

PORTRAIT DE L'ÉTAT DU LOGEMENT
DANS LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ (MRC) DE BÉCANCOUR

RAPPORT FINAL

OCTOBRE 2016

Responsable du projet

Corporation de développement communautaire de la MRC de Bécancour
Pour le Comité de développement social et collectif de la MRC de Bécancour

Recherche et rédaction

Marie-Pier Drapeau, Professionnelle de recherche



TABLE DES MATIÈRES

PORTRAIT DE L'ÉTAT DU LOGEMENT DANS LA MRC DE BÉCANCOUR	3
Contexte de l'étude	3
RÉSULTATS DE L'ÉTUDE	5
Portrait du territoire	5
Office municipal d'habitation	6
Des milieux en développement	6
CONSTATS ET PRÉOCCUPATIONS	7
Concentration des HLM familles au Plateau Laval	7
Exode des aînés, des jeunes et des familles	7
Réalité de l'exode des aînés	7
Réalité de l'exode des jeunes	8
Réalité de l'exode des familles	9
Méconnaissance des programmes d'aide	9
Nouvelle réalité des Offices municipaux d'habitation	10
PISTES DE SOLUTIONS	11
Exode des aînés, des jeunes et des familles	11
Guide de programmes offerts	12
Offices municipaux d'habitations	12
HLM Familles en dehors du Plateau Laval	12
Programmes divers d'aide pour le logement	13
Service de défense des droits	13
Modèle coopératif en habitation	14
Autres suggestions	14
CONCLUSION	15
Concentration des HLM familles au Plateau Laval	15
Exode des aînés, des jeunes et des familles	15
Méconnaissance des programmes d'aide	15
REMERCIEMENTS	16
LISTE DES RÉFÉRENCES	17

PORTRAIT DE L'ÉTAT DU LOGEMENT DANS LA MRC DE BÉCANCOUR

Contexte de l'étude

En 2008, le Comité régional en développement social (CRDS) du Centre-du-Québec a produit un rapport de la phase un de son étude régionale sur l'état du logement, qui a mis en évidence la sous-utilisation des programmes d'aide, ainsi qu'un manque de leadership dans la réalisation de logements sociaux et communautaires. Ces constats résultent d'une collecte de données régionale et concernent donc le Centre-du-Québec. De plus, en 2011, une consultation locale, en lien avec le *Plan d'action gouvernemental pour la solidarité et l'inclusion sociale*, a fait ressortir le logement comme étant la quatrième priorité des acteurs du milieu de la MRC de Bécancour. Par ailleurs, en 2012, le CRDS a produit la phase deux de son étude ayant pour but de clarifier plusieurs zones d'ombre et de susciter une mobilisation autour des problématiques en lien avec le logement. L'étude visait à définir localement les problématiques et les inquiétudes des organismes sur le territoire. Les participants avaient comme mandat de réagir face aux informations présentées dans la phase un. Voici les différentes réalités qui ont été relevées par les acteurs qui ont participé au portrait initial, et ce, dans la MRC de Bécancour.

Premièrement, ils dénotent une concentration des habitations à loyer modique (HLM) familles. En effet, les logements sociaux de type familial sont regroupés dans un seul secteur de la ville de Bécancour, soit le quartier Plateau Laval. De plus, le secteur Est¹ de la MRC fait face à l'exode des personnes âgées. Ces dernières préfèrent s'établir en ville, dans une perspective d'accessibilité et de diversité des services offerts. Toujours à l'Est du territoire, certaines municipalités, telles que Lemieux et Sainte-Sophie-de-Lévrard, sont considérées comme étant dévitalisées (MAMR, 2008²). Cela devient un argument supplémentaire face à la nécessité d'attirer les familles dans la région. Enfin, il est expliqué qu'une méconnaissance des programmes d'aide, tel que *RénoVillage*, limite les actions possibles de la part de la population, soit locataires ou propriétaires, et des organismes pour contrer les problématiques liées au logement.

Lors de la mise en place du Plan d'action 2013-2016 du Comité de développement social et collectif (CDSC) de la MRC de Bécancour, les partenaires ont établi deux constats en lien avec la situation du logement. D'abord, il semblait ardu de rejoindre les personnes isolées et vulnérables, afin de les orienter vers les services adéquats. Le comité a donc déterminé qu'il y avait un «isolement de plusieurs résidents et familles», souvent catégorisés comme étant vulnérables. Deuxièmement, le comité a établi qu'il y avait un manque de logements abordables et habitables

¹ Le secteur Est regroupe les municipalités suivantes: Deschaillons-Sur-Saint-Laurent, Fortierville, Lemieux, Manseau, Parisville, Sainte-Cécile-De-Lévrard, Sainte-Françoise, Sainte-Marie-De-Blandford, Sainte-Sophie-De-Lévrard, Saint-Pierre-Les-Becquets et Saint-Sylvere / Le secteur Ouest est défini par le territoire de Bécancour

² Document «[Pour une plus grande prospérité et vitalité dans nos municipalités](#)», produite par le MAMR en 2008

pour la population âgée de moins de 50 ans, ainsi que pour les familles, à l'exception du quartier HLM du Plateau Laval.

Quelques années plus tard, il est possible de constater l'absence de liste d'attentes pour les logements de l'Office municipal d'habitation (OMH). De plus, plusieurs programmes gouvernementaux ont été redéfinis et même abolis. Beaucoup de changements au niveau local, régional et provincial nous amènent à vouloir connaître l'évolution de la situation. Plusieurs questions doivent trouver réponse: le logement est-il encore une préoccupation pour les acteurs du milieu? Existe-t-il des pistes de solution? Le milieu désire-t-il se concerter pour y travailler? Toutes ces questions ont amené le CDSC à produire un portrait situationnel de la MRC de Bécancour sur l'état du logement afin de valider ou bonifier le portrait du CRDS, datant de 2012.

Ainsi, la présente étude a été basée sur six objectifs distincts et complémentaires :

1. Mise à jour du portrait de la réalité des foyers du territoire;
2. Validation des constats en lien avec les études du CRDS;
3. Vérifier s'il existe de nouvelles réalités à propos de l'état du logement dans la MRC de Bécancour;
4. Recension des programmes d'aide au logement ;
5. Validation de la faisabilité des pistes de solutions proposées dans l'étude phase deux du CRDS;
6. Validation de l'intérêt des partenaires à se mobiliser, dans une démarche concertée, ayant pour objectif de répondre aux besoins.

Pour ce faire, un questionnaire a été rédigé et l'ensemble des organismes communautaires, municipalités, Offices municipaux d'habitation et intervenants du milieu ont été invité à y répondre, volontairement, par le biais d'une entrevue individuelle avec la professionnelle de recherche. Les entrevues se sont déroulées du 18 avril au 27 mai 2016. Les résultats préliminaires de l'étude ont été présentés et commentés lors d'une rencontre qui a eu lieu à la salle des Maires, le 21 juin 2016. Malheureusement, il a été impossible pour les représentants de la municipalité de Bécancour ainsi que de ses différents secteurs de participer à l'étude. Les informations s'y rattachant ont dû être recueillies, en majorité, via des statistiques officielles ou des acteurs établis dans le milieu.

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

Portrait du territoire

Les résultats issus de la collecte de données démontrent qu'il existe peu ou aucun appartements à louer dans les municipalités à l'Est du territoire. D'ailleurs, plusieurs de ces municipalités ne reçoivent que peu de demandes pour des logements. Les disponibilités de logements ne correspondent malheureusement pas aux demandes, géographiquement.

Il est à noter que plusieurs logements sont disponibles dans le secteur de Gentilly, dans la ville de Bécancour. De plus, les intervenants affirment qu'il existe peu ou pas de logements supervisés pour les personnes vivants avec des problématiques de santé mentale, déficience intellectuelle et handicap physique.

En lien avec ce manque de logements, certaines municipalités sont prêtes à donner des terrains, mais ce sont les contracteurs qui ne souhaitent pas venir y investir. Les demandes faites par les citoyens aux municipalités concernent des logements pour personnes en pré-retraite, retraitées ou pour des jeunes aînés. Ces derniers aimeraient surtout avoir accès à des appartements de luxe ou des condos.

Il existe plusieurs maisons à louer dans l'Est du territoire, mais cela ne répond pas aux besoins des familles et des aînés puisque les maisons représentent parfois trop de responsabilités ou des frais de chauffage plus élevés que ce que les locataires sont habitués de payer. Par contre, certains résidents à l'extérieur du territoire étudié louent ces maisons ou les achètent pour les convertir en maison d'été. Cela a malheureusement comme impact une absence de participation de ces nouveaux citoyens à la vie citoyenne et à l'esprit de communauté.

Les participants à l'étude nous indiquent que l'absence de résidences ou foyers pour personnes âgées, dans plusieurs municipalités, entraîne une dévitalisation de ces dernières. Les aînés doivent quitter leur municipalité lorsqu'ils décident de fermer maison, pour se dégager des responsabilités inhérentes devenues lourdes. Ils choisissent majoritairement de rester sur le territoire, mais se dirigent là où l'on retrouve les résidences et les foyers adaptés à leurs besoins en santé. En effet, le secteur Saint-Grégoire de la municipalité de Bécancour et Saint-Pierre-Les-Becquets présentent une offre plus adaptée aux besoins de cette strate de la population. Malgré tout, certaines municipalités, telle que Sainte-Sophie-de-Lévrard, tentent des actions afin de garder le plus longtemps possible la population vieillissante sur son territoire.

Dans le cas des familles et des personnes seules, certaines vont préférer quitter et s'établir en ville (Trois-Rivières, Drummondville, Victoriaville), dans une perspective d'accessibilité et de diversité d'hébergement et de services.

Office municipal d'habitation

La mission de cet organisme est d'administrer des logements et des programmes d'habitation dans le but d'offrir des habitats aux personnes et aux familles n'ayant pas les moyens de se loger convenablement, afin de leur assurer un milieu de vie favorisant leur mieux-être. Ainsi, les familles, couples ou individus peuvent être admissibles à un tel logement s'ils correspondent à une liste de conditions déterminées par le gouvernement du Québec³. Il existe actuellement huit OMH dans la MRC de Bécancour. Chacun d'eux est administré avec la collaboration de la municipalité desservie. Selon les statistiques recensées auprès de ces dernières, il existe plusieurs logements de disponibles, de part et d'autre sur le territoire. En date du 1er juillet 2016, le secteur Est regroupait sept OMH, pour un total de 96 logements pour personnes de 50 ans et plus. De ce nombre, nous comptons 12 logements vacants. De plus, quatre OMH, toujours dans le secteur Est, sont à pleine capacité. Quant au secteur Ouest (c'est-à-dire la municipalité de Bécancour), toujours en date du 1er juillet 2016, il y a 104 logements pour familles, dont 15 disponibles et huit réservés aux personnes de moins de 50 ans. Également, il y a 129 logements pour 50 ans et plus, dont sept sont libres. Les secteurs Gentilly, Saint-Grégoire et Précieux Sang sont complets. Nous observons ainsi que des logements de type HLM pour une clientèle «familles» et une clientèle «aînés» sont disponibles sur ce territoire. Par contre, les seuls logements de type HLM pour "personnes seules" sont situés à Bécancour et sont complets.

Des milieux en développement

Pour Saint-Pierre-les-Béquets, les demandes de logements sont nombreuses. La qualité de vie au bord du fleuve, ainsi que la diversité des services offerts sont fort probablement des éléments séducteurs pour la population. Les logements de l'OMH sont complets et l'organisme tient une liste d'attente active. Actuellement, des condos sont en construction afin de répondre aux besoins. Mentionnons finalement qu'il existe des développements importants de logements à Sainte-Angèle et à Saint-Grégoire, deux secteurs de la municipalité de Bécancour, probablement en raison de la proximité de Trois-Rivières et des services offerts.

³ Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique

CONSTATS ET PRÉOCCUPATIONS

Lors du portrait initial de 2012, réalisé par le CRDS, les réalités observées étaient une concentration des HLM familles dans un seul secteur de la ville de Bécancour, soit le quartier Plateau Laval. De plus, on remarquait la réalité de l'exode des personnes âgées, puisque celles-ci préféraient s'établir en ville, dans une perspective d'accessibilité et de diversité des services. Toujours à l'Est du territoire, certaines villes, telles que Lemieux et Sainte-Sophie-de-Lévrard, étaient alors considérées comme étant dévitalisées (MAMR, 2008). On notait la nécessité d'attirer des familles dans la région. Enfin, on expliquait qu'une méconnaissance des programmes d'aide limitait les actions possibles par les locataires, propriétaires ou organismes pour améliorer la situation. Voyons, avec les résultats de notre étude, si ces réalités ont changé depuis 2012.

Concentration des HLM familles au Plateau Laval

Si la situation demeure la même, les résultats démontrent que des préjugés sont ancrés à l'égard de ce quartier. En effet, la plupart des municipalités connaissent l'endroit, mais ne semblent pas entretenir de préjugés. Néanmoins, les intervenants d'organismes communautaires confirment que les préjugés circulent encore parmi leurs collègues, ce qui peut limiter l'utilisation des habitations dans certaines situations.

Les participants à l'étude affirment qu'il y a peu de demandant pour des logements de type HLM «familles», mais dans le cas contraire, ils réfèrent les personnes au quartier Plateau Laval. Ceux-ci confirment qu'il existe encore beaucoup de préjugés de la part des citoyens envers le quartier. Pour contrer les différentes perceptions négatives du secteur, les familles avec revenus plus modestes, vont préférer s'installer dans le quartier Croix-du-Sud du secteur de Gentilly, dans la municipalité de Bécancour. Ce ne sont cependant pas les mêmes services qui y sont offerts. En effet, il est à noter que la population du quartier Plateau Laval bénéficie de services supplémentaires visant à accompagner les personnes dans leurs besoins et leur cheminement particulier.

Exode des aînés, des jeunes et des familles

Réalité de l'exode des aînés

Les statistiques de Statistique Canada, affichées sur le site Web de la Société d'aide au développement des collectivités (SADC) de Nicolet-Bécancour, démontrent que seulement deux municipalités ont vu leur nombre de résidents augmenter entre 2001 et 2011 : Saint-Sylvere et Bécancour. Ainsi, il n'est pas surprenant que les participants à l'étude croient que cette réalité est encore d'actualité au sein de plusieurs municipalités. L'absence de résidences pour personnes âgées ainsi que l'offre de services ne donnent pas le choix aux aînés: s'ils veulent des soins de proximité, ils doivent quitter leur municipalité à laquelle ils sont pourtant attachés. Tel que

mentionné précédemment, certains quittent pour d'autres municipalités dans la MRC et d'autres quittent vers de plus grandes villes.

L'exode est majeur pour la population des aînés lorsque ceux-ci doivent fermer maison pour diminuer le fardeau des responsabilités et quittent leur municipalité pour emménager dans un secteur où l'on offre plus de services adaptés à leurs besoins.

Par ailleurs, nous observons une concentration d'aînés à Saint-Pierre-Les-Becquets et dans le secteur Saint-Grégoire, de la municipalité de Bécancour. Probablement parce qu'on y retrouve plus de services et de résidences (autonomes et semi-autonomes).

De plus, il est à noter qu'au sein de certaines municipalités de l'Est, des citoyens achètent des maisons pour les transformer en résidences d'été ou pour venir y prendre leur retraite. La construction de chalets étant maintenant très règlementée (notamment au niveau de la préparation du terrain, des zones inondables, du respect de l'environnement, etc.), plusieurs préfèrent acheter une maison en milieu rural.

Réalité de l'exode des jeunes

Au fil des ans, les générations changent et se modifient, avec elles, les façons de consommer. Les jeunes d'aujourd'hui sont plus portés à louer qu'à acheter, majoritairement puisqu'ils possèdent généralement peu de capital avant 35 ans. En effet, l'âge de l'achat d'une première maison augmente d'année en année. Pour preuve, un sondage révèle qu'en 2014, les Québécois achetaient leur première demeure à 36 ans⁴. Les jeunes cherchent de beaux logements pas trop dispendieux. L'offre de logement du territoire ne correspond pas à leurs besoins et on observe qu'il s'agit d'un argument favorisant leur départ. Ainsi, ils quittent et ce, malgré les efforts des municipalités qui tentent de les retenir par différents moyens (emplois, formations, services, loisirs, qualité de vie, etc.). Cela a évidemment aussi un impact sur l'attraction de nouveaux jeunes à venir s'établir sur le territoire.

L'offre de logement inadéquate pour cette «clientèle» n'est toutefois pas le seul facteur provoquant leur départ. En effet, ceux-ci quittent leur municipalité pour les études (généralement à l'extérieur de la MRC) et peu de jeunes reviennent.

De plus, de façon générale, nous entendons la volonté diffuse d'arrimer les besoins des employeurs et des jeunes dans l'objectif de former ceux-ci spécifiquement pour combler les postes disponibles à court et à moyen terme et, ainsi, les amener à s'installer sur le territoire. Les intervenants

⁴Étude réalisée par la Banque de Montréal et rapportée dans différents journaux tel que:
<http://www.tvanouvelles.ca/2014/04/03/36-ans-lage-des-acheteurs-dune-premiere-maison>

mentionnent toutefois la difficulté de la concertation entre les municipalités et les entreprises à cet effet de diffusion de l'information auprès des jeunes.

Réalité de l'exode des familles

Selon le discours des participants rencontrés (généralement dans l'Est), on nous informe que le nombre de familles augmenteraient légèrement là où la situation de travail est stable. Cependant, selon Statistique Canada, cette réalité est bien différente.

Variation de %	0-14	15-24	25-44
2001-2011	-25%	-15%	-30%
2006-2011	-10%	-10%	-15%

Tableau 7 : Variation de pourcentage des 44 ans et moins dans l'Est

En effet, on observe une baisse de la population âgée de 0 à 44 ans dans toutes les municipalités de l'Est, à l'exception de Saint-Sylvere, avec une hausse de 5% des 0-14 ans entre 2001 et 2011. Dans l'Ouest du territoire, la population augmente à un tel point (12% entre 2001 et 2011) que le gouvernement du Québec a aboli le poste de l'agent de migration du Carrefour jeunesse emploi. Cela amène, bien sûr, une diminution des ressources auprès des jeunes travailleurs en recherche de services relatifs à l'emploi et réfléchissant à s'installer dans ce secteur.

Méconnaissance des programmes d'aide

Au cœur du récent contexte de rigueur budgétaire et de révision de l'ensemble des programmes du gouvernement du Québec, des changements ont eu lieu en matière de logement. Malgré ces coupures, quelques programmes d'aide à la rénovation sont encore offerts aux municipalités, aux OHM, aux propriétaires, aux locateurs et aux locataires. Pour s'en prémunir, encore faut-il que les intervenants visés ainsi que les populations ciblées en soient informés. Ainsi, il a été noté que la plupart des municipalités de l'Est ne connaissent que quelques programmes.

Les répondants municipaux affirment qu'il est difficile pour les personnes-ressources de s'informer sur tous les programmes et de se maintenir à jour. Quelques intervenants font la promotion de certains programmes seulement, et exclusivement dans les journaux locaux ou sur internet. Plusieurs intervenants vont référer les demandes citoyennes à la MRC pour les programmes régionaux, puisque celle-ci est la plus propice à être en mesure de répondre à ces personnes.

Malheureusement, la recension des écrits et les entrevues réalisées démontrent qu'il existe peu de programmes pour la réalité en locatif. Quant aux programmes offerts aux propriétaires, ils sont

parfois peu réalistes. Par exemple, le programme *RénoRégion*, qui remplace les programmes *RénoVillage* et *Réparations d'urgence*, vise à «aider financièrement les propriétaires-occupants à revenu faible ou modeste qui vivent en milieu rural à exécuter des travaux pour corriger les déficiences majeures que possèdent leur résidence⁵». Ce programme exige, entre autre, comme critère d'accessibilité un revenu familial maximal très bas, alors qu'il exige une avance de fonds importante de la part du propriétaire. Ainsi, les personnes à faible revenu n'arrivent pas à utiliser ce programme, n'ayant pas le capital préalable nécessaire. De plus, plusieurs de ces programmes pour les propriétaires possèdent des critères qui sont difficiles à combler et ils deviennent donc difficiles d'accès sans l'accompagnement des intervenants, qui ne sont d'ailleurs pas outillés pour soutenir ces personnes.

Nouvelle réalité des Offices municipaux d'habitation

Suivant l'annonce du dépôt du projet de loi 83 incluant une section sur la fusion des offices, l'avis des intervenants du milieu est partagé. Certains sont très craintifs et d'autres entrevoient le changement d'un bon œil. En effet, «le gouvernement peut, par décret, constituer un office régional d'habitation sur le territoire de toute municipalité régionale de comté qu'il désigne». Les aspects positifs révélés sont, d'abord, un rythme de l'entretien des habitations plus stable, rapide et efficient. Ensuite, la création d'un endroit unique de référence et d'un lieu centralisé pour la gestion des locations et des listes d'attentes pour tous les logements du territoire. Les aspects négatifs sont la perte d'une gestion de proximité adaptée au milieu et d'une approche personnalisée se rapprochant parfois de l'intervention sociale. Le contact humain au cœur de cette relation de proximité entre l'intervenant de gestion local et les habitants permettait une intervention rapide et adaptée aux besoins de chacun. Ce lien était important pour les habitants et la disparition de celui-ci ne sera pas sans impacts, d'autant plus que l'actuelle ressource, délogée par le CIUSSMCQ⁶ en partenariat avec les OMH, en charge de visiter les habitants, n'a pas encore réussi à créer un lien de confiance avec eux. Pour faire face à tous ces changements, les OMH du territoire se rencontrent régulièrement, afin de trouver des solutions concrètes.

⁵Référence pour programme *RénoRégion*: Site web de la Société d'habitation du Québec: www.habitation.gouv.qc.ca

⁶ CIUSSMCQ: Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de la Mauricie-et-du-Centre-du-Québec

PISTES DE SOLUTIONS

Exode des aînés, des jeunes et des familles

Il est impératif de contrer l'exode de la population sur le territoire de la MRC de Bécancour, à la fois pour des raisons économiques et pour l'effervescence de la vie communautaire. Quelques solutions sont proposées. D'abord, il est important de ne pas attendre la demande, mais plutôt de créer une offre. Évidemment, l'on veut qu'un projet immobilier soit prouvé rentable avant la construction, mais il faut parfois investir d'abord et voir le projet se rentabiliser par la suite. Par exemple, il apparaît clairement que la construction de logements locatifs, entre autre, puisse agir comme moyen d'attraction des jeunes. Pensons à ces jeunes adultes qui travaillent sur le territoire, mais qui habitent à l'extérieur, à ces jeunes souhaitant revenir vivre dans la MRC après leurs études ainsi qu'aux familles souhaitant bénéficier de la qualité de vie de la MRC.

Au niveau de la jeunesse, un projet est en cours de réalisation dans la municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard. La municipalité veut créer un projet conjoint avec différents partenaires. Le but est de faire connaître aux jeunes les diverses possibilités de métiers dans la MRC afin de réduire l'exode de la relève. Ils espèrent ainsi augmenter leur pouvoir de rétention et d'attraction auprès des jeunes en faisant la promotion des avantages de la ruralité et de toutes les possibilités d'emploi. Ils ont remarqué la faible connaissance des jeunes à propos de leur propre milieu et souhaitent miser sur une sensibilisation dès la préadolescence pour améliorer cette situation et ultimement garder la relève dans la région.

De plus, il serait souhaitable de faire une étude sur les diverses raisons de l'exode par strate de population. Nous pourrions ainsi cibler les raisons spécifiques et cela permettrait de mieux focaliser sur les actions à entreprendre. Effectuer une autre étude permettrait de mieux comprendre, par exemple, dans quelle mesure un citoyen d'une ville des alentours, déciderait de venir s'installer dans la MRC de Bécancour. En éclairant les facteurs d'attraction perçus, il serait plus aisé de développer des campagnes de séduction efficaces.

Finalement, une autre piste de solution serait de développer une démarche afin de mettre sur pied des projets qui sauront répondre aux enjeux. Nous pensons ici à un effort soutenu et concerté visant des résultats définis et concrets. Plus précisément, avec une vision régionale et des informations claires, il serait possible de maximiser les efforts des campagnes d'attraction de nouveaux citoyens et surtout, de travailler ensemble à pallier les manques de certains secteurs grâce aux forces des autres. En développant la culture du «travailler ensemble pour le bien de la région», on développe une meilleure connaissance de la MRC et de ses besoins, afin de donner plus de portée aux efforts collectifs d'attraction et de rétention. Nous pensons que cela est la piste de solution la plus importante, bien qu'elle soit d'envergure et réalisable à moyen et long termes.

Guide de programmes offerts

Les répondants ont exprimé leur appui à la création d'un *Guide d'information* à propos de tous les programmes d'aide au logement, à l'habitation et à la rénovation des bâtiments. Pour répondre aux besoins des intervenants, celui-ci pourrait être révisé annuellement et offert en ligne. Cela aiderait les intervenants à mieux répondre aux besoins des citoyens et aussi d'être plus à même de faire la promotion de tous les programmes pertinents dans leur milieu. Il pourrait notamment s'agir d'un fichier en format PDF, où l'information est facilement repérable et aisément imprimable.

Offices municipaux d'habitations

Plusieurs règles régissent les OMH. L'une d'entre elles a été remise en question à plusieurs reprises lors de l'étude. Il s'agit de l'absence de prix plafond pour les loyers. Actuellement, le prix du loyer est calculé en fonction du revenu brut du ménage. Par exemple, un ménage qui gagne 20 000\$ annuellement doit déboursier 416\$ par mois. Imaginons que dans ce même ménage, le revenu augmentait à 30 000\$ annuellement. Il devrait alors déboursier 625\$/mois pour le même logement. Ce que les participants demandent, c'est un montant maximum. Ainsi, pour le même logement, le ménage, quelque soit son revenu (en prenant en considération les différentes modalités pour avoir accès à un logement dans un OMH), déboursierait au maximum un montant acceptable, par exemple 550\$.

Dans la mesure où la régionalisation des Offices municipaux d'habitation sera effective d'ici 2018, il est proposé que le CIUSSMCQ remette les fonds dédiés à l'intervention sociale au nouvel OMH, afin que celui-ci prenne la responsabilité de l'intervenant ou qu'il donne le mandat au meilleur répondant, en fonction des besoins et des problématiques du territoire. De par une approche «travail de milieu», un organisme spécialisé en travail de rue serait outillé pour prendre un mandat comme celui-ci. Cela permettrait à une ressource d'être plus présente et de reprendre ce lien de confiance avec les locataires.

Finalement, une proposition a été présentée par différents acteurs rencontrés. Il s'agit d'analyser la possibilité de faire avec des HLM déjà existants, des logements qui sont ouverts à différentes clientèles. Rappelons qu'actuellement, les HLM regroupent des ménages selon une strate de la population bien précise (aînés, familles, personnes seules). Cela pourrait peut-être contrer la problématique des OMH ayant des logements disponibles et sans liste d'attente. Il serait peut-être alors pertinent d'amender la réglementation d'accessibilité basée sur l'âge afin d'offrir une accessibilité plus grande à la population locale dans le besoin.

HLM Familles en dehors du Plateau Laval

Afin de décentraliser les logements de type «familles» dans la MRC, il est réaliste d'évaluer la mise en place de logements sociaux pour cette clientèle. Par contre, le besoin devra être démontré clairement afin de choisir le meilleur emplacement. On viserait ici la création d'un bâtiment de 12

logements et plus, avec le programme d'AccèsLogis⁷. Cela permettrait d'accueillir des familles qui ne souhaitent ou ne peuvent pas habiter le quartier du Plateau Laval pour certaines raisons. Cette construction, ou nouvelle acquisition, pourrait également agir positivement pour solutionner le problème d'exode.

Programmes divers d'aide pour le logement

Notons qu'il existe, entre autres, l'organisme La Ruche Aire Ouverte, qui vient en aide aux personnes vivant avec trouble en santé mentale dans les MRC de Nicolet et de Bécancour. Un de ses trois volets d'action est celui d'accès au logement. L'organisme est propriétaire d'un bâtiment de trois logements avec supervision légère sur les heures d'ouverture de l'organisme. Celui-ci est situé dans la MRC de Nicolet. L'absence de subvention régulière ne permet pas à ces logements d'être offerts à un tarif calculé selon un pourcentage du revenu. Le prix des loyers est abordable, mais n'est pas à prix modique. Ce service est peu promu, mais malgré cela, il peut y avoir une liste d'attente. Il n'est malheureusement pas offert dans la MRC de Bécancour. L'organisme travaille toutefois à faire connaître les besoins du territoire, ce qui pourrait contribuer à la bonification des logements supervisés.

En effet, La Ruche Aire Ouverte est actuellement en démarche afin de recueillir des informations dans l'objectif d'obtenir du financement du *Programme de supplément au loyer* (PSL). Ce programme permet de combler la différence entre le montant payé par le locataire et le loyer inscrit au bail. Le ménage doit être inscrit sur les listes d'attente d'un OMH et répondre à certains critères. La gestion du PSL est confiée principalement à des coopératives d'habitation ou à des OSBL auxquels des unités de logements subventionnées ont été attribuées ou aux organismes mandataires (offices d'habitation, centres de réadaptation) qui sélectionnent des logements du marché locatif privé). Selon les dernières données, soit août 2016, c'est une vingtaine de logements qui pourraient être subventionnés dans la MRC de Bécancour.

Service de défense des droits

La mise en place d'un organisme de défense des droits des locataires n'est pas un besoin exprimé pour la plupart des participants, puisqu'il semble que les conflits se règlent assez bien entre les locataires et les propriétaires. Lorsque ce n'est pas le cas, les intervenants ciblés aident les parties, au cas par cas. En 2015-2016, il n'y a eu aucune demande de soutien, en lien avec le logement de la part des citoyens de la MRC de Bécancour, d'effectuées auprès du Regroupement de défense de droits sociaux, situé à Nicolet. Ainsi, si la décision était toutefois prise d'aller de l'avant avec la création d'un nouveau service de défense des droits des locataires, il serait probablement plus pertinent de donner le mandat à une entité déjà existante.

⁷Référence pour programme AccèsLogis: Site web de la Société d'habitation du Québec: www.habitation.gouv.qc.ca

Modèle coopératif en habitation

La Coopérative d'habitation Belle Vie est un exemple intéressant de projet fonctionnel et existant depuis plusieurs décennies à Victoriaville. Il s'agit d'une offre de 14 logements, dont environ la moitié sont subventionnés et offerts à un faible pourcentage du revenu du locataire. La clientèle est mixte et on y retrouve des familles, des couples et des personnes seules de tout âge. Le conseil d'administration, qui se réunit aux trois mois, est formé de locataires et de représentants de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation. Cette coopérative se veut une solution de rechange pour les citoyens à faible revenus. Dans un tel projet de coopérative d'habitation, le but n'est pas le profit, mais plutôt la solidarité et l'*empowerment* via l'auto-gestion en petit groupe. Il s'agit de l'achat ou de la construction de bâtiments à logements, lequel est géré par un organisme.

Autres suggestions

Il nous a été mentionné que les citoyens pourraient bénéficier de l'aide d'un groupe de bénévoles dont le but serait d'aider les gens démunis à améliorer leur logement et ce, à bas prix. Puisque ces logements sont souvent moins bien entretenus, le groupe de bénévoles pourrait s'offrir pour peindre une pièce, ajouter des rideaux ou toutes autres petites actions significatives, accessibles et peu dispendieuses.

CONCLUSION

À la lumière des travaux réalisés, nous croyons que le logement est encore une préoccupation pour les acteurs du milieu. Par contre, la réelle solution à moyen et long terme repose sur une réflexion et une action concertée des acteurs de la région afin de créer une vision commune, de laquelle découlera une suite logique d'actions portant sur des campagnes de sensibilisation, d'attraction et de rétention de la population dans les municipalités de la grande MRC de Bécancour.

Recommandation 1
Concentration des HLM familles au Plateau Laval Accès diversifiés aux logements à prix modique • Soutenir les démarches de l'organisme communautaire La Ruche Aire Ouverte au niveau du <i>Programme de supplément au loyer</i>. • Soutenir une démarche d'analyse quant à la possibilité de diversifier les clientèles dans les HLM du territoire.
Recommandation 2
Exode des aînés, des jeunes et des familles Concertation et partenariat • Reconnaître le besoin et financer une étude sur la réalité de l'exode des aînés, des jeunes et des familles • Soutenir la mobilisation et la concertation du milieu dans la mise en place d'un plan d'action afin de contrer les problématiques soulevées
Recommandation 3
Méconnaissance des programmes d'aide Développement d'un outil de consultation • Création et mise à jour annuelle d'une plateforme informatique ou d'un document de référence pour les différents programmes gouvernementaux

REMERCIEMENTS

L'équipe de recherche tient à remercier tous les participants ayant contribué à la collecte de données. Merci grandement à la MRC de Bécancour pour la contribution financière permettant la tenue de cette étude.

Carrefour familial de Manseau
Centre d'action bénévole de la MRC de Bécancour
Centre de femmes Parmi Elles
Centre du Plateau Laval
Corporation de développement communautaire de la MRC de Bécancour
Entraide Bécancour
LaRue Bécancour
La Ruche Aire Ouverte
Municipalité de Deschaillons
Municipalité de Fortierville
Municipalité de Manseau
Municipalité de Parisville
Municipalité de Saint-Pierre-Les-Becquets
Municipalité Sainte-Cécile-de-Lévrard
Municipalité de Sainte-Sophie-de-Lévrard
Office municipal d'habitation de Bécancour
Office municipal d'habitation de Deschaillons
Office municipal d'habitation de Fortierville
Office municipal de Saint-Pierre-Les-Becquets
Office municipal d'habitation de Sainte-Sophie-de-Lévrard
Table régionale de concertation des aînées du Centre-du-Québec

LISTE DES RÉFÉRENCES

«POUR UNE PLUS GRANDE PROSPÉRITÉ ET VITALITÉ DANS NOS MUNICIPALITÉS : Plan d'action gouvernemental à l'intention des municipalités dévitalisées», *Ministère des Affaires Municipales et des Régions*, 2008, [lien PDF en ligne](#)

«VARIATION DE LA POPULATION DU TERRITOIRE DE LA SADC DE NICOLET-BÉCANCOUR 2001-2006-2011-2015», *Société d'aide au développement des collectivités de Nicolet-Béancour*, 2015, [lien PDF en ligne](#)

«PROFILS SOCIO-ÉCONOMIQUES DES COLLECTIVITÉS», *Société d'aide au développement des collectivités de Nicolet-Béancour*, [lien site web](#)

«PROFIL MOYEN DE L'ACHETEUR D'UNE PREMIÈRE MAISON AU CANADA», *Homeownership.ca*, [lien site web](#)

«36 ANS; L'ÂGE DES ACHETEURS D'UNE NOUVELLE MAISON», *Conseiller.ca*, [lien site web](#)

«PROGRAMME RÉNORÉGION», *Société d'habitation du Québec*, [lien site web](#)

«PROGRAMME RÉNOVILLAGE», *Société d'habitation du Québec*, [lien site web](#)

«PROGRAMME ACCÈSLOGIS», *Société d'habitation du Québec*, [lien site web](#)