

# ÉTUDE SUR L'HABITATION ET LE LOGEMENT SOCIAL DE LA MRC DU GRANIT





# CRÉDITS

## Recherche, consultations et rédaction

- Catherine Larouche,  
Observatoire estrien du développement des communautés ([www.oedc.qc.ca](http://www.oedc.qc.ca))
- Avec la participation de Jean-François Allaire, Paul Morin et Dominique Morin,  
Observatoire estrien du développement des communautés et l'école de travail social de  
l'Université de Sherbrooke (J.-F. Allaire et P. Morin)
- Avec la contribution d'Elie Éthier, agent de développement de la CDC du Granit, ainsi que des  
membres du Comité habitation et logement social (CHLS) du Granit composé des organisations  
suivantes :
  - CDC du Granit, Monique Phérvong-Lenoir, directrice générale
  - Intro-travail et Carrefour jeunesse-emploi, Sonia Grenon, agente de migration, Place aux jeunes  
du Granit
  - Centre des femmes, Emmanuelle Durocher, coordonnatrice par intérim
  - Centre local de développement du Granit, Martin Robert, agent de développement
  - CSSS du Granit, Janot Gosselin, organisateur communautaire
  - Commission scolaire des Hauts-Cantons, Annie Gagnon, directrice du Centre de formation le  
Granit et du Service aux entreprises de la commission scolaire des Haut-Cantons
  - MRC du Granit, Marlène Bachand, agente de développement rural et  
Jean-Denis Cloutier, maire de Frontenac
  - Ville de Lac-Mégantic, Johanne Vachon et Roger Garand, élus
  - André Tanguay, propriétaire privé.

## Recherche et rédaction des études de cas

- Philippe Grenier et Guillaume Brien, Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie

## Révision linguistique et mise en page

- Marie St-Jean, [www.pourtoutdire.ca](http://www.pourtoutdire.ca)



Complétée le 28 janvier 2014

## SIGLES ET ACRONYMES

---

- CDC – Corporation de développement communautaire
- CHIC – Centre d'hébergement et d'intégration communautaire
- CHLS – Comité habitation et logement social
- CLD – Centre local de développement
- CRDITED – Centre de réadaptation en déficience intellectuelle et en troubles envahissants du développement
- CSSSG – Centre de santé et de services sociaux du Granit
- HLM – Habitation à loyer modique
- MRC – Municipalité régionale de comté
- OBNL – Organisme à but non lucratif
- OEDC – Observatoire estrien du développement des communautés
- OMH – Office municipal d'habitation
- PRBI – Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux
- PSL – Programme supplément au loyer
- RAMQ – Régie de l'assurance maladie du Québec
- RI – Ressource intermédiaire
- RTF – Ressource de type familial
- SADC – Société d'aide au développement des collectivités
- SCHL – Société canadienne d'hypothèques et de logement
- SED – Service d'entretien domestique

## Sommaire

---

<b>CRÉDITS .....</b>	<b>III</b>
<b>SIGLES ET ACRONYMES .....</b>	<b>IV</b>
<b>MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE.....</b>	<b>1</b>
<b>QUELQUES DÉFINITIONS CONCERNANT LE LOGEMENT .....</b>	<b>2</b>
<b>TERRITOIRE ET POPULATION .....</b>	<b>4</b>
Faits saillants du portrait statistique de la population de Lac-Mégantic.....	12
<b>PORTRAIT DU LOGEMENT À LAC-MÉGANTIC.....</b>	<b>14</b>
Faits saillants du portrait statistique du logement à Lac-Mégantic.....	22
<b>MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DES BESOINS .....</b>	<b>23</b>
Consultations auprès des propriétaires de multilogements .....	24
Faits saillants .....	32
Consultations auprès des gens d'affaires .....	33
Faits saillants .....	34
Situation générale des participants en ce qui concerne le logement.....	35
Faits saillants .....	37
Besoins généraux en logement .....	39
Faits saillants .....	40
Besoins en logements pour les personnes relogées.....	41
Faits saillants préoccupants concernant les personnes relogées ou à être relogées.....	44
Analyse différenciée selon les sexes .....	45
Faits saillants .....	48
Besoins en logements pour les familles.....	49
Faits saillants .....	53
Besoins en logements pour les personnes âgées autonomes de 60 ans et plus .....	55
Faits saillants .....	59
Besoins en logements pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.....	61
Faits saillants .....	63
Ressources d'hébergement pour aînés.....	65
Faits saillants .....	66

Besoins des personnes atteintes de déficience intellectuelle.....	67
Faits saillants .....	68
Besoins des personnes vivant avec une déficience physique.....	69
Faits saillants .....	69
Besoins en logements pour les personnes vivant un trouble de santé mentale .....	71
Faits saillants .....	76
Besoins en logements pour les jeunes sans enfants .....	77
Faits saillants .....	82
<b>LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE À LAC-MÉGANTIC .....</b>	<b>83</b>
Faits saillants concernant le logement social et communautaire .....	91
Faits saillants .....	96

## MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE

---

En mai 2013, suite à une initiative du Centre des femmes qui avait révélé certains besoins en lien avec le logement, la CDC, le CSSS et le Centre des femmes de la MRC du Granit se sont réunis pour réfléchir à la situation du logement social et de l'habitation locative sur le territoire de la MRC.

Rapidement, l'idée est née de constituer un comité multisectoriel dont la mission serait de réaliser un portrait des besoins en habitation et logement social dans la MRC du Granit. Cette idée a été soumise à la Table des partenaires le 4 juillet dernier et a recueilli l'assentiment de tous. Les événements survenus à Lac-Mégantic le 6 juillet 2013 n'ont fait qu'accentuer le besoin de se doter d'un tel outil.

Les organisations et institutions suivantes ont fait partie du comité porteur de l'étude :

- La CDC du Granit, porteur du projet
- Le Centre des femmes de la MRC du Granit
- Intro-travail et Carrefour jeunesse-emploi
- Le CSSS du Granit
- La MRC du Granit (2 représentants)
- La Ville de Lac-Mégantic (2 représentants)
- Le CLD
- Le Centre de formation Le Granit et le Service aux entreprises de la Commission scolaire des Hauts-Cantons
- Un propriétaire de logements

Ce comité s'est réuni pour la première fois le 28 octobre dernier afin d'ajuster le contenu de l'étude et de la confier à l'Observatoire estrien du développement des communautés (OEDC).

Étant donnée la situation particulière de Lac-Mégantic, il a été décidé de mettre en œuvre rapidement le premier volet qui porte spécifiquement sur les besoins dans la ville de Lac-Mégantic.

Ce document présente donc les résultats du premier volet de l'étude des besoins en habitation et en logement social de la MRC du Granit. Les informations qui y sont présentées font état de besoins relevés dans le cadre de consultations auprès de différents intervenants et populations cibles qui habitent ou prévoient emménager prochainement à Lac-Mégantic.

La première partie comporte un portrait statistique de la population et des données relatives au logement à Lac-Mégantic. La seconde présente les résultats de la consultation auprès de différents acteurs de la communauté et de personnes faisant partie des populations ciblées par l'étude. Un autre document regroupe les faits saillants de l'étude et les recommandations qui en découlent.

Soulignons que cette étude a été rendue possible grâce au soutien financier de la Conférence régionale des élus de l'Estrie.

# QUELQUES DÉFINITIONS CONCERNANT LE LOGEMENT

---

## Logement social

Désigne tous les types de logements sans but lucratif subventionnés, y compris les coopératives d'habitation sans but lucratif, les logements privés sans but lucratif, les logements municipaux sans but lucratif (HLM) et les logements publics.

## Logement communautaire

Logement propriété d'une coopérative ou d'un organisme sans but lucratif.

## Rôle du logement sur la santé et l'inclusion sociale

Le droit au logement est reconnu internationalement par l'article 25.1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme, qui stipule que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux, ainsi que pour les services sociaux nécessaires (...) »<sup>1</sup>. Au Québec, l'apport du logement à la santé est reconnu depuis 1992 par la Politique de la santé et du bien-être du gouvernement du Québec.

LA VIE DANS UN LOGEMENT DÉTÉRIORÉ, MAL CHAUFFÉ, MAL AÉRÉ AFFECTE PARTICULIÈREMENT LA SANTÉ DES ENFANTS ET DES PERSONNES ÂGÉES. LES MALADIES INFECTIEUSES, LES GRIPPES, LES RHUMES, LES OTITES Y SONT PLUS FRÉQUENTS. ON REMARQUE ÉGALEMENT QUE LES TENSIONS, LES SOURCES DE CONFLIT ET LE NIVEAU DE STRESS AUGMENTENT DANS LES FAMILLES LORSQUE CELLES-CI VIVENT DANS DES APPARTEMENTS TROP PETITS, MAL INSONORISÉS. DE PLUS, LE COÛT DU LOGEMENT APPARAÎT CAPITAL POUR L'ORGANISATION FAMILIALE (MSSS 1992 : P.159)<sup>2</sup>

## Programme supplément au loyer (PSL)

Programme gouvernemental qui aide les ménages à faible revenu à se loger adéquatement. Pour y être admissibles, les revenus totaux des ménages doivent être égaux ou inférieurs aux plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux (PRBI). Le logement ciblé doit correspondre aux termes de ce programme, et donc être situé dans une coopérative, un OSBL d'habitation, un logement propriété d'un office d'habitation ou même, dans certains cas, dans un logement de propriété privée. Ces ménages paient une portion fixe de leur revenu pour leur loyer. Le programme offre une subvention qui comble la différence entre ce que le ménage paie et le loyer reconnu.

---

<sup>1</sup> Déclaration universelle des droits de l'homme, Paris 1948, art. 25

<sup>2</sup> Ministère de la santé et des services sociaux (MSSS) (1992). La politique de la santé et du bien-être, 192 pages



### **Soutien communautaire au logement**

C'est un ensemble d'interventions reliées au logement et destinées aux résidents, dans le but de leur assurer des conditions accrues de pouvoir sur leur vie et leur habitat. Le soutien communautaire est indissociable des milieux de vie des locataires, soit des ensembles de logements sociaux ou communautaires.

### **Ressource intermédiaire (RI) et Ressource de type familial (RTF)**

Une ressource intermédiaire est constituée d'au moins une personne servant d'intermédiaire entre un établissement public, auquel elle est liée par contrat, et les usagers que ce dernier lui confie.

Une ressource de type familial est une famille d'accueil pour les enfants de 0 à 17 ans ou encore une résidence d'accueil pour les adultes et les personnes âgées. La RTF a un lien avec une organisation du réseau de la santé, par exemple le CSSS, le Centre jeunesse, le Centre de réadaptation en déficience intellectuelle et en troubles envahissants du développement (CRDITED), etc.

### **Logement privé occupé par des résidents habituels**

Logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes.



# Portrait statistique



## TERRITOIRE ET POPULATION

La population de Lac-Mégantic a connu une très légère baisse de population de 0,6 % entre les années 2006 et 2011. Cette baisse de population est assez proche de celle observée pour l'ensemble de la MRC à 0,4 %. Pendant cette période, la population de l'ensemble du Québec connaissait une hausse de 4,7 %. Selon le Décret de population du gouvernement du Québec du 11 décembre 2013, la population de Lac-Mégantic serait de 6 036 personnes.

**Tableau 1. Variation de la population entre 2006 et 2011**

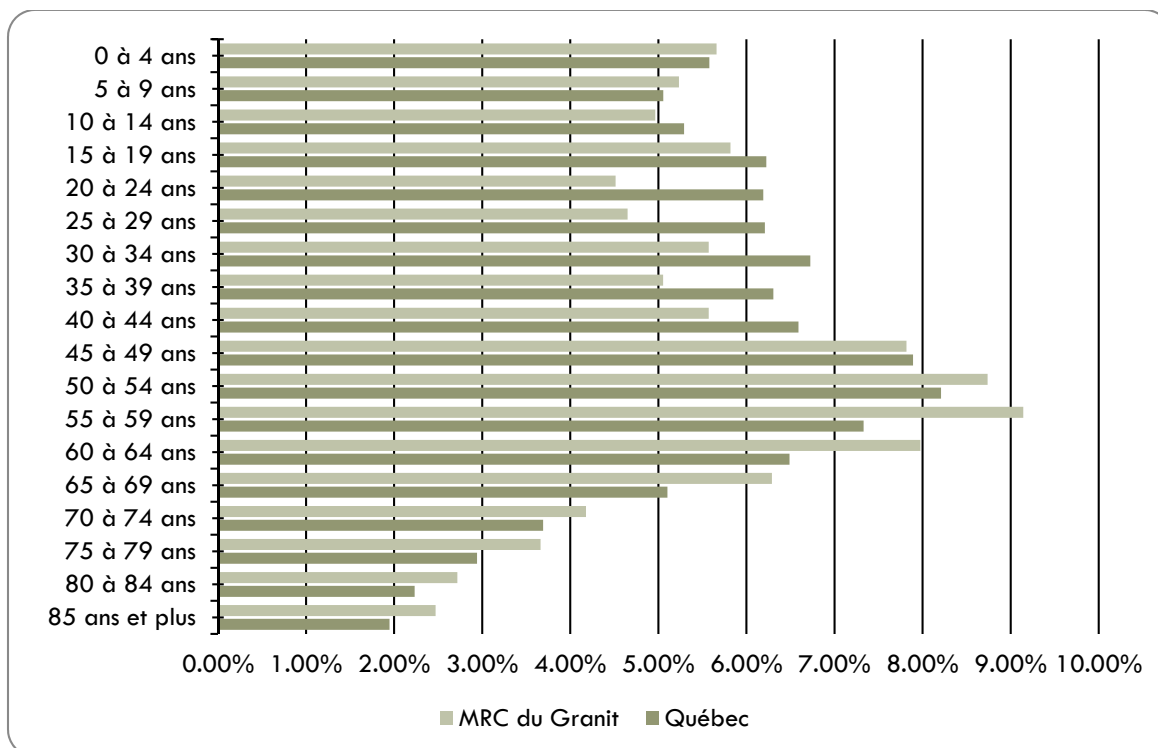
	Lac-Mégantic	MRC du Granit	Québec
Population en 2006	5 967	22 342	7 546 131
Population en 2011	5 932	22 259	7 903 001
Variation de la population entre 2006 et 2011	-0,6 %	-0,4 %	4,7 %

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

### Pyramide des âges dans la MRC du Granit et au Québec en 2011

Une comparaison entre la pyramide des âges de la MRC du Granit avec celle du Québec nous permet d'observer que :

- Les groupes d'âge de 0 à 19 occupent une proportion semblable (21,7 %) à celle de l'ensemble du Québec (22,2 %).
- La proportion de personnes âgées de 20 à 44 ans est significativement moins importante dans la MRC du Granit (25,4 %) que dans l'ensemble du Québec (32 %).
- Pour tous les groupes d'âge de 50 ans et plus, la proportion est plus élevée dans la MRC du Granit (45,2 %) que dans l'ensemble du Québec (37,9 %).

**Figure 1. Pyramide des âges en 2011 – MRC du Granit et l'ensemble du Québec**

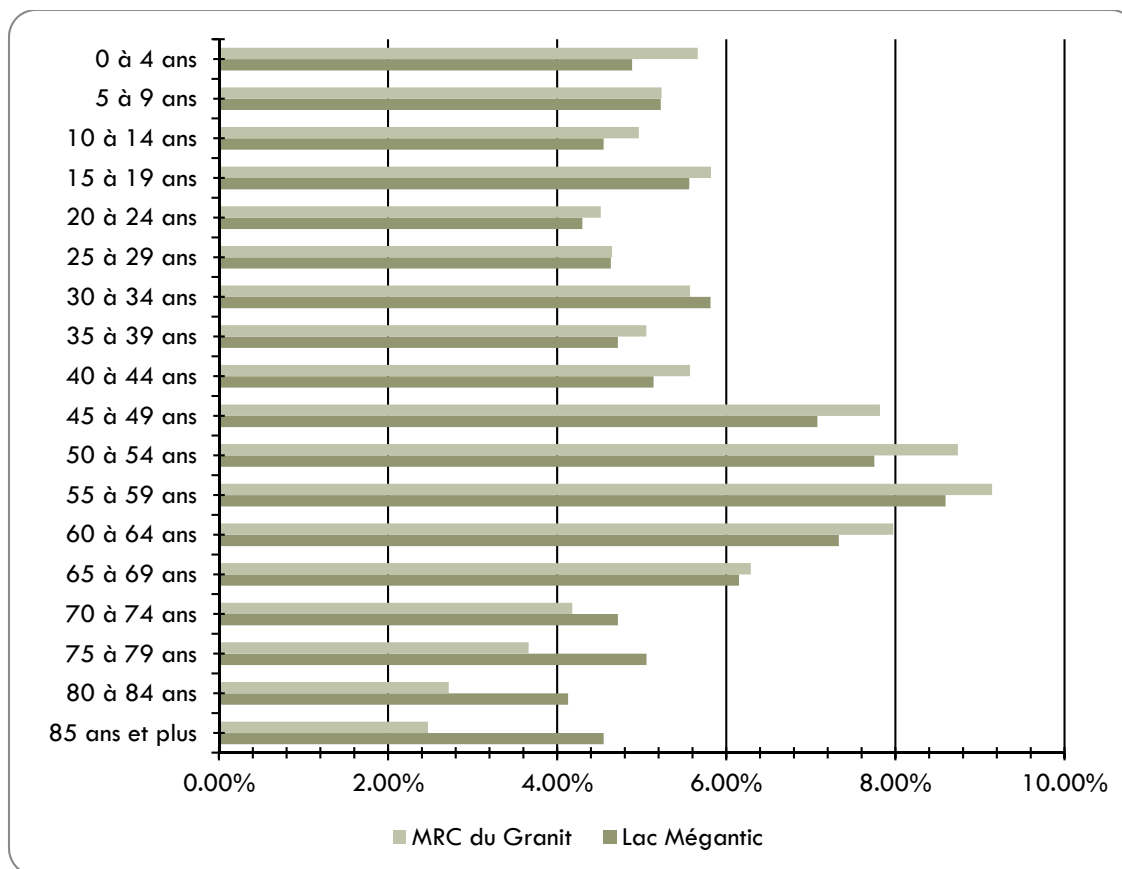
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

Nous pouvons donc observer que le phénomène du vieillissement de la population est un peu plus important dans la MRC du Granit que pour l'ensemble du Québec. Par contre, les personnes en âge d'avoir des enfants semblent avoir des familles plus nombreuses, puisque la proportion d'enfants est un peu plus élevée que dans l'ensemble du Québec.

### Pyramide des âges à Lac-Mégantic en 2011

En observant la pyramide des âges de Lac-Mégantic en comparaison avec celle de l'ensemble de la MRC du Granit, nous voyons que :

- Comme dans le reste de la MRC, les groupes d'âge les plus nombreux se situent de 45 à 69 ans.
- La proportion des personnes âgées de 70 ans et plus est plus importante à Lac-Mégantic (18,5 %) que dans le reste de la MRC (13,3 %).
- Pour l'ensemble des groupes d'âge situés entre 35 à 69 ans, la proportion est un peu moins importante à Lac-Mégantic (46,08 %) que dans le reste de la MRC (50,6 %).
- La proportion des groupes d'âge de 5 à 34 ans est assez semblable à Lac-Mégantic (30,1 %) et dans le reste de la MRC (30,8 %).
- Il y a une proportion un peu plus faible d'enfants de 0 à 4 ans à Lac-Mégantic (4,9 %) que dans le reste de la MRC (5,7 %).

**Figure 2. Pyramide des âges en 2011 – Lac-Mégantic et MRC du Granit**

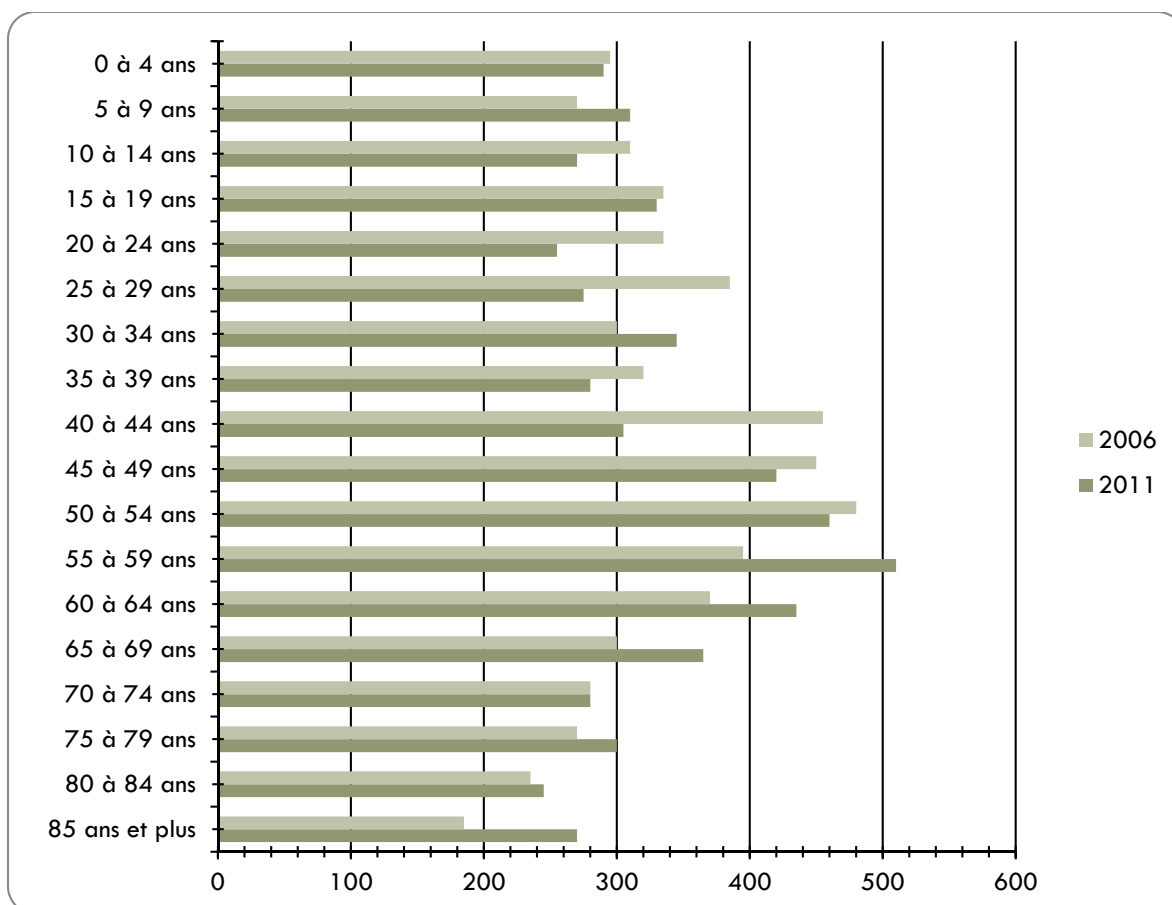
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

En résumé, la population de la MRC connaît un phénomène de vieillissement de la population un peu plus accentué que l'ensemble du Québec. C'est dans la ville de Lac-Mégantic qu'habite la plus grande proportion de personnes âgées de 70 ans et plus.

### Variation dans la pyramide des âges à Lac-Mégantic en 2006 et 2011

Une comparaison de la population de Lac-Mégantic en 2006 et 2011 permet de constater qu'en cinq ans :

- La population âgée de 55 ans et plus a connu une croissance très importante (370 personnes). Parmi ces groupes d'âge, l'augmentation la plus importante est observée chez les 55 à 59 ans (115 personnes). Le groupe d'âge des 85 ans et plus a aussi connu une augmentation marquée (85 personnes).
- Le groupe d'âge qui a connu la plus forte diminution de population est celui des 40 à 44 ans (-150 personnes). Les groupes d'âge de 20 à 29 ans ont aussi connu une baisse substantielle (-190 personnes).

**Figure 3. Population selon l'âge à Lac-Mégantic – Évolution entre 2006 et 2011**

STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

### Pyramide des âges femmes/hommes à Lac-Mégantic en 2011

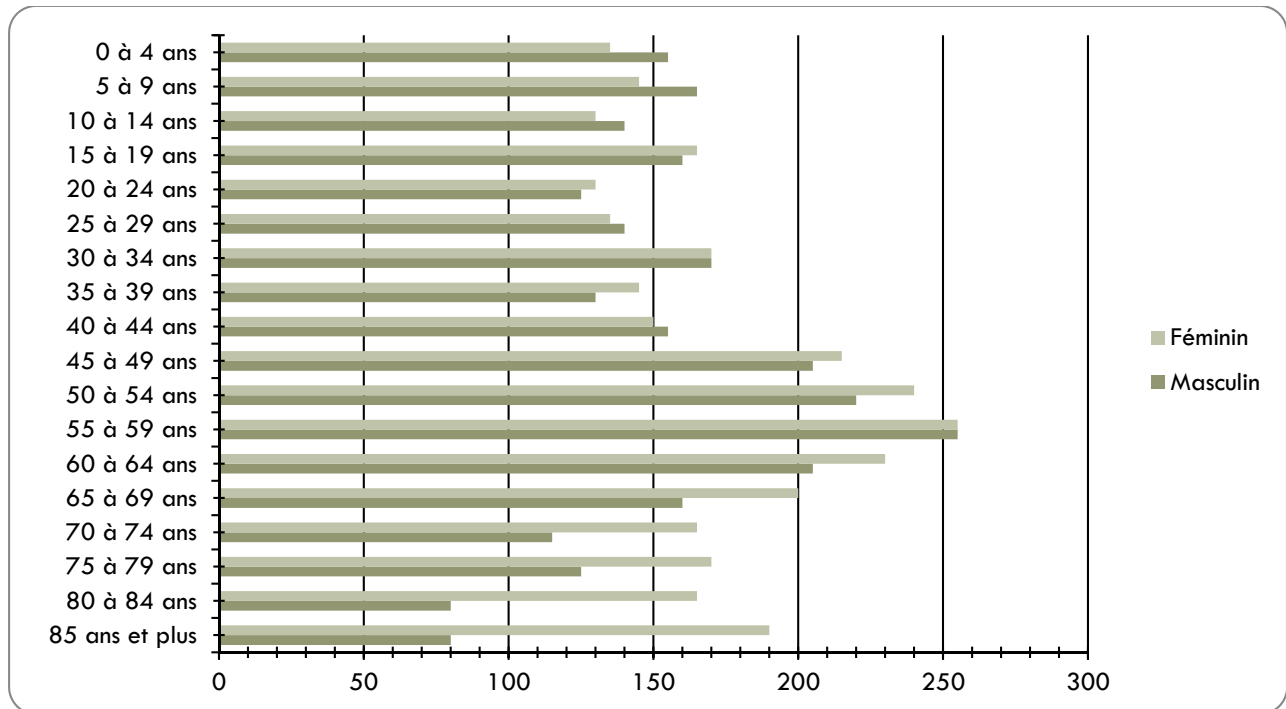
Selon le recensement de 2011, Lac-Mégantic compte 365 femmes de plus que d'hommes, c'est-à-dire que 53 % des habitants de Lac-Mégantic sont des femmes. En observant la pyramide des âges, on remarque que la proportion de femmes augmente avec l'âge.

- Entre 0 et 20 ans, les filles représentent 48 % de la population.
- Chez les 20 et 39 ans, 50 % des personnes sont des femmes.
- Dans le groupe d'âge des 40 et 59 ans, les femmes représentent 51 % de la population.
- Chez les personnes âgées de 60 à 79 ans, les femmes forment une proportion de 55 % de la population.
- Pour le groupe d'âge de 80 ans et plus, les femmes représentent 69 % de la population.

En somme, la différence de proportions entre hommes et femmes à Lac-Mégantic est due aux groupes d'âge de 60 ans et plus. Chez les personnes âgées de 60 ans et plus, Lac-Mégantic compte 355 femmes de plus que d'hommes.



Figure 4. Population selon l'âge et le sexe à Lac-Mégantic



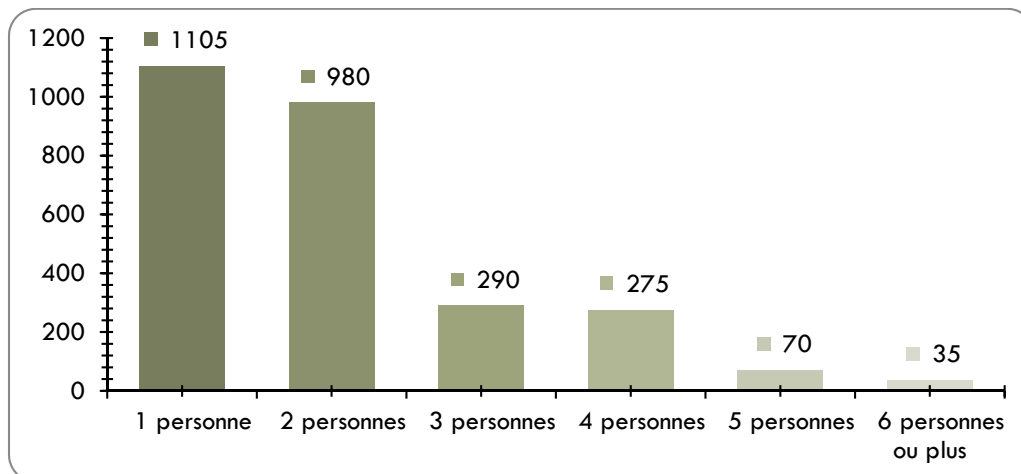
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

### Ménages selon le nombre de personnes

Selon le recensement de 2011, la ville de Lac-Mégantic compte 2 755 ménages. De ce nombre, 76 % sont des ménages d'une ou deux personnes. Des 2 755 ménages, 800 sont des familles avec enfants, en couple ou monoparentales, dont 105 familles ont trois enfants et plus.

*Ménage : Personne ou groupe de personnes occupant un même logement et dont c'est le logement principal. Il peut se composer d'une famille, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule.*

Figure 5. Ménages selon le nombre de personnes à Lac-Mégantic

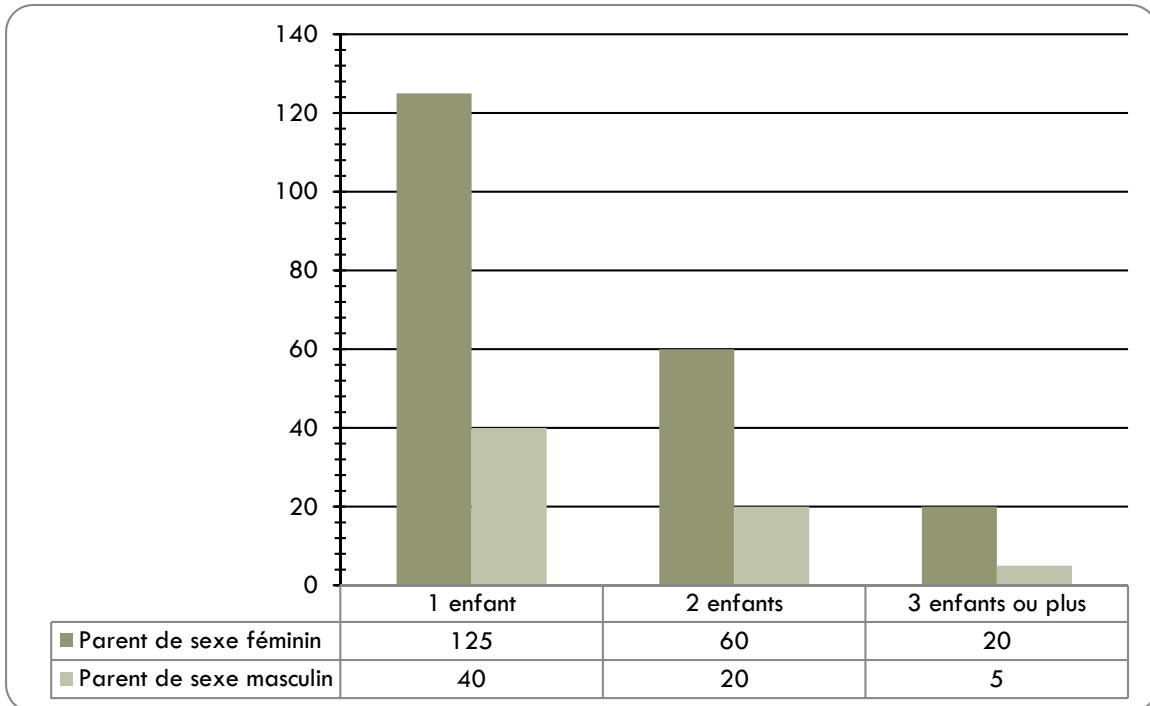


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

## Nombre de familles monoparentales selon le sexe du parent

En 2011, Lac-Mégantic compte 270 familles monoparentales, soit le tiers des familles avec enfants (29 % au Québec). Parmi ces familles, 210 d'entre elles ont une femme pour chef de famille. La majorité de ces familles monoparentales (165) compte un seul enfant, 80 familles monoparentales comptent 2 enfants et 25 d'entre elles comptent trois enfants ou plus.

**Figure 6. Nombre de familles monoparentales selon le sexe du parent à Lac-Mégantic en 2011**



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

## Revenu des ménages

Le revenu moyen des personnes âgées de 15 ans et plus à Lac-Mégantic est inférieur de plus de 5 490 \$ au revenu moyen des particuliers pour l'ensemble du Québec. Le revenu médian des particuliers est aussi moins élevé à Lac-Mégantic que celui de l'ensemble du Québec, mais la différence est plus faible (1 367 \$). À Lac-Mégantic, comme au Québec, les femmes ont un revenu médian avant impôt d'environ 10 000 \$ de moins que celui des hommes.

*Revenu médian : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.*

*Revenu moyen : somme des revenus de toute la population, divisée par le nombre de membres de cette population.*

**Tableau 2. Revenu total, en 2010, de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	Lac-Mégantic	Québec	Lac-Mégantic	Québec	Lac-Mégantic	Québec
Revenu médian	26 732 \$	28 099 \$	31 940 \$	33 148 \$	22 302 \$	23 598 \$
Revenu moyen	30 862 \$	36 352 \$	35 160 \$	42 343 \$	26 997 \$	30 523 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Si la différence entre le revenu médian des particuliers à Lac-Mégantic en comparaison avec celui de l'ensemble du Québec est relativement faible, on observe néanmoins un écart de 11 925 \$ entre le revenu total médian des ménages à Lac-Mégantic et celui de l'ensemble de la province. La différence entre le revenu total moyen des ménages de Lac-Mégantic et du Québec s'élève quant à elle à 15 721 \$ par année.

**Tableau 3. Revenu total des ménages en 2010**

	Lac-Mégantic	Québec
Revenu médian	39 917 \$	51 842 \$
Revenu moyen	50 484 \$	66 205 \$

*Le revenu total d'un ménage : somme des revenus totaux avant impôt de toutes les personnes membres d'un ménage.*

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

« Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. » – Site de la SCHL

Le fait que le revenu de 50 % des ménages soit plus bas que 39 917 \$ a un impact significatif sur la capacité de payer les dépenses liées au logement des ménages. Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), pour être confortable financièrement, un ménage ne devrait pas payer plus de 30 % de son revenu brut en dépenses liées à l'habitation (ces

dépenses incluent notamment le coût du loyer ou de l'hypothèque ainsi que du chauffage). Selon ces standards, un ménage qui gagne le revenu médian à Lac-Mégantic ne devrait pas payer plus que 1 000 \$ par mois pour les dépenses reliées au logement ou à l'habitation.

Le tableau suivant présente la répartition du 50 % des ménages les moins favorisés de Lac-Mégantic, selon leur niveau de revenu. La colonne de droite affiche le montant maximum que devraient payer ces ménages pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu en dépenses liées au logement.

**Tableau 4. Ménages de Lac-Mégantic ayant un revenu de moins de 39 999 \$ et les dépenses mensuelles qu'ils devraient consacrer à l'habitation pour se situer en bas de 30 % de leur revenu**

Revenu annuel	n <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses mensuelles max. d'habitation pour y consacrer moins de 30 % du revenu
Moins de 5 000 \$	75	Maximum 125 \$
5 000 \$ à 9 999 \$	75	de 125 \$ à 250 \$
10 000 \$ à 14 999 \$	190	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	230	de 375 \$ à 500 \$
20 000 \$ à 29 999 \$	400	de 500 \$ à 750 \$
30 000 \$ à 39 999 \$	400	de 750 \$ à 1000 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Pour les 570 ménages qui ont un revenu inférieur à 19 999 \$ par année, trouver un logement abordable qui coûte moins de 30 % de leur revenu peut s'avérer plus difficile. Par ailleurs, pour les 340 ménages disposant de moins de 15 000 \$ par année, le coût maximum d'un logement incluant le chauffage devrait être de 375 \$ par mois.

### Faits saillants du portrait statistique de la population de Lac-Mégantic

En résumé, ce que les chiffres nous apprennent sur la population de Lac-Mégantic.

- Le vieillissement de la population dans la MRC du Granit est un peu plus accentué que pour l'ensemble du Québec, et c'est à Lac-Mégantic que se concentre la plus forte proportion d'aînés de 70 ans ou plus.
- Depuis les cinq dernières années, Lac-Mégantic a connu une forte hausse de sa population âgée de 55 ans et plus (370 personnes).
- Parmi les personnes âgées de 60 ans et plus, on compte 355 femmes de plus que d'hommes. Chez les 80 ans et plus, les femmes représentent 69 % de la population.
- Parmi les 2 755 ménages, 76 % sont composés d'une ou deux personnes.
- Lac-Mégantic compte 270 familles monoparentales, soit le tiers des familles avec enfants (29 % au Québec). De ce nombre, 210 ont une femme comme chef de famille.
- Les femmes ont un revenu médian avant impôt de 22 302 \$ par année. Comme ailleurs au Québec, ce revenu est environ 10 000 \$ inférieur à celui des hommes.
- Le revenu total médian des ménages est de 11 925 \$ inférieur au revenu médian des ménages de l'ensemble du Québec.
- 570 ménages ont un revenu annuel total de moins de 19 999 \$ par année.



## PORTRAIT DU LOGEMENT À LAC-MÉGANTIC

### Nombre total de logements

Entre 2006 et 2011, la ville de Lac-Mégantic a connu une augmentation de 65 logements privés. Des 2 938 logements privés que comptait Lac-Mégantic en 2011, 93,7 % sont occupés par des résidents habituels. Les 184 autres logements étaient des résidences secondaires ou des logements vacants.

**Tableau 5. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011**

	2006	2011
Total des logements privés	2 873	2 938
Total des logements occupés par des résidents habituels	2 715	2 754

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011, PROFIL DU RECENSEMENT

En raison du sinistre du 6 juillet, 75 logements ont disparu ou ont été évacués en raison de la contamination. En outre, environ 34 ménages seront relogés pour permettre la construction d'édifices commerciaux dans le quartier Fatima.

**Tableau 6. Variation prévue du total des logements privés entre 2011 et 2014**

	2011	Prévisions pour 2014
Nombre total de logements	2938	2829
Nombre de logements vacants ou résidences secondaires	184	74

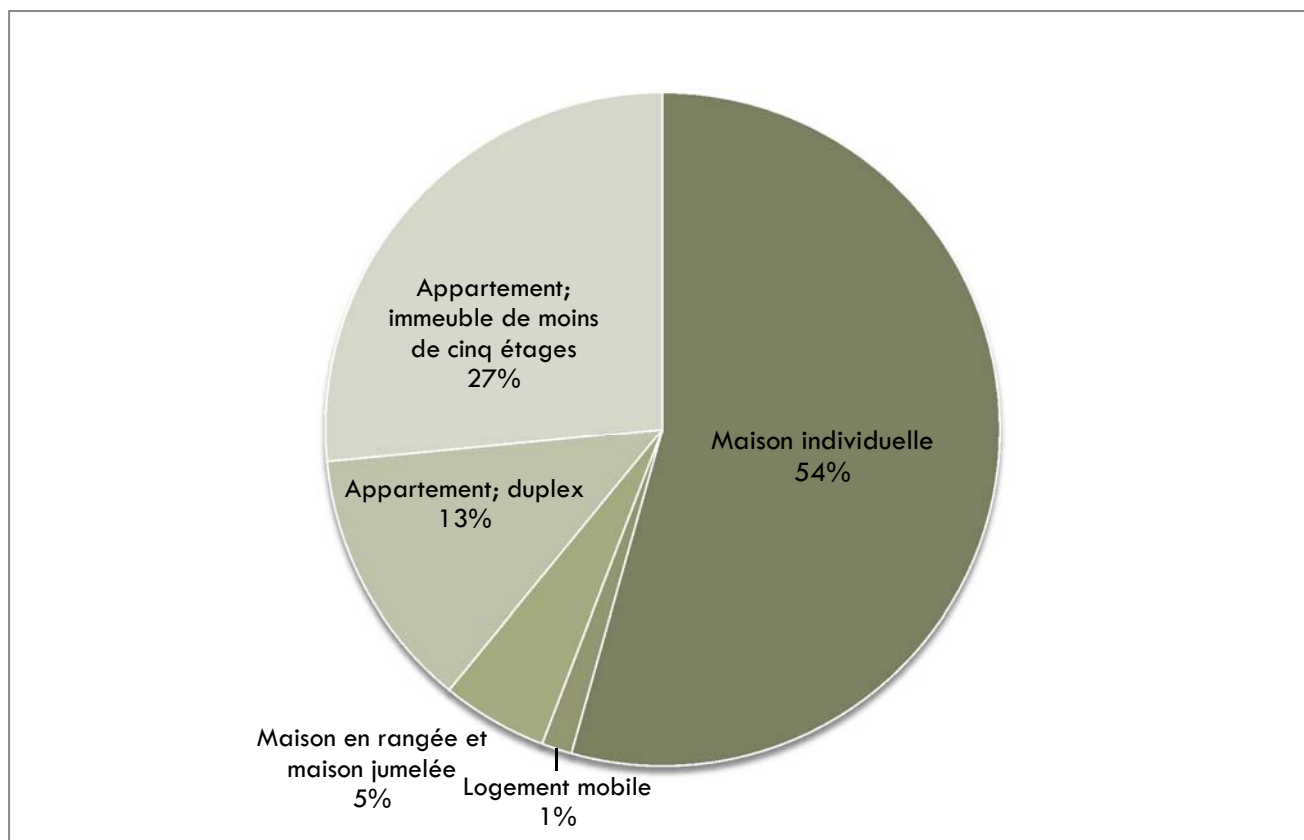
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011, PROFIL DU RECENSEMENT ET VILLE DE LAC-MÉGANTIC

Selon les données du tableau ci-dessus, en 2014 le nombre de logements vacants ou qui servent de résidences secondaires aura diminué de plus de moitié.

## Types de construction

Les logements que compte la ville de Lac-Mégantic sont à 54 % des maisons individuelles. La plupart des autres logements sont des appartements dans des immeubles de moins de cinq étages (27 %) et des duplex (12 %). Les autres types de construction sont marginaux.

**Figure 7. Logements selon le type de construction à Lac-Mégantic**



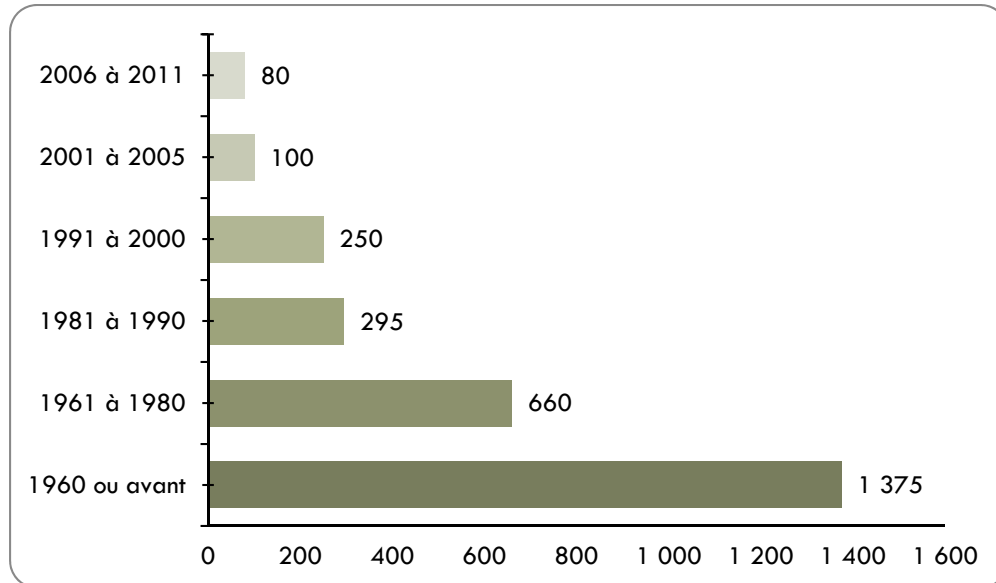
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DU RECENSEMENT



## Année de construction des logements

En 2011 à Lac-Mégantic, environ la moitié des maisons et logements ont été construits avant 1961. Les habitations construites entre 1961 et 1980 représentent 24 % de l'immobilier à Lac-Mégantic et celles construites entre 1981 et 2000 représentent un peu moins de 20 %. Les nouvelles constructions depuis 2001 représentent environ 6 % du parc immobilier.

**Figure 8. Logement privé occupé selon la période de construction**

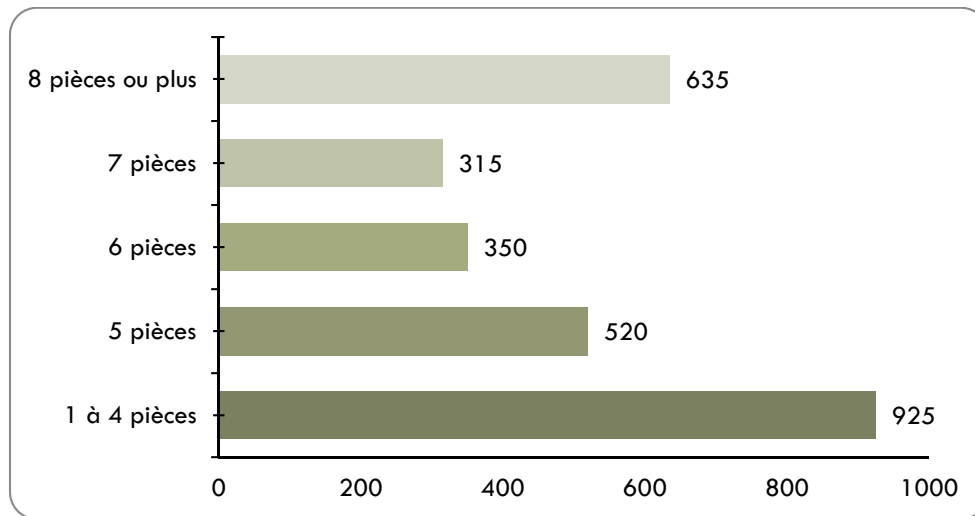


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Taille des logements

Environ le tiers des logements à Lac-Mégantic (33,5 %) compte quatre pièces ou moins. Les habitations de huit pièces et plus forment une proportion de 23 % des logements des résidents de la ville.

**Figure 9. Taille des logements à Lac-Mégantic en 2011**



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

En 2011, la grande majorité des ménages à Lac-Mégantic était logée dans des logements de taille convenable<sup>3</sup>. Par contre, 60 logements étaient de taille insuffisante par rapport au nombre de personnes qui les habitaient.

## État des logements

Selon les réponses données à la question sur l'état du logement lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, la forte majorité des logements à Lac-Mégantic est en relativement bon état. Par contre, environ 115 ménages vivent dans des logements nécessitant des réparations majeures.

**Tableau 7. État des logements en 2011 à Lac-Mégantic**

État des logements	n <sup>bre</sup> de ménages
Entretien régulier ou réparations mineures sont requis	2 635
Réparations majeures sont requises	115

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Ménages propriétaires et locataires

À Lac-Mégantic en 2011, la proportion de ménages propriétaires et locataires est analogue à celle de l'ensemble du Québec. La proportion de locataires est plus élevée que celle de l'ensemble de la MRC. En effet, généralement, en milieu rural, une très faible proportion des ménages est locataire.

**Tableau 8. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

	Lac-Mégantic	MRC du Granit	Québec
Ménages propriétaires	59 %	79 %	61 %
Ménages locataires	41 %	21 %	39 %

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Tant pour les propriétaires que pour les locataires, les coûts mensuels liés à l'habitation sont beaucoup moins dispendieux à Lac-Mégantic qu'en général au Québec. Le paiement mensuel médian des locataires est de 188 \$ moins élevé que celui de l'ensemble du Québec, et les propriétaires ont un paiement mensuel médian de 149 \$ moins élevé que celui de l'ensemble du Québec.

<sup>3</sup> Un logement est de taille convenable s'il comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage.

**Tableau 9. Prix des logements en 2006**

	Lac-Mégantic	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>4</sup>	455 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>5</sup>	692 \$	841 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM).

## Taux d'effort des ménages

Les dernières données rendues publiques sur le taux d'effort des ménages en lien avec le logement indiquent que 28,4 % des locataires à Lac-Mégantic consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Ce pourcentage est un peu plus élevé que dans le reste de la MRC et relativement inférieur à celui de l'ensemble du Québec. Par ailleurs, le pourcentage de propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement est semblable à Lac-Mégantic et dans l'ensemble du Québec.

**Taux d'effort** : pourcentage du revenu consacré aux dépenses liées au logement.

**Tableau 10. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement, en 2011**

	Lac-Mégantic	MRC du Granit	Québec
Locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	28,4 %	26,6 %	36,8 %
Propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	15,1 %	12,9 %	14,9 %

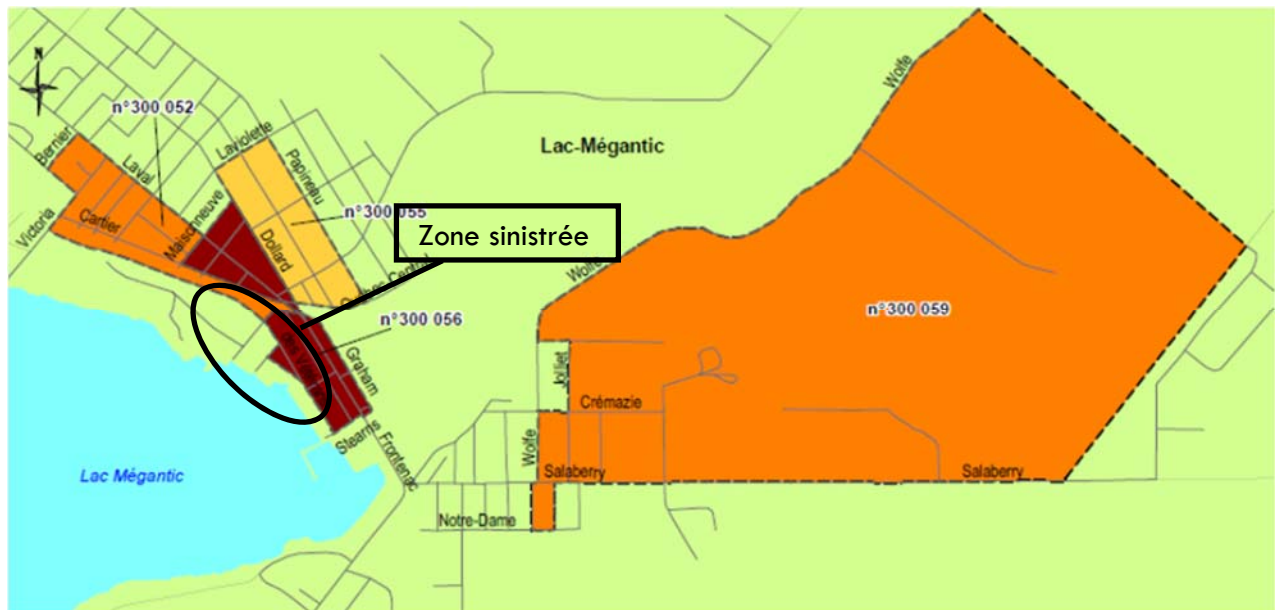
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

<sup>4</sup> Toutes grandeurs de logement confondues. Comprend le loyer mensuel, les frais d'électricité et de chauffage ainsi que les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>5</sup> Comprends tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

Cependant, la proportion des ménages locataires et de ceux qui consacrent plus de 30 % de leur revenu en dépenses liées au logement est répartie de façon inégale, selon les quartiers de la ville. Les secteurs qui ont un indice de défavorisation sociale et matérielle plus élevé ont une concentration plus élevée de locataires et de ménages à faible revenu. Les aires résidentielles défavorisées de Lac-Mégantic, selon les données de 2006, sont présentées en Figure 10.

**Figure 10. Aires résidentielles défavorisées de Lac-Mégantic en 2006.**



SOURCE : TBCE, DONNÉES 2006

## Qu'est-ce que l'indice de défavorisation matérielle et sociale?

Cet indice combine six indicateurs qui, ensemble, permettent de mesurer la défavorisation matérielle et sociale.

### Pour la composante matérielle, trois indicateurs sont utilisés :

- La proportion de personnes sans diplôme d'études secondaires.
- La proportion de personnes occupant un emploi.
- Le revenu moyen par personne.

### Pour la composante sociale, trois autres indicateurs sont pris en compte :

- La proportion de personnes vivant seules dans leur ménage.
- La proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves.
- La proportion de familles monoparentales.

Les données du Tableau de bord des communautés de l'Estrie de 2006 indiquent que dans certains secteurs précis à Lac-Mégantic (Figure 10), les populations vivent une situation plus difficile en ce qui a trait au logement (Tableau 11). Ces aires résidentielles se démarquent des autres secteurs de la ville, soit en ce qui concerne le taux de propriété, soit en lien avec la proportion des locataires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement.

**Tableau 11. Zoom sur le logement des aires résidentielles défavorisées de la Ville de Lac-Mégantic en 2006**

	Proportion de locataires	Locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement
Ville de Lac-Mégantic (2011)	41,0 %	28,4 %
Aire résidentielle Papineau – Laviolette – Dollard – Québec-Central (300 055)	59,1 %	38,5 %
Aire résidentielle Victoria – Bernier – Laval – Maisonneuve – Cartier (300 052)	39,0 %	50,0 %
Aire résidentielle Stearns – des Vétérans – Dollard – Maisonneuve (secteur de l'ancien centre-ville) (300 056)	71,4 %	41,7 %
Aire résidentielle Wolfe et Salaberry (dans le secteur Fatima) (300 059)	48,8 %	23,8 %

SOURCE : TBCE, DONNÉES DE 2006, ZOOM SUR LA DÉFAVORISATION SOCIALE ET MATÉRIELLE, [EN LIGNE], [WWW.OEDC.QC.CA](http://WWW.OEDC.QC.CA) ET STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

L'aire résidentielle où des bâtiments ont été détruits par le sinistre du 6 juillet comportait la proportion la plus élevée de locataires de la ville, et 41,7 % de ces locataires consacraient 30 % ou plus de leur budget au logement.

L'aire résidentielle Wolfe et Salaberry, qui sera en partie touchée par les relocalisations du secteur Fatima, présentait une proportion de 48,8 % de locataires en 2006. Le pourcentage de locataires qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement était inférieur de 4,6 % à celui de la ville dans son ensemble. Les logements sociaux et communautaires sont principalement situés dans cette aire résidentielle (58 logements subventionnés). Le secteur entre l'ancien centre-ville et l'aire résidentielle Wolfe et Salaberry vit également certaines problématiques semblables, bien que les indicateurs statistiques ne soient pas aussi préoccupants que pour les autres secteurs. Ce dernier sera également touché par les relocalisations à venir en 2014.

### Faits saillants du portrait statistique du logement à Lac-Mégantic

- En raison du sinistre du 6 juillet, il est à prévoir qu'entre 2011 et 2014, le nombre de logements vacants ou qui servent de résidence secondaire aura passé de 184 à 74.
- Plus de la moitié des ménages vivent dans des maisons unifamiliales. Une proportion de 27 % des ménages vivent dans des immeubles à logements et 12 % habitent un duplex.
- Environ la moitié des maisons et logements ont été construits avant 1960 (environ le quart au Québec).
- En 2011, 60 ménages vivaient dans des logements de taille insuffisante.
- Selon l'Enquête nationale auprès des ménages en 2011, environ 115 d'entre eux vivaient dans des logements nécessitant des réparations majeures.
- 59 % des ménages sont propriétaires et 41 % sont locataires. Cette proportion est proche de celle du Québec dans son ensemble.
- Le paiement mensuel médian des locataires est de 188 \$ moins élevé que celui de l'ensemble du Québec et les propriétaires ont un paiement mensuel médian de 149 \$ moins élevé que celui de l'ensemble du Québec.
- Le quartier touché par le sinistre du 6 juillet est celui où la proportion de locataires était la plus élevée en 2006 (74 %). Il s'agissait également d'un quartier où 41 % des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu en dépenses liées au logement.
- Dans une portion du quartier Fatima (secteur en direction du village de Frontenac), la proportion de locataires en 2006 était relativement élevée à 48,4 %. La proportion de ces locataires qui consacraient plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées au logement était de 23,8 %, soit 4,6 % de moins que chez les locataires de l'ensemble de la ville.





# Étude



## MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DES BESOINS

Pour arriver à mieux cerner les besoins de la population, des acteurs du milieu ont été consultés par le biais de sondages, d'entrevues téléphoniques et d'entrevues de groupe. Un total de 87 acteurs ont été consultés dans le cadre de l'étude. Le tableau suivant présente le nombre d'acteurs consultés, selon leur organisation.

**Tableau 12. Nombre d'acteurs consultés selon l'organisation**

Organisation	n <sup>bre</sup> de sondages complétés	n <sup>bre</sup> de personnes interviewées
Intervenants du CSSSG	24	28
Organismes communautaires, comités et associations	---	5
Milieu des affaires et du développement économique (CLD, SADC, tables économiques, entrepreneurs, agriculteurs, etc.)	32	---
Gestionnaires de logements sociaux et de résidences pour aînés	---	8
Propriétaires de logements privés	15	15

Des personnes qui vivent à Lac-Mégantic et qui peuvent avoir des besoins en habitation et en services de soutien ont également été consultées. Un sondage a été distribué dans diverses organisations et associations, et huit entrevues de groupe ont été menées. Le tableau suivant présente le nombre de personnes consultées, selon le groupe cible auquel elles appartiennent et le mode de consultation.

**Tableau 13. Nombre de personnes consultées selon la population cible**

Population cible	n <sup>bre</sup> de sondages complétés	n <sup>bre</sup> de personnes interviewées
Personnes relogées ou en voie de l'être	7	2
Personnes aînées	37	13
Familles	8	5
Personnes ayant un trouble de santé mentale	9	8
Jeunes et étudiants	12	7
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>35</b>

## Consultations auprès des propriétaires de multilogements

Au total, 15 propriétaires de multilogements ont été consultés par le biais d'entrevues téléphoniques. Un d'entre eux s'est départi de ses logements il y a quelques années. Deux possèdent des logements uniquement dans la zone sinistrée et deux autres possèdent des logements dans la zone sinistrée ou à relocaliser, ainsi que des logements habités ou disponibles en dehors de ces zones. Les dix autres propriétaires qui ont participé à l'étude possèdent des logements habités ou disponibles à l'extérieur de la zone sinistrée ou de la zone à relocaliser.

**Tableau 14. Nombre de propriétaires de multilogements ayant participé à l'étude**

	n <sup>bre</sup> de propriétaires
A vendu ses logements	1
Possède uniquement des logements dans la zone sinistrée	2
Possède des logements habités ou disponibles et des logements dans la zone sinistrée ou à relocaliser	2
Possède uniquement des logements habités ou disponibles	10
<b>Total</b>	<b>15</b>

En tout, les propriétaires consultés possèdent 152 logements, dont 37 se situent dans la zone sinistrée ou dans le secteur à relocaliser du quartier Fatima. La majorité de ces logements (124) sont des appartements de trois et cinq pièces et demie.

**Tableau 15. Nombre de logements selon la grandeur**

	Logements habités ou disponibles	Logements sinistrés ou relocalisés
Chambre	1	---
Loft	2	---
Studio	1	---
1 ½ pièce	0	5
2 ½ pièces	14	---
3 ½ pièces	28	18
4 ½ pièces	41	10
5 ½ pièces	25	2
6 ½ pièces	0	2
7 pièces	2	---
Maison	1	---
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>37</b>

La majorité des logements appartenant aux propriétaires qui ont participé à l'étude se situent dans le quartier entourant l'église Sainte-Agnès (114). Cette situation représente bien la répartition des logements à Lac-Mégantic, étant donné qu'il s'agit du quartier ayant la plus forte proportion de ménages locataires (71,4 % en 2006).

**Tableau 16. Nombre de logements selon les secteurs**

	Logements habités ou disponibles	Logements sinistrés ou relocalisés
Baie-des-Sables	13	---
Laval Nord	5	---
Sainte-Agnès et alentours	84	30
Fatima	13	7

Le Tableau 17 présente les loyers moyens demandés par les propriétaires consultés, selon la taille du logement. Nous avons vu que les dépenses moyennes d'habitation incluant le chauffage pour les locataires de Lac-Mégantic en 2011 étaient de 455 \$ par mois, soit 188 \$ de moins que la moyenne québécoise. Les prix des loyers des propriétaires consultés confirment que les logements sont relativement abordables à Lac-Mégantic.

**Tableau 17. Loyer moyen selon la taille du logement**

Logements habités ou disponibles	
2 ½ pièces	286
3 ½ pièces	347
4 ½ pièces	411
5 ½ pièces	484
7 pièces ou maison	625

### Niveau de la demande pour les logements

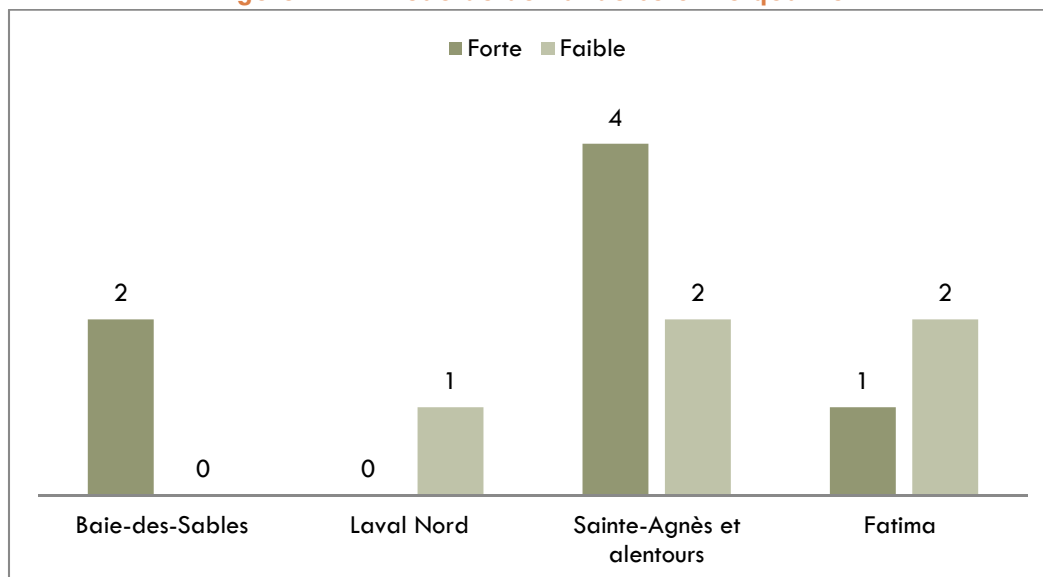
Parmi les 12 propriétaires qui ont participé à l'étude et qui louent actuellement des logements à Lac-Mégantic :

- 6 considèrent que la demande pour leurs logements est forte.
- 5 considèrent que la demande pour leurs logements est faible.
- 1 considère que la demande pour ses logements est moyenne.

Plusieurs facteurs peuvent faire varier le niveau de la demande, tels que le quartier.

Comme présenté à la Figure 11, la majorité des propriétaires qui possèdent des appartements dans le quartier de l'église Sainte-Agnès considèrent que la demande est forte pour leurs logements et les deux propriétaires qui possèdent des appartements dans le secteur Baie-des-Sables font également face à une forte demande. Dans le quartier Fatima, deux propriétaires sur trois considèrent que la demande pour leurs logements est faible. Selon eux, la séparation entre les deux parties de la ville depuis le sinistre a fortement diminué la demande pour leurs logements. Avec la construction d'un nouveau pont et l'arrivée de nouveaux commerces dans ce quartier, la situation devrait toutefois évoluer à partir de 2015. Le propriétaire du secteur Laval Nord a indiqué que la demande pour ses logements est faible, mais comme il est le seul propriétaire de multilogements de ce secteur à avoir été rejoint, nous ne pouvons tirer de conclusions relativement à la demande en logements dans ce quartier de la ville.

Figure 11. Niveau de demande selon le quartier



Par ailleurs, le prix est un facteur déterminant du niveau de la demande, mais le meilleur prix n'est pas le critère le plus important. Le Tableau 18 démontre que les propriétaires qui disent avoir un haut niveau de demandes louent des appartements plus dispendieux que les propriétaires qui disent avoir un niveau de demandes faible. Cette disparité pourrait être due à une meilleure localisation ou à un meilleur entretien des loyers plus dispendieux, bien que nous n'ayons pas de confirmation claire sur ce point.

Tableau 18. Niveau de la demande et prix des appartements

	3 ½	4 ½	5 ½
Demande forte	367 \$	399 \$	600 \$
Demande faible	337 \$	387 \$	378 \$

### Moyens publicitaires

Pour annoncer leurs logements vacants, la plupart des propriétaires placent une annonce dans le journal l'Écho de Frontenac (13). Quatre d'entre eux utilisent Internet et trois ont mentionné qu'ils fonctionnaient surtout avec le bouche-à-oreille. Les autres moyens mentionnés par les propriétaires pour publiciser les logements disponibles :

- Affiche à la fenêtre.
- Sécurité civile.
- Place aux jeunes.

### Projets de construction à venir

Parmi les 15 propriétaires interrogés, un seul prévoit peut-être construire de nouveaux appartements. Les 14 autres propriétaires ne désirent pas construire de nouveaux logements. Un d'entre eux est déjà à la retraite et quatre ont mentionné qu'ils voudraient prendre leur retraite prochainement. Trois autres n'ont pas de projet d'agrandissement parce qu'ils considèrent que le marché locatif est difficile à Lac-Mégantic. Cette situation peut s'expliquer par le faible prix du marché locatif à Lac-Mégantic et les taxes municipales élevées. Le Tableau 19 présente une comparaison de la population et du taux de taxation de plusieurs municipalités en Estrie, Lac-Mégantic ayant le taux de taxation le plus élevé.

**Tableau 19. Comparaison des taux de taxation pour les multilogements selon la municipalité, en 2013**

Ville	Population	Taux taxation
Sherbrooke	159 448	0,945
Coaticook	9 265	0,808
La Patrie	730	0,7166
East Angus	3 852	1,068
Richmond	3 329	1,0895
Lac-Mégantic	6 036	1,675

SOURCES : RÈGLEMENTS DE TAXATION DES MUNICIPALITÉS



### Difficultés en ce qui concerne la gestion des logements

Les propriétaires consultés rencontrent différentes difficultés en ce qui concerne la gestion de leurs logements. Les difficultés mentionnées touchent la gestion sociale et la relation avec les locataires (Tableau 20 et Tableau 21). De plus, les propriétaires nous ont mentionné certaines améliorations qui pourraient rendre leur tâche plus facile (Tableau 22).

**Tableau 20. Difficultés de gestion sociale**

Difficultés	n <sup>bre</sup> de propriétaires
• Loyers impayés	5
• Locataires bruyants	4
• Manque de respect de la part des locataires	
• Mauvais entretien du logement par les locataires	3
• Retards dans le paiement des loyers	2
• Départs avant la fin du bail	
• Manque de soutien pour faire respecter les droits des propriétaires	1
• Criminalité et trafic de drogues	
• Logements malpropres au départ des locataires	

**Tableau 21. Difficultés de gestion immobilière**

Difficultés	n <sup>bre</sup> de propriétaires
• Rénovations à faire	4
• Logements vacants	3
• Encadrement de la Ville en lien avec l'apparence des logements	1
• Entretien des lieux communs et corridors	
• Manque de stationnements	
• Intervenir rapidement quand il y a une réparation à faire	

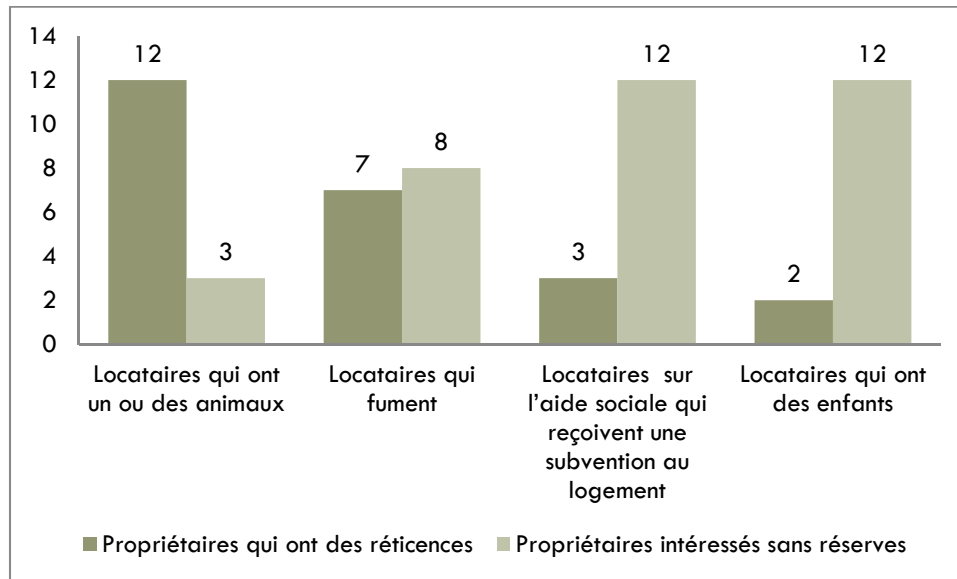
**Tableau 22. Ce qui pourrait rendre les tâches des propriétaires plus faciles**

	n <sup>bre</sup> de propriétaires
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide à la collecte de loyers (ces trois propriétaires ont rencontré des problèmes de non-paiement de la part de personnes sur l'assistance sociale)</li> </ul>	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien et intervention auprès des locataires difficiles</li> <li>• Aide à la sélection des locataires</li> </ul>	2
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de stationnements pour les locataires dans le quartier autour de l'église Sainte-Agnès</li> <li>• Service de navette pour les locataires qui n'ont pas d'automobile</li> <li>• Accélérer les procédures à la Régie du logement</li> <li>• Service de concierge</li> <li>• Service de surveillance (criminalité)</li> <li>• Service d'éducation aux responsabilités des locataires</li> <li>• Service de tonte de gazon</li> <li>• Caution à remettre si le locataire quitte son logement en bon état</li> </ul>	1

### Ouverture des propriétaires en lien avec certains types de locataires

Lors des entrevues, nous avons demandé aux propriétaires s'ils ont des réticences en lien avec des locataires qui ont des caractéristiques particulières. La Figure 12 présente que :

- La forte majorité d'entre eux préfèrent ne pas louer à des locataires qui ont des animaux.
- La moitié d'entre eux désirent avoir des locataires non-fumeurs.
- Trois ne souhaitent pas louer à des locataires qui bénéficient d'aide sociale et qui reçoivent une subvention pour les aider à payer leur logement.
- Deux d'entre eux ont moins d'intérêt à louer leurs logements à des personnes qui ont des enfants.

**Figure 12. Réticences et intérêts des propriétaires face à certains types de locataires**

Chez les propriétaires qui ont des résistances en lien avec les locataires qui ont des animaux :

- Quatre sont prêts à accepter les chats, mais pas les chiens.
- Trois loueraient leurs appartements à des locataires qui ont des animaux, si ces derniers sont propres et n'endommagent pas le logement.
- Deux sont prêts à accepter un animal de petite taille (chat ou chien).
- Deux sont prêts à accepter les animaux à condition qu'ils ne soient pas bruyants.
- Un n'accepte les animaux que dans ses plus grands logements.
- Un accepte de louer à un locataire qui a un animal à condition que celui-ci signe une entente prévoyant les mesures à prendre si l'animal pose problème.

Chez les propriétaires qui sont moins enclins à louer à des personnes qui fument, un accepte les fumeurs dans ses logements quand ceux-ci ne sont pas fraîchement peints. Par ailleurs, les propriétaires qui préfèrent ne pas louer à des personnes qui fument disent qu'il est assez difficile de faire respecter cette exigence une fois le bail signé. D'autres disent ne pas avoir le choix d'accepter des locataires fumeurs parce que la demande pour leurs logements n'est pas assez forte.

Les propriétaires qui ont des réserves à accepter un locataire qui reçoit de l'assistance sociale, mais qui bénéficie d'une subvention pour l'aider à payer son loyer, seraient plus enclins si ce locataire recevait des services de soutien (intervention sociale et aide au ménage).

Les deux propriétaires qui préfèrent ne pas louer à des locataires qui ont des enfants les acceptent à condition qu'ils semblent être des parents responsables et capables d'encadrer leurs enfants.

### Faits saillants

- Selon les propriétaires du quartier Fatima, la séparation de ce quartier avec le reste de la ville a beaucoup diminué la demande pour leurs logements.
- La demande est plus forte pour les logements dont le loyer moyen est plus élevé que pour ceux dont le loyer moyen est plus bas, selon une comparaison des consultations des propriétaires. Cette disparité relativement à la demande serait due à une meilleure localisation et un meilleur entretien des loyers plus dispendieux.
- Parmi les 15 propriétaires consultés, un seul a mentionné qu'il aurait peut-être des projets de construction dans le futur.
- Avoir des locataires qui ne paient pas leur loyer, qui sont bruyants ou qui manquent de respect envers les autres locataires et leur propriétaire sont les difficultés de gestion sociale les plus souvent nommées par les propriétaires consultés.
- En ce qui a trait à la gestion immobilière, la gestion des rénovations est la difficulté la plus souvent nommée par les propriétaires.
- Plusieurs services pourraient rendre la tâche des propriétaires plus facile. La majorité des services nommés par les propriétaires sont en lien avec la gestion des locataires qui ne paient pas leur loyer et qui ne sont pas respectueux.
- La majorité des propriétaires préfèrent avoir des locataires qui n'ont pas d'animaux. Le plus souvent les chiens ne sont pas acceptés, mais les chats sont tolérés.
- Près de la moitié des propriétaires préfèrent avoir des locataires qui ne fument pas. Néanmoins, la plupart de ces propriétaires ont moins de réserves à louer à des fumeurs si le logement n'est pas fraîchement peint.
- La majorité des propriétaires loueraient un logement à une personne qui vit de l'aide sociale, à la condition que celle-ci reçoive une subvention d'aide au loyer. Les propriétaires qui ont des réserves à ce sujet seraient également plus enclins à accepter si ce locataire recevait des services de soutien (intervention sociale et aide au ménage).

## Consultations auprès des gens d'affaires

Un sondage électronique a été transmis aux gens d'affaires de Lac-Mégantic et des environs par le biais de la Chambre de commerce. Un nombre de 32 personnes d'affaires provenant de secteurs d'activité économiques variés ont commencé à répondre au sondage. De ce nombre, 16 ont complété le sondage en entier.

Parmi ces 16 répondants, dix (65,5 %) considèrent qu'il y a des besoins non répondus en matière de logement à Lac-Mégantic. Au Tableau 23, les cinq problématiques identifiées comme prioritaires par les participants sont présentées par ordre d'importance (1 étant la plus importante). Les problématiques du logement trop dispendieux par rapport aux revenus et de la pénurie de logements abordables ont été considérées comme d'importance égale par les répondants.

**Tableau 23. Priorité des problématiques concernant le logement, selon les gens d'affaires**

Priorité	Problématique
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements de mauvaise qualité ou en mauvais état</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements trop dispendieux par rapport aux revenus</li> <li>Pénurie de logements abordables</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements non adaptés aux besoins (handicapés, grandes familles, etc.)</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besoins en transport</li> </ul>

Interrogés sur les meilleurs moyens pour répondre aux besoins en habitation de leur famille, amis et employés, les gens d'affaires priorisent, dans l'ordre, les trois solutions suivantes (Tableau 24).

**Tableau 24. Meilleurs moyens pour répondre aux besoins en habitation, selon les gens d'affaires**

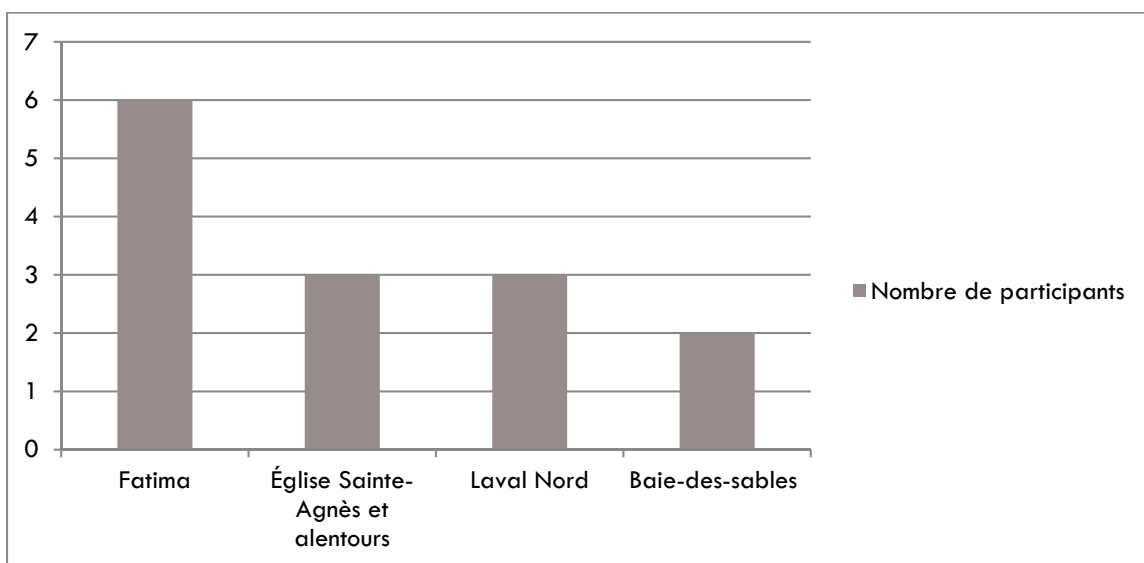
Priorité	Solution proposée
1	Logement locatif et hébergement privé
2	Plus de logements communautaires (coopératives ou OBNL)
3	Disponibilité de terrains pour construire des maisons

Certains gens d'affaires ont également suggéré d'autres stratégies pour combler les besoins en logement. Voici les actions qu'ils suggèrent :

- Construire des logements à proximité des services, près de la rue Papineau et du Centre sportif.
- Revitalisation résidentielle des rues Laval et Salaberry.
- Laisser davantage de liberté aux entrepreneurs privés afin qu'ils réalisent des projets.
- Construire du logement neuf abordable (entre 450 \$ et 600 \$ par mois).
- Bâtir des maisons dont le coût ne dépasse pas 180 000 \$ pour répondre aux besoins des petites familles qui souhaitent acquérir un chez-soi avec un salaire moyen.

La Figure 13 montre qu'un plus grand nombre des gens d'affaires consultés considèrent que les besoins en logements les plus importants se situent dans le quartier Fatima. Par ailleurs, seulement deux répondants considèrent que les besoins les plus importants se situent dans le secteur de Baie-des-Sables.

**Figure 13. Secteurs en besoin de logements, selon les gens d'affaires**



#### Faits saillants

- Selon les gens d'affaires qui ont participé à l'étude, la problématique de logement la plus importante à Lac-Mégantic est la mauvaise qualité et le mauvais état des logements. Ils considèrent également que les logements sont trop dispendieux par rapport aux revenus des habitants de Lac-Mégantic et qu'il y a une pénurie de logements abordables.
- Les gens d'affaires de Lac-Mégantic qui ont participé à l'étude considèrent que l'augmentation de l'offre en ce qui concerne le logement locatif et l'hébergement privé est la première solution à considérer pour répondre aux besoins insatisfaits. La création de logements communautaires est la deuxième solution qu'ils priorisent, et la mise en disponibilité de terrains pour construire des maisons est la troisième solution, par ordre de priorité.
- Une plus forte proportion des gens d'affaires considèrent que le quartier Fatima est celui où les besoins en logements sont les plus importants.

## Situation générale des participants en ce qui concerne le logement

Un total de 73 personnes ont participé à l'étude des besoins en habitation à Lac-Mégantic. Parmi ces personnes, on compte 50 femmes et 23 hommes. Pour l'analyse comparative de la situation de logements des propriétaires et des locataires, nous avons exclu :

- 4 personnes atteintes d'Alzheimer. Leur situation étant très différente de celle des autres ménages consultés, leurs besoins seront traités de façon spécifique plus loin.
- 3 personnes qui vivent chez leurs parents. Ils sont donc hébergés à faible coût ou gratuitement; les inclure dans la moyenne aurait faussé les données.
- 3 personnes qui ne nous ont pas donné d'information sur leur situation de logement actuelle, mais seulement sur leurs besoins en logement.

L'analyse de la situation de logement actuelle des personnes qui ont participé à l'étude comprend donc une présentation des données moyennes de 63 participants, selon le statut de locataire d'un logement privé, de locataire d'un logement social ou de propriétaire.

Comme présenté au Tableau 25, les femmes représentent plus des deux tiers des personnes qui ont participé à l'étude des besoins en habitation à Lac-Mégantic. La forte majorité d'entre elles sont locataires tandis qu'un peu plus de la moitié des hommes qui ont participé sont locataires. La moyenne d'âge des participants est de 55 ans. Les locataires qui vivent en logement privé ont la moyenne d'âge la plus jeune, tandis que ceux qui vivent en logement social ont la moyenne d'âge la plus élevée. Cette situation s'explique par le fait que 49 logements sociaux sur les 67 que compte la ville de Lac-Mégantic sont réservés aux aînés.

**Tableau 25. Caractéristiques sur le type de logement occupé, le sexe et l'âge des répondants**

	Femme	Homme	Âge moyen
Locataire de logement privé	21	7	46 ans
Locataire de logement social	14	4	69 ans
Propriétaire	8	9	65 ans
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>55 ans</b>

La majorité des personnes consultées dans le cadre de l'étude (70 %) sont des personnes seules (Tableau 26). Les familles forment une proportion de 13 % des répondants et les couples sans enfant à la maison représentent 17 % des participants.

**Tableau 26. Caractéristiques des ménages des répondants selon le type de logement**

	Personne seule	Couple sans enfant	Famille
Locataire de logement privé	20	4	1
Locataire de logement social	15	1	3
Propriétaire	7	5	5
Vit en collocation	2	1	-
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>11</b>	<b>8</b>

Le Tableau 27 compare le revenu moyen des ménages, les dépenses mensuelles liées au logement et le taux d'effort moyen des ménages pour les personnes qui ont participé à l'étude, selon leur statut de locataire ou de propriétaire. On observe que :

- Les locataires de logements sociaux sont les ménages qui ont le plus faible revenu. Par contre, leur taux d'effort n'est pas le plus élevé puisque leurs loyers sont subventionnés de façon à ne pas dépasser 30 % de leur revenu.
- Les ménages les plus à l'aise financièrement sont les propriétaires. Leurs dépenses moyennes liées au logement sont les plus élevées, mais leur taux d'effort est beaucoup plus bas que celui des locataires.
- Les locataires ont le taux d'effort le plus élevé, en raison de leurs revenus modestes.

**Tableau 27. Revenu, dépenses et taux d'effort moyen des participants**

	Revenu moyen des ménages	Dépenses mensuelles moyennes en lien avec le logement	Taux d'effort moyen
Locataire de logement privé	23 237 \$	470 \$	31 %
Locataire de logement social	13 082 \$	351 \$	28 %
Propriétaire	33 833 \$	521 \$	19 %
<b>Tous</b>	<b>20 962 \$</b>	<b>448 \$</b>	<b>28 %</b>

Les participants à l'étude qui ont des coûts en chauffage à défrayer ont déclaré des dépenses mensuelles moyennes pour le chauffage et l'électricité de 81 \$ pour les locataires de logement privé et de 180 \$ pour les propriétaires. Les locataires de logements sociaux n'ont pas déclaré de dépenses liées au chauffage et à l'électricité puisque celles-ci sont incluses dans le prix de leur loyer.



Le Tableau 28 présente la proportion des participants qui ont déclaré que leur logement nécessite des réparations. On observe que près de la moitié des locataires de logements privés considèrent qu'il y a des réparations à effectuer dans leur logement, soit plus que dans les deux autres groupes. Les locataires de logements privés sont également proportionnellement plus nombreux à considérer que leur logement nécessite des réparations majeures.

**Tableau 28. Types de réparations à effectuer dans leur logement, selon les participants**

	% des logements qui nécessitent des réparations	Entretien régulier	Réparations mineures	Réparations majeures
Locataire de logement privé	48 %	7	5	8
Locataire de logement social	41 %	5	2	0
Propriétaire	35 %	3	3	2

Pour plusieurs raisons évoquées plus haut (moins de réparations à effectuer, taux d'effort plus bas, etc.), les propriétaires présentent un niveau de satisfaction relatif au logement plus élevé et les locataires, le niveau de satisfaction le plus faible (Tableau 29).

**Tableau 29. Niveau de satisfaction des participants**

	Niveau de satisfaction
Locataires de logements privés	3,5/5
Locataires de logements sociaux	4,2/5
Propriétaires	4,4/5

### Faits saillants

- Un total de 73 personnes ont été consultées sur leur situation et leurs besoins en lien avec l'habitation.
- De ce nombre, 68 % sont des femmes.
- La majorité (70 %) sont des personnes vivant seules.
- En moyenne, les ménages consultés ont un revenu annuel de 20 962 \$ et des dépenses mensuelles liées à l'habitation (incluant le chauffage) de 448 \$.
- Les locataires de logements privés ont le taux d'effort moyen consenti aux dépenses liées au logement le plus élevé (31 %).
- Les locataires de logements privés sont proportionnellement plus nombreux à déclarer que leur logement nécessite des réparations majeures.



## Besoins généraux en logement

Parmi les personnes qui ont participé à l'étude, 39 estiment avoir des besoins non comblés en matière de logement. L'ensemble des participants qui ont exprimé un besoin en logement seraient prêts à déboursier une moyenne de 495 \$ en dépenses mensuelles pour se loger (incluant électricité et chauffage).

Le Tableau 30 indique la taille du logement désiré par les participants qui ont un besoin en logement. Il est à noter que, sur les 39 participants, plusieurs ont coché plus d'une réponse. Nous pouvons constater que près de la moitié d'entre eux désiraient emménager dans un appartement 4 ½. Il y a également une demande importante pour les appartements 3 ½ et 5 ½. La demande est moins importante pour les maisons. Cette situation peut sans doute s'expliquer parce qu'un nombre restreint de familles ont été rejointes dans le cadre de cette étude.

**Tableau 30. Taille du logement désiré des personnes en besoin de logement**

	n <sup>bre</sup>	% des participants ayant des besoins en logement
2 ½ pièces	1	2 %
3 ½ pièces	11	28 %
4 ½ pièces	19	48 %
5 ½ pièces	10	26 %
Maison	5	13 %

Par ailleurs, le sondage demandait aux participants de mentionner le quartier où ils préféreraient demeurer. Comme pour la taille des logements, plusieurs participants ont coché plus d'une réponse. Près de la moitié des personnes qui ont un besoin en logement aimeraient s'établir dans le quartier autour de l'église Sainte-Agnès (Tableau 31). Le deuxième quartier le plus recherché est le quartier Fatima, où le tiers des participants aimeraient habiter. Ensuite viennent les quartiers Laval Nord et Baie-des-Sables. Les sept participants qui ont coché « autre » souhaiteraient s'installer à l'extérieur de la ville de Lac-Mégantic.

**Tableau 31. Quartier préféré pour les personnes rencontrées en besoin de logement**

	n <sup>bre</sup>	% des participants ayant des besoins en logement
Baie-des-Sables	2	5 %
Laval Nord	8	21 %
Sainte-Agnès	19	49 %
Fatima	13	33 %
Autre	7	18 %

### Faits saillants

- Parmi les participants à l'étude, 54 % (39 participants) estiment avoir des besoins non comblés en matière de logement.
- Les participants ayant exprimé un besoin en logement seraient prêts à déboursier une moyenne de 495 \$ en dépenses mensuelles pour le logement (incluant électricité et chauffage).
- Près de la moitié des personnes qui ont exprimé un besoin en logement désiraient emménager dans un appartement 4½. Il y a également une demande importante pour les appartements 3½ et 5½.
- Près de la moitié des personnes qui ont un besoin en logement aimeraient s'établir dans le quartier autour de l'église Sainte-Agnès. Le deuxième quartier le plus recherché est celui de Fatima, où le tiers des participants aimeraient habiter.

## Besoins en logements pour les personnes relogées

Plusieurs démarches ont été faites pour rejoindre les personnes relogées suite au sinistre du 6 juillet. Malheureusement, en raison de la confidentialité des coordonnées de ces personnes, un nombre restreint d'entre elles a été rejoint. Nous ne pouvons donc pas tirer de conclusions générales quant aux ménages relogés ou à reloger. Par ailleurs, les résultats obtenus soulèvent certaines préoccupations et indiquent qu'il serait pertinent de collecter davantage d'information sur les besoins des personnes relogées.

### Profil des personnes rencontrées

Sept personnes relogées ou en voie de l'être ont participé à l'étude. Ces personnes ont une moyenne d'âge de 56 ans, la plus jeune étant âgée de 42 ans et la plus âgée de 65 ans. Parmi ces personnes :

- On compte 6 hommes et une femme.
- 5 habitent seules.
- 3 ménages ont un faible revenu.
- 1 famille habite le quartier Fatima et doit se reloger.

### Situation relativement au logement

Chez les participants relogés ou en voie de l'être, cinq sont locataires et deux sont propriétaires. Pour les locataires, le coût moyen du logement incluant le chauffage est de 553 \$, ce qui est près de 100 \$ plus élevé que le paiement mensuel médian pour les logements loués en 2011 à Lac-Mégantic. Un seul des deux ménages propriétaires a donné les informations relatives aux coûts de l'hypothèque, des taxes et du chauffage de sa maison, et ses dépenses s'élèvent à 815 \$ par mois.

Chez les ménages locataires, le taux d'effort moyen pour les dépenses en logement est de 37 % (Tableau 32). Le taux d'effort de deux des locataires relogés atteint plus de 45 % du revenu. Nous n'avons pas les informations nécessaires pour calculer le taux d'effort des ménages propriétaires.

**Tableau 32. Coût moyen du logement pour les participants relogés ou à être relogés**

Type de logement	n <sup>bre</sup> ménages	Coût moyen par mois	Taux d'effort	Ménages qui devront se reloger
Locataire en appartement privé	5	553 \$	37 %	2
Propriétaire	2	815 \$	-	2

Par ailleurs, quatre ménages sur sept devront se reloger prochainement. Un ménage locataire doit déménager en raison des relocalisations dans le quartier Fatima et un autre parce qu'il habite temporairement un chalet dont le loyer augmentera à 1 000 \$ par mois pendant la saison estivale. Les deux ménages propriétaires sont contraints de déménager parce qu'ils habitent la zone à relocaliser du quartier Fatima.

## Réparations nécessaires

Parmi les sept personnes relogées ou en voie de l'être, deux ont mentionné que leur logement nécessite des réparations :

- Une a signifié que son logement nécessite de l'entretien régulier.
- Une considère que son logement nécessite des rénovations majeures.

## Niveau de satisfaction par rapport au logement

Chez les trois participants relogés qui n'ont pas à déménager dans les prochains mois, un seul a un niveau de satisfaction élevé quant à son logement. Les deux autres participants disent avoir un niveau de satisfaction de 2/5 et de 3/5. Ces deux participants souhaiteraient déménager dans un logement qui leur conviendrait mieux.

Parmi les participants, deux ont mentionné qu'ils ne voyaient aucun avantage à leur logement actuel. Par ailleurs, un des participants se dit très satisfait et ne voit aucun inconvénient à son nouveau logement. Voici les avantages et inconvénients perçus par les participants relogés ou à être relogés en lien avec leur logement actuel (Tableau 33).

**Tableau 33. Avantages et inconvénients du logement des participants relogés ou à être relogés**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grand logement (2)</li> <li>• Propriétaire en ce moment (2)</li> <li>• Éclairage naturel</li> <li>• Quartier tranquille</li> <li>• Propre</li> <li>• Près de tout</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispendieux (2)</li> <li>• Petit logement (2)</li> <li>• Demi-sous-sol (Froid)</li> <li>• Trop grand</li> </ul>

## Besoins en logement

Nous avons indiqué plus haut que quatre personnes relogées ou en voie de l'être devront déménager dans les prochains mois. Par ailleurs, deux autres personnes relogées désirent déménager parce qu'elles ne sont pas satisfaites de leur logement actuel. Sur sept personnes relogées ou en voie de l'être, six ont donc exprimé un besoin en logement. Voici les caractéristiques des logements désirés (Tableau 34).

**Tableau 34. Caractéristiques des logements désirés par les personnes relogées ou à être relogées**

Taille du logement désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 logements 5 ½</li> <li>• 1 logement 3 ½</li> <li>• 1 logement 4 ½ ou 5 ½</li> <li>• 1 logement 5 ½ ou un loft</li> <li>• 1 logement 3 ½ ou 4 ½</li> </ul>
Prix maximum acceptable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 471 \$ par mois (moyenne); le plus bas étant 350 \$ et le plus élevé, 650 \$</li> </ul>
Quartiers désirés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 préféreraient le quartier Sainte-Agnès (dont un loin de la voie ferrée)</li> <li>• 2 préféreraient le quartier Fatima</li> <li>• 1 préférerait le quartier Baie-des-Sables</li> <li>• 1 préférerait le quartier Laval Nord</li> </ul>
Intérêt pour le logement communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 des participants seraient intéressés à vivre en logement communautaire</li> <li>• 2 des participants préféreraient acheter une maison ou vivre en logement privé</li> </ul>

## Services de soutien

Parmi les participants relogés ou en voie de l'être, un a indiqué qu'il recevait un service d'aide psychosociale une fois par semaine. Ce dernier aimerait également recevoir un service d'aide à la gestion.

### Faits saillants préoccupants concernant les personnes relogées ou à être relogées

Une faible proportion des personnes relogées ou en voie de l'être ont participé à l'étude (7/109). Par contre, plusieurs éléments portent à croire que la situation de ces ménages est préoccupante :

- Parmi les sept personnes relogées ou en voie de l'être, quatre devront déménager dans un avenir rapproché et deux désirent trouver un logement qui convienne mieux à leurs besoins que celui dans lequel ils ont été relogés.
- Les locataires relogés paient en dépenses liées au logement une moyenne mensuelle de 533 \$, ce qui est près de 100 \$ plus élevé que le paiement mensuel médian pour les logements loués en 2011 à Lac-Mégantic.
- En moyenne, les ménages locataires relogés ont un taux d'effort très élevé (37 %).

Étant donné ces faits, il serait pertinent d'obtenir plus d'information et de connaître les besoins d'un plus grand nombre de ménages dans cette situation.



## Analyse différenciée selon les sexes

Cette section présente une analyse sur les différences de situations des hommes et des femmes qui ont participé à l'étude en lien avec le logement. Seront également présentés les résultats d'un groupe de discussion portant sur les besoins spécifiques des femmes ayant un revenu faible ou modeste. En excluant les personnes atteintes d'Alzheimer, 69 personnes ont participé à l'étude destinée aux populations cibles. Parmi ces personnes, on compte :

- 47 femmes.
- 22 hommes.

Chez les femmes qui ont participé à l'étude, seulement 17 % sont propriétaires tandis que 41 % des hommes le sont (Tableau 35).

**Tableau 35. Ménages locataires et propriétaires selon le sexe des participants**

	Femmes	Hommes
Ménages locataires	39	13
Ménages propriétaires	8	9

Si nous retirons de l'analyse les valeurs qui s'écartent trop significativement de la moyenne<sup>6</sup>, le revenu annuel moyen des ménages des participants s'élève à 17 927 \$ pour les femmes et 21 115 \$ pour les hommes (Tableau 36). Les femmes ont un taux d'effort moyen en lien avec les dépenses liées au logement un peu plus élevé que celui des hommes et elles sont proportionnellement plus nombreuses à considérer que leur logement nécessite des réparations. Elles affichent un niveau moyen de satisfaction en lien avec le logement un peu moins élevé que celui des hommes.

**Tableau 36. Caractéristiques générales du logement selon le sexe des participants**

	Femmes	Hommes
Revenu moyen des ménages	17 927 \$	21 115 \$
Dépenses mensuelles moyennes liées au logement	446 \$	481 \$
Taux d'effort moyen	30 %	26 %
Besoin de réparations	43 %	32 %
Niveau de satisfaction	3,9/5	4,25/5

<sup>6</sup> Trois participants ont indiqué des revenus de plus de 60 000 \$ par année, alors que tous les autres participants ont des revenus beaucoup plus bas.

Un groupe de discussion a été tenu au Centre des femmes pour mieux connaître les besoins spécifiques des femmes qui disposent d'un revenu faible ou modeste. Cinq femmes ont participé à ce groupe de discussion. Le Tableau 37 présente les avantages et inconvénients qu'elles perçoivent en lien avec leur logement actuel.

**Tableau 37. Avantages et inconvénients du logement selon les femmes rencontrées lors d'une entrevue de groupe**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier et voisinage tranquilles (4)</li> <li>• Peu dispendieux (3)</li> <li>• Accepte les animaux</li> <li>• Grand « locker » (rangement)</li> <li>• Entièrement rénové</li> <li>• Situé sur un premier étage</li> <li>• Balcon</li> <li>• Le propriétaire vit à proximité du logement</li> <li>• Près des services</li> <li>• Belle vue extérieure</li> <li>• Grand terrain arrière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Petit logement (3)</li> <li>• Logement sombre (peu d'éclairage naturel) (3)</li> <li>• Peu de vues sur l'extérieur</li> <li>• Mauvaise isolation (trop chaud l'été, trop froid l'hiver et chauffage dispendieux)</li> <li>• Pas de déglçage dans les escaliers extérieurs</li> <li>• Voisinage bruyant</li> <li>• Iniquité dans le traitement des locataires</li> <li>• Le propriétaire ne fournit pas la peinture</li> <li>• Logement mal entretenu</li> <li>• Plomberie vétuste</li> <li>• Escalier extérieur mal construit (hauteurs différentes entre les marches et structure instable)</li> <li>• Coûte 60 % des revenus (personne sur l'aide sociale)</li> <li>• Mauvaise odeur de cigarette (HLM)</li> </ul>

Plusieurs des femmes qui ont participé au groupe de discussion habitent dans le quartier de l'église Sainte-Agnès, près de l'ancien centre-ville. Selon elles, depuis le sinistre du 6 juillet :

- Il y a eu beaucoup de pertes de commerces (commodités);
- Le transport nécessaire pour se rendre aux services est difficile à obtenir.

Lorsque nous avons demandé aux femmes comment serait, pour elles, le logement idéal, elles ont énuméré les caractéristiques suivantes :

- Possibilité d'y installer un jardin potager.
- Propriétaire accessible.
- Terrain et logement entretenus.
- Espaces de rangement.
- Près d'un endroit où il y a de la vie (ex. : près de l'église Sainte-Agnès).
- Près des services.
- Grandes pièces.
- Près du lac.
- Bon éclairage naturel.
- Coin tranquille avec des voisins agréables.
- Nature à l'extérieur et belle pelouse.
- Abordable.

### Services de soutien à domicile

Parmi les participantes à l'entrevue de groupe des femmes, plusieurs avaient déjà reçu des services de soutien à domicile pour une période temporaire ou prolongée. Voici leur évaluation de la qualité et de l'accessibilité des services de soutien à domicile à Lac-Mégantic.

- En général, les services dispensés par le Service d'entretien domestique (SED) du Granit sont excellents.
- Les infirmières qui viennent à domicile sont agréables.
- Les délais peuvent être longs avant d'avoir accès aux services, mais une fois que tu es entrée dans le système, ça va bien.
- Il y a un roulement de personnel et un manque de ressources.
- Si la personne est entourée de proches aidants, c'est plus difficile d'obtenir des services.

### Faits saillants

- Chez les femmes, seulement 17 % sont propriétaires, contre 41 % chez les hommes.
- Les femmes ont un taux d'effort moyen (4 points de %) un peu plus élevé que celui des hommes, et elles sont proportionnellement plus nombreuses à considérer que leur logement nécessite des réparations. Elles affichent un niveau moyen de satisfaction en lien avec le logement un peu moins élevé que celui des hommes.
- Plusieurs participantes au groupe de discussion tenu au Centre des femmes ont exprimé des insatisfactions en lien avec l'entretien de leur logement :
  - Elles constatent des problèmes relatifs à l'isolation des logements, à la plomberie et au mauvais entretien de l'escalier extérieur, qui peut compromettre la sécurité des locataires et visiteurs.
  - Certaines personnes qui vivent de l'aide sociale peuvent déboursier jusqu'à 60 % de leur revenu en dépenses liées au logement.
  - La tranquillité, la luminosité et un prix de loyer abordable sont les avantages les plus recherchés.
- En ce qui concerne les services de soutien, celles qui ont déjà fait affaire avec le Service d'entretien domestique (SED) du Granit et avec les infirmières à domicile du CSSSG sont satisfaites de la qualité des services reçus.
- L'accès aux services est le principal problème noté en lien avec les services de soutien au logement. Les délais d'attente peuvent être longs et certaines personnes auraient besoin de services, mais n'en ont pas, faute de répondre aux critères d'accès.

## Besoins en logements pour les familles

### Profil des familles rencontrées

Neuf parents vivant avec des enfants âgés de 0 à 18 ans ont été rejoints pendant l'étude. Parmi ces parents, six ont participé à un groupe de discussion. Les neuf parents rejoints ont complété le sondage pour les populations cibles. Parmi ces participants :

- 6 sont des femmes.
- 3 sont des hommes.
- 3 ont un faible revenu.
- 3 sont des familles monoparentales.
- 1 famille habite le quartier Fatima et doit se reloger.

La moyenne d'âge des parents qui ont participé est de 36 ans, le plus jeune ayant 25 ans et le plus vieux, 48 ans. Ces familles comptent un ou deux enfants de moins de 18 ans (trois familles d'un enfant et cinq familles de deux enfants), à l'exception d'une famille de sept enfants qui compte cinq enfants de moins de 18 ans. Parmi ces familles :

- 5 ont des enfants âgés de 0 à 4 ans.
- 6 ont des enfants âgés de 5 à 11 ans.
- 2 ont des adolescents de 12 à 18 ans.

### Situation relative au logement

Parmi les familles consultées, quatre sont propriétaires, deux vivent en logement privé et deux autres habitent l'OBNL Logi-Mégantic (Tableau 38). Une des familles n'a pas répondu à cette question du sondage. En moyenne, les deux ménages locataires en logement privé consacrent 25 % de leur revenu aux dépenses liées au logement.

**Tableau 38. Caractéristiques du logement des parents consultés**

	n <sup>bre</sup> de familles	Type de logement	% du revenu dédié au logement
Propriétaire	4	Maison	---
Locataire en appartement privé	2	4 ½	25 %
Locataire chez Logi-Mégantic	2	4 ½	23 %

### Niveau de satisfaction par rapport au logement

En moyenne, le niveau de satisfaction des familles consultées relativement à leur logement est de 3,5 sur 5. Ce résultat est indifférent au type de logement, au quartier ou au fait que les familles soient propriétaires ou locataires. Effectivement, les deux participants les moins satisfaits (3/5) sont propriétaires de leur maison. Un de ces ménages est celui qui doit se reloger (ce qui explique un certain degré d'insatisfaction). Les trois ménages les plus satisfaits (5/5) vivent trois situations très différentes : un est propriétaire, un est locataire d'un logement privé et le troisième est locataire d'un logement social. Le Tableau 39 présente les avantages et inconvénients perçus par les participants en lien avec leur logement actuel.

**Tableau 39. Avantages et inconvénients du logement perçus par les parents consultés**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Près de l'école (2)</li> <li>• Grand terrain (2)</li> <li>• Être propriétaire (2)</li> <li>• Prix abordable (2)</li> <li>• Beau terrain avec vue sur le lac</li> <li>• Près des magasins</li> <li>• Avoir un propriétaire sympathique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauvaise insonorisation (3)</li> <li>• Entretien lourd pour les propriétaires de maison (2)</li> <li>• Prix élevé pour les propriétaires de maison (2)</li> <li>• Taxes élevées</li> <li>• Logement trop petit</li> <li>• Mauvaise entente avec le voisinage</li> <li>• Bain trop petit</li> <li>• Vieux logement</li> </ul>

### Besoins en logement

Plusieurs raisons pourraient amener les parents participants à l'étude à déménager. Voici les raisons exprimées selon le type de logement (Tableau 40).

**Tableau 40. Raisons invoquées par les parents consultés pour éventuellement déménager**

Propriétaires de maison	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix des taxes trop élevé</li> <li>• Entretien ménager trop lourd</li> <li>• Relocalisation</li> </ul>
Locataires de logements privés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir un logement qui a une pièce de plus</li> <li>• Déménager dans une autre ville</li> </ul>
Locataires de logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune</li> </ul>

Par ailleurs, cinq des participants consultés estiment avoir des besoins non comblés en matière de logement. Le Tableau 41 présente les besoins et préférences exprimés par ces personnes.

**Tableau 41. Besoins exprimés par les parents consultés en matière de logement**

Taille du logement désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 désireraient vivre dans un 5 1/2</li> <li>• 2 ménages voudraient acheter ou louer une maison</li> </ul>
Prix maximum acceptable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 725 \$ par mois (moyenne); le plus bas étant 400 \$ et le plus élevé, 1 000 \$</li> </ul>
Quartiers désirés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 préféreraient le quartier Fatima</li> <li>• 1 préférerait le quartier Laval Nord</li> <li>• 1 serait ouvert à tous les quartiers de la ville, sauf Fatima</li> <li>• 1 n'a pas indiqué de préférence</li> </ul>
Intérêt pour le logement communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 des participants auraient un intérêt à vivre en logement communautaire</li> <li>• 3 des participants préféreraient acheter une maison ou vivre en logement privé</li> </ul>

Par ailleurs, selon le groupe de discussion tenu à la Maison de la famille, le logement idéal pour une famille comporterait les caractéristiques suivantes :

- Logement bien insonorisé.
- Bain adapté pour les enfants.
- Grand lavabo en acier inoxydable.
- Grand terrain.
- Hall d'entrée plus grand (avec un grand garde-robe).
- Beaucoup d'espaces de rangement.
- Garage ou remise.
- Galerie avec une belle vue.

Les participants au groupe de discussion ont également fait les observations suivantes en regard de la situation du logement à Lac-Mégantic et, plus généralement, en lien avec l'aménagement du territoire et les besoins des familles :

- Il y a peu de 5 1/2 et peu de propriétaires qui acceptent les enfants.
- Le parc immobilier est vieux.
- Il y a peu de parcs de quartier avec des jeux pour enfants. Les familles souhaiteraient qu'il y en ait davantage.
- Il serait intéressant d'avoir un endroit avec des jeux intérieurs pour les enfants.
- Il y a de belles plages accessibles.
- Le quartier Fatima est coupé des services depuis le 6 juillet.

### Services de soutien

Parmi les parents participants, un a indiqué qu'il engage une personne pour de l'aide domestique une fois par semaine. Les autres parents ne reçoivent pas de services de soutien à la maison. Par ailleurs, les participants ont mentionné qu'ils aimeraient bénéficier des services suivants :

- 2 aimeraient avoir accès à un service d'aide domestique.
- 2 aimeraient avoir un service d'aide et de conseils en ce qui concerne la gestion.
- 2 aimeraient avoir un service de gardiennage à domicile, dispensé par une personne fiable et mature.
- 1 aimerait avoir accès à davantage de services de transport.



### Faits saillants

- Le niveau de satisfaction des familles consultées ne dépend pas du quartier où elles vivent ou du fait qu'elles soient propriétaires ou locataires.
- L'inconvénient du logement actuel le plus souvent nommé par les parents est la mauvaise insonorisation dans leur immeuble.
- Pour les familles propriétaires, la lourdeur de l'entretien de la maison et le coût élevé des dépenses liées à l'habitation sont les deux principaux inconvénients.
- Cinq parents sur neuf estiment avoir des besoins non comblés en matière de logement. Trois de ces ménages aimeraient emménager dans un appartement 5½ et deux dans une maison.
- Les ménages qui ont exprimé un besoin en logement seraient prêts à déboursier une moyenne de 725 \$ en dépenses mensuelles pour le logement (incluant électricité et chauffage).
- Les familles recherchent particulièrement les caractéristiques suivantes dans un logement : bonne insonorisation, beaucoup de rangement, hall d'entrée assez grand et accès à un grand terrain. La proximité d'une école est aussi un atout.
- Deux des participants qui ne vivent pas déjà en logements sociaux souhaiteraient vivre en logement communautaire.
- Les parents qui ont participé au groupe de discussion de la Maison de la famille aimeraient qu'il y ait plus de parcs de quartier à Lac-Mégantic. Ils souhaiteraient également qu'il y ait un endroit à proximité offrant des jeux intérieurs.
- En ce qui concerne les services de soutien au logement, des parents ont mentionné qu'ils aimeraient avoir accès à des services d'aide domestique, de conseils en lien avec la gestion du budget, de gardiennage à domicile et de transport.



## Besoins en logements pour les personnes âgées autonomes de 60 ans et plus

Cette partie de l'étude traite de la situation et des besoins des personnes de 60 ans et plus qui vivent de manière autonome. La section suivante traitera de la situation et des besoins des aînés atteints de la maladie d'Alzheimer.

### Profil des personnes rencontrées

Trente-trois personnes autonomes âgées de 60 ans et plus ont complété le sondage sur les besoins en habitation à Lac-Mégantic. Quinze d'entre elles ont participé aux différents groupes de discussion. La moyenne d'âge des répondants est de 73 ans, la plus jeune étant âgée de 60 ans et la plus âgée, de 88 ans. Parmi ces personnes :

- 23 sont des femmes.
- 10 sont des hommes.
- 22 vivent seules.
- 17 ont un faible revenu.

### Situation relative au logement

Chez les personnes âgées de 60 ans et plus qui ont participé à l'étude, un peu plus du tiers vit en logement social, un tiers est propriétaire et les autres sont locataires d'un logement privé (Tableau 42). Les propriétaires sont ceux qui estiment que leurs dépenses liées à l'habitation sont les plus faibles. En effet, la majorité d'entre eux ont terminé de payer l'hypothèque et n'ont donc à déboursier que les frais d'entretien, de chauffage et les taxes municipales. Qu'ils soient propriétaires ou locataires, le revenu annuel moyen des aînés qui ont participé à l'étude est plutôt modeste.

**Tableau 42. Caractéristiques des coûts de logement des personnes âgées de 60 ans et plus consultées**

Type de logement	nbre de personnes	Revenu annuel moyen <sup>7</sup>	Dépenses mensuelles dédiées au logement
Propriétaire	12	18 000 \$	246 \$
Locataire d'appartement privé	8	20 720 \$	532 \$
Locataire de logement social	13	14 955 \$	380 \$

<sup>7</sup> Dans ce groupe d'âge, 18 personnes, soit une proportion d'environ 55 %, ont accepté de donner des informations sur leur revenu.

## Réparations nécessaires

Treize des participants âgés de 60 ans et plus estiment qu'il y a des réparations à faire dans leur logement. Parmi ces personnes :

- 7 considèrent que leur logement a besoin d'entretien régulier.
- 5 ont indiqué que leur logement a besoin de réparations mineures.
- 4 considèrent que leur logement a besoin de réparations majeures.

## Niveau de satisfaction par rapport au logement

Le niveau de satisfaction des personnes âgées de 60 ans et plus consultées relativement à leur logement est en moyenne de 4,13/5. Le niveau de satisfaction relativement au logement est généralement élevé chez les aînés :

- 25 personnes ont un niveau de satisfaction de 4/5 ou de 5/5.
- 3 personnes ont un niveau de satisfaction de 3/5.
- 4 personnes ont un niveau de satisfaction de 2/5 ou 1/5.

La forte majorité des aînés souhaitent rester dans leur lieu de résidence actuel. La raison la plus souvent invoquée qui pourrait les pousser à déménager est une perte d'autonomie liée à l'âge. Le Tableau 43 présente les avantages et inconvénients perçus par les participants, en lien avec leur logement actuel.

**Tableau 43. Avantages et inconvénients du logement des personnes aînées consultées**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivre seul : bien chez soi (5)</li> <li>• Tranquille (5)</li> <li>• Près des services (4)</li> <li>• Grand logement (4)</li> <li>• Abordable (3)</li> <li>• Sécuritaire (3)</li> <li>• Bon voisinage (3)</li> <li>• Près de la famille (2)</li> <li>• Bonne luminosité (2)</li> <li>• Propre et bien entretenu</li> <li>• Beaucoup de rangement</li> <li>• Entrée privée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besoin d'entretien ou de réparations (6)</li> <li>• Pas adapté pour une mobilité réduite (2)</li> <li>• Mauvaise insonorisation (2)</li> <li>• Laveuse et sècheuse à l'extérieur du logement (2)</li> <li>• Petit logement (2)</li> <li>• Froid</li> <li>• Devoir entretenir la cour et le gazon</li> <li>• Logement dispendieux par rapport aux revenus</li> </ul>

La liste des avantages nommés par les aînés en ce qui concerne leur logement indique qu'ils accordent beaucoup d'importance au fait d'être autonome et de se sentir bien chez eux, d'habiter un endroit tranquille et près des services. Le sentiment de sécurité et les relations avec le voisinage sont aussi des facteurs de satisfaction importants.

Lorsqu'ils voient des inconvénients à leur lieu de résidence, il s'agit souvent de besoins en lien avec l'entretien intérieur ou extérieur et les réparations.

### Besoins en logement

Parmi les participants âgés de 60 ans et plus, quinze estiment qu'ils pourraient déménager dans le futur et nous ont fait part de leurs besoins en logement. Le Tableau 44 présente les besoins et préférences exprimés par ces personnes en ce qui concerne un futur logement.

**Tableau 44. Besoins futurs en logement des participants âgés de 60 ans et plus**

Taille du logement désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 désireraient vivre dans un logement 3 ½</li> <li>• 5 voudraient un logement 4 ½</li> <li>• 5 préféreraient un logement 5 ½</li> </ul>
Prix maximum acceptable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 429 \$ par mois (moyenne); le plus bas étant 380 \$ et le plus élevé, 500 \$.</li> </ul>
Quartier désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 auraient une préférence pour le quartier de l'église Sainte-Agnès</li> <li>• 5 auraient un intérêt pour le quartier Fatima</li> <li>• 2 voudraient un logement dans le quartier Laval Nord</li> <li>• 1 préférerait le quartier Baie-des-Sables</li> </ul>
Intérêt pour le logement communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 des participants auraient un intérêt à vivre en logement communautaire; la totalité de ces personnes sont locataires</li> <li>• 13 vivent déjà en HLM ou en logement communautaire</li> <li>• 13 préféreraient être propriétaires de leur maison ou vivre en logement privé</li> </ul>

### Services de soutien

Parmi les participants, huit reçoivent des services de soutien au logement :

- 6 reçoivent des services d'aide domestique.
- 2 reçoivent des services d'une infirmière à domicile.
- 2 reçoivent des services d'aide psychosociale.
- 1 reçoit des services d'aide à la personne.

La majorité de ces personnes reçoivent ces services de façon occasionnelle et trois les reçoivent une fois par semaine. Parmi les personnes consultées, certaines n'ont pas encore accès à des services de soutien, mais aimeraient recevoir les services suivants :

- 3 désirent des services d'aide domestique.
- 2 aimeraient avoir accès à de l'aide pour le grand ménage.
- 2 aimeraient avoir accès à un service d'entretien de maison et de travaux extérieurs.
- 1 aurait besoin de services d'aide à la personne.
- 1 aimerait avoir accès à davantage de services de transport.
- 1 aimerait avoir des services d'aide à la gestion.
- 1 aimerait avoir accès à un service de surveillance.

Les intervenants de l'équipe de soutien à domicile du CSSSG ont confirmé qu'il y a un grand besoin pour des services de réparations mineures de maison et de travaux extérieurs, et que ceux-ci sont difficilement accessibles. La directrice du SED du Granit a confirmé que ces services ne sont pas offerts par son organisme pour deux raisons :

1. Les employées de l'organisme ne sont pas assurées pour des travaux de cette nature.
2. Ces services ne sont pas couverts par le Programme d'exonération financière pour les services d'aide domestique (PEFSAD).

Bien que les services de réparations mineures ne soient pas offerts par le SED, plusieurs de leurs clients en ont besoin pour continuer à vivre dans leur maison. Des entrepreneurs privés ou d'autres organisations dans la communauté offrent ce genre de service au prix du marché, mais il est difficile pour les ménages à faible revenu de payer pour ces derniers. En outre, certaines personnes âgées sont peu enclines à faire affaire avec des gens qu'elles ne connaissent pas.

### Faits saillants

- 33 personnes autonomes âgées de 60 ans et plus ont complété le sondage de l'étude des besoins en habitation à Lac-Mégantic. Parmi ces personnes, 23 sont des femmes.
- Parmi les aînés qui ont participé, 67 % vivent seuls et 52 % ont un faible revenu.
- 37 % sont propriétaires, 24 % sont locataires de logements privés et 39 % sont locataires de logements sociaux.
- Les propriétaires sont ceux qui estiment que leurs dépenses liées à l'habitation sont les plus faibles (246 \$ par mois). Les locataires de logements privés sont ceux qui ont les dépenses mensuelles moyennes les plus élevées en lien avec le logement (532 \$).
- La forte majorité des aînés souhaitent rester dans leur lieu de résidence actuel. Un des avantages du logement actuel le plus souvent évoqué est le fait de se sentir « chez soi ». La raison la plus souvent mentionnée qui pourrait les pousser à déménager est une perte d'autonomie liée à l'âge.
- Le sentiment de sécurité et les relations avec le voisinage sont aussi des facteurs de satisfaction importants.
- L'inconvénient le plus souvent évoqué par les aînés en lien avec leur logement actuel est lié aux rénovations et aux réparations qui doivent être effectuées.
- Parmi les personnes autonomes âgées de 60 ans et plus, 15 estiment qu'elles accepteraient de déménager pour mieux combler leurs besoins. Ces personnes désirent avoir des appartements 3½, 4½ ou 5½, et sont prêtes à dépenser une moyenne de 429 \$ en lien avec l'habitation (chauffage inclus).
- Les deux quartiers où la majorité des aînés qui ont un besoin en logement désirent s'établir sont ceux autour des églises Sainte-Agnès et Fatima.
- Sept des participants souhaiteraient vivre en logement communautaire. La totalité de ces personnes sont actuellement locataires en logement privé.
- Les participants ont exprimé plusieurs besoins en ce qui concerne les services de soutien à domicile. Le besoin d'un service de réparations mineures de maison et de travaux extérieurs a été mentionné tant par des aînés, des intervenants du CSSS du Granit, que par la directrice du SED du Granit.





## Besoins en logements pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer

Quatre personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ainsi que leurs proches ont été rejoints dans le cadre de l'étude. Ces personnes sont âgées de 88 à 90 ans. Parmi celles-ci, on compte trois femmes et un homme. Le Tableau 45 présente leur situation relative au logement.

**Tableau 45. Situation relative au logement des personnes consultées atteintes de la maladie d'Alzheimer**

Type de logement	n <sup>bre</sup> de personnes	Dépenses mensuelles moyennes dédiées au logement
Demeure chez un proche aidant	2	400 \$
Demeure dans une résidence pour aînés avec services	2	1 350 \$

### Niveau de satisfaction par rapport au logement

En moyenne, le niveau de satisfaction des personnes atteintes d'Alzheimer quant à leur lieu de résidence actuel est de 4,5/5. Ce niveau de satisfaction est élevé, mais toutes ces personnes pourraient devoir déménager prochainement, dans la mesure où leur perte d'autonomie s'aggraverait. Le Tableau 46 présente les avantages et inconvénients perçus par les participants à l'étude en lien avec leur lieu de résidence actuel.

**Tableau 46. Avantages et inconvénients du logement perçus par les personnes consultées atteintes de la maladie d'Alzheimer**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des services (3)</li> <li>Liberté</li> <li>Vivre avec deux proches aidants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manque de liberté</li> <li>Petites fenêtres</li> <li>Activités limitées</li> </ul>

### Besoins en logement

Parmi les participants à l'étude atteints d'Alzheimer, trois ont indiqué qu'ils pourraient mieux combler leurs besoins en matière d'hébergement. Les préférences suivantes ont été mentionnées dans le cas où elles auraient à déménager en raison d'une perte d'autonomie (Tableau 47).

**Tableau 47. Besoins futurs en logement des personnes consultées atteintes de la maladie d'Alzheimer**

Taille du logement désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 désireraient un 1 ½</li> </ul>
Prix maximum acceptable pour un hébergement avec services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 267 \$ par mois (moyenne); le plus bas étant 1 000 \$ et le plus élevé, 1 500 \$</li> </ul>
Quartier désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 préféreraient le quartier de l'église Sainte-Agnès</li> <li>• 1 désirerait rester dans le quartier Fatima</li> </ul>

### Services de soutien

Tous les participants atteints de la maladie d'Alzheimer reçoivent des services de soutien à domicile. Les services reçus sont les suivants :

- 3 reçoivent des services d'aide domestique.
- 3 reçoivent des services d'aide à la personne.
- 3 reçoivent des services de transport.
- 3 reçoivent des services d'aide à la gestion.
- 2 reçoivent des services d'aide psychosociale.

Trois de ces personnes reçoivent des services de deux à cinq fois par semaine et une en bénéficie une fois par semaine. L'accès aux services semble satisfaisant pour les participants atteints d'Alzheimer, puisqu'aucun n'a mentionné qu'il souhaitait recevoir davantage de services.

### Faits saillants

Quatre personnes vivant avec la maladie d'Alzheimer ont été rejointes dans le cadre de l'étude. Elles sont âgées de 88 à 90 ans.

- Deux de ces personnes vivent chez des proches aidants et deux sont hébergées dans une résidence pour aînés. Celles qui sont hébergées dans une résidence pour aînées paient en moyenne 1 350 \$ par mois pour l'hébergement, les repas et les services.
- Selon le résultat des sondages, trois des personnes qui ont la maladie d'Alzheimer ont des besoins non comblés en matière d'hébergement. Ces trois personnes aimeraient disposer d'un appartement 1½ dans une résidence avec services. Le coût moyen qu'elles et leurs proches sont prêts à déboursier mensuellement est de 1 267 \$.
- Deux des personnes qui vivent avec la maladie d'Alzheimer préféreraient vivre dans le quartier de l'église Sainte-Agnès, et une aimerait vivre dans le quartier Fatima.
- Trois de ces personnes reçoivent des services de deux à cinq fois par semaine et une reçoit des services une fois par semaine. L'accès aux services semble satisfaisant, puisqu'aucun participant n'a mentionné qu'il souhaitait recevoir davantage de services.



## Ressources d'hébergement pour aînés

La plupart des aînés que nous avons rencontrés dans le cadre de l'étude vivent en logement autonome ou dans leur maison. Par ailleurs, plusieurs aînés vivent en résidence parce qu'ils ont besoin davantage de services. Pour les aînés autonomes, semi-autonomes ou en pertes d'autonomie qui ont besoin d'un logement ou d'hébergement avec services, il existe huit résidences certifiées à Lac-Mégantic qui offrent un total de 308 unités de résidence. La plupart des appartements avec services sont offerts par le Village Harmonie et les sept autres résidences offrent majoritairement des chambres. La demande varie selon le type d'hébergement offert. En décembre 2013, deux des résidences ont, ensemble, sept chambres vacantes et deux autres ont une liste d'attente combinée de quatorze personnes. Au Village Harmonie, en janvier 2014, on compte 23 logements vacants pour personnes autonomes, mais il y a une demande assez importante pour les 19 unités pour personnes en perte d'autonomie. Le profil des personnes hébergées varie de personnes autonomes à celles en perte d'autonomie.

**Tableau 48. Ressources d'hébergement pour aînés à Lac-Mégantic**

Type d'hébergement	Appartements	Chambres
Nombre	187	121
Nombre de chambres ou logements vacants	23	7
Niveau de la demande	Moyenne	Faible à forte
Liste d'attente au 11 décembre 2013	Non	14
Clientèle cible	Personnes autonomes	Personnes autonomes, semi-autonomes et en perte d'autonomie
Unité la moins dispendieuse	1 521 \$ par mois (incl. 2 repas par jour)	700 \$ à 1 350 \$ par personne

Les résidences qui connaissent le plus haut niveau de demandes sont celles qui hébergent des personnes semi-autonomes ou en perte d'autonomie. Par ailleurs, lors du groupe de discussion tenu avec les intervenants de l'équipe de soutien à domicile du CSSSG, il a été mentionné que deux résidences ont fermé en raison du sinistre du 6 juillet. Selon les intervenants, ces fermetures sont la cause du manque de places d'hébergement pour aînés à Lac-Mégantic, actuellement. Certains propriétaires de résidences nous ont également confirmé que, depuis le 6 juillet, la demande pour leurs chambres avait augmenté.

### Faits saillants

- Il existe huit résidences certifiées à Lac-Mégantic, qui offrent un total de 308 unités. La majorité des unités (187) sont offertes par le Village Harmonie.
- Avant l'agrandissement du Village Harmonie en 2012, il y avait une forte demande pour des appartements pour aînés autonomes à Lac-Mégantic. Maintenant, la demande pour ce type de logement semble être répondue.
- Les résidences qui reçoivent le plus grand nombre de demandes sont celles qui hébergent des personnes semi-autonomes ou en perte d'autonomie.
- Deux résidences pour aînés ont fermé suite au sinistre du 6 juillet. En raison de ces fermetures, des intervenants du CSSS du Granit considèrent qu'il manque actuellement plusieurs places d'hébergement pour aînés à Lac-Mégantic.

## Besoins des personnes atteintes de déficience intellectuelle

Pour l'instant, il n'y a pas de ressource spécialisée dans l'hébergement de personnes qui ont une déficience intellectuelle à Lac-Mégantic. Lorsque les proches ne sont plus en mesure de s'occuper d'elles, les personnes vivant avec une déficience intellectuelle sont hébergées dans des ressources d'hébergement pour aînés.

Selon la directrice de l'organisme Les Soupapes de la bonne humeur, un projet pour l'hébergement de ces personnes est actuellement en développement pour mieux répondre à leurs besoins et à ceux de leurs proches. Dans un premier temps, ce projet porté par l'Association pour l'hébergement des personnes handicapées prévoit offrir :

- 4 chambres pour l'hébergement permanent de personnes ayant une déficience intellectuelle.
- 1 chambre d'hébergement temporaire pour offrir un répit aux proches.

Selon la directrice des Soupapes de la bonne humeur, ce projet comblera une partie des besoins en hébergement, mais plusieurs autres de ses membres auraient des besoins à combler. Plusieurs personnes vivant avec une déficience intellectuelle demeurent avec des membres de leur famille. Elles pourraient avoir un mode de vie plus autonome si des logements supervisés étaient disponibles. Ce besoin en logements supervisés a été confirmé par les intervenants du CSSSG ayant participé aux groupes de discussion.

En outre, il y a un manque de ressources d'hébergement adéquates pour personnes ayant une déficience intellectuelle. Selon la directrice des Soupapes de la bonne humeur, un certain nombre d'unités de logement ou d'hébergement pourraient être développées pour mieux combler les besoins à Lac-Mégantic (Tableau 49).

**Tableau 49. Besoins estimés pour du logement pour personnes vivant avec une déficience intellectuelle, selon la directrice des Soupapes de la bonne humeur**

Type de ressource	nbre d'unités pour combler les besoins
Logement supervisé pour personne qui vit avec une déficience intellectuelle légère	4 logements
Ressource d'hébergement pour personne qui vit avec une déficience intellectuelle	20 places

Par ailleurs, certaines personnes qui ont une déficience intellectuelle pourraient vivre dans un logement autonome si elles avaient accès à un nombre d'heures suffisantes de soutien communautaire au logement, de services d'entretien domestique et de transport.

### Faits saillants

- Pour l'instant, Lac-Mégantic n'a pas de ressource spécialisée dans l'hébergement de personnes qui ont une déficience intellectuelle. Lorsque les proches ne sont plus en mesure de s'occuper d'elles, les personnes vivant avec une déficience intellectuelle sont hébergées dans des ressources d'hébergement pour aînés.
- Un projet porté par l'Association pour l'hébergement des personnes handicapées de la MRC du Granit prévoit offrir prochainement quatre places en hébergement permanent et une place temporaire pour offrir du répit aux proches de personnes ayant une déficience intellectuelle.
- Plusieurs personnes vivant avec une déficience intellectuelle habitent chez un membre de leur famille, mais pourraient vivre de façon plus autonome. Selon la directrice des Soupapes de la bonne humeur, parmi les membres de l'organisme, quatre pourraient vivre en logement supervisé.
- Toujours selon la directrice des Soupapes de la bonne humeur, il y a actuellement à Lac-Mégantic un besoin de 20 places en hébergement pour ces personnes.
- Certaines personnes pourraient vivre dans un logement autonome si elles avaient accès à un nombre d'heures suffisant en soutien communautaire au logement.



## Besoins des personnes vivant avec une déficience physique

Plusieurs personnes ayant une déficience physique demeurent avec des membres de leur famille par manque de logements adaptés. Ce manque a été confirmé par l'équipe de soutien à domicile du CSSSG. Chez les membres des Soupapes de la bonne humeur, une dizaine de personnes ayant une déficience physique auraient besoin d'un logement adapté à Lac-Mégantic.

Plusieurs personnes qui vivent avec une déficience physique pourraient également vivre de façon plus autonome si elles avaient accès à davantage de services de soutien à domicile. Selon la directrice des Soupapes de la bonne humeur, les services de soutien disponibles pour les personnes vivant avec une déficience à Lac-Mégantic sont de bonne qualité. Cependant, le budget alloué pour l'aide à domicile est trop faible, rendant insuffisant le nombre d'heures de services reçues par les bénéficiaires. Lorsqu'ils ont été consultés, les intervenants de l'équipe de soutien à domicile ont également constaté que les personnes auprès desquelles elles interviennent auraient besoin de davantage de services de soutien.

Le transport est un autre besoin important des personnes qui vivent une déficience physique. Le transport adapté de porte en porte est disponible sept jours sur sept, de 7 h à 23 h à Lac-Mégantic, ce qui permet aux personnes qui ont une déficience physique de se déplacer pour le travail. Toutefois, le transport adapté demande une certaine discipline de la part des utilisateurs qui doivent réserver leur transport au moins 24 heures à l'avance.

Par ailleurs, la directrice des Soupapes de la bonne humeur mentionne que le programme d'adaptation de domicile pour personnes ayant une déficience devrait être mieux financé. Souvent, les délais pour faire adapter un domicile sont très longs. Par exemple, ça peut prendre deux ans pour obtenir le financement pour l'installation de barres d'appui pour le bain et la toilette. Les intervenants du CSSSG ont également constaté le besoin de mieux financer les adaptations au logement des personnes vivant avec une déficience physique.

### Faits saillants

- Plusieurs personnes ayant une déficience physique demeurent avec des membres de leur famille, dû au manque de logements adaptés.
- Une dizaine de personnes de Lac-Mégantic ayant une déficience physique auraient besoin d'un logement adapté.
- Les services de soutien à domicile disponibles dans le Granit sont de bonne qualité. Cependant, le nombre d'heures allouées aux personnes ayant une déficience physique est souvent insuffisant pour leur permettre de vivre de façon autonome face à leur famille. Ce manque de temps alloué par personne a également été mentionné par les intervenants de l'équipe de soutien à domicile du CSSS du Granit.
- La directrice des Soupapes de la bonne humeur et les intervenants de l'équipe de soutien à domicile du CSSS du Granit ont constaté que les délais sont longs (jusqu'à deux ans) pour l'adaptation des logements. Ces délais sont attribuables au manque de financement du programme chapeautant ces demandes.



## Besoins en logements pour les personnes vivant un trouble de santé mentale

### Profil des personnes rencontrées

Neuf personnes vivant avec un trouble de santé mentale ont été consultées dans l'étude des besoins en habitation à Lac-Mégantic. Six d'entre elles ont participé à un groupe de discussion et rempli le sondage destiné aux populations cibles. Deux ont seulement participé au sondage et une autre a été rencontrée dans le cadre d'une entrevue individuelle. Parmi ces personnes :

- 9 vivent seules.
- 8 sont des femmes.
- 1 est un homme.
- 8 ont un faible revenu.

La moyenne d'âge des personnes participantes est de 54 ans, la personne la plus jeune étant âgée de 42 ans et la plus âgée, de 66 ans.

### Situation relative au logement

L'ensemble des personnes consultées sont locataires. Sept sont locataires d'un appartement privé et deux vivent en logement social (Tableau 50). Ces personnes habitent des logements de grandeur 3 ½ ou 4 ½. En moyenne, les personnes qui vivent en appartement privé ont des dépenses mensuelles dédiées au logement, incluant le chauffage et l'électricité, de 428 \$, tandis que les personnes qui vivent en logement social dépensent 369 \$ pour se loger.

**Tableau 50. Coûts du logement des personnes consultées ayant un trouble de santé mentale**

Type de logement	n <sup>bre</sup> de personnes	Dépenses mensuelles dédiées au logement
Locataire en appartement privé	7	428 \$
Locataire de logement social	2	369 \$

### Réparations nécessaires

Quatre des personnes ayant un trouble de santé mentale qui ont participé à l'étude estiment qu'il y a des réparations à faire dans leur logement. Parmi ces personnes :

- 1 a indiqué que son appartement avait besoin de réparations mineures.
- 3 ont indiqué que leur logement avait besoin de réparations majeures.

## Niveau de satisfaction par rapport au logement

En moyenne, le niveau de satisfaction des personnes consultées relativement à leur logement est de 2,71/5. Le niveau de satisfaction est très varié chez ces personnes :

- 2 personnes ont un niveau de satisfaction de 1/5. Une d'elles vit en HLM dans un village et aimerait vivre à Lac-Mégantic. L'autre est insatisfaite de son logement parce qu'il est très mal entretenu.
- 4 personnes ont un niveau de satisfaction de 3/5.
- 1 personne a un niveau de satisfaction de 5/5.

Le Tableau 51 présente les avantages et inconvénients perçus par les participants à l'étude en lien avec leur logement actuel.

**Tableau 51. Avantages et inconvénients du logement perçus par les participants ayant un trouble de santé mentale**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subventionné, donc peu dispendieux (2)</li> <li>• Près des services (2)</li> <li>• Animaux acceptés (2)</li> <li>• Bon voisinage (2)</li> <li>• Rénové à l'intérieur</li> <li>• Beaucoup d'espaces de rangement</li> <li>• Belle vue extérieure</li> <li>• Belle galerie</li> <li>• Logement adapté (Logi-Mégantic)</li> <li>• Rénovations extérieures effectuées</li> <li>• Situé au premier étage</li> <li>• Aucune augmentation depuis 5 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besoin de rénovations ou réparations (4)</li> <li>• Une seule entrée, danger en cas de feu (3)</li> <li>• Il faut attendre après les réparations et ça peut être long (2)</li> <li>• Logement mal insonorisé (2)</li> <li>• Loin de la ville</li> <li>• Une personne a dû payer de sa poche certaines adaptations (en lien avec une déficience physique)</li> <li>• Les voisins oublient de fermer leurs fenêtres</li> <li>• Humidité dans le sous-sol, car il n'est pas chauffé</li> <li>• Le drain de la laveuse-sécheuse s'écoule dans le sous-sol</li> <li>• Le propriétaire ne veut pas accepter les changements proposés par Éconologis</li> <li>• Il y a un espace entre le cadre de la porte et la porte elle-même, ce qui laisse l'air circuler quasi librement</li> <li>• Fenêtres à changer</li> <li>• 135 \$ de chauffage pour un 4 ½</li> </ul>

La liste des inconvénients mentionnés par les personnes ayant un trouble de santé mentale laisse entrevoir que plusieurs d'entre eux ont des logements très mal entretenus. Ce mauvais entretien des logements peut engendrer des coûts importants liés au chauffage. Une locataire estime d'ailleurs avoir un coût d'électricité de 135 \$ par mois pour un 4 ½. Par ailleurs, l'humidité présente dans certains logements peut causer l'apparition de moisissures nuisibles à la santé.

## Besoins en logement

Parmi les participants à l'étude ayant un trouble de santé mentale, six seraient prêts à déménager pour mieux combler leur besoin en logement. Parmi les participants :

- 2 veulent un logement mieux entretenu.
- 2 aimeraient avoir un logement plus grand.
- 2 aimeraient être plus près des services.
- 1 désire un logement plus lumineux.

Le Tableau 52 présente les besoins et préférences exprimés par ces personnes en ce qui concerne un futur logement.

**Tableau 52. Besoins et préférences en termes de logement exprimés par les personnes consultées ayant un trouble de santé mentale**

Taille du logement désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 désireraient vivre dans un 4 ½</li> </ul>
Prix maximum acceptable, incluant le chauffage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 416 \$ par mois (moyenne); le plus bas étant 380 \$ et le plus élevé, 500 \$</li> </ul>
Quartier désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 préféreraient le quartier autour de l'église Sainte-Agnès</li> <li>• 2 voudraient vivre dans le quartier Fatima</li> </ul>
Intérêt pour le logement communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 des participants auraient un intérêt à vivre en logement communautaire</li> <li>• 3 des participants préféreraient vivre en logement privé</li> </ul>

Par ailleurs, selon les participants du groupe de discussion tenu à l'Ensoleillée, le logement idéal comporterait les caractéristiques suivantes :

- Bien entretenu (propre et sécuritaire).
- Belle vue extérieure (beaux arbres).
- Une véranda ou une galerie.
- Possibilité d'avoir une douche et un bain.
- Luminosité naturelle.
- Bonne isolation.
- Bonne insonorisation.
- Avec un foyer.
- Sortie de secours.
- Quartier tranquille sans circulation automobile ou bruits extérieurs excessifs.
- Beaux comptoirs.
- Des espaces de rangement.
- Accès à une remise.
- Situé au premier étage et adapté pour mobilité réduite.
- Un endroit où on peut rester longtemps sans s'inquiéter d'avoir à déménager et avec moins de roulement de voisinage/propriétaire.
- Un propriétaire compréhensif.
- Une corde à linge.
- Laveuse-sécheuse dans le logement.
- Où les animaux sont acceptés.
- Stationnement et terrain bien entretenus.
- Dans le cas d'un logement social, s'il y a une mixité, un ratio de 25 % de gens avec un problème de santé mentale et le reste sans diagnostic serait apprécié.

## Des besoins particuliers pour les personnes ayant un trouble de santé mentale

Les personnes vivant avec un trouble de santé mentale grave et persistant peuvent vivre des situations particulièrement difficiles en lien avec le logement. Elles vivent souvent seules, avec un faible revenu et plusieurs disposent d'un réseau social limité. Étant donné cette situation, si elles doivent faire un séjour prolongé à l'hôpital en raison de leur trouble de santé mentale, elles risquent de perdre leur logement. Lors du groupe de discussion que nous avons tenu avec des personnes qui vivent avec un trouble de santé mentale, plusieurs nous ont confié avoir perdu leur logement suite à une hospitalisation.

Selon les participants au groupe de discussion, un des besoins importants des personnes qui vivent des troubles de santé mentale est de trouver des moyens pour conserver leur logement et pouvoir le réintégrer après une hospitalisation. Le fait de perdre son chez-soi alors qu'elles vivent un épisode difficile est un facteur de stress très important pour elles.

## Services de soutien

Parmi les participants, quatre reçoivent des services de soutien au logement :

- 3 reçoivent les services du SED payés par la RAMQ/CSSS, une fois par semaine.
- 2 reçoivent des services de transport.
- 1 reçoit les services d'une infirmière à domicile pour les prises de sang.
- 1 reçoit l'aide d'une travailleuse sociale qui vient deux fois par mois.

Par ailleurs, certaines personnes vivant un trouble de santé mentale désireraient avoir moins de services de soutien afin de se sentir plus libres et autonomes. Par contre, ce n'est pas eux qui décident, car l'évaluation des besoins est souvent effectuée par le médecin ou un autre expert (psychiatre).

Ceci étant dit, plusieurs participants au groupe de discussion ont exprimé des besoins en services de soutien qui ne sont pas comblés actuellement. Les services souhaités sont les suivants :

- 2 aimeraient des services d'aide domestique.
- 3 aimeraient avoir accès à davantage de services de transport.
- 2 aimeraient bénéficier de plus d'aide psychosociale.
- 1 aimerait avoir des services d'infirmière à domicile.

Finalement, en lien avec la problématique d'instabilité résidentielle que nous avons présentée précédemment, les participants aimeraient voir mis sur pied un service qui pourrait leur permettre de conserver leur logement en cas d'hospitalisation.

### Faits saillants

- La plupart des participants vivant avec un trouble de santé mentale ont un niveau de satisfaction relativement faible par rapport à leur logement.
- Les inconvénients mentionnés laissent entrevoir que plusieurs d'entre eux ont un logement très mal entretenu. Ce mauvais entretien des logements peut engendrer des coûts importants pour le chauffage. Par ailleurs, l'humidité présente dans certains logements peut causer l'apparition de moisissures nuisibles à la santé.
- Six des participants seraient prêts à déménager pour mieux combler leur besoin en logement. Cinq de ces personnes désirent emménager dans un appartement 4½. La moyenne des dépenses mensuelles qu'elles sont prêtes à consacrer au logement (incluant le chauffage) est de 416 \$.
- Parmi les participants qui ont un besoin à combler en matière de logement, quatre veulent vivre dans le quartier environnant l'église Sainte-Agnès et deux souhaitent vivre dans celui de Fatima.
- Trois des six personnes souhaiteraient vivre en logement communautaire.
- Plusieurs participants ont mentionné qu'ils aimeraient avoir accès à plus de services de transport.
- Lorsqu'elles sont hospitalisées de façon prolongée, il est relativement fréquent que les personnes qui ont un trouble de santé mentale perdent leur logement. Les participants à l'étude aimeraient qu'un service soit mis sur pied pour les aider à conserver leur logement lorsque cette situation survient.



## Besoins en logements pour les jeunes sans enfants

Cette section présente les besoins des jeunes qui n'ont pas d'enfants. Les besoins des jeunes parents sont discutés dans la section sur les besoins des familles.

### Profil des jeunes participants

Pour l'étude, douze jeunes sans enfants ont été consultés. Ces participants ont une moyenne d'âge de 25 ans, le plus jeune étant âgé de 16 ans et le plus âgé, de 36 ans. Six de ces personnes ont été rencontrées lors d'un groupe de discussion avec les participants du programme Jeunes en action, au Carrefour jeunesse-emploi. Les autres ont participé par le biais d'un sondage électronique. Parmi ces participants :

- 8 sont des femmes.
- 4 sont des hommes.
- 6 ont un faible revenu.
- 1 n'habite pas encore la MRC du Granit et reçoit l'accompagnement de Place aux jeunes.

### Situation relativement au logement

Les jeunes consultés ont des situations variées relativement au logement :

- 5 vivent seuls.
- 3 vivent chez leurs parents.
- 2 vivent en colocation.
- 2 vivent avec leur conjoint.

Les jeunes qui vivent chez leurs parents ont un faible revenu, mais sont logés gratuitement ou à faible coût. Les données en lien avec le coût de leur logement sont donc exclues du calcul de la moyenne des dépenses consacrées au logement des jeunes sans enfants.

Les jeunes qui vivent en logement ont un revenu annuel moyen de 30 089 \$. Il y a une disparité de revenu importante entre les participants, le revenu le plus bas étant de 10 020 \$ par année et le revenu le plus élevé étant de 50 000 \$.

La dépense moyenne mensuelle pour le logement des participants est de 479 \$. Par ailleurs, il y a un fort écart entre le taux d'effort le plus élevé qui est de 47 % du revenu du participant et le plus bas qui est de 12 %.

## Niveau de satisfaction par rapport au logement

En moyenne, le niveau de satisfaction des jeunes consultés relativement à leur logement est de 4/5. Ce niveau de satisfaction est relativement élevé. Par contre, un des participants a un niveau de satisfaction de 1/5 et un autre, de 3/5. Le Tableau 53 présente les avantages et inconvénients perçus par les participants au groupe de discussion de Jeunes en action, en lien avec leur logement actuel.

**Tableau 53. Avantages et inconvénients du logement perçus par les jeunes sans enfants consultés**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix abordable (6)</li> <li>• Grand (6)</li> <li>• Propre (3)</li> <li>• Tranquille (3)</li> <li>• Liberté et autonomie (2)</li> <li>• Nourriture comprise</li> <li>• Activités payées</li> <li>• Tout inclus, sauf la nourriture</li> <li>• Bien chauffé</li> <li>• Propriétaire à l'écoute</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relation avec la famille difficile (4)</li> <li>• Ne peuvent pas aménager leur espace comme ils le désirent (2)</li> <li>• Manque d'autonomie et de liberté (2)</li> <li>• Relations difficiles avec les voisins</li> <li>• Pas le droit aux animaux</li> <li>• Moisissures</li> <li>• Manque d'espace de rangement</li> <li>• Petit (3 ½) pour deux personnes</li> <li>• Mal insonorisé</li> <li>• Devra se reloger dû à la construction du Métro dans le secteur Fatima</li> </ul>

Lors d'une entrevue, l'intervenante du programme Jeunes en action nous a expliqué que plusieurs de ces participants ont des logements mal entretenus et insalubres, mais qu'ils n'osent pas faire des demandes à leur propriétaire. Par exemple, dans un appartement, elle a vu une jeune qui avait dû installer le réfrigérateur de l'appartement dans sa chambre parce que le corridor qui menait à la cuisine était trop étroit pour y faire passer un électroménager. Une jeune participante n'osait pas demander à son propriétaire qu'il répare une fenêtre extérieure qui était brisée, de peur qu'il ne lui demande de payer la réparation. En plus d'occasionner une entrée d'air qui a augmenté les frais de chauffage, des animaux se sont introduits dans le logement par la fenêtre brisée.

Selon l'intervenante du programme Jeunes en action, les jeunes auprès desquels elle intervient ne connaissent pas leurs droits ou ont peur de tenter de les faire respecter. Ils se contentent du logement qu'ils ont, car ils ne croient pas pouvoir trouver mieux.

## Besoins en logement

Plusieurs raisons pourraient mener les jeunes participants à déménager. Ceux qui demeurent chez leurs parents, entre autres, veulent acquérir plus d'autonomie. Par ailleurs, les jeunes sur le marché du travail aimeraient déménager dans un logement plus grand et éventuellement devenir propriétaire.

L'ensemble des participants consultés estiment avoir des besoins non comblés en matière de logement. Le Tableau 54 présente les besoins et préférences exprimés par ces personnes.

**Tableau 54. Besoins futurs des jeunes consultés**

Taille du logement désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 désirerait vivre dans un 2 ½</li> <li>• 2 aimeraient habiter un 3 ½</li> <li>• 6 voudraient habiter un 4 ½</li> <li>• 3 voudraient acheter une maison</li> </ul>
Prix maximum acceptable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 525 \$ par mois (moyenne); le plus bas étant 300 \$ et le plus élevé, 800 \$</li> </ul>
Quartier désiré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 préféreraient le quartier Fatima</li> <li>• 3 préféreraient le quartier Laval Nord</li> <li>• 3 préféreraient le quartier autour de l'église Sainte-Agnès</li> <li>• 2 aimeraient vivre dans un village à l'extérieur de Lac-Mégantic</li> </ul>
Intérêt pour le logement communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 des participants aurait un intérêt à vivre en logement communautaire</li> </ul>

### Besoins des participants à Jeunes en action

Par ailleurs, selon le groupe de discussion des participants à Jeunes en action, les caractéristiques les plus importantes pour eux quand vient le temps de choisir un logement sont les suivantes :

- Tout inclus (chauffage/électricité), meublé ou semi-meublé (2).
- Peu dispendieux (3).
- Salubre (2).

En outre, le logement idéal pour les jeunes sans enfants comporterait les caractéristiques suivantes :

- Abordable.
- Tout meublé avec des meubles de qualité, ou semi-meublé.
- Grand.
- Électricité et chauffage inclus.
- Animaux permis.
- Piscine intérieure.
- Stationnement accessible.
- Voisins tranquilles et respectueux.
- Propriétaire à l'écoute et qui effectue des rénovations.
- Avec un garde-robe « walk-in ».
- Près des services, du travail et de l'école.

En outre, l'intervenante du programme Jeunes en action a fait les observations suivantes :

- À Lac-Mégantic, les jeunes de 18 à 30 ans n'ont pas de lieux pour se rencontrer et socialiser. Ils se tiennent chez des jeunes qui ont un appartement et cette situation peut poser problème (ex. : plaintes des voisins en raison du bruit, consommation).
- La plupart des logements sociaux à Lac-Mégantic sont réservés aux aînés. Des logements sociaux pour les jeunes pourraient aider à combler les besoins de ceux qui ont un faible revenu.

### Services de soutien

Certains besoins en services de soutien pour les jeunes sont ressortis de l'entrevue de groupe avec les participants de Jeunes en action et de discussions avec quelques intervenants.

- Selon eux, il devrait y avoir un autobus qui circule plus souvent (aux 30 minutes) sur la rue Laval.
- Un inspecteur indépendant et neutre ou un médiateur faisant des rapports, et qui explique les normes des bâtiments ainsi que les subventions offertes pour l'entretien d'un logement, serait important.
- Aide au déménagement.
- Aide aux plaintes.

### Besoins des jeunes de Place aux jeunes

Les jeunes qui bénéficient d'un accompagnement par l'agente de migration Place aux jeunes ont par ailleurs exprimé certains besoins qu'ils considèrent comme importants en ce qui concerne le logement. Sur les cinq participants qui ont complété le sondage :

- 4 veulent avoir accès à une cour arrière.
- 3 considèrent qu'une entrée laveuse-sécheuse est essentielle.
- 3 désirent habiter un quartier tranquille.
- 3 aimeraient avoir accès à pied aux services (magasins, école, centre de santé).

Cela dit, les jeunes qui ont utilisé les services de l'agente de migration Place aux jeunes depuis la dernière année et demie recherchaient les caractéristiques énumérées au Tableau 55 pour se loger, lorsqu'elles ont migré dans la MRC du Granit.

**Tableau 55. Besoins recherchés par les jeunes de Place aux jeunes, selon l'agente de migration**

Type de logement recherché	n <sup>bre</sup> de jeunes	%
Appartement propre et bien entretenu, mais abordable : un bon rapport qualité/prix, entre 350 \$ et 500 \$ par mois.	6	18
Appartement plus luxueux dont la gamme de prix se situe entre 550 \$ et 700 \$ par mois. Recherche un appartement neuf ou avec vue sur le lac.	6	18
Logement meublé, propre et abordable (autour de 500 \$ par mois). Plusieurs ont une préférence pour la location d'un chalet au bord d'un lac.	6	18
Chambre à louer dans un endroit propre et agréable.	7	20
Achat de maison.	9	26
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>100</b>

Selon l'agente de migration Place aux jeunes, il est difficile de trouver des logements de qualité à un prix qui se situe entre 550 \$ et 700 \$ par mois à Lac-Mégantic. Selon elle, il y a beaucoup de logements abordables de plus basse gamme dans la ville, mais la qualité de leur entretien n'est pas toujours au rendez-vous.

### Faits saillants

Douze jeunes sans enfant ont été consultés par le biais de sondages électroniques ou d'entrevues de groupe. De ce nombre, huit sont des femmes. Nous traitons les besoins des jeunes qui n'ont pas d'enfants séparément de ceux des jeunes familles, parce qu'ils sont très différents. Voici les principales informations recueillies.

- Ces jeunes ont un revenu annuel moyen de 30 089 \$. Il y a une disparité de revenu importante entre les participants, le revenu le plus bas étant de 10 020 \$ par année et le plus élevé étant de 50 000 \$.
- La dépense moyenne mensuelle pour le logement est de 479 \$. Par ailleurs, il y a un fort écart entre le taux d'effort le plus élevé, qui est de 47 % du revenu du participant, et le plus bas, qui est de 12 %.
- Ceux qui ont un faible revenu et qui vivent en logement de manière autonome demeurent souvent dans des logements mal entretenus, parce qu'ils sont les moins dispenseux.
- Selon l'intervenante du programme Jeunes en action, les jeunes auprès desquels elle intervient ne connaissent pas leurs droits de locataire et n'osent pas faire des demandes auprès de leur propriétaire en ce qui concerne l'entretien de leur logement, de peur que ce dernier ne leur demande de payer les réparations.
- À Lac-Mégantic, les jeunes de 18 à 25 ans n'ont pas de lieu pour se rencontrer et socialiser. Ils se tiennent donc chez des jeunes qui ont un appartement et cette situation peut poser problème (ex. : plaintes des voisins en raison du bruit, consommation d'alcool, etc.).
- Dix des participants considèrent avoir des besoins en logement. Six voudraient habiter un logement 4½, trois aimeraient habiter une maison, deux un appartement 3½ et un, un appartement 2½.
- Les dépenses mensuelles moyennes liées au logement que les participants sont prêts à payer sont de 525 \$ par mois, le plus bas étant 300 \$ et le plus élevé 800 \$.
- Quatre des participants désireraient vivre dans le quartier Fatima, trois préféreraient le quartier Laval Nord et trois autres, le quartier de l'église Sainte-Agnès.
- Un des participants aimerait vivre en logement communautaire.
- Selon les participants du programme Jeunes en action, il serait intéressant de mettre sur pied un service d'inspection des logements pour confirmer qu'ils répondent aux normes minimales de qualité. La mise sur pied d'un service d'aide aux plaintes serait également appréciée.
- Selon l'agente de migration de Place aux jeunes, il est difficile de trouver à Lac-Mégantic des logements de qualité à un prix qui se situe entre 550 \$ et 700 \$ par mois.

# LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE À LAC-MÉGANTIC

La ville de Lac-Mégantic compte un total de 67 logements sociaux. Le tableau suivant présente le nombre de logements selon l'organisation qui les offre, le profil des locataires ciblés et le niveau de la demande.

**Tableau 56. Les logements sociaux à Lac-Mégantic**

	Office municipal d'habitation Lac-Mégantic – OMH	Logi-Mégantic (OBNL)	Centre d'hab. et d'initiatives comm. du Granit – CHIC (OBNL)	Coopérative d'habitation de la Fontaine
Quartier	Fatima	Fatima	Église Sainte-Agnès et environs	Fatima
Nombre de logements	40 unités	12 unités	9 unités	12 unités
Nombre de logements subventionnés	40 (HLM aînés)	11, dont 4 logements adaptés (PSL Familles) et 1 pour personne seule	9 (PSL aînés)	6 (PSL Famille)
Nombre de logements vacants	Aucun	1 logement pour personne vivant avec une déficience physique	1 logement vacant	Aucun
Niveau de la demande	Moyenne, mais plus élevée qu'au CHIC	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Liste d'attente au mois de décembre 2013	5 personnes, dont 4 non éligibles	4 ou 5 personnes	Non	Non
Clientèle cible	Aînés	Famille et personne vivant avec une déficience	Aînés de 65 ans et plus, autonomes	Familles
Prix initial par mois/prix subventionné	25 % du revenu du locataire, tout inclus	25 % du revenu du locataire, tout inclus	25 % du revenu du locataire, tout inclus	25 % du revenu du locataire (moitié des logements) 445 \$ pour un 4 1/2, 510 \$ pour un 5 1/2, rien d'inclus

La Coopérative d'habitation de la Fontaine a un projet d'agrandissement de 12 logements qui sera financé par des entrepreneurs de la cohorte 4 de l'École d'entrepreneurship de Beauce. Les futurs locataires de ces logements abordables et de qualité seront sélectionnés en priorité parmi les personnes relogées à la suite du sinistre de 6 juillet. Selon les prévisions, ces logements seront disponibles en juillet 2014.

## Perception des locataires des différents types de logements

Parmi les participants qui ont complété le sondage de l'étude :

- 14 disent avoir un intérêt à vivre en logement communautaire.
- 27 ont indiqué préférer vivre en logement privé ou être propriétaire.
- 28 n'ont pas répondu à la question concernant le logement communautaire.

Trois groupes de discussion composés de personnes à revenu faible ou modeste ont partagé leur perception des avantages et inconvénients des logements sociaux (habitation à loyer modique ou HLM), des logements coopératifs et des logements privés. Les tableaux suivants présentent les perceptions énoncées par les participants (Tableau 57, Tableau 58 et Tableau 59).

Selon les participants, le principal avantage d'un logement en HLM est le prix abordable (Tableau 57). Ils ont aussi mentionné qu'ils perçoivent que les locataires d'HLM ont accès à un bon service de conciergerie. Les inconvénients nommés concernent principalement le manque d'intimité et les relations avec le voisinage. La localisation des HLM, éloignées des services, est également perçue comme un inconvénient.

**Tableau 57. Avantages et inconvénients de vivre en HLM, selon les personnes consultées (groupes de discussion)**

HLM	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le coût est fixé à 25 % des revenus</li> <li>• Le concierge est apprécié</li> <li>• Chauffage et électricité inclus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le milieu de vie peut être dangereux (s'il y a des revendeurs de drogues)</li> <li>• Les HLM sont éloignées des services</li> <li>• Des gens qui fument et laissent leur porte ouverte</li> <li>• Voisinage difficile</li> <li>• Mauvaise insonorisation</li> <li>• Vie privée difficile, car il y a une surveillance par le voisinage</li> <li>• Peu d'espaces communs</li> <li>• Logements petits</li> </ul>



Les participants considèrent que dans les coopératives, les principaux avantages sont liés à la possibilité de prendre part aux décisions qui concernent leur milieu de vie (Tableau 58). Par contre, ils perçoivent que cet avantage devient un inconvénient s'il y a un problème de gouvernance qui mène à des abus de pouvoir. Les tâches à faire sont perçues à la fois comme un avantage et un inconvénient. Elles permettent d'avoir du pouvoir sur le milieu de vie, mais elles demandent d'y investir du temps.

**Tableau 58. Avantages et inconvénients de vivre en coopérative, selon les personnes consultées (groupes de discussion)**

Coopératives	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de contribuer à une vie associative intéressante, en raison des liens entretenus</li> <li>• Possibilité de prendre des décisions sur l'entretien et la gestion</li> <li>• Beaux aménagements possibles</li> <li>• Voisins responsables</li> <li>• Moins cher qu'un logement privé</li> <li>• Si les gens font leurs tâches, ça va bien</li> <li>• Si les tâches sont adaptées pour les personnes vivant une déficience physique, ça va bien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vie privée difficile</li> <li>• Abus de pouvoir et iniquités possibles dans le traitement des locataires</li> <li>• Tâches à faire</li> <li>• Comme un HLM, mais plus strict</li> </ul>

Les participants aux groupes de discussion considèrent que la possibilité d'avoir une vie privée et de n'avoir aucun compte à rendre est le principal avantage du logement privé (Tableau 59). Par ailleurs, les logements privés sont perçus comme plus dispendieux et leur entretien dépend de la bonne volonté du propriétaire.

**Tableau 59. Avantages et inconvénients de vivre en logement privé, selon les personnes consultées (groupes de discussion)**

Logements privés	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de liberté</li> <li>• Entretien pris en charge par le propriétaire</li> <li>• Aucun compte à rendre</li> <li>• Plus de vie privée</li> <li>• Pas de tâches à faire</li> <li>• Près des services</li> <li>• Bon voisinage potentiel</li> <li>• Si le propriétaire est accessible (soit un propriétaire occupant ou qui habite tout près), ça va mieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prix plus élevé que les autres formules</li> <li>• Peu de pouvoir sur le voisinage</li> <li>• Prix du logement peut fluctuer</li> <li>• Le propriétaire peut prendre des décisions inéquitables envers certains locataires</li> <li>• Plusieurs propriétaires sont lents pour faire les réparations</li> </ul>

## Opinions des locataires de logements sociaux et communautaires

Des groupes de discussions ont été tenus avec des résidents de l'HLM pour aînés de la rue Président-Kennedy, du CHIC et de Logi-Mégantic. Au total, 17 personnes vivant en logement social à Lac-Mégantic ont participé à ces groupes de discussion et rempli le sondage de l'étude. Le Tableau 60 montre que la majorité des participants consultés et vivant en logement social sont des femmes. La moyenne d'âge des participants est élevée, la majorité des logements sociaux à Lac-Mégantic étant réservés aux aînés.

**Tableau 60. Caractéristiques des personnes consultées vivant en logement social**

	Femmes	Hommes	Moyenne d'âge
HLM pour aînés	9	1	72 ans
CHIC	2	1	78 ans
Logi-Mégantic	1	2	48 ans
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>68 ans</b>

Parmi les participants :

- 13 vivent seuls.
- 1 vit en couple.
- 2 sont chef de famille monoparentale (Logi-Mégantic).

### HLM de la rue Président-Kennedy

Les locataires qui vivent à l'HLM de la rue Président-Kennedy ont expliqué que les raisons suivantes les avaient poussés à emménager dans l'immeuble :

- L'ancien logement était trop grand pour s'en occuper (2).
- Le coût est abordable.
- Avait peur de ses anciens voisins.
- L'ancien logement était trop petit.
- Besoin qu'il y ait des gens autour.
- Référencement du CSSSG.
- La personne a vendu sa maison et a été référée par sa cousine.

Les locataires de l'HLM de la rue Président-Kennedy voient les avantages et inconvénients suivants en lien avec leur logement (Tableau 61).

**Tableau 61. Avantages et inconvénients de la vie en logement dans l'HML pour aînés**

HLM pour aînés	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bon voisinage et bonne ambiance (4)</li> <li>• Proche de la ville (2)</li> <li>• Bonne insonorisation</li> <li>• Vie associative</li> <li>• Sécurité</li> <li>• Prix abordable</li> <li>• Ne se sent pas isolé</li> <li>• Logement au premier étage (pour certaines personnes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délais longs avant que les réparations ne soient effectuées (2)</li> <li>• Relations avec les autres résidents peuvent être difficiles (2)</li> <li>• Lorsque l'hiver arrive, il fait froid dans le passage</li> <li>• Le traitement peut être inéquitable entre les locataires</li> </ul>

Les améliorations que les locataires souhaitent voir apportées dans leurs logements et dans l'immeuble sont les suivantes :

- L'embellissement de l'entrée (changer les tapis et refaire la peinture).
- La peinture est à refaire dans certaines chambres.
- Continuer les réparations pour le « gazebo ».
- L'ajout de portes-moustiquaires, ce qui permettrait une meilleure ventilation l'été.
- Réparer les robinets, qui sont inversés.

Les locataires considèrent que la part qu'ils peuvent assumer pour améliorer leur logement et leur immeuble est de faire un bon entretien domestique des lieux. En ce qui concerne les services de soutien désirés, un locataire aimerait avoir droit à une visite de courtoisie régulière pour vérifier son état de santé.

### CHIC du Granit

Trois résidents du CHIC ont été rencontrés lors d'un groupe de discussion. Ils ont affirmé que leur niveau de satisfaction relativement à leur logement était très élevé. Un locataire a même mentionné que pour lui, le CHIC, « c'est un genre de paradis ». En outre, ils ont noté les avantages et inconvénients suivants en lien avec leur logement (Tableau 62).

**Tableau 62. Avantages et inconvénients de la vie en logement au CHIC du Granit**

CHIC du Granit	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bon voisinage (3)</li> <li>• Beaucoup de rangement (3)</li> <li>• Bel éclairage naturel (2)</li> <li>• Sécurité (pas n'importe qui peut entrer) (2)</li> <li>• Se sentir chez soi</li> <li>• Gestionnaire à l'écoute</li> <li>• Accès à un stationnement</li> <li>• Respect de la vie privée</li> <li>• Suivi de l'état de santé entre voisins (si ça fait trois jours qu'on n'a pas vu quelqu'un, on s'informe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beaucoup de poussière générée par le quartier industriel</li> <li>• Les logements ne sont pas adaptés pour les personnes à mobilité réduite</li> <li>• Un peu d'entretien régulier est à faire</li> </ul>

Par ailleurs, les locataires du CHIC considèrent qu'ils seraient encore plus satisfaits de leur logement si les améliorations suivantes étaient faites :

- Installer un lustre suspendu dans la cuisine pour que la lumière soit plus basse.
- Rafraîchir la peinture des portes.
- Ajout d'une toilette adaptée (avec une barre de soutien).
- Avoir une tablette tournante dans les armoires de cuisine.
- Organiser des conférences sur des sujets qui les intéressent, une ou deux fois par année.
- Organiser un pique-nique durant l'été.
- Fête thématique selon l'occasion (Saint-Valentin, Noël, etc.).
- Pensée pour les anniversaires.

Les locataires souhaitent donc qu'il y ait davantage d'activités sociales ponctuelles qui soient organisées. Par contre, comme plusieurs s'impliquent dans la communauté à l'extérieur du CHIC, ils ne sentent pas le besoin que des activités soient organisées sur une base régulière.

En ce qui concerne les services de soutien au logement, les locataires aimeraient avoir accès aux services suivants :

- Une popote roulante (lors du groupe de discussion en décembre 2013, le service n'avait pas encore repris suite à la tragédie du 6 juillet).
- Un service d'accompagnement pour les rendez-vous médicaux (ce service existe déjà à Lac-Mégantic, mais les participants ne semblaient pas en être informés).

## Logi-Mégantic

Trois locataires de Logi-Mégantic ont participé au groupe de discussion tenu dans leur immeuble. Les avantages et inconvénients qu'ils perçoivent de leur logement sont présentés au Tableau 63. Le prix abordable est un avantage qui fait l'unanimité chez les locataires. Une des personnes participantes vit avec une déficience physique; un logement adapté est donc un avantage essentiel pour elle. Le voisinage semble être à la fois un avantage et un inconvénient pour les locataires.

**Tableau 63. Avantages et inconvénients de la vie en logement à Logi-Mégantic**

Logi-Mégantic	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Prix abordable (3)</li> <li>● Adapté aux besoins de personnes vivant avec une déficience physique</li> <li>● Bon voisinage et entraide entre voisins</li> <li>● En face du lac Mégantic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mauvaise insonorisation</li> <li>● Voisins qui font du bruit ou qui écoutent la musique trop fort</li> </ul>

Questionnés sur ce qui pourrait être amélioré à Logi-Mégantic, les locataires ont nommé des améliorations concernant des aménagements extérieurs à leur logement ou des activités de vie associative. Voici l'ensemble des propositions qu'ils ont apportées :

- Aimerais avoir un parc qui serait un lieu de socialisation privilégié pour les enfants et les parents. Pour l'instant, refus du conseil d'administration.
- Une remise serait appréciée (le projet devrait se concrétiser sous peu).
- Un résident qui a des problèmes cardiaques aimerait disposer d'un remonte-charge ou d'un ascenseur.
- Organiser des pique-niques.
- Aller voir des matchs du Turmel avec un transport organisé.
- Faire un jardin communautaire adapté pour personnes à mobilité réduite ou en fauteuils roulants.

En ce qui concerne les besoins en services de soutien, une personne vivant avec une déficience reçoit des services d'entretien domestique et de l'aide à la personne, et l'ensemble des participants sont des utilisateurs de Trans-Autonomie.

En ce qui concerne les services de transport, les locataires considèrent que la limitation du nombre de sacs d'épicerie à six avec la navette et deux avec Trans-Autonomie pose problème, parce qu'ils préfèrent sortir moins souvent pour le magasinage et rapporter plus de provisions à la fois. Par ailleurs, les résidents ont dit qu'ils appréciaient le service de popote roulante, qui avait été arrêté suite aux événements du 6 juillet. Depuis la consultation qui a eu lieu en décembre, ce service a repris.

## Gestionnaires de logements sociaux

Deux gestionnaires de logements sociaux ont été rencontrés en entrevue. Un gère les HLM pour aînés et le CHIC et l'autre, Logi-Mégantic. Selon eux, les principaux défis de gestion en lien avec la relation avec leurs locataires sont les suivants (Tableau 64).

**Tableau 64. Défis de gestion du logement social à Lac-Mégantic, selon les gestionnaires consultés**

Défis de gestion sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une équité entre les locataires dans le cadre d'un budget restreint pour les rénovations.</li> <li>Gérer le vivre ensemble. Pour diminuer le nombre de conflits, il faut être très présent et à l'écoute des locataires.</li> <li>Contrôler les visiteurs indésirables qui peuvent miner la sécurité des locataires.</li> <li>Certains locataires ont de la difficulté à entretenir convenablement leur logement et ne demandent pas d'aide à cet effet.</li> </ul>
Défis de gestion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au début de l'année, le budget est assez serré. En fin d'année, il est possible d'aller chercher de l'argent qui n'a pas été dépensé provenant d'autres programmes. Beaucoup de rénovations sont faites en fin d'année.</li> <li>Les OSBL sont moins financés que les HLM à cause de la fin des conventions qui a lieu en 2014.</li> <li>Trouver du personnel compétent pour la conciergerie peut être un défi.</li> <li>Gérer des rénovations alors qu'on n'est pas formé dans ce domaine.</li> </ul>

Pour relever ces défis, les gestionnaires ont un nombre d'heures limité. L'un d'eux est engagé 17 heures par semaine et l'autre, 4 heures. Les deux gestionnaires disent donner plus de temps que le nombre d'heures rémunérées pour mener leur tâche à bien.

Un autre défi qui relève autant de la gestion sociale que de la gestion immobilière est celui de la gouvernance des logements sociaux. Lorsque les gestionnaires et le conseil d'administration travaillent vers la même direction, les résultats sont positifs. Par ailleurs, s'il y a un différend entre la gestion, le conseil d'administration et les désirs des locataires, il est plus difficile de mettre en place des projets intéressants. L'exemple du projet de parc à Logi-Mégantic qui a été refusé par le conseil d'administration illustre cette problématique.

Par ailleurs, selon les gestionnaires de logements sociaux, certains de leurs locataires auraient besoin des services de soutien suivant :

- Intervention sociale.
- Suivi pour les personnes ayant un trouble de santé mentale.
- Popote roulante.
- Service d'entretien ménager.
- Visite de courtoisie pour surveiller l'entretien du logement.

### Faits saillants concernant le logement social et communautaire

- La ville de Lac-Mégantic compte un total de 67 logements sociaux (subventionnés, paiement maximum de 25 % du revenu) et six logements abordables en coopérative d'habitation.
- La coopérative d'habitation La Fontaine a un projet d'agrandissement de 12 logements où seront logées en priorité des personnes relogées. Selon les plans, ces logements seront disponibles en juillet 2014.
- Parmi les 73 participants qui ont complété le sondage, 14 disent avoir un intérêt à vivre en logement communautaire et 27 ont indiqué préférer vivre en logement privé ou être propriétaire.
- Selon les participants aux groupes de discussion :
  - le principal avantage d'un logement en HLM est le prix abordable. Les inconvénients nommés concernent principalement le manque d'intimité et les relations avec le voisinage. La localisation de l'HLM éloignée des services est également perçue comme un inconvénient.
  - Les participants considèrent que pour une coopérative, les principaux avantages sont liés à la possibilité de prendre part aux décisions qui concernent leur milieu de vie. Par contre, ils perçoivent que cet avantage devient un inconvénient s'il y a un problème de gouvernance qui mène à des abus de pouvoir. Les tâches à faire sont perçues à la fois comme un avantage et un inconvénient.
  - Les participants considèrent que la possibilité d'avoir une vie privée et de ne pas avoir à rendre de comptes est le principal avantage du logement privé. Par ailleurs, les logements privés sont perçus comme plus dispendieux et leur entretien dépend de la bonne volonté du propriétaire.
- Pour les locataires de logement sociaux, les relations avec le voisinage sont à la fois considérées comme un avantage et un inconvénient :
  - Le fait de bien connaître ses voisins permet de briser l'isolement et apporte un sentiment de sécurité.
  - La proximité avec les voisins peut être source de conflit, surtout quand l'insonorisation de l'immeuble est déficiente.
- Les locataires du Centre d'hébergement et d'intégration communautaire (CHIC) semblent particulièrement satisfaits de leur logement. Contrairement aux locataires de l'HLM et de Logi-Mégantic, ils n'ont pas nommé les relations avec leurs voisins comme un inconvénient.

- Lorsqu'on demande aux locataires des HLM aînés et du CHIC ce qui pourrait être amélioré dans leur logement et leurs immeubles, ils évoquent surtout des améliorations mineures en lien avec l'aménagement de leur logement. Chez Logi-Mégantic, les locataires ont uniquement nommé des améliorations en lien avec l'aménagement des espaces communs et les activités de vie associative.
- La gestion des logements sociaux pose des défis sur les plans social et immobilier.
- Les gestionnaires de logements sociaux ne sont pas nécessairement formés dans tous les aspects de leurs tâches. Ils peuvent avoir besoin d'aide en lien avec la maintenance ou l'intervention auprès de locataires vivant différentes problématiques.
- Selon les gestionnaires de logements sociaux, certains de leurs locataires auraient besoin des services de soutien suivants :
  - Intervention sociale.
  - Suivi pour les personnes ayant un trouble de santé mentale.
  - Popote roulante.
  - Service d'entretien ménager.
  - Visite de courtoisie pour surveiller l'entretien du logement.



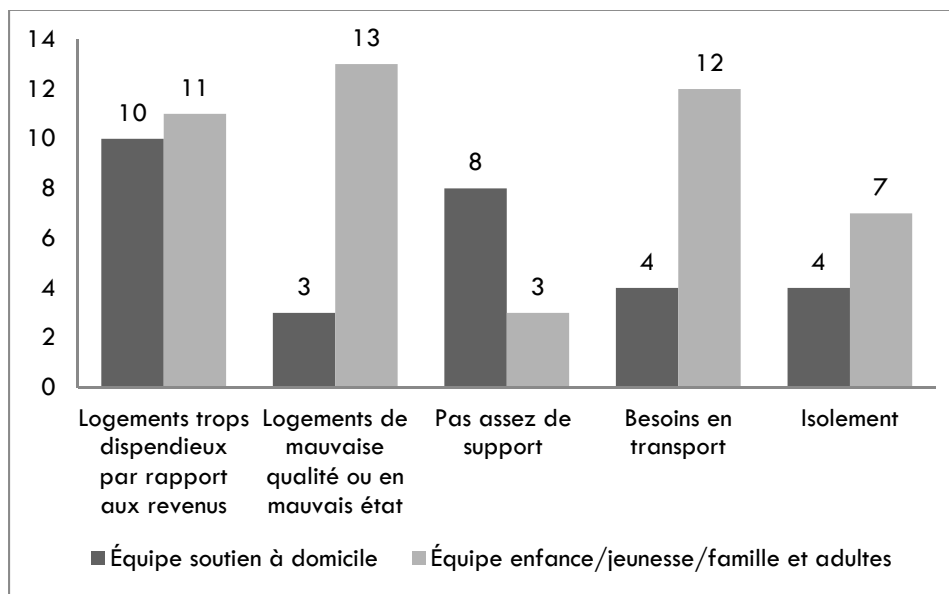
## Opinions des intervenants du CSSS du Granit

Les intervenants du CSSSG visitent souvent, à domicile, des personnes susceptibles d'avoir des besoins en matière de logement qui pourraient être mieux comblés. Les ménages qu'ils soutiennent vivent différentes problématiques, que ce soit en lien avec une déficience physique ou avec un contexte de défavorisation économique et sociale.

Pour connaître leur opinion sur les besoins en habitation des personnes auprès desquelles ils interviennent, deux groupes de discussion ont été tenus avec des équipes d'intervenants du CSSSG. Dans le cadre de ces groupes de discussion, les intervenants devaient remplir un sondage où ils devaient indiquer quelles étaient, selon eux, les problématiques les plus importantes en lien avec l'habitation à Lac-Mégantic. Un total de 11 intervenants de l'équipe de soutien à domicile et de 13 intervenants de l'équipe enfance/jeunesse/famille et adultes ont rempli le sondage qui leur était adressé. Au total, 24 intervenants du CSSSG ont participé à l'étude.

Comme présentées à la Figure 14, les principales problématiques qu'ont fait ressortir les intervenants du service à domicile sont liées au manque de logements abordables pour les personnes auprès desquelles ils interviennent et au manque de support (aide domestique, aide à la personne, gestion, etc.). Quant à eux, les intervenants de l'équipe enfance/jeunesse/famille et adultes sont unanimes sur le fait qu'il y a trop de logements mal entretenus à Lac-Mégantic. Selon la majorité d'entre eux, les logements sont trop dispendieux par rapport aux revenus des personnes auprès desquelles ils interviennent. En outre, malgré l'existence d'un service de transport collectif et d'une navette, ils considèrent que ces personnes ont des besoins en transport qui ne sont pas comblés.

Figure 14. Principales problématiques ressorties par les intervenants du CSSS du Granit consultés

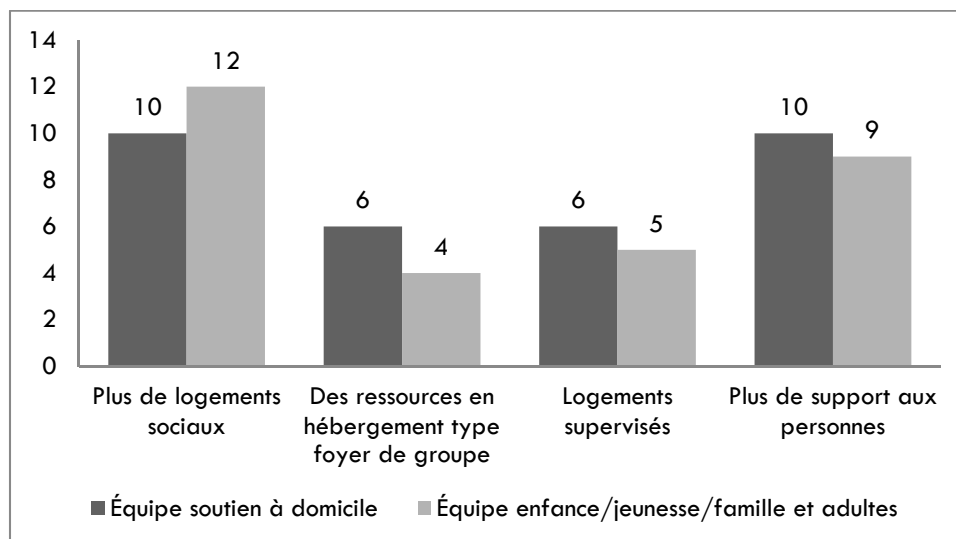


Les problématiques suivantes ont aussi été mentionnées par les intervenants :

- Logements mal adaptés pour les personnes à mobilité réduite.
- Manque de places d'hébergement en résidence : deux résidences ont fermé en raison des événements du 6 juillet.
- Les HLM sont mal adaptées et trop loin des services.
- Pas de halte-garderie.
- Logements mal adaptés.
- Depuis le 6 juillet, les appartements abordables et de qualité (ni luxueux ni bas de gamme) ne sont plus disponibles.

Pour mieux répondre aux besoins des personnes auprès desquelles les intervenants du CSSSG interviennent, le sondage proposait quelques solutions. Augmenter le nombre de logements sociaux et apporter plus de support aux personnes sont les deux solutions qui seraient privilégiées par le plus grand nombre d'intervenants des deux équipes que nous avons rencontrées (Figure 15). Un certain nombre considérerait également pertinent de créer de nouvelles ressources d'hébergement et de mettre sur pied des logements supervisés.

Figure 15. Solutions préconisées par les intervenants du CSSS du Granit consultés



En complément des solutions proposées dans le sondage, les intervenants ont discuté de solutions qu'ils souhaiteraient voir mettre en place pour mieux répondre aux besoins des personnes auprès desquelles ils interviennent. Le Tableau 65 présente l'ensemble des solutions mises de l'avant par les intervenants dans le cadre des groupes de discussion.

Tableau 65. Solutions proposées par les intervenants du CSSS du Granit rencontrés

Équipe soutien à domicile	Équipe enfance/jeunesse/famille et adultes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homme à tout faire au SED pour entretien de maison et services extérieurs, avec financement (6)</li> <li>• Plus de transport (5)</li> <li>• Popote roulante (4)</li> <li>• Livraison de médicaments et épicerie (3)</li> <li>• Résidence à moindre coût (2)</li> <li>• Coopérative d'habitation (2)</li> <li>• Plus d'activités pour contrer l'isolement (2)</li> <li>• Logements situés au rez-de-chaussée</li> <li>• Plus de financement pour les projets de rénovation visant à adapter les logements</li> <li>• Services d'accompagnement et de visites amicales</li> <li>• Service de rappel de prise de médication</li> <li>• Service de Caisse à domicile</li> <li>• Logements supervisés pour personnes avec déficience intellectuelle légère/sclérose en plaque/trauma crânien/problèmes cognitifs</li> <li>• Des activités pour briser l'isolement</li> <li>• Des résidences mixtes pour personnes en perte d'autonomie avec des gens autonomes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programme supplément au loyer (PSL) en logement privé (6)</li> <li>• Logements sociaux pour personnes de 50 ans et moins et familles (4)</li> <li>• Bonifier le transport dans la ville (taxi-bus) (3)</li> <li>• Comité logement ou association des locataires (3)</li> <li>• Rénovation des immeubles mal isolés (2)</li> <li>• Coopératives d'habitation (2)</li> <li>• Geler le coût des loyers sur quelques années</li> <li>• Halte-garderie</li> <li>• Lutte à la pauvreté</li> <li>• Mesure d'allocation logement augmentée</li> <li>• HLM mieux située</li> <li>• Mixité de logements</li> </ul>

### Faits saillants

- Les problématiques qu'ont fait ressortir les intervenants du service à domicile sont liées au manque de logements abordables pour les personnes auprès desquelles ils interviennent et au manque de soutien (aide domestique, aide à la personne, gestion, etc.).
- Les intervenants de l'équipe enfance/jeunesse/famille et adulte sont unanimes sur le fait qu'il y a trop de logements mal entretenus à Lac-Mégantic. Selon la majorité d'entre eux, les logements sont trop dispendieux par rapport aux revenus des personnes auprès desquelles ils interviennent. En outre, malgré l'existence d'un service de transport collectif et adapté ainsi que d'une navette, ils considèrent que ces personnes ont des besoins en transport qui ne sont pas comblés.
- Selon les intervenants rencontrés, augmenter le nombre de logements sociaux et apporter plus de support aux personnes sont deux solutions qui seraient à privilégier pour mieux combler les besoins en logement à Lac-Mégantic.
- Par ailleurs, les solutions et projets qui ont émergé lors des groupes de discussion et qui rejoignent le plus d'intervenants sont les suivants :
  - Embauche d'un homme à tout faire par le Service d'entretien domestique du Granit pour offrir un service de travaux extérieurs et de réparations mineures de maison, avec financement.
  - Programme supplément au loyer en logement privé.
  - Popote roulante.
  - Logements sociaux pour les personnes de 50 ans et moins, et les familles.
  - Livraison de médicaments et épicerie pour les aînés.
  - Comité logement ou association des locataires.