

**ÉTUDE SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS
SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DE LEBEL-SUR-
QUÉVILLON**

JANVIER 2014

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC EN ABITIBI-TÉMISCAMINGUE
CHAIRE DESJARDINS EN DÉVELOPPEMENT DES PETITES COLLECTIVITÉS

**ÉTUDE SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX ET
COMMUNAUTAIRES DE LABEL-SUR-QUÉVILLON**

PAR

STÉPHANE GRENIER
PATRICE LEBLANC
ROBERT CADIEUX
GENEVIÈVE ROUSSY
CAROLINE ST-JACQUES

JANVIER 2014

La Chaire Desjardins en développement des petites collectivités de l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue a pour principales préoccupations la vitalité sociale, la viabilité économique et la validité politique des petites collectivités, plus particulièrement en ruralité. Ses travaux visent à développer la connaissance des problématiques propres aux petites collectivités et à enrichir l'expertise sur les stratégies de revitalisation de ces communautés.

Distribution

Chaire Desjardins en développement des petites collectivités
Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (UQAT)
445 boul. de l'Université
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 5E4
Courriel: chaire.desjardins@uqat.ca

Chaire Desjardins en développement des petites collectivités (UQAT)
ISBN 978-2-924231-09-8
Dépôt légal: Janvier 2014
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
© Tous droits réservés

Vous pouvez télécharger ce document sur le site Internet de la Chaire Desjardins en développement des petites collectivités (UQAT) à l'adresse :
<http://chairedesjardins.uqat.ca/documentation>.

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	I
LISTE DES TABLEAUX.....	III
LISTE DES FIGURES.....	III
INTRODUCTION	1
Mandat	1
Problématique.....	2
Plan de l'étude.....	4
CHAPITRE I. LE TERRITOIRE.....	5
Principales caractéristiques et démographie	5
Caractéristiques socioéconomiques.....	7
CHAPITRE II. LA MÉTHODOLOGIE	9
Le calcul du taux d'inoccupation	9
Les entretiens	9
Sondage par questionnaire	10
CHAPITRE III. LES CONCEPTS RELATIFS AU LOGEMENT.....	11
Qu'est-ce que le logement?	11
Qu'est-ce qu'une crise du logement?	11
Quelles sont les personnes les plus touchées par une crise du logement?	14
Existe-t-il des solutions pour régler la crise?.....	16
Qu'est-ce que le logement social?	16
Qu'est-ce que le logement communautaire?	16
CHAPITRE IV. L'ANALYSE DES RÉSULTATS	18
Description du parc locatif répertorié.....	18

Des loyers réservés pour les travailleurs de l'industrie.....	22
Le cout du loyer et son augmentation	23
L'absence d'un registre officiel de logements.....	25
L'entretien, la sécurité et la salubrité des logements	26
Des modalités restrictives d'accès au logement	27
Une politique familiale pavant la voie à une politique municipale d'habitation	28
CHAPITRE V. LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE COMME SOLUTION	31
Ce qu'en pensent les acteurs du milieu	31
Évaluation des besoins en logements sociaux et communautaires.....	33
Les personnes âgées.....	34
Les personnes ayant des besoins particuliers	34
Les personnes vivant des besoins impérieux en logement.....	34
Trois éléments importants à considérer dans la réalisation de ces unités locatives.....	35
CHAPITRE VI. L'IMPORTANCE D'UNE POLITIQUE MUNICIPALE D'HABITATION.....	37
CONCLUSION	40
BIBLIOGRAPHIE.....	42

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 <i>Synoptique des principaux évènements reliés à la ville de Lebel-sur-Quévillon</i>	6
Tableau 2 <i>Inventaire par utilisation de la catégorie résidentielle imposable en 2011. Source: Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2013</i>	18
Tableau 3 <i>Les prestataires de dernier recours à Lebel-sur-Quévillon, novembre 2013</i>	21
Tableau 4 <i>Estimation du nombre, des couts minimum et maximum des logements à Lebel-sur-Quévillon en 2013</i>	22
Tableau 5 <i>Quelques constats concernant les logements à Lebel-sur-Quévillon en 2013</i>	25

LISTE DES FIGURES

<i>Figure 1. Localisation de la ville de Lebel-sur-Quévillon. Source : Société de développement de la Baie-James (2012, novembre).</i>	5
<i>Figure 2. Nombre de logements répertoriés en juillet 2013. Source: Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2013.</i>	19
<i>Figure 3. Coût moyen mensuel de location des logements répertoriés en juillet 2013. Source: Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2013</i>	20

INTRODUCTION

Mandat

La présente étude résulte d'une demande de services d'un comité de partenaires relevant de Villes et villages en santé de Lebel-sur-Quévillon composé de la Ville de Lebel-sur-Quévillon, du Centre de santé Lebel, de la Société de développement économique et les organismes Îlots d'espoir et Partenaires à part égale. Ce comité de partenaires a été formé afin, d'une part, de déterminer si le parc immobilier actuel pourra répondre à une hausse de demande de logements dans le cadre d'une reprise économique et, d'autre part, de mettre en place des logements sociaux à Lebel-sur-Quévillon. Les besoins en logements dans la localité est centrale pour le comité : « Nous désirons obtenir par le biais d'une étude ou d'un portrait, une évaluation précise de la clientèle admissible et du nombre d'unités de logements nécessaires pour répondre à leurs besoins » (Mandat de recherche).

L'objectif de l'étude proposée est de brosser un portrait de la situation du logement à Lebel-sur-Quévillon, de la population dans le besoin et du nombre de logements nécessaires, afin d'orienter le comité de partenaires dans son désir de répondre aux besoins de logement dans la municipalité. Dans le souci d'assurer une adéquation entre le portrait établi et le programme d'aide financière AccèsLogis Québec¹, il s'avère pertinent de regarder les besoins en logements sociaux et communautaires selon les trois volets du programme AccèsLogis Québec. La question principale de recherche est donc : « Quels sont les besoins en logements sociaux et communautaires dans la municipalité de Lebel-sur-Quévillon ? » et les questions secondaires sont :

¹ « AccèsLogis Québec est un programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. Il vise à favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou encore pour des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation. Grâce à AccèsLogis Québec, les coopératives d'habitation, les offices d'habitation et les organismes ou les sociétés acheteuses à but non lucratif peuvent réaliser des projets d'habitation sociale et communautaire avec une contribution de leur milieu. Pour élaborer et mettre en œuvre un projet, ils peuvent compter sur l'expertise d'un groupe de ressources techniques ou d'un autre organisme reconnu par la SHQ » (Société d'habitation du Québec, 2012).

- « quels sont les besoins en matière de logements permanents visant les ménages à revenu faible ou modeste constitués de familles, personnes seules, personnes âgées autonomes ou personnes handicapées autonomes » (correspond au volet 1 du programme AccèsLogis Québec)?
- « quels sont les besoins en matière de logements permanents avec services (repas, maintien à domicile, entretien) pour des personnes âgées en perte d'autonomie » (correspond au volet 2 du programme AccèsLogis Québec)?
- « quels sont les besoins en matière de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers de logements (logements de transition pour des personnes en démarche de réinsertion sociale, hébergement d'urgence pour itinérants, femmes violentées, logement temporaire pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale) » (correspond au volet 3 du programme AccèsLogis Québec)?

Problématique

En 2011, la municipalité de Lebel-sur-Quévillon comptait 2 159 habitants (Statistique Canada, 2012). À cette population s'ajoute un nombre important de travailleurs logeant de manière non permanente dans la municipalité. Dans le contexte actuel et futur de développement du nord québécois, il n'est pas prévu que cette présence de travailleurs à Lebel-sur-Quévillon diminue dans les prochaines années. Or, la présence de ces travailleurs exerce une pression sur le logement, à un point tel où un groupe d'acteurs concernés par le logement dans la municipalité s'inquiète des besoins en logement et qu'il y ait une situation de crise dans la municipalité. « Plus qu'un simple abri ou un investissement financier, le logement est une source de stabilité, un noyau du réseau social et un refuge » (Morin, Richard et Cuierrier, 2008, p. 155).

Selon l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (Hébert, Hurteau, Petit et Tremblay-Pepin, 2006), on peut considérer qu'il y a une crise du logement lorsque la proportion de logements disponibles se trouve en deçà de 3%. Lorsque le taux d'inoccupation chute en deçà de ce chiffre, il y a une rupture entre l'offre et la demande

de logements. Cette rupture a de multiples répercussions sur le marché locatif et sur les conditions de vie des ménages vivant des conditions de précarité (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009). La crise du logement se caractérise par la réduction du parc de logements locatifs disponibles (reconversion en logements condominiums), par le non investissement dans la rénovation et l'entretien du parc locatif encore disponible.

Ce sont d'abord et avant tout les locataires qui sont touchés par la crise du logement. Le marché résidentiel locatif sert en général une population plus démunie qui a des revenus modestes ou faibles. Dès qu'une personne a des besoins particuliers en terme locatif (femmes monoparentales, personnes handicapées, etc.), elle risque de ne pas trouver de logement adéquat (Rea, Yuen, Engeland et Figueroa, 2008). Si en plus cette personne n'a pas de revenu suffisant pour contourner le problème en choisissant un logement répondant à plus que ses besoins, elle risque de se retrouver dans une situation difficile, voire même désespérée où elle ne trouvera pas où se loger.

Les personnes seules et les familles monoparentales sont particulièrement touchées par la crise du logement. Les femmes, qui sont déjà plus touchées par la pauvreté que les hommes, sont aussi plus touchées par une crise du logement (Thibeault, 2007). Enfin, toutes les personnes membres d'une communauté visible (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009; Rea et al., 2008) comme les autochtones hors réserve (Assemblée des Premières Nations, 2005) et les jeunes sont le plus à risque de vivre une période locative difficile (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009).

Le marché privé ne contribue pas à régler la crise. En effet, la rentabilité des investissements dans le marché locatif est peu intéressante (Institut économique de Montréal, 2003) puisque le prix des nouveaux loyers construits est trop élevé pour la capacité de payer des éventuels locateurs. Si le marché locatif privé ne peut être la solution à la sortie de la crise du logement, il reste une solution collective à privilégier : les logements sociaux et communautaires. La construction de logements sociaux a

l'avantage d'aider ceux et celles qui sont véritablement touchés par la crise du logement à briser le cycle de la pauvreté. En même temps, ce type de constructions a un impact direct et significatif sur le taux d'inoccupation en faisant en sorte de libérer des logements dans le secteur privé pour profiter de ce nouveau secteur de l'économie sociale. Si le taux d'inoccupation se rétablit à un niveau acceptable, les propriétaires de logements locatifs investiront davantage dans l'entretien et l'amélioration de leur logement et éviteront d'augmenter leur loyer de façon disproportionnée. Les logements sociaux et communautaires resteront pour leur part des propriétés collectives de tous les citoyens.

Cette étude s'intéresse particulièrement aux besoins en logements sociaux et communautaires à Lebel-sur-Quévillon qui représentent pour les plus démunis de nos citoyens une opportunité d'améliorer grandement leurs conditions de vie.

Plan de l'étude

Afin de bien situer le contexte de la présente étude, nous dresserons au chapitre I un portrait des principales caractéristiques démographiques et économiques du milieu quévillonnais ainsi que de l'état actuel du parc immobilier. Au chapitre II, nous ferons état de la méthodologie utilisée. Au chapitre III, nous définirons ce que sont le logement, le logement social, le logement communautaire et identifierons les personnes les plus touchées par une crise du logement. L'analyse des résultats sera présentée au chapitre IV. Le chapitre V portera sur les solutions proposées pour les trois groupes de clientèles ciblées. Le chapitre VI montrera l'importance d'une politique municipale d'habitation pour éviter une crise du logement.

CHAPITRE I. LE TERRITOIRE

Principales caractéristiques et démographie

Faisant partie de la Jamésie dans la région administrative du Nord-du-Québec, Lebel-sur-Quévillon se situe à 151 km au nord-est de Val-d'Or. On y accède par la route 113 qui relie le Lac Saint-Jean à l'Abitibi. Lebel-sur-Quévillon est une des plus jeunes municipalités du Québec (figure 1 et tableau 1).

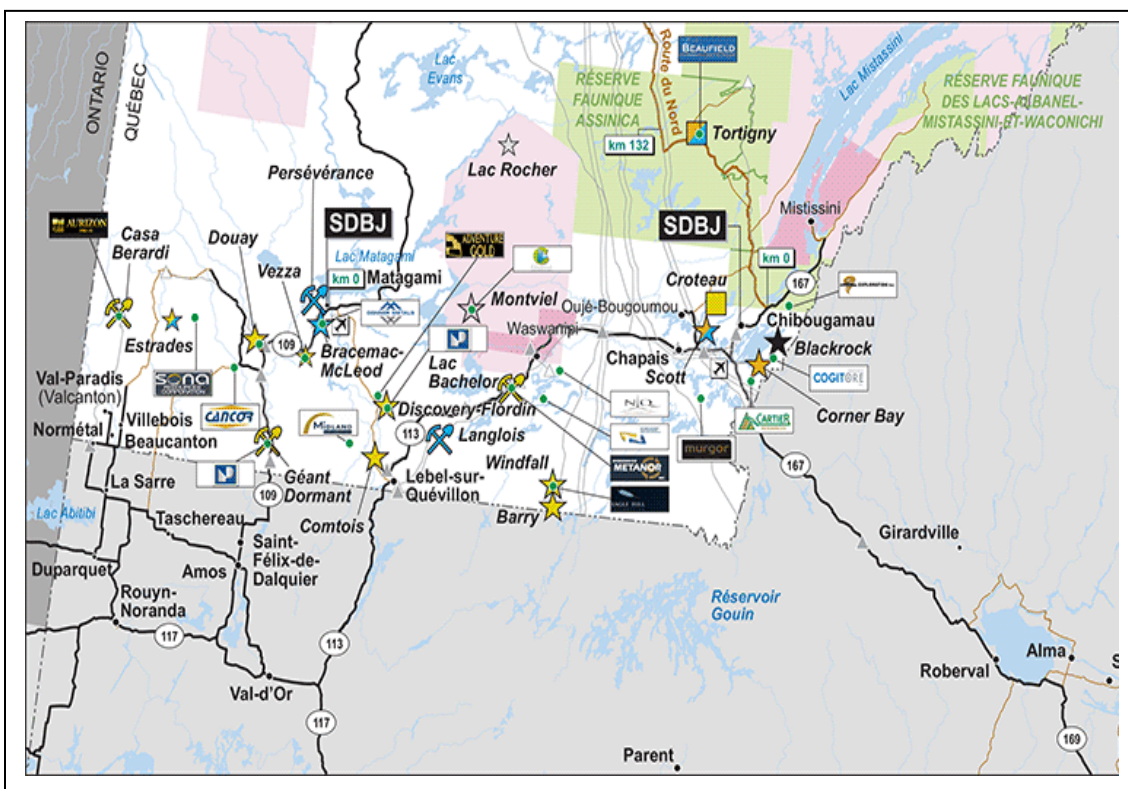


Figure 1. Localisation de la ville de Lebel-sur-Quévillon. Source : Société de développement de la Baie-James (2012, novembre).

Officiellement fondée le 6 août 1965 après les efforts de M. Jean-Baptiste Lebel à venir y exploiter les ressources naturelles qu'offre la forêt, Lebel-sur-Quévillon est la première ville à être entièrement conçue selon un plan d'urbanisme. Vue du ciel, elle ressemble à un arbre où le centre-ville est le tronc et les rues (toutes nommées selon des conifères ou

des feuillus) sont les branches. Le tout semble aller se nourrir à l'usine située plus bas. Cette ville prospère d'année en année. Elle ajoute à ses cordes sylvestres des exploitations minières et développe son tourisme grâce au lac Quévillon situé en son sein.

Tableau 1 *Synoptique des principaux événements reliés à la ville de Lebel-sur-Quévillon*

Date	Événement	Nombre d'habitants	Variation du nombre d'habitants
6 août 1965	Constitution de la ville à partir de territoires non organisés. La ville, bâtie sur la péninsule du lac Quévillon, a été érigée pour loger les employés de l'usine de pâtes et de produits chimiques de la compagnie Domtar.	N/D	N/D
Fin août 1966	Arrivée des premiers habitants. Selon les premiers plans, la ville devait compter 7 000 personnes dans cinq ans.	N/D	N/D
1971	La population atteint 3 000 personnes à Lebel-sur-Quévillon et 4 300 avec les villages environnants.	3 000	N/D
1974	Domtar installe un moulin à scie tout près de son usine de pâte. La population atteint 4 629 âmes avec les villages environnants.	N/D	N/D
1975	Premier conflit de travail : grève de 6 mois.	N/D	N/D
1977	Grève des forestiers.	N/D	N/D
Juin 1984 à mai 1985	Grève de l'usine qui paralyse toute la ville.	N/D	N/D
1988	Grève de 4 mois en début d'année. <u>Début d'une période de 16 ans sans conflit entre l'employeur et les employés.</u>	3 465 (1986)	+465
1994	Important investissement à la compagnie Domtar et ouverture de la mine Langlois par la compagnie canadienne Cambior. Création de nouveaux quartiers dans la ville.	3 414 (1991) 3 416 (1996)	-51 +2
2000	La mine Langlois est vendue à la compagnie Breakwater Ressources Ltd.	3 236 (2001)	-180
24 nov. 2005	Domtar met en lockout son usine de papier kraft et sa scierie. <u>Depuis la fermeture de l'usine, une émigration importante est notée au sein des habitants de la ville (425 travailleurs sont envoyés au chômage).</u>	2 729 (2006)	-507
18 déc. 2008	Fermeture permanente de l'usine de pâte Domtar. Dans la même année, le 2 novembre, fermeture temporaire de la mine Langlois à cause de la baisse du prix du zinc.	N/D	N/D
Février 2010	Réouverture de la mine Langlois.	N/D	N/D
Été 2011	Achat de la compagnie Breakwater par la compagnie Nyrstar.	2 159 (2011)	-570
31 janv. 2012	Annnonce de l'achat de l'ancienne usine de Domtar par Fortress Paper. L'usine produira de la pâte qui servira à fabriquer des vêtements, à partir de la rayonne, un marché en expansion à travers le monde pour remplacer le coton. La réouverture de l'usine devrait créer 333 emplois directs et 400 emplois indirects.	N/D	N/D

27 sept. 2013	Mise à pied temporaire de 25 travailleurs à l'usine. La compagnie achète du temps pour compléter le financement nécessaire à la réouverture de l'usine.	2 264 (2013)	+105
19 nov. 2013	Principal marché pour la pâte dissolvante, la Chine imposera une taxe de 13 %, dès le mois de février 2014, sur les importations de ce produit forestier. Le taux de la taxe passera à 49 % pour les nouveaux arrivants dans ce marché. « <i>On travaille à faire baisser le niveau de taxe. Si on n'est pas capables, le projet de Lebel-sur-Quévillon ne se fera pas</i> » a indiqué Yvon Pelletier, président et chef de la division de pâte à dissoudre de Fortress Paper (Baril, 2013).	2 264 (2013)	+105

Sources : Statistique Canada, 2007 ; Statistique Canada, 2012 ; Baril, 2013 ; Commission de toponymie du Québec, 2013 ; Institut de la statistique du Québec, 2013.

Les dernières données démographiques de 2011 montrent la fluctuation d'habitants dont la ville a été témoin : elle comptait 3 236 résidents en 2001, avant les fermetures des deux principaux employeurs de la municipalité : l'usine de pâte Domtar et la mine Langlois. À la suite de ces fermetures, le nombre de résidents recensé en 2006 atteignait 2 729 personnes et le dernier recensement dénombrait 2 159 personnes en 2011. Cela représente une diminution de 570 personnes (20,9 %) en cinq ans. La tendance semble cependant remonter, car certains membres du conseil municipal estiment que la population a atteint le même nombre de personnes qu'en 1971, soit environ 3 000 personnes. Or, selon le décret officiel de la Gazette officielle du Québec au 9 janvier 2013, la population est établie à 2 264 habitants. La strate d'âge la plus proéminente se situe dans le groupe des 50-59 ans, totalisant 460 personnes, soit plus d'un cinquième de la population. L'âge médian des citoyens est de 45 ans et la proportion de la population active (15 ans et plus) est de 83,9 %. Les hommes représentent 53,2 % (1 150 personnes) des résidents et les femmes 46,8 % (1 010 personnes) (Société de développement économique de Lebel-sur-Quévillon, 2013).

Caractéristiques socioéconomiques

Les emplois se déclinent en trois secteurs : primaire, secondaire et tertiaire. À Lebel-sur-Quévillon, le premier offre 428 emplois (tous à temps pleins) répartis entre six entreprises : trois minières et trois forestières. Le second secteur fournit 73 emplois (49 à temps plein, 17 à temps partiel et 7 saisonniers), répartis entre 16 entreprises. Le tertiaire

offre 681 emplois (332 à temps plein, 123 à temps partiel, 44 occasionnels et 16 saisonniers) et compte 178 employeurs (Société de développement économique de Lebel-sur-Quévillon, 2013). Au total, cela fait 1 183 emplois disponibles pour une population de 2 264 personnes. La population active est de 83,9 % en 2013, donc, près de 29 % des gens sont sans emploi à Lebel-sur-Quévillon.

L'essentiel des travailleurs des milieux minier et forestier (planteurs, arpenteurs, géologues et autres) font de l'*in and out*, c'est-à-dire qu'ils demeurent dans la ville pour la durée de leur emploi et retournent dans leur ville d'origine lorsqu'ils ne sont pas appelés à travailler. Cela pose un certain problème, car ce style de vie n'aide pas au développement économique et social de la ville puisque le salaire obtenu par ces travailleurs est en grande partie dépensé ailleurs. Cette situation limite le dynamisme économique de la ville, bien que ces travailleurs en utilisent quelques services et les logements. C'est ce type de travailleurs que la Ville tient à éviter. Elle vise plutôt des résidents qui seront prêts à s'installer et à adopter Lebel-sur-Quévillon comme milieu de vie, la faisant ainsi vivre et fructifier.

CHAPITRE II. LA MÉTHODOLOGIE

Dans l'objectif de déterminer les besoins en logements sociaux et communautaires dans la municipalité de Lebel-sur-Quévillon, trois démarches de collecte de données ont été utilisées dans le cadre de l'étude : le calcul du taux d'inoccupation, les entretiens et le sondage par questionnaire auprès des propriétaires de logements locatifs.

Le calcul du taux d'inoccupation

Dans un premier temps, le taux d'inoccupation a été calculé. L'obtention de la liste des logements de trois pièces (3 ½) et plus auprès de la Ville de Lebel-sur-Quévillon afin d'établir le parc total de logements était nécessaire pour cette étude. À la suite de cela, une comparaison avec le nombre de logements vacants a été effectuée. Cette première étape permet de calculer le besoin en logements sociaux en termes d'unités résidentielles.

Les entretiens

Dans un deuxième temps, neuf entretiens ont été réalisés auprès d'acteurs clés œuvrant à Lebel-sur-Quévillon (conseiller municipal attribué au logement, membres du comité de partenaires, responsables des services sociaux dans le centre de santé et de services sociaux de Lebel-sur-Quévillon, des personnes vivant ou ayant vécu des difficultés à se loger, etc.) sur leurs perceptions de la situation du logement à Lebel-sur-Quévillon, des besoins en la matière, des types de projets de logements à mettre sur pied et des défis que pose la construction de logements sociaux et communautaires dans la municipalité. Ces entretiens permettent d'enrichir notre compréhension de la problématique et des besoins. De plus, il est établi que la construction et la création d'unités de logements sociaux dépendent grandement de la concertation entre les acteurs régionaux (Grenier et Cadieux, 2010).

L'obtention d'un certificat d'éthique de l'UQAT a été nécessaire pour la tenue des entretiens. Ce certificat assure d'éviter les préjudices. Les entretiens ont tous été enregistrés et transcrits pour en faciliter l'analyse. Les agentes de recherche, Caroline St-

Jacques et Geneviève Roussy, ont été responsables de la réalisation et du traitement de ces entretiens.

Sondage par questionnaire

Enfin, un sondage par questionnaire auprès des propriétaires de logements locatifs a été effectué afin de connaître les intentions des propriétaires et des locataires quant au renouvellement des baux pour l'année 2013-2014 et le prix médian du logement à Lebel-sur-Quévillon. Une liste détaillant le nom des propriétaires ainsi que le nombre de logements possédés a été remise aux assistantes de recherche par la Ville de Lebel-sur-Quévillon. Cette liste ne contenait que le nom du propriétaire ainsi que l'adresse du loyer à louer. Les numéros de téléphone ont dû être dénichés dans le bottin de la ville ou à l'aide de Canada 411 lorsque les adresses de courrier des propriétaires étaient à l'extérieur de la ville. Dans la période du 23 juillet au 23 août, 30 propriétaires de logements ont été rejoints, totalisant 190 loyers. Le tout s'est fait sur une base volontaire et la confidentialité a été assurée. Le sondage permet de spécifier le mouvement locatif dans la ville pour identifier les potentialités du renouvellement ou de la création d'un parc locatif à but non lucratif.

CHAPITRE III. LES CONCEPTS RELATIFS AU LOGEMENT

Qu'est-ce que le logement?

Selon Morin, Richard et Cuierrier (2008, p. 155), le logement est un besoin fondamental, un investissement financier, une source de stabilité, un noyau du réseau social. Il représente un poste budgétaire important pour les ménages québécois (30 % de leur revenu pour se loger). C'est aussi un lieu d'intimité, de créativité, un point d'ancrage dans la société (Morin et Baillergeau, 2008). Packard (1959) et Dunn (2004) mentionnent que le logement possède trois dimensions fondamentales :

- Dimension matérielle qui représente l'intégrité physique de la personne en lui permettant d'avoir un toit sur la tête moyennant un certain coût
- Dimension symbolique qui représente le statut social de la personne, son identité et son sentiment d'appartenance à une communauté;
- Dimension spatiale, puisque le logement représente la proximité d'éléments positifs ou négatifs tels que la disponibilité de travail, d'école, de garderie, d'hôpitaux, de service, de zone de criminalité ou de pollution.

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

Il est essentiel de savoir en quoi consiste une crise du logement pour mieux saisir les besoins qui en découlent afin de mettre en place des solutions adéquates pour remédier, ou du moins atténuer, la situation.

Selon l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (Hébert, Hurteau, Petit et Tremblay-Pepin, 2006), on peut considérer qu'il y a une crise du logement lorsque la proportion de logements disponibles se trouve en deçà de 3 %. Lorsque le taux d'inoccupation chute en deçà de ce chiffre, il y a une rupture entre l'offre et la demande de logements. Cette rupture a de multiples répercussions sur le marché locatif et sur les conditions de vie des ménages vivant des conditions de précarité. (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009, dans Grenier et Cadieux, 2010, p. 1)

En plus du taux d'inoccupation des loyers sous le seuil de 3 %, trois autres constats viennent démontrer qu'il y a bel et bien une crise du logement à Lebel-sur-Quévillon.

- Les ménages à faible revenu ont de la difficulté à se loger;
- La hausse du prix locatif, l'augmentation des coûts de construction et le déclin dans l'entretien des bâtiments déjà existants;
- Les secteurs requérant des professionnels (médecins, cadres, géologues, etc.) ont de la difficulté à les recruter.

Ces constats sont corroborés par les témoignages d'intervenants et d'acteurs du milieu québécois.

Le nombre de loyers passe sous le seuil du 3 % d'inoccupation

La personne interviewée dans l'entrevue 4 indique : « *Parce qu'y n'a pas, y'a aucun logement, actuellement, y'a rien à louer ici* ». La personne interviewée dans l'entrevue 2 exprime :

Au niveau logement on commence à être, on a quoi... une quinzaine de maisons à vendre puis au niveau logement, on n'a pratiquement pu du locatif. [...] À louer y'a pas grand-chose, y'a des chambres, des appartements ou des maisons, on peut les compter sur les doigts de la main d'après moi.

La personne interviewée dans l'entrevue 3 affirme : « *Je ne parlerais pas d'une crise du logement, mais plutôt d'une difficulté à se loger* » ; « *Le simple fait de commander la présente étude démontre que la Ville a déjà des craintes face à cette situation* ».

Les ménages à faible revenu ont de la difficulté à se loger

Selon la personne interviewée dans l'entrevue 3: « *On sent plus de détresse chez les jeunes familles parce que les jeunes familles vivent plus difficiles économiquement. [...] Ça aussi ça a un impact assez important sur la pauvreté, le niveau de pauvreté des gens* ». Pour la personne interviewée dans l'entrevue 4, « *C'est sûr qu'y'a des gens tout seuls qui travaillent à 12-13\$ de l'heure, tu loueras pas un haut de maison, parce que tu ne mangeras pas, pis tu ne loueras même pas un 4 1/2, neuf* ». La personne interviewée dans l'entrevue 2 juge que ceux qui : « *souffrent le plus de la crise du logement sont les monoparentaux, les gens qui travaillent dans le commerce et ceux qui n'ont pas de métier*

ou pas de diplôme ». Une des entrevues réalisées impliquait une famille à faible revenu qui a beaucoup de difficultés à se trouver un autre logement, à la suite de la mise en vente de la maison dans laquelle elle loge. Trois autres entrevues ont fait connaître des femmes seules vivant dans des logements mal adaptés à leurs besoins et dont le loyer requiert la presque totalité de leur maigre revenu. Ces gens se retrouvent dans une fâcheuse position.

La hausse du prix locatif, l'augmentation des coûts de construction et le déclin dans l'entretien des bâtiments déjà existants

Dans l'entrevue 3, la personne interviewée souligne la hausse des coûts de location et du prix des maisons : « *On a vu un prix exorbitant chez les logements où une propriété qui pouvait se vendre 30 000-40 000 \$ était rendue à 100 000-125 000 \$* ». Un résident de Lebel-sur-Quévillon témoigne : « *Y'en a des maisons, mais ils les louent à 1 200 – 1 300 \$ par mois, pas un 4 ½, neuf* » ; « *Le même local, la même journée, est passé de 75 000 \$ y'est monté à 130 000 \$* » (Entrevue 5). De plus, il constate qu'il y a des hausses assez drastiques (il a déjà vu une augmentation jusqu'au tiers du coût du logement) lors d'un renouvellement de bail, bien qu'aucune raison ne justifie ces hausses. La rareté des logements donne un certain pouvoir aux propriétaires, ces derniers pouvant augmenter leurs prix au gré de l'économie et cela au détriment de ceux vivant de transferts gouvernementaux ou avec un salaire plus bas que ceux offerts par les grandes entreprises. L'accessibilité à la propriété n'est pas donnée à tous non plus, favorisant encore une fois les gens déjà mieux nantis.

Les conséquences d'une telle crise se manifestent par la dégradation du parc locatif, par une diminution, voire même l'arrêt de l'entretien et des rénovations qui y sont faites ainsi que la conversion des appartements en condominiums (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009). En 2010, la Ville de Lebel-sur-Quévillon a bénéficié d'une aide gouvernementale provinciale de 200 000 \$ pour la rénovation de ses habitations. Une douzaine de propriétaires en ont profité pour améliorer l'apparence de leur propriété. Ce programme était régi par la Ville et l'aide a été octroyée dans le but

d'améliorer les conditions de logement des résidents. Les montants alloués étaient d'un maximum de 16 665 \$ (en matériaux et main-d'œuvre) et servaient principalement à réparer les défauts structurels. Un moindre montant servait à des améliorations intérieures plus fonctionnelles.

À la suite de ces investissements, il n'y a pas vraiment eu d'autres projets de rénovation selon les gens interrogés. Ces derniers sont d'avis que la situation restera comme cela tant et aussi longtemps que la crise du logement durera.

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

Les locataires sont habituellement les premiers touchés par une crise du logement. Selon Statistique Canada (2012), en 2011 à Lebel-sur-Quévillon, 35,7 % des locataires dépensaient plus de 30 % de leurs revenus pour se loger et on y retrouve surtout des femmes (en 2006, selon Statistique Canada [2007], les femmes représentaient 50 % des locataires et les hommes 32 %). Les femmes doivent souvent conjuguer responsabilités parentales et faible revenu. À ce titre, les personnes touchées par la crise du logement sont celles qui ont à faire face à deux difficultés : la faible disponibilité des loyers et le peu de marge de manœuvre dont elles disposent. Dès qu'une personne a des besoins particuliers sur le plan locatif (femmes monoparentales, personnes handicapées, etc.), elle risque de ne pas trouver de logement adéquat (Grenier et Cadieux, 2010). Les femmes de Lebel-sur-Quévillon ne font pas exception, car un bon nombre d'entre elles, surtout après une séparation, se retrouve dans une situation de logement précaire. La personne interviewée au cours de l'entrevue 3 peut en témoigner :

On se rend compte aussi quand il y a des séparations, parce que malheureusement on n'est pas à l'abri de ça aussi. Ça c'est un départ souvent aussi pour les gens. Lorsque la femme se retrouve seule, dans une précarité d'emploi, dans une précarité financière, ben elle reste pas, elle s'en va dans des centres où il peut avoir un 2 ½ qu'elle va payer 500 \$, mais elle va pouvoir quand même respirer.

Ce témoignage fait référence à la situation vécue par des infirmières, donc des femmes avec un bon salaire (mais qui ont des heures réduites), qui ont tout de même de la

difficulté à se loger. Pour deux femmes interviewées vivant de transferts gouvernementaux, la situation est plus problématique. Les propos de l'une d'elles sont empreints de cette dure réalité : « *Je fais juste survivre* » (entrevue 4). Qu'elles occupent ou non un emploi, elles se retrouvent plus souvent avec un revenu insuffisant pour leur permettre de se loger adéquatement. Spécifions que les femmes au Québec ont un revenu annuel moyen près de 23 % inférieur à celui des hommes (Institut de la statistique du Québec, 2013).

Cependant, sans égard au sexe, les locataires sont généralement moins bien nantis que les propriétaires. Les premiers vivent avec de plus faibles revenus et dans des conditions souvent moins favorables. Selon Statistique Canada (2007), en 2006, le revenu médian des propriétaires est presque le double (50 500 \$) de celui des locataires (26 300 \$). Si on croise le revenu médian des locataires avec le prix médian du loyer, on remarque qu'il ne représentait que 18,1 % de leur revenu en 1981, alors qu'aujourd'hui, il représente 23,1 % de leur revenu (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2009, dans Grenier et Cadieux, 2010). Malgré l'existence de programmes conçus pour aider la situation de certains locataires (Allocation-logement, supplément au loyer), ces programmes ne suffisent pas à aider de façon considérable ceux qui sont le plus défavorisés.

Selon la Société d'habitation du Québec (SHQ), en 2011, 73 524 ménages ont bénéficié d'une habitation à loyer modique au Québec. Ils se déclinaient en trois types de clientèles : les familles (33 230 ménages), les personnes âgées (37 404 ménages) et les personnes seules (2 890 ménages) (Société d'habitation du Québec, 2011). Ces dernières sont souvent celles qui disposent de revenus plus faibles ou insuffisants pour se loger adéquatement, et ce, avec ou sans emploi. Toujours selon cette source, la région du Nord-du-Québec comptait 208 habitations à loyer modique (HLM) réguliers, 32 coopératives et organismes à but non lucratif (OBNL) et 30 dédiés aux autochtones hors réserve. Or, aucun d'eux ne se retrouve à Lebel-sur-Quévillon.

Existe-t-il des solutions pour régler la crise?

Deux solutions existent pour régler la crise : le logement social et le logement communautaire.

Qu'est-ce que le logement social?

Selon Grenier et Cadieux:

Les logements sociaux, en plus d'aider les plus démunis à briser le cycle de la pauvreté dans lequel ils se trouvent, ont un potentiel non négligeable pour aider la région à sortir de la crise du logement en créant des unités d'habitations non soumises aux aléas du marché locatif et qui resteront la propriété collective de tous les citoyens. (2010, p. 16)

Une solution à cette crise est le logement social. Encore faut-il savoir en quoi cette appellation consiste et bien saisir l'étendue de ses possibilités. On désigne sous ce vocable des projets d'habitation qui prévoient des mécanismes assurant l'accessibilité financière au logement pour les individus et familles à faible et à modeste revenus. Par extension, ces projets incluent souvent, au-delà du seul accès au logement, l'offre de programmes adaptés à la situation particulière des individus ou ménages rejoints, qu'elle résulte de besoins liés à leur condition physique, psychosociale ou familiale (Morin, Richard et Cuierrier, 2008, p. 55, dans Grenier et Cadieux, 2010).

Qu'est-ce que le logement communautaire?

Un type de logement encore méconnu, mais qui gagne peu à peu en popularité, est le logement communautaire. Il « correspond aux logements, propriétés des coopératives et [...] organismes sans but lucratif (OSBL) d'habitation » (Morin, Richard et Cuierrier, 2008). Toujours selon ces derniers, la différence entre le logement social et le communautaire réside dans l'appropriation de ce dernier. En effet, les coopératives et les OSBL sont des propriétés collectives privées, au contraire des autres types de logements sociaux qui sont de propriété publique et dirigés par un office d'habitation (OH). Les administrateurs de logements communautaires sont les résidents. Ils ont également une valeur sociale ajoutée, en plus du simple fait de loger.

Au-delà de l'offre d'un logement à des populations éprouvant des difficultés financières à se loger, auxquelles pourront se greffer des services de soutien communautaire, la préoccupation des organismes de l'habitation communautaire est de permettre la réalisation de projets qui se distinguent par l'implication et le contrôle des collectivités locales et des résidents dans la propriété et la gestion des immeubles (Morin, Richard et Cuierrier, 2008).

CHAPITRE IV. L'ANALYSE DES RÉSULTATS

Description du parc locatif répertorié

Un total de 190 appartements a été répertorié en juillet 2013 (tableau 2). Ces appartements sont détenus par 30 propriétaires. Cela représente environ 22,5 % du parc immobilier résidentiel total de la ville.

Tableau 2. Appartements a été répertorié en juillet 2013

Catégorie résidentielle	Nombre de logements selon l'échantillonnage 2013
Logement 1 ½	18
Logement 2 ½	3
Logement 3 ½	49
Logement 4 ½	75
Logement 5 ½	37
Logement 6 ½ et plus	8
Total	190

Notre échantillonnage montre que 75 appartements sont des 4 ½, 49 des 3 ½ et 37 des 5 ½ (figure 2).

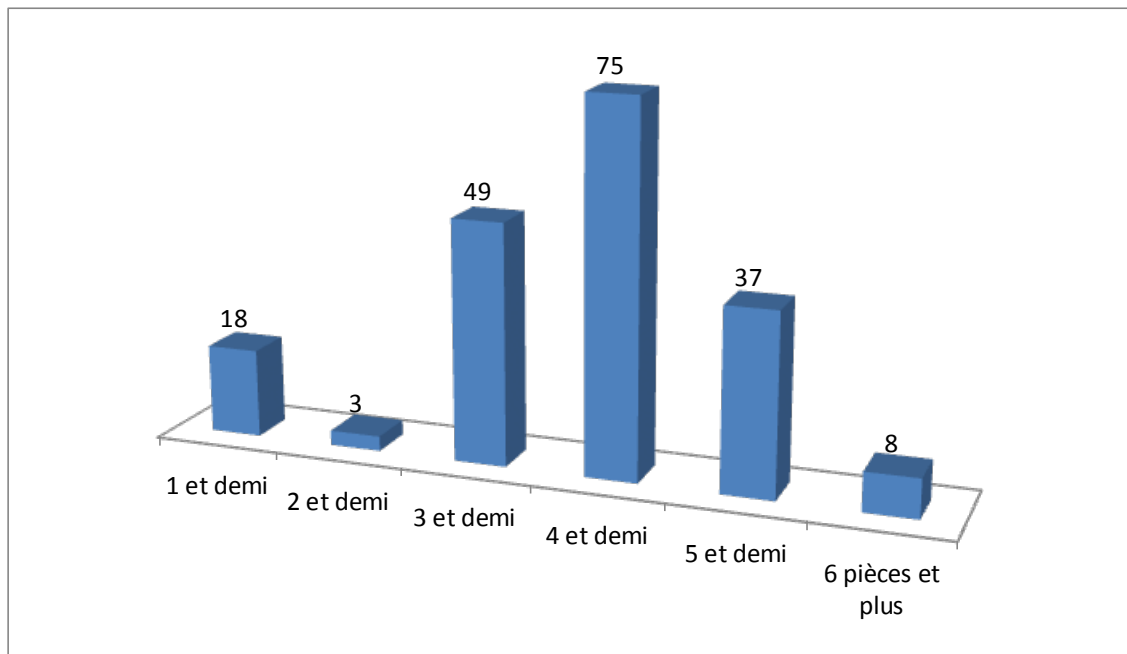


Figure 2. Nombre de logements répertoriés en juillet 2013.

Les appartements de 1 ½ et de 2 ½ pièces sont peu nombreux ainsi que les 6 ½ et plus. Dans notre échantillonnage, les familles logent essentiellement dans des 4 ½ et des 5 ½.

Au moment du recensement des logements durant l'été 2013, nous avons constaté un écart très important entre les données recensées pour les logements 3 ½, 4 ½ et 5 ½ et celles apparaissant au rôle d'évaluation foncière 2011-2012-2013).

Le coût médian pour l'ensemble du parc immobilier répertorié s'établit à 457 \$ (figure 3). On constate un écart de progression variant entre 47 \$ et 55 \$ par pièces supplémentaires dans les logements, sauf entre les 5 ½ et 6 ½ et plus où cet écart est de 118 \$.

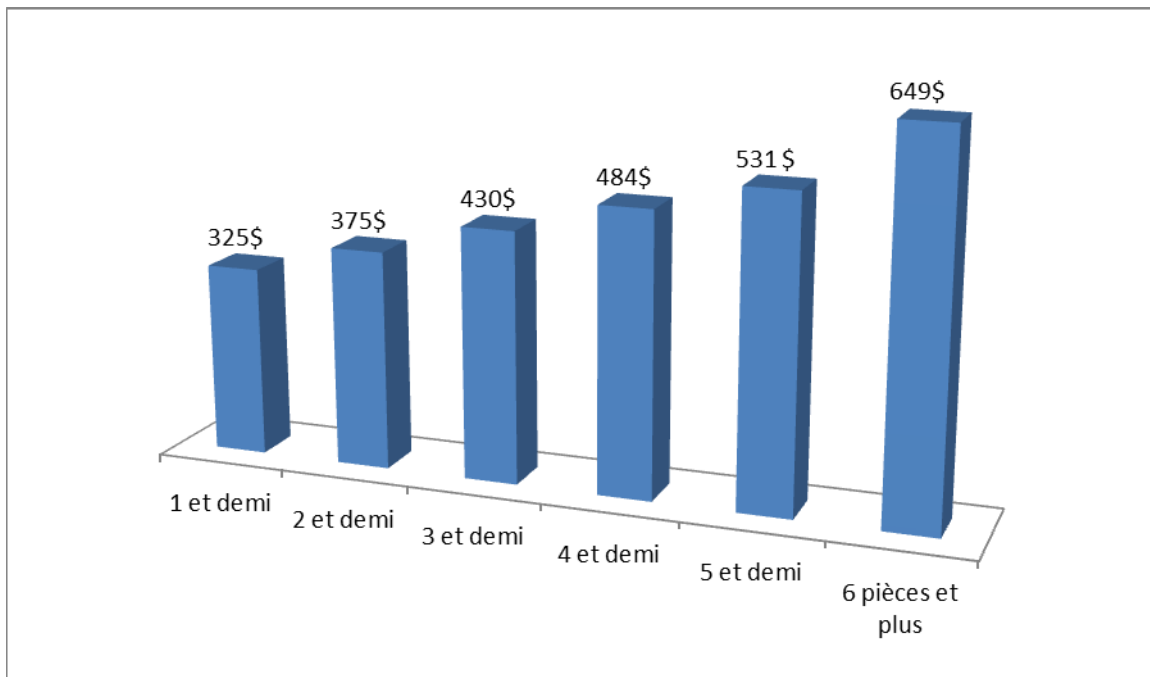


Figure 3. Coût moyen mensuel de location des logements répertoriés en juillet 2013.
Source: Questionnaires.

Parmi les 190 unités de logements répertoriés, 66 unités appartiennent au même propriétaire: 16 unités de 1 ½, 32 unités de 3 ½ et 18 unités de 5 ½. Cela représente près de 35 % du parc immobilier répertorié. Un autre propriétaire détient 36 unités de logements essentiellement constitués de 3 ½ (30 unités). Ces deux propriétaires contrôlent plus de la moitié du marché immobilier répertorié, soit 54 %.

Tableau 3 *Les prestataires de dernier recours à Lebel-sur-Quévillon, novembre 2013*

Lieu de résidence	Nombre de prestataires de dernier recours
Sans abri	0
Propriétaire	10
Propriétaire à logements multiples	0
Locataire	15
Locataire d'HLM	0
Logement subventionné autre qu'HLM	0
Chambreur ou pensionnaire	8
Chambreur ou pensionnaire chez un parent	6
TOTAL	39

Source : Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, 2013.

Le tableau 3 montre que le nombre de prestataires de dernier recours à Lebel-sur-Quévillon par type de résidence en novembre 2013 était de 39. Quinze (15) de ces bénéficiaires de l'aide sociale sont locataires, 10 sont propriétaires, 8 sont chambreurs ou pensionnaires et 6 sont chambreurs ou pensionnaires chez un parent. On remarque qu'il n'y a aucun prestataire logeant dans une HLM ou bénéficiant d'un logement subventionné autre qu'une HLM. Cela s'explique par l'absence d'HLM et de logements subventionnés à Lebel-sur-Quévillon.

Le nombre de logements (ou nombre de portes) était de 1 111 en 2011, 917 étant occupés et 194 étant vacants (Société de développement économique de Lebel-sur-Quévillon, 2013). En date du 28 mai 2013, selon un représentant de la Ville, Lebel-sur-Quévillon comptait 1 210 portes, dont 999 unités résidentielles et environ 25 maisons disponibles. Le nombre exact de logements disponibles n'est pas connu puisque ni la Ville, ni aucun autre organisme ne tient un relevé rigoureux de ce type de données. La Société de développement économique de Lebel-sur-Quévillon (SDÉLSQ) offre une banque de noms qui, selon son directeur, est mise à jour environ chaque mois, mais encore faut-il que les propriétaires lui fassent part de leurs coordonnées et données, ce qui n'est pas toujours le cas. Ainsi, pour connaître un peu mieux la situation locative, des consultations

téléphoniques ont été réalisées, tel qu'indiqué dans la méthodologie. Les détails de ces consultations sont présentés sous forme de tableau.

Tableau 4 *Estimation des couts minimum et maximum des logements à Lebel-sur-Quévillon en 2013*

Type de logement	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½	5 ½	6 ½ et plus
Cout minimum du logement	325 \$	375 \$	250 \$	350 \$	450 \$	345 \$
Cout maximum du logement	325 \$	375 \$	550 \$	600 \$	750 \$	850 \$

Des loyers réservés pour les travailleurs de l'industrie

Certains des logements réservés pour les travailleurs de l'industrie sont meublés, chauffés et éclairés et d'autres non, ce qui justifie l'écart entre les couts du loyer. Plusieurs logements appartenant à la mine Nyrstar ne sont pas représentés dans ce tableau, car cette dernière offre gracieusement des logements à ses employés. Elle en possède 66, se déclinant comme suit : 16 loyers 1 ½, 32 loyers 3 ½ et 18 loyers 5 ½, partagés par deux travailleurs ayant des horaires complémentaires². Ces loyers ont été acquis par la mine Langlois avant de les céder au présent propriétaire (la mine Nyrstar). Plusieurs de ces loyers ont été récemment rénovés, au cout de près de 40 000 \$ par unité. La personne rencontrée dans l'entrevue 4 considère que les autres résidents (et non seulement les travailleurs de la mine) en auraient également besoin. Ces loyers sont strictement réservés aux employés de la minière et cette dernière refuse de les louer à quiconque n'y travaillant pas, jugeant qu'il serait trop compliqué par la suite de les libérer pour de nouveaux ouvriers devant se loger. Elle préfère les laisser vides même si plusieurs demandes lui ont été faites par des habitants de la ville voulant s'y installer. Il en est de même pour les six maisons dont Nyrstar dispose pour les professionnels de passage à Lebel-sur-Quévillon ; elles aussi leur sont strictement réservées.

² Tous les types de logements peuvent être partagés.

Le cout du loyer et son augmentation

Le cout du loyer change aussi selon le degré d'affiliation entre le propriétaire et le locataire. Il n'est pas rare de voir des logements loués à « prix d'amis » pour un membre de la famille ou à un proche. Cela explique d'ailleurs le cas du 6 ½ et plus qui est loué pour 345 \$ par mois; c'est un lien familial qui unit le locataire et son propriétaire. Il est important d'en faire la mention, car cela risquerait de fausser les données et laisserait entendre que les loyers ne sont pas si chers à Lebel-sur-Quévillon. Une résidente a d'ailleurs réussi à se trouver un logement, sans avoir recours à une enquête de crédit, car elle avait un lointain lien avec le propriétaire et ce dernier lui a ainsi accordé sa confiance. Cependant, c'est ce même lien qui la tient dans ce logement trop grand et trop cher pour elle, car elle ne voudrait pas faire de tort à ce parent lui ayant accordé sa chance. Ainsi, elle y demeure même si, selon ses dires : « *Je ne peux pas payer ça toute seule, ça coute trop cher* » (entrevue 4).

Les augmentations annuelles du cout de logement vont de 25 \$ à 50 \$, et ce, autant pour celles en vigueur que celles prévues. Cependant, la personne interviewée au cours de l'entrevue 3 affirme : « *On le voyait, on a vu une augmentation de 375 \$ à 500 \$ pis y'a pas eu de rénovations qui ont été faites* ». De plus, cette même personne constate qu'il y a des hausses assez drastiques. Elle a déjà vu une augmentation allant jusqu'au tiers du cout du logement lors d'un renouvellement bail de location mais aucune raison, selon elle, ne justifie cette hausse. Cependant, la personne interviewée au cours de l'entrevue 2 tient un discours opposé et ne juge pas qu'il y ait eu une importante fluctuation sur les prix du loyer. Elle est d'avis qu'il y a eu une faible hausse (environ 50 \$) sur cinq ans, mais cela coïncide avec la hausse du cout de la vie. Néanmoins, ces chiffres ne tiennent compte que des propriétaires ayant bien voulu répondre au questionnaire. De plus, les quelques faits rapportés ne sont pas des cas isolés, puisque pratiquement chaque personne passée en entrevue avait un exemple à donner de telles hausses. N'ayant pas de chiffres concrets avec lesquels comparer, il est difficile de confirmer incontestablement de telles augmentations.

Un autre phénomène qui a été remarqué est de tenter de rentabiliser au maximum un logement. Un des propriétaires interviewés possède deux logements 5 ½ et loue les chambres individuellement pour 90 \$ par semaine. Un calcul rapide permet de constater que ce propriétaire récolte pas moins de 540 \$ par semaine de cette façon et ses chambres sont pourtant toujours occupées. Un autre exemple a été présenté par la personne interviewée dans l'entrevue 2: « *Les chambres c'est très, très potable. Y'en a toujours qui vont étirer l'élastique. Une vieille madame elle avait fait cinq lits un à côté de l'autre, juste avec des couvertes, elle trouvait preneur tout le temps* ».

Ce dernier exemple illustre très bien l'une des trois dimensions fondamentales du logement, la dimension physique mentionnée précédemment. En effet, une telle pratique pose problème sur le plan de la promiscuité et de l'intégrité de la personne. Il faut se questionner au niveau légal, car les logements et les conditions de vie ne sont pas règlementés, ni supervisés.

Sur le plan de la planification urbaine, de telles pratiques sont incompatibles avec l'objectif de la Politique familiale et Municipalité Amie des Aînés de Lebel-sur-Quévillon qui est de : « ... soutenir un développement urbain favorisant la vie de quartier afin d'améliorer les liens entre les familles et les aînés et permettre l'accès à des habitations de qualité, abordables et adaptées aux nouvelles réalités » (Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2013). Comment peut-on développer un sentiment d'appartenance à une communauté si on loue à rabais à plusieurs travailleurs des lits pour dormir dans une même pièce, surtout si ces travailleurs travaillent selon le mode *fly in, fly out*? Or la dimension symbolique du logement est primordiale si on veut inciter les gens à s'établir à Lebel-sur-Quévillon dans des habitations de qualité respectant les normes d'urbanisme.

Ce sont ici d'autres bons exemples de la problématique qui est en train de s'installer (crise du logement, délabrement du parc immobilier, etc.) dans la ville de Lebel-sur-Quévillon, risquant d'aller en s'empirant si la reprise économique continue ainsi.

L'absence d'un registre officiel de logements

Comme mentionné précédemment, il n'y a aucun registre officiel des logements à louer dans la ville. Les propriétaires utilisent le bouche-à-oreille, les petites annonces (journal, Internet), la radio, des affiches ou la Société de développement économique de Lebel-sur-Quévillon (SDÉLSQ). N'ayant aucune base sur laquelle s'appuyer, il est difficile de comparer avec les années précédentes et ainsi déterminer une tendance à la hausse ou à la baisse. Plusieurs des propriétaires n'ont pu être rejoints pour différentes raisons : le nom du propriétaire associé au logement ne concordait pas avec le numéro de téléphone trouvé; plusieurs propriétaires habitent hors de la ville; bon nombre d'entre eux ont repris possession de la maison en entier, donc n'avaient plus de logements à offrir; certains ont refusé de répondre. Une tendance particulière a cependant été remarquée par une des agentes de recherche : une grande proportion des propriétaires de maison sont des femmes. Certaines hypothèses ont été soulevées, entre autres la reprise de la maison par la femme à la suite de la perte d'emploi de l'homme, de nombreux divorces où la femme garde la maison, mais ces hypothèses n'ont pas été appuyées ni confirmées.

Tableau 5 *Quelques constats concernant les logements à Lebel-sur-Quévillon en 2013*

Types de logements	Nombre de propriétaires recensés
Logements libres lors de l'enquête	10
Logements ayant été vacants au cours de l'année	11
Logements qu'on prévoit être vacants dans l'année	7
Logements ayant subi une augmentation du cout du loyer dans l'année	5
Logements dont on prévoit augmenter le cout du loyer au cours de l'année	4
Logements bénéficiant de rénovations récentes	15
Logements dont les propriétaires jugent qu'ils bénéficieraient de rénovations	10
Logements pour lesquels des rénovations sont prévues dans l'année qui suit	6
Logements dont on constate des difficultés de paiement du loyer	3
Logements avec bail	11
Logements pour lesquels le propriétaire refuse de louer à certaines clientèles	12

L'entretien, la sécurité et la salubrité des logements

Certains propriétaires ont des logements libres, car ils doivent effectuer des réparations à cause de précédents locataires, d'autres les laissent libres en attendant la reprise économique pour ainsi en retirer un maximum de bénéfices. Cette dernière raison compte aussi pour la vacance prochaine de certains logements, les propriétaires préférant voir comment ira l'économie pour libérer des logements et, par le fait même, en augmenter le coût. Cela n'est pas sans conséquence pour les gens dans un besoin imminent de logement, bien que personne encore ne se soit retrouvée à la rue. Cependant, cela peut faire en sorte que des gens dans un logement inadéquat ou malsain aient à endurer leur situation, faute de choix. C'est le cas d'une résidente qui doit maintenant prendre des médicaments en aérosol pour contrer l'humidité et la moisissure présentes dans son loyer, empirant ainsi son état de santé déjà fragile et ajoutant des coûts à son budget. Elle ajoute : « *Je veux sortir de d'là [son logement] pour ma santé* » (entrevue 4).

De nombreuses rénovations ont été effectuées avant les fermetures de l'usine de Domtar et de la mine Langlois à la fin de l'année 2008 (tableau 1). Les coûts de ces rénovations ont varié entre 2 000 \$ et 40 000 \$ par loyer. Les travaux vont de la peinture au changement de plomberie en passant par une réfection complète de l'intérieur à cause de précédents locataires ayant quitté les lieux et laissant les loyers dans un état lamentable. Des rénovations extérieures ont aussi été effectuées, souvent grâce aux subventions précédemment citées. Plusieurs propriétaires jugent que leurs logements auraient besoin de rénovations, mais ils ne sont pas tous prêts à les effectuer, certains par manque de fonds et d'autres parce qu'ils désirent vendre et ne veulent pas y investir davantage d'argent. La personne interviewée dans l'entrevue 3 témoigne à ce sujet que les industries environnantes ont une influence sur le logement. Ces industries déclinent depuis une dizaine d'années, autant au niveau des propriétés qu'au niveau du logement. Cela ramène au troisième point des étapes de la crise du logement où il y a une hausse de la construction, mais une baisse dans l'entretien des logements.

Ces logements ne sont pas les seuls à poser des problèmes d'ordre légal. La qualité de deux blocs de logements en particulier a à maintes reprises été dénoncée en entrevues. Même les gens mal logés n'osaient pas s'y installer. La personne interviewée dans l'entrevue 3 mentionne :

On a des blocs ici qui ne sont pas loin, c'est des blocs où y'a beaucoup d'immigrants qui sont là, que ce n'est pas de l'insalubrité, mais ce n'est pas propre, propre. Ça fait en sorte que quand ces gens-là arrivent [immigrants], regardent ça, il y a une réticence qui s'installe.

Une locataire doit vivre dans des conditions nocives à son état de santé et où sa sécurité est en jeu. Son loyer, un 3 ½ (qu'elle considère comme un 2 ½ tellement le salon/cuisine est petit) qu'elle paie 480 \$, est très humide. En raison de cette humidité, elle doit prendre des antibiotiques. À cause d'une forme de poussière noire qui s'y trouve, elle a dû commencer à utiliser des pompes et elle doit passer l'aspirateur tous les jours pour s'en débarrasser un peu. Cette femme souffrant d'anxiété et devant porter des orthèses se retrouve maintenant dans un sous-sol. Cela, selon la personne interviewée dans l'entrevue 3, pose problème aux gens aux prises avec des troubles mentaux (claustrophobie, anxiété, etc.). Toujours selon ses dires, la situation de cette femme dénote une certaine discrimination envers ce type de clientèle puisque ce sont majoritairement ces loyers qui lui sont accessibles.

Cette dame se retrouve ainsi dans un logement où elle n'a qu'une seule fenêtre située dans sa chambre et aucun chauffage dans son salon/cuisine. Il n'y a ainsi pas de circulation d'air, rendant l'air difficile à respirer, en été autant qu'en hiver. De plus, ces deux femmes n'ont pas d'issue secondaire sécuritaire dans leur logement, car elles sont toutes deux limitées physiquement, l'une par ses orthèses et l'autre est paralysée d'un côté.

Des modalités restrictives d'accès au logement

Les sondages par questionnaire effectués par téléphone auprès des propriétaires renseignent que peu de propriétaires rencontrent des difficultés de paiement de loyer,

réussissant à se faire payer avec quelques jours de retard. Près de la moitié des propriétaires utilisent le bail de location, les autres le refusant pour différentes raisons : ils jugent que cela protège le locataire; ça « *donne trop de trouble* »; ils préfèrent une entente verbale mensuelle, ce qui facilite le départ d'un locataire dérangeant. Des propriétaires n'utilisent le bail que pour les nouveaux arrivants. Les clientèles les plus souvent refusées sont celles qui fument, qui ont des animaux ou qui consomment de la boisson. Certains propriétaires ont démontré une réticence à louer aux personnes bénéficiaires de l'aide sociale, mais le font lorsqu'ils ont de bonnes références. Un seul refuse de louer aux Amérindiens, un autre aux Roumains, car il prétend qu'ils ne sont « *pas propres* », et un autre « *aux débroussaillers* ».

Cependant, sans s'afficher ouvertement, plusieurs propriétaires refusent toute personne qui ne travaille pas dans les grandes entreprises. Une tendance a été remarquée : certains propriétaires ne louent qu'aux travailleurs des mines ou aux professionnels qui sont de passage. Bien que les mines disposent déjà de nombreux loyers réservés à leurs employés, bien des membres de la communauté leur réservent leurs logements et, eux aussi, refusent de louer à quiconque autre que ces travailleurs. Cela rend bien difficile l'accès à un loyer pour tous les autres résidents qui pourraient grandement en bénéficier. La légalité de cette manœuvre pourrait aussi être à revoir (discrimination sur le statut économique), car cela dénote une certaine discrimination, au même titre que certains propriétaires refusent des autochtones, des personnes vivant de l'aide sociale ou des mères monoparentales.

Une politique familiale pavant la voie à une politique municipale d'habitation

La Ville de Lebel-sur-Quévillon dispose d'une politique familiale et estime « que de nouvelles familles viendront s'établir en grand nombre, ce qui nous permettra de connaître de nouvelles réalités » (Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2013, p.9). L'un de ses principes directeurs est

Le milieu dans lequel les familles et les aînés influencent grandement leurs conditions de vie. Par ailleurs, la municipalité représente l'instance la plus

proche des citoyens. La ville [sic] affirme donc sa volonté d'agir comme partenaire de premier plan pour la famille et entend demeurer réceptive aux réalités des familles et des aînés. La ville [sic] souhaite poursuivre son rôle de leader sur son territoire et déployer les efforts requis pour que la famille et les aînés y soient reconnus comme étant la composante principale de la collectivité. (Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2013, p. 9)

C'est à se demander où logeront ces nouvelles familles? Bien peu de logements sont disponibles et ceux prêts à accueillir des familles sont encore plus rares. Le nombre de maisons à vendre est également bien bas et les prix sont en constante hausse en raison de leur rareté. Un projet de développement domiciliaire est en branle, mais les maisons n'y sont pas encore et celles-ci se construisent à grands frais. La personne interviewée dans l'entrevue 1 affirmait : « À Lebel, se bâtir à neuf c'est tout près de 300 000 \$ ».

Nul besoin de dire que ce sont des familles déjà bien nanties qui pourront s'y installer, mais qu'en est-il de celles avec de plus modestes revenus? Seront-elles les bienvenues aussi? Un père de famille rencontré pendant nos entrevues envisage sérieusement de quitter la ville puisqu'il ne trouve pas de maison adéquate pour y loger les siens : « *On n'a pas le choix* [de déménager à l'extérieur de la ville], *on ne peut pas rester dehors* » (entrevue 6). La personne interviewée dans l'entrevue 4 abonde dans le même sens lorsqu'elle parle des travailleurs qui voudraient bien amener leur famille à Lebel-sur-Quévillon, mais ne trouvent pas de loyer adéquat pour les y accueillir :

Y'en a qui arrivent avec leur famille, j'en ai un dernièrement qui vient de louer, c'est moi qui y a trouvé une maison, ça faisait trois mois qu'y cherchait une maison ou un appartement à louer. Finalement, je connaissais quelqu'un qui quittait une maison pis on a appelé avant qu'il soit à louer pis il l'a eu. Parce qu'y n'a pas, y'a aucun logement, actuellement, y'a rien à louer ici.

Ainsi, malgré cette politique, la ville se prive de bien des résidents, des familles par surcroît, qui pourraient la faire vivre encore davantage.

Pour ce qui est des aînés, plusieurs personnes rencontrées ont mentionné qu'il serait intéressant de se pencher sur le sort des 50-70 ans, encore autonomes, qui n'ont plus

envie ou plus les capacités de tenir maison, mais qui ne sont pas dans les barèmes pour s'installer à l'Étoile Filante (une résidence pour personnes âgées). Selon la personne interviewée dans l'entrevue 3 :

Quand on parle de logement, ce besoin-là est aussi présent d'avoir des résidences qui sont peut-être plus adaptées aux besoins, tsé, est-ce que j'ai besoin de deux étages avec quatre chambres quand finalement mon mari est parti, mes enfants aussi, qu'il reste juste moi comme personne vieillissante [...] vraiment cette partie de besoin là est exprimée d'avoir, pour les 50-70 ans qui sont encore en forme, d'avoir des logements qui sont abordables, mais à la fois adaptés aux besoins.

La personne interviewée dans l'entrevue 4 est du même avis et juge que : « *ce qu'il manque à Lebel-sur-Quévillon ce sont des logements pour les nouveaux retraités encore en forme et autonomes qui n'ont comme choix que leur maison ou l'Étoile Filante* ». Il faudrait un entredeux, comme Le Boréal à Val-d'Or³.

³ Le Boréal est une résidence pour personnes âgées autonomes. Elle offre des logements complets et certains services à la carte.

CHAPITRE V. LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE COMME SOLUTION

Ce qu'en pensent les acteurs du milieu

La personne interviewée dans l'entrevue 1 considère que le logement social serait définitivement une piste de solution pour contrer la crise du logement. Comme le secteur minier est présentement dynamique, il y a un grand écart de salaires.

La personne interviewée dans l'entrevue 2 constate que le logement social serait une bonne piste de solution :

Ben moi je pense que oui, c'est sûr que, comme on disait, des gens qui sont dans des commerces de services pis ces choses-là, y'ont pas moyen de payer un loyer à 600-700\$, y vont tout passer leurs économies là-dessus, y'auront pas mangé, y seront pas habillés, y profiteront de rien. [...] Ou des familles monoparentales, les gens avec pas beaucoup d'instruction.

La personne interviewée dans l'entrevue 4 affirme : « *Nous on a besoin de logements, nos employés ont besoin de logements, mais ce n'est pas des logements sociaux* ».

L'interlocuteur rencontré dans l'entrevue 3 remarque :

Ce n'est pas parce qu'on aura des HLM qu'on favorisera la pauvreté, bien au contraire, je pense que ça l'amène justement à situer un besoin qui est présent, mais aussi pour quelqu'un qui sort d'un HLM c'est aidant de dire : « Maintenant je suis plus en HLM, je peux m'acheter une maison ». Ça aussi c'est l'espoir de ne pas rester dans la pauvreté. Il y aurait moyen d'avoir des actions concertées.

La personne interviewée dans l'entrevue 3 se questionne sur comment se ferait la sélection des locataires dans le cas des logements sociaux, quels seraient les critères d'admissibilité, qui ferait partie du comité de sélection, etc.

Dans l'entrevue 6, l'interlocuteur connaît environ une dizaine de personnes de l'organisme Partenaires à parts égales qui pourraient bénéficier d'un logement adapté.

Elle met surtout l'accent sur les personnes malvoyantes. Une dame ayant répondu au questionnaire téléphonique témoigne : « *Si un jour ils faisaient des logements à prix modique je ne haïrais pas ça* ». Une autre dame, toujours dans le cadre du questionnaire téléphonique, ajoute : « *Il y a juste ici qu'il n'y en a pas [de logements sociaux], pis y'a du monde qui en a besoin là* ». Les logements sociaux amélioreraient sa condition de vie. Un couple déclare pour sa part que le logement social n'est pas une option pour lui, car l'un des partenaires a beaucoup de meubles, de matériel, d'outils, etc. et veut absolument trouver une maison et juge qu'il n'aura pas cet espace dans un logement de ce type.

Une résidente reconnaît que ce qu'elle recherche le plus dans un logement social est la sécurité. De plus, en payant moins pour son logement, elle pourrait en avoir plus pour son épicerie, car ses allergies au gluten font en sorte qu'elle dépense une part importante de son maigre budget pour des produits spécialisés.

Même si la majorité des témoignages ci-dessous mentionnent la nécessité de logements sociaux ou communautaires, cela ne signifie pas que les logements privés n'ont pas leur place. En effet, comme l'ont souligné Grenier et Cadieux,

Les logements sociaux, en plus d'aider les plus démunis à briser le cycle de la pauvreté dans lequel ils se trouvent, ont un potentiel non négligeable pour aider la région à sortir de la crise du logement en créant des unités d'habitations non soumises aux aléas du marché locatif et qui resteront la propriété collective de tous les citoyens. (2010, p. 92)

Le tableau 3 montre qu'il y a 39 prestataires de dernier recours ou bénéficiaires de l'aide sociale à Lebel-sur-Quévillon. Ce sont les personnes les plus susceptibles de bénéficier du logement social compte tenu de leur précarité financière. Mais nous avons constaté qu'il n'y a actuellement aucune habitation à loyer modique (HLM) ou de logement subventionné à Lebel-sur-Quévillon. Pourtant, il y a une demande pour ce type de logement comme le démontrent les témoignages des personnes interviewées. Dans le cadre d'une reprise économique, non seulement les besoins en logements privés vont augmenter rapidement pour loger les travailleurs ayant de bons salaires, mais également les besoins de logements pour les personnes à faible revenu.

L'affluence de plusieurs travailleurs à salaire élevé exercera une pression à la hausse du coût de location. Pour les travailleurs à bas salaires et les bénéficiaires de l'aide sociale, il sera de plus en plus difficile de se loger. Cela est d'autant plus vrai qu'ils risquent de consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour se loger. Quand on vit avec moins de 600 \$ par mois, il est aisé de comprendre qu'il en restera peu pour les autres besoins essentiels.

Comme mentionné ci-haut, en devenant une propriété collective de tous les citoyens, le logement communautaire ne sera pas soumis aux aléas du marché locatif pour les plus démunis. Ces derniers bénéficieront de prix locatifs planchers accessibles. De plus, ce type de logement permet de loger des personnes mieux nanties, mais aux prix du marché. Au lieu de construire des immeubles locatifs privés, les employeurs et la Ville pourraient contribuer financièrement à la construction d'unités locatives communautaires. Cela permettrait de réduire substantiellement les coûts de construction puisque la Société d'habitation du Québec (SHQ) subventionne jusqu'à la hauteur de 85 % lorsque le milieu investi. Vu sous cet angle, le logement social de type communautaire vient donc appuyer le logement privé et répondrait à un double objectif : loger les travailleurs et les personnes à faible revenu.

Évaluation des besoins en logements sociaux et communautaires

Il est difficile d'établir le nombre de logements sociaux ou communautaires pour les trois catégories de clientèles ciblées dans le cadre de cette étude pour les raisons suivantes : la difficulté à bien calculer la population, la variabilité du parc de logements et les fluctuations économiques de l'industrie minière et de l'industrie forestière (incertitude du futur).

Nous avons regroupé les unités à construire en fonction de trois clientèles précises: les personnes âgées, les personnes ayant des besoins particuliers (personnes ayant un handicap physique ou mental) et les personnes vivant des besoins impérieux en

logement : les familles monoparentales et les familles désirant s'acheter une première résidence.

Les personnes âgées

Les entrevues réalisées dans le cadre de la présente étude montrent qu'il y a déjà une liste d'attente à la résidence pour les personnes âgées. M. François Renaud, agent de recherche à la SHQ, estime que 11 % des 255 personnes âgées recensées à Lebel-sur-Quévillon auront besoin d'un logement à court terme ($255 \times 11\% = 28,05 =$ arrondi à 30). Cependant, en raison des fluctuations du marché de l'emploi et du marché locatif, nous suggérons la prudence en ramenant ce nombre entre 15 et 20 appartements. La formule à privilégier serait un organisme à but non lucratif (OBNL) pour un projet de 15 à 20 unités supplémentaires avec le programme du Volet II de la Société d'habitation du Québec. Ce projet pourrait être fait en lien avec la résidence pour personnes âgées existante (extension de leurs infrastructures) et en partenariat avec le centre de santé et de services sociaux (CSSS).

Les personnes ayant des besoins particuliers

En consultant les données du CSSS à Lebel-Sur-Quevillon et un organisme en défense des droits, nous estimons la construction de 15 appartements universellement adaptables pour les personnes ayant un handicap physique ou mental. Cette estimation est cependant trop faible pour justifier une construction de logements spécifiques. Nous recommandons que ces appartements soient intégrés à des projets d'immeubles coopératifs pour les personnes vivant une précarité financière, en particulier les familles monoparentales et les familles achetant leur première résidence.

Les personnes vivant des besoins impérieux en logement

Sur une estimation d'environ 100 familles financièrement précaires (données obtenues du CSSS à Lebel-Sur-Quevillon), nous recommandons de ne retenir que celles qui sont les plus précaires afin de répondre aux besoins de logements, soit 40 familles (tableau 3). En ajoutant les 15 appartements pour les personnes ayant des besoins particuliers, nous aurions 55 unités locatives à créer.

Nous préconisons la formule coopérative pour la construction de ces 55 unités de logements, soient deux projets coopératifs mixtes : un de 35 unités et un autre de 20 appartements. Leur réalisation pourrait s'effectuer en deux phases.

Le principal avantage du modèle coopératif est qu'il n'est pas rachetable par des intérêts privés. De plus, cette formule permet d'offrir du logement abordable aux familles et personnes à faible revenu sans nécessairement offrir du supplément au loyer (via le programme de supplément au loyer). Également, cette formule permet d'intégrer au projet un 10 ou 20 % de logements et de logements universellement adaptables⁴ pour les personnes ayant des besoins particuliers.

Trois éléments importants à considérer dans la réalisation de ces unités locatives

Considérant la situation qui prévaut à Lebel-sur-Quevillon, il serait appréciable que la municipalité se dote d'une politique d'habitation pour bien planifier le développement des logements sur le territoire. En effet, les données présentées dans cette étude montrent que la municipalité en est à un point tournant au niveau de son développement résidentiel et qu'une planification doit être faite. Il sera question de l'importance de cette politique d'habitation dans le prochain chapitre.

Un autre élément à considérer lors de la réalisation des unités locatives sera la contribution monétaire du milieu. En effet, lors de la construction de logements dans le cadre du Programme AccèsLogis Québec dans le sud de la province, la contribution du milieu ne dépasse que rarement 15 à 20 % du coût total de construction. C'est ce que le programme prévoit. Malheureusement, en raison de la faiblesse du coût des loyers dans la municipalité par rapport au sud du Québec (ce qui influence le calcul de la subvention octroyée par unité locative) et du coût plus élevé des frais de construction (faible

⁴ Logement qui peut s'adapter à la condition de personnes ayant des handicaps.

compétition entre contacteurs), la contribution financière demandée à la municipalité risque d'être supérieure à 40 % des coûts totaux des projets. Il faudra donc prévoir les contributions du milieu à l'avance. Des stratégies de taxation supplémentaire en temps de crise du logement peuvent s'avérer intéressantes pour constituer un fond communautaire visant la construction de logements sociaux ou communautaires.

Un dernier élément qu'il serait important de prendre en compte lors de la construction de ces unités locatives est le fait que les premières constructions ne se traduiront pas en une diminution de la crise du logement. En effet, les premières unités construites réduiront seulement les cohabitations toxiques et non conformes aux besoins locatifs. Cette situation a été plusieurs fois observée dans des petites villes. Les premiers logements sociaux ou communautaires qui sont construits permettent à des gens d'améliorer la situation locative qu'ils vivent présentement. Par exemple, à Lebel-sur-Quevillon, ce sont probablement les chambreurs ou les personnes qui partagent un appartement faute de pouvoir trouver mieux qui s'orienteront vers ces nouvelles unités. On pourrait aussi voir des enfants adultes partir en logement pour finalement s'émanciper de leurs parents. En bout de ligne, il n'est donc pas rare de voir que le taux d'inoccupation reste le même malgré l'ajout d'un bon nombre d'unités locatives.

CHAPITRE VI. L'IMPORTANCE D'UNE POLITIQUE MUNICIPALE D'HABITATION

Comme nous l'avons constaté au tableau 2, il existe un très grand écart entre les données inscrites au rôle d'évaluation foncière au moment de la construction de celui-ci et les données recensées à l'été 2013 dans le cadre de la présente étude. Cela s'explique par l'absence de la tenue d'un registre annuel comptabilisant les variations du parc immobilier de la ville, puisque selon la Loi sur la fiscalité municipale du Québec (L.R.Q., c.F-2.1), le suivi de l'évolution du milieu bâti ne se fait légalement qu'aux trois ans. Il est donc nécessaire que la Ville de Lebel-sur-Quévillon se dote d'un outil pour suivre régulièrement cette évolution. Un tel outil, une politique municipale d'habitation, permet de bien planifier le développement locatif sur le territoire en fonction des différentes clientèles.

Le logement n'est pas seulement du ressort de l'entreprise privée. En vertu des pouvoirs qui sont conférés aux municipalités par le législateur, notamment la Loi sur les cités et villes du Québec (L.R.Q., c.C-19) et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), les municipalités sont en mesure d'adopter des outils de planification pour le développement de leur territoire : plan et règlement d'urbanisme (zonage, lotissement, construction); règlement sur l'entretien, la salubrité et la sécurité des logements; règlement accordant un crédit de taxes foncières pour encourager le développement résidentiel, etc.

Par l'adoption d'une politique familiale, la Ville entend jouer son rôle de planificateur du développement territorial. D'ailleurs, elle mentionne dans cette politique qu'elle : « veut soutenir un développement urbain favorisant la vie de quartier afin d'améliorer les liens entre les familles et les aînés et permettre l'accès à des habitations de qualité, abordables et adaptées aux nouvelles réalités » (Ville de Lebel-sur-Quévillon, 2013, p. 3).

Les objectifs poursuivis par cette politique sont de : mettre en place un programme incitatif à l'achat de propriétés neuves ou existantes; collaborer à la mise sur pied de logements à prix modiques ou coopératives d'habitation pour les aînés et les familles ayant des besoins spécifiques et sensibiliser les paliers gouvernementaux provincial et fédéral au sujet de l'accessibilité des services essentiels.

Mais pour opérationnaliser cette politique, il est essentiel d'adopter également une politique municipale d'habitation en particulier, si on veut atteindre l'objectif de : « collaborer à la mise sur pied de logements à prix modiques ou coopératives d'habitation pour les aînés et les familles ayant des besoins spécifiques ». On parle ici de logement social et communautaire.

Il s'agit d'identifier les caractéristiques socioéconomiques du milieu, de dresser un portrait du marché résidentiel, d'identifier les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces pour en arriver à un plan d'action identifiant les acteurs et les moyens de mise en œuvre. La réussite d'une telle politique repose sur une **concertation** avec les autres intervenants : promoteurs immobiliers, constructeurs, groupes communautaires, groupe de ressources techniques (GRT), instituts financiers (banques et prêteurs hypothécaires), SHQ, Société canadienne d'habitation et de logement (SCHL), office municipal d'habitation (OMH), propriétaires de logements, locataires, élus, organismes publics et privés de santé, ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs (MDDEP), Régie du logement du Québec et les citoyens.

Une telle politique vise donc à établir les orientations en matière d'habitation sur le territoire et fixe également les limites d'intervention de la Ville avec les autres intervenants.

Nous avons recensé trois exemples de politiques municipales d'habitation, qui sont souvent données en exemple, à partir desquelles la Ville de Lebel-sur-Quévillon peut s'inspirer pour formuler la sienne : la Politique municipale d'habitation de la MRC de

L'Amiante⁵, la Politique de l'habitation de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu⁶ et la Politique du logement de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield⁷.

⁵ Politique, règlements et formulaires / Politique d'habitation de la MRC de L'Amiante. [Document Web]. Adresse Web: http://www.ville.thetfordmines.qc.ca/omhtm/politiques-reglements-formulaires_politique-habitation.htm (Consulté le 5 décembre 2013)

⁶ Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. *Politique de l'habitation*. [Document Web]. Adresse Web: <http://www.ville.saint-jean-sur-richelieu.qc.ca/permis-urbanisme/Documents/Politique-habitation.pdf> (Consulté le X 2013)

⁷ Salaberry-de-Valleyfield. (s.d.). Politique du logement une qualité de vie pour tous [Document Web]. Adresse Web: <http://www.ville.valleyfield.qc.ca/sites/default/files/pdf/Habitation/politiquedulogement1.pdf> (Consulté le 5 décembre 2013)

CONCLUSION

À la question d'étude « Est-ce que le parc immobilier actuel pourra répondre à une hausse de demande de logements dans le cadre d'une reprise économique à Lebel-sur-Quévillon ? », nous répondons par l'affirmative à la condition d'opérationnaliser la politique familiale de la Ville de Lebel-sur-Quévillon par l'adoption d'une politique municipale d'habitation axée notamment sur les besoins en logements.

Cette dernière politique permettra de planifier le développement du parc immobilier non seulement pour les travailleurs miniers et forestiers qui cherchent un logement, mais également pour toute autre personne désirant vivre à Lebel-sur-Quévillon, notamment les personnes âgées recherchant un milieu de vie substitut⁸, les personnes ayant des besoins particuliers recherchant un milieu de vie adapté à leur condition (handicap physique ou mental, ...) et les personnes en situation de précarité financière ayant des besoins impérieux en logement (les familles monoparentales et les familles à la recherche d'un premier achat résidentiel).

Les témoignages de locataires sur la question de la salubrité et de la sécurité des lieux loués méritent également une attention particulière. En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) et de la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., c.C-47.1), les municipalités ont le pouvoir d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments et, plus généralement, d'adopter des règlements en matière de salubrité. D'ailleurs, à l'instar de plusieurs municipalités au Québec, les villes de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or ont adopté des réglementations en ce sens.

Cette réglementation permet d'habiter dans un logement salubre et de vivre dans un environnement favorable à la santé et à la sécurité. Dans ce genre de règlement, on

⁸ Autre que leur logement ou maison.

reconnait les principales causes d'insalubrité, telles la malpropreté, la vermine, les rongeurs, les insectes, les odeurs nauséabondes, la détérioration et l'encombrement des lieux. Des normes et des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments résidentiels sont prescrites pour ainsi s'assurer que les propriétaires de ces bâtiments fournissent les équipements de base et voient à l'entretien de leur immeuble. Les locataires ont aussi l'obligation de maintenir un niveau de propreté adéquat à l'intérieur de leur logement.

Cette étude a permis de constater que les besoins en logements sociaux et communautaires à Lebel-sur-Quévillon sont bel et bien présents. Cependant, la fluctuation de la population et la faiblesse du marché locatif rendent difficile le calcul du nombre d'appartements. En plus de sa politique familiale, la Ville de Lebel-sur-Quévillon aurait avantage à mettre en place un outils d'aménagement essentiel pour bien planifier et contrôler le développement des logements sur son territoire : une politique municipale d'habitation. Comme nous l'avons mentionné précédemment, la concertation avec les autres intervenants du milieu locatif est primordiale si on veut que ces outils répondent aux besoins des différentes clientèles, en particulier celles du logement social et communautaire.

BIBLIOGRAPHIE

- Assemblée des Premières Nations. (2005). *Plan d'action des Premières Nations sur le logement*. Québec: AFN.
- Baril, H. (2013, 19 novembre). Lebel-sur-Quévillon. Le projet de Fortress paper est compromis. *La Presse*.
- Commission de toponymie du Québec. (2013). *Lebel-sur-Quévillon*. [Documents Web] Adresse Web : http://www.toponymie.gouv.qc.ca/ct/ToposWeb/fiche.aspx?no_seq=35012 (Consulté le 27 novembre 2013).
- Dunn, J. R. (2004). *Le logement et la santé de la population - Cadre de recherche* (Vol. 04-016). Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logements.
- Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2009). *Dossier noir: logement et pauvreté au Québec seconde édition*. S.l. : Auteur.
- Grenier, S. et Cadieux, R. (2010). Le logement social : une responsabilité à partager. L'évaluation des besoins en logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue. *Cahiers du LAREPPS, 10-03*.
- Hébert, G., Hurteau, P., Petit, M. et Tremblay-Pépin, S. (2006). *La pénurie de logement*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.
- Institut de la statistique du Québec. (2013). *L'Abitibi-Témiscamingue ainsi que ses municipalités régionales de comté (MRC) et territoire équivalent (TE)*. [Documents Web] Adresse Web : <http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil08/> (Consulté le 27 novembre 2013).
- Institut de la statistique du Québec. (2013). *Profils statistiques par région et MRC. 10 – Nord-du-Québec*. [Documents Web] Adresse Web : http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/region_00/region_00.htm (Consulté le 27 novembre 2013).
- Institut économique de Montréal. (2003). Quelques sur les causes de la crise du logement. *Les notes économiques, 4*.
- Ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale, Direction régionale du Nord-du-Québec. (2013, 28 novembre). *Période de référence # 11-2013*.

- Morin, P. et Baillergeau, E. (2008). *L'habitation comme vecteur de lien social*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Morin, R., Richard, A. et Cuierrier, Y. (2008). Portrait de l'Habitation communautaire au Québec, dans M. Bouchard et M. Hudon (Dir.), *Se loger autrement au Québec: Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique* (p. 55-111). Anjou : Saint-Martin.
- Packard, V. (1959). *The Status Seekers: An exploration of class Behavior in America and the hidden barriers that affect you, your community, your future*. New York : David McKay Company.
- Rea, W., Yuen, J., Engeland, J. et Figueroa, R. (2008). La dynamique de l'abordabilité du logement. *Perspective*, 75-001-x, 14.
- Société de développement de la Baie-James. (2012, novembre). *Territoire de la Baie-James* [Document Web]. Adresse Web : http://www.sdbj.gouv.qc.ca/fr/territoire_baie_james/cartographie?map=sud (Consulté le 18 novembre 2013)
- Société d'habitation du Québec (2011). *L'habitation au Québec - Profil statistique*, Auteur : Québec.
- Statistique Canada. 2007. *Lebel-sur-Quévillon, Québec (Code2499005)* (tableau). *Profils des communautés de 2006*, Recensement de 2006, produit n° 92-591-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 13 mars 2007. <http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/dp-pd/prof/92-591/index.cfm?Lang=F> (Consulté le 25 novembre 2013).
- Statistique Canada. (2012). *Lebel-sur-Quévillon, Québec (Code 2499005) et Québec (Code 24)* (tableau). Profil du recensement, Recensement de 2011, produit n° 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 24 octobre 2012. <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F> (Consulté le 25 novembre 2013).
- Thibeault, J. (2007). *Portrait de la pauvreté et des inégalités*. Rouyn-Noranda: Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue.
- Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. *Politique de l'habitation*. [Document Web]. Adresse Web: <http://www.ville.saint-jean-sur-richelieu.qc.ca/permis-urbanisme/Documents/Politique-habitation.pdf> (Consulté le X 2013)

Ville de Lebel-sur-Quévillon. (2013). *Pensons et agissons pour la famille et les aînés. Politique familiale et Municipalité amie des aînés. Lebel-sur-Quévillon. Hiver 2013.* [Documents Web] Adresse Web : <http://www.lebel-sur-quevillon.com/MediaHandler.ashx?MediaId=871848a7-ab4a-4227-a914-a72132cb8146> (Consulté le 5 décembre 2013).