



CORPORATION DE
DÉVELOPPEMENT
COMMUNAUTAIRE DU
HAUT-SAINT-FRANÇOIS

S'habiter pleinement: portrait du logement dans le Haut-Saint-François

12.11.2020

—

« Le logement est un carrefour stratégique pour l'expression des droits. Comment, sans logement adéquat, avoir un plein accès à l'éducation ou à la santé? Il est souhaitable et même indispensable que les efforts ne soient plus perçus comme des dépenses mais bien comme des investissements. L'aménagement de logements abordables et de qualité est un investissement pour le bien-être de la population, pour la paix et la démocratie »

- Paul Jean Le Roux, RHF

Julien Fontaine-Binette, Agent de développement communautaire
Corporation de développement communautaire
du Haut-Saint-François
50 rue Laurier East Angus (QC) J0B 1R0

Table des matières

Table des matières	1
Faits saillants	2
Vue d'ensemble	2
Quelques statistiques	3
Composition du parc immobilier du Haut-Saint-François	3
L'état des logements dans le Haut-Saint-François	5
Les femmes et le logement: des inégalités qui persistent	5
Le logement et l'argent	6
La valeur des maisons unifamiliales	7
La gentrification rurale: un danger pour le Haut-Saint-François?	7
Logements sociaux, PSL, OSBL et coopératives d'habitations	8
Comparatif avec d'autres MRC Du Québec	8
Comparatif	8
Quels sont les besoins du Haut-Saint-François?	10
Sondage du centre des femmes du Haut-Saint-François La Passerelle	11
Quelques acteurs de l'habitation dans le Haut-Saint-François	11
L'Office régional d'habitation du Haut-Saint-François	11
Programme Réno-Région	12
Centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD)	12
Les résidences privée pour aînés (RPA)	12
Coopérative de logements et OSBL	13
Des solutions à notre portée	13
Des idées pour innover	15
Initiatives innovantes	15
Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale	16
Financement	16
Développement de logements pour personnes ayant des situations particulières	17

Faits saillants

- 30% des ménages sont composés d'une personne
- 10% des logements du Haut-Saint-François nécessiteraient des réparations majeures
- Plus de 18% des ménages consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logement
- 0,08% des logements du Haut-Saint-François reçoivent une aide par la SHQ
- Il n'y a pas de maison de 2^e étape pour les femmes victimes de violence conjugale sur le territoire du Haut-Saint-François
- Une des résidences de personnes âgées de l'Est du territoire va fermer ses portes
- Le Haut-Saint-François détient l'un des nombres de logements subventionnés par habitant le plus bas au Québec (en le comparant à 85 autres MRC)

Vue d'ensemble

Le Haut-Saint-François est un territoire de 2271,63 Km² qui prend ses frontières avec la ville de Sherbrooke à l'ouest, la MRC du Granit à l'est, la MRC de Coaticook au sud, et la MRC des Sources au nord-ouest. Ce grand territoire se partage donc entre des municipalités très proches de Sherbrooke qui leur donne un statut de «banlieue» de Sherbrooke où la densité de la population est plus grande et d'un autre côté, la plus grande partie du Haut-Saint-François s'étend sur un territoire rural où la densité de population est moindre. Cette configuration particulière a une influence très grande sur l'offre des logements locatifs, des maisons unifamiliales et des dépenses liées à l'habitation. Dans ce document, vous trouverez un aperçu de la situation du logement et de l'habitation dans le Haut-Saint-François afin de permettre de prendre des meilleures décisions stratégiques et ainsi combattre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Le logement et l'habitation sont les pierres angulaires de l'épanouissement personnel et collectif, du développement social et de la sortie des personnes de la pauvreté. Dans le *Rapport-Synthèse de la Société d'habitation du Québec*, on y indique que «la proportion des ménages qui ont le travail pour principale source de revenu augmente de 33 % à 37 % lorsqu'ils vivent pendant au moins une année dans un HLM ou un logement subventionné par le PSL. De plus, ce taux augmente d'année en année» ([Rapport synthèse, p.2](#)). Le montant des revenus directement mis dans le logement influence donc grandement l'inclinaison des personnes à travailler et à se sortir de la dépendance de l'État, et peut-être de se sortir de la pauvreté. De plus, le Québec étant une société vieillissante, l'aide au logement permet aux personnes âgées de rester plus longtemps dans leur domicile et à préserver leur qualité de vie ([Rapport synthèse, p.3](#)). Les bénéfices pour la société de se munir d'outils permettant de l'aide au logement sont immenses et peuvent se résumer par les impacts suivants:

- Augmentation des dépenses des ménages grâce à l'accroissement de leur revenu disponible
- Création d'un environnement propice à l'insertion sociale et professionnelles
- Réduction de l'utilisation de services publics par les personnes en situation d'itinérance, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.
- Réduction des coûts d'hospitalisation pour les personnes âgées et en situation de handicap.

Le portrait de l'habitation dans le Haut-Saint-François tentera de démontrer que se loger est un frein à au développement social des individus et de la collectivité

Quelques statistiques

Composition du parc immobilier du Haut-Saint-François

Selon le recensement de 2016, la composition du parc immobilier est comme suit:

Type de logements privés occupés	Nombre	HSF %	Estrie
Maison individuelle non attenante	7555	78,86%	<u>54,74%</u>
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	5	0,05%	<u>1,40%</u>
Maison jumelée	155	1,62%	<u>3,70%</u>
Maison en rangée	30	0,31%	<u>1,94%</u>
Appartement ou plain-pied dans un duplex	690	7,20%	<u>6,37%</u>
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	965	10,07%	<u>30,69%</u>
Autre maison individuelle attenante	55	0,57%	<u>0,47%</u>
Logement mobile	135	1,41%	<u>0,69%</u>
<u>Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle</u>	9580	100,00 %	

Source: Recensement 2016

Nous pouvons voir que la plupart des logements sont de type maisons individuelles non attenantes, c'est-à-dire des maisons unifamiliales. Cela s'explique par le caractère rural de la MRC du Haut-Saint-François. Cependant, l'absence d'appartements, ou l'absence de diversité d'habitation peut causer un manque de diversité et de mixité sociale, et l'absence de logements locatifs entraînant plusieurs problèmes: manque de structure d'accueil pour une main d'oeuvre jeune et/ou immigrante qui n'a pas nécessairement de mise de fonds nécessaire l'achat de maison, par exemple. Un plus grande diversité de logements permet aussi une densification des centre villageois qui permet de contrer les effets de l'étalement urbain et ainsi conserver les territoires agricoles et naturels. Comparativement à l'Estrie, on remarque que le

Haut-Saint-François a une plus grande proportion de maisons unifamiliales, ce qui peut être un frein à l'accessibilité au logement.

Nb de personnes dans les ménages privés	Nombre de ménages	%
1 personne	2875	30,01%
2 personnes	3775	39,41%
3 personnes	1235	12,89%
4 personnes	1035	10,80%
5 personnes ou plus	660	6,89%
Total - Ménages privés selon la taille du ménage	9580	100,00%

Source: Recensement 2016

Un peu moins d'un tiers des personnes vivant dans le Haut-Saint-François vivent seules, alors que cette statistique au Québec est de 15%. Cela est une statistique intéressante quand on sait que «le taux de faible revenu des personnes seules est de 4,25 fois supérieur à celui des personnes vivant dans des familles économiques d'au moins deux personnes» ([Source](#)). À ces chiffres, on peut ajouter que **3170 ménages contiennent au moins un enfant**. Le nombre de personnes dans un ménage par rapport à la grandeur des logements a une influence sur la qualité de vie et peut avoir une incidence sur la santé mentale des individus qui habitent le logement. Cette situation peut être exacerbée dans le cadre de la pandémie, à cause des pertes d'emploi, du télé-travail, des écoles fermées qui entraînent une plus grande occupation des logements. On peut voir dans le tableau suivant une idée des grandeurs de logements disponibles dans le Haut-Saint-François.

Nombre de pièces	Nombre de ménage	%
1 à 4 pièces	2030	21,19%
5 pièces	1815	18,95%
6 pièces	1570	16,39%
7 pièces	1385	14,46%
8 pièces ou plus	2785	29,07%
Total - Logements privés occupés selon le nombre de pièces	9580	100,00%

Source: Recensement 2016

Alors que 30% des gens vivent seuls, 30% des logements ont plus de 8 pièces en leur sein. Cette dichotomie fait apparaître une disparité entre les logements disponibles pour les familles.

Mode d'occupation	Nombre de ménage	%
Propriétaire	7485	78,13%
Locataire	2095	21,87%
Total - Ménages privés selon le mode d'occupation	9580	100,00%

Plus de 20% des ménages sont locataires, ce pourcentage n'a pas vraiment bougé depuis le recensement de 2001 (1810 logements loués sur un total de 8385 - [Source](#)).

L'état des logements dans le Haut-Saint-François

Les logements du Haut-Saint-François sont âgés quand on regarde le tableau suivant:

Année de construction	Nombre de logements	%
1960 ou avant	3835	40,03%
1961 à 1980	2575	26,88%
1981 à 1990	995	10,39%
1991 à 2000	845	8,82%
2001 à 2005	405	4,23%
2006 à 2010	425	4,44%
2011 à 2016	505	5,27%
<u>Total - Logements privés occupés selon la période de construction</u>	9580	100,00%

Source: Recensement 2016

C'est donc 40% des logements qui ont été construits avant 1960, ce qui peut amener des rénovations et des réparations majeures. À cet effet, c'est **10% des logements du Haut-Saint-François qui nécessiteraient des réparations majeures**, alors que cette proportion est de 6,5% au Québec (Recensement 2016).

Les femmes et le logement: des inégalités qui persistent

Les statistiques ne sont pas ou peu disponibles pour faire une réelle analyse différenciée entre les hommes et les femmes sur le logement dans le Haut-Saint-François. Cependant, les études fument d'écart grandissant entre les hommes et les femmes, et pour ces dernières l'accessibilité au logement décent et abordable est très difficile. Si ces femmes sont monoparentales, handicapées, immigrantes ou appartenant à la communauté LGBTQIA2+, la marche est encore plus difficile à surmonter. Le Haut-Saint-François n'y échappe pas, mais il faudra des études plus approfondies pour avoir un portrait plus précis. Pour bien comprendre ce phénomène, il convient de lire les études suivantes:

[Dossier noir: Femmes logement et pauvreté. FRAPRU. 2019](#)

À Sherbrooke, c'est plus de 37% des femmes qui sont le principal soutien financier qui consacrent plus de 30% de leur revenu au logement.

[Les femmes et le logement: un pas de plus vers l'égalité. 2012](#)

« La majorité des logements subventionnés dans le cadre des programmes d'aide au logement mis en place par l'État sont occupés par des ménages féminins : 72 % des logements HLM publics (volet régulier), 67 % des logements dans les coopératives d'habitation, 64 % des logements dans les OSBL d'habitation, 72 % des logements privés donnant droit à un supplément au loyer et 74 % des logements du programme

AccèsLogis Québec. De plus, 75 % des ménages profitant du programme Allocation-logement ont une femme comme soutien» (p.9)

Dossier femmes et logement communautaire - RQOH

Même si les inégalités se sont considérablement amenuisées depuis 40 ans, la situation économique des femmes âgées de 65 ans et plus demeure plus précaire que celle des hommes du même groupe d'âge. Alors qu'elles représentent 72 % de l'ensemble des locataires en résidence pour personnes âgées, elles sont plus susceptibles de vivre en situation de pauvreté en vieillissant car :

Elles ont accès à moins de revenus de retraite en raison de leur salaire moins élevé lorsqu'elles étaient sur le marché du travail ou en raison des années passées à la maison pour s'occuper des enfants et des tâches domestiques.

Le logement et l'argent

D'emblée, le logement et les revenus sont intimement liés, et le revenu disponible après avoir payer les frais de logement ont une grande influence sur la qualité de vie des individus et des ménages. Pour bien comprendre la situation du Haut-Saint-François, voici les revenus après impôt médian du Haut-Saint-François et du Québec, différenciés selon les sexes.

Haut-Saint-François			Québec		
Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes
26143 \$	29126 \$	23014 \$	29535 \$	33110 \$	26119 \$

On remarque qu'il y a près de 6000\$ qui sépare les revenus médian des hommes et des femmes dans le Haut-saint-François, c'est donc dire que pour chaque dollar gagné par un homme, c'est 0,79\$ qui est gagné par une femme. Cet écart est sensiblement le même au Québec.

Plusieurs statistiques inquiètent au niveau du logement. Premièrement, les soutiens du ménage qui est défini par «est une personne faisant partie du ménage qui est responsable de payer le loyer, ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité ou les autres services ou services publics.» ([Source](#)) est occupé par une personne dans une très grande proportion.

Nombre de soutien	Nombre de ménages	%
Ménage comptant 1 soutien	6175	64,46%
Ménage comptant 2 soutiens	3350	34,97%
Ménage comptant 3 soutiens ou plus	55	0,57%
<u>Total - Ménages privés selon le nombre de soutiens du ménage</u>	9580	100,00%

Celle-ci dépasse le 30% de personnes vivant seules et se situe dans la moyenne québécoise. **De plus, on sait que sur les 850 familles monoparentales du Haut-Saint-François, c'est plus de 68% dont la parent est de sexe féminin.**

Un autre statistique très inquiétante, c'est la proportion des ménages qui consacrent plus de 30% de leur revenus au logement qui est dans une proportion de 18,46%. Cela est très probant quand on sait que «le revenu est l'un des principaux facteurs de stress. Le pourcentage du salaire attribué au loyer peut influencer sur le niveau de stress, surtout quand les gens consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement. Les personnes ayant un revenu insuffisant vivent dans un état de survie continuuel ([Préjugé sur la pauvreté et l'exclusion sociale, TACAE, p.16](#)).

Moins que 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	7530	81,54%
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	1705	18,46%
Total - Ménages propriétaires et locataires dont le revenu total du ménage est supérieur à zéro	9235	100,00%

Source: Recensement 2016

Cette statistique devient probante quand on la met en parallèle avec les frais de logement mensuels médians (767\$) et les frais de logement moyens (848\$) qui sont plus bas que ceux au Québec, soit respectivement 983\$ et 1085\$.

La valeur des maisons unifamiliales

En date du 10 novembre 2020, le prix de vente médian des maisons unifamiliales dans le Haut-Saint-François était de 199 900\$ ([Centris](#)), c'est-à-dire qu'en ce moment, 50% des prix de vente était en dessous de 199 900\$. Sans s'étendre sur l'influence de la valeur des maisons, cet indicateur nous servira à comprendre l'ampleur des problèmes de revenus sur le territoire. La valeur de vente des prix a une influence directe sur les possibles spéculations, mais aussi sur le prix des logements locatifs. Cet indicateur devra être surveillé pour ne pas qu'il y ait des phénomènes de surchauffe dans le secteur du Haut-Saint-François. Par ailleurs, on constate qu'entre 2014 et 2018, la valeur des permis de bâtir a augmenté de 32%, la plus grande augmentation en Estrie. Comparativement, Sherbrooke n'a eu une augmentation que de 6,9% ([Source](#)). Cette grande augmentation mettra de la pression sur le prix des loyers et la valeur des maisons environnantes. Qui plus est, «L'immobilier est le SEUL responsable de l'enrichissement au cours des années 2000. Il compte pour 50 % de l'avoir net des ménages, comparativement à 36 % en 2000 ([Préjugé sur la pauvreté et l'exclusion sociale, TACAE, p.24](#)).

La valeur de vente actuelle n'étant pas très élevée, cela dénote d'un enrichissement très bas pour les ménages propriétaires du Haut-Saint-François.

La gentrification rurale: un danger pour le Haut-Saint-François?

La population québécoise s'étend de plus en plus et grâce au développement de nouvelles autoroutes, les promoteurs immobiliers construisent des maisons, des condos toujours plus loin des centres urbains. Sherbrooke et l'Estrie ne sont pas épargnés par ce phénomène. Puisque le Haut-Saint-François partage une frontière avec Sherbrooke, cette dernière a une influence notable sur le développement immobilier du Haut-Saint-François. Le processus de gentrification rurale peut se traduire par plusieurs phénomènes dont «la hausse du prix des logements, des terrains, des maisons et des taxes» ([Simard et Guimond, 2012](#)). D'un autre côté, cette gentrification permet aux municipalités d'augmenter leurs revenus, ce qui peut se répercuter sur les services à la population, comme un maintien des activités communautaires, sportives, culturelles et de loisirs, ce qui peut contribuer à briser l'isolement social. Dans tous les cas, la gentrification rurale dans les parties plus à l'ouest du haut-Saint-François (Ascot Corner, East Angus, Cookshire-Eaton) devra faire partie d'une analyse et d'une planification très sérieuse pour ne pas provoquer des phénomènes entraînant une plus grande exclusion sociale causée par l'appât du gain des promoteurs, des propriétaires et de l'appareil fiscal municipal.

Logements sociaux, PSL, OSBL et coopératives d'habitations

Organisme	Habitations à loyer modique (HLM)	Programme supplément au loyer (PSL)	Total
Comité des résidences de Weedon	0	7	7
Coopérative de solidarité monts et Vallée	0	6	6
Coopérative d'habitation le Moulin des cèdres	0	4	4
Coopérative d'habitation de la Rive Sud de East-Angus	0	4	4
Domaine de la colline de Cookshire	0	4	4
Office régional d'habitation du Haut-Saint-François	61	0	61
Grand total	61	25	86

C'est 86 logements sur 9580 qui sont pourvus d'une aide de la Société d'habitation du Québec par le programme des HLM et du PSL. Cela représente une proportion de 0,8%.

Comparatif avec d'autres MRC Du Québec

Comparatif

Les chiffres concernant le logement subventionné ne veulent rien dire si on ne peut pas placer la situation du Haut-Saint-François par rapport au reste du Québec. C'est ainsi que nous avons compilé le nombre de logements subventionnés par MRC que nous avons ensuite croisé avec la population, le nombre de kilomètres carrés et le nombre de municipalités afin de voir où se situait le Haut-Saint-François.

	Rang sur 85 MRC
NB de Logements subventionnés / MRC	77 ^e
NB de Logements subventionnés / habitant	75 ^e
NB de Logements Subventionnés / KM2	62 ^e
NB de Logements subventionnés / NB Total de Municipalités	78 ^e

On constate que le Haut-Saint-François ne fait pas bonne figure dans les quatre rapports que nous avons produits. Cela nous fait affirmer qu'il faudrait absolument développer le nombre de logements subventionnés.

On pourrait cependant critiquer la méthodologie en affirmant que le Haut-Saint-François a des caractéristiques particulières qui rendent plus difficile le développement de logements subventionnés. Nous avons donc sélectionné 9 MRC dont la population, la superficie et le nombre de municipalités contenant entre 1000 et 6000 personnes est sensiblement le même. Surtout nous avons écarté les MRC qui ont des municipalités qui ont plus de 6000 personnes ce qui distingue vraiment le Haut-Saint-François par rapport, par exemple, à d'autres MRC de l'Estrie (Les Sources, Coaticook, Memphrémagog). Voici MRC sélectionnées

MRC	Population	Superficie	Nombre totale de municipalités	Nombre de municipalités entre 1000 et 6000 personnes
Mékinac	12392	5574	10	4
Le Fjord-du-Saguenay	22534	44002	13	7
L'Islet	17599	2459	14	5
Le Haut-Saint-François	22738	2302	14	7
Kamouraska	20941	3065	17	6
La Vallée-de-la-Gatineau	19029	14166	17	6
Pontiac	14182	14130	18	6
Témiscouata	19278	4049	19	6
Témiscamingue	14967	19252	19	4
Papineau	23175	3202	24	6

Si nous reprenons les mêmes indicateurs que nous avons utilisés plus haut, le Haut-Saint-François se classe comme suit:

	Nombre Total de logements subventionnés	NB de Logements subventionnés/habitant	NB de Logements Subventionnés/KM2	NB de Logements subventionnés/NB Total de Municipalités

1	Témiscouata	Témiscouata	Témiscouata	Témiscouata
2	Le Fjord-du-Saguenay	L'Islet	L'Islet	Le Fjord-du-Saguenay
3	Kamouraska	Le Fjord-du-Saguenay	Kamouraska	L'Islet
4	L'Islet	Kamouraska	Le Haut-Saint-François	Kamouraska
5	Mékinac	Mékinac	Mékinac	Mékinac
6	Témiscamingue	Témiscamingue	La Vallée-de-la-Gatineau	La Vallée-de-la-Gatineau
7	La Vallée-de-la-Gatineau	Pontiac	Papineau	Témiscamingue
8	Pontiac	La Vallée-de-la-Gatineau	Pontiac	Pontiac
9	Le Haut-Saint-François	Le Haut-Saint-François	Témiscamingue	Le Haut-Saint-François
10	Papineau	Papineau	Le Fjord-du-Saguenay	Papineau

Même avec des MRC comparables, le Haut-Saint-François n'a pas une place enviable. Le nombre de logements subventionnés par kilomètre est un indicateur peu fiable, car on ne construit pas des logements abordables pour le sol.

Pour approfondir l'analyse, il faudrait compiler:

- 1) Les revenus médians de chacune des MRCs
- 2) Le nombre total de logements dans chacune des MRCs
- 3) **Le nombre total d'unités dans les coopératives et les OSBL qui ne sont pas subventionnés.**

Quels sont les besoins du Haut-Saint-François?

Pour bien répondre à cette question, il faudrait faire une analyse plus poussée du milieu, mais si on prend le comparatif avec les autres MRC, on peut quand même estimer un certain besoin pour atteindre la moyenne. Nous avons donc compilé toutes les MRC qui n'ont pas plus de 25 000 personnes qui n'ont pas de municipalités de plus 6000 personnes. Notre liste s'est donc réduite à 21 MRC qui correspondaient à ces caractéristiques. Nous avons pris l'indicateur du nombre de logements par habitant qui est plus représentatif selon nous

Médiane du nombre de logements subventionnés par habitants	0,0077 Logements/personne
Nombre de logements subventionnés que le Haut-Saint-François doit construire	89 logements subventionnés

Le Haut-Saint-François devrait donc augmenter son parc de logements subventionnés de 89 logements afin d'atteindre la médiane de MRC similaire. Il faut prendre note que si nous avons pris **la médiane de toutes les MRC du Québec, le Haut-Saint-François devrait construire 148 nouveaux logements subventionnés.**

Sondage du centre des femmes du Haut-Saint-François La Passerelle

Au printemps 2021, le centre des femmes du Haut-Saint-François La Passerelle (Marilyn Ouellet, co-coordination) a mis en place un sondage en ligne afin de connaître les besoins et les difficultés rencontrées. La version complète des résultats du sondage se trouve [ici](#).

On apprend dans le sondage que **54% ont passé plus de 30h à la recherche d'un logement**. Les répondant.e.s ont répondu dans une proportion de **27% qu'ils dépensaient plus de 45% de leur revenu dans leur logement**.

Les plus grandes difficultés dans la recherche d'un logement est:

- Coût du logement (80%)
- Droit aux animaux (52%)
- Logement à mon goût (53%)
- Endroit (ville souhaitée) (53%)
- Propreté du logement (45%)
- Accès à un terrain (40%)
- Ouverture face aux enfants (32%)
- Sécurité des lieux (17%)
- Avec stationnement (18%)
- Vivre de la discrimination (13%)
- Proche d'un transport en commun (5%)

38 personnes sur 63 réponses ont répondu qu'ils avaient un niveau de stress très élevé dans la recherche de leur logement.

À la question "Avez-vous attendu avant de quitter votre partenaire parce que vous ne trouviez pas ou aviez peur de ne pas trouver de logement?", **34% des personnes ont répondu qu'ils ont attendu de quitter leur partenaire**. **75% des répondant.e.s** ont répondu qu'il aurait aimé avoir accès à un logement de type HLM ou à une coopérative d'habitation. Finalement, le sondage demandait la satisfaction par rapport à leur logement, pour laquelle 1 signifiait "Je n'ai pas trouvé ce que je cherche" et 5 signifiait "J'ai trouvé exactement ce que je cherchais" et la **moyenne des réponses se situait à 2,17/5**.

Quelques acteurs de l'habitation dans le Haut-Saint-François

L'Office régional d'habitation du Haut-Saint-François

Pour assurer la gestion des quatre immeubles d'habitation à loyer modique (HLM) du territoire du Haut-Saint-François, la MRC a donc créé l'Office Régional d'Habitation du Haut-Saint-François le 1er janvier 2019 ([Source](#)).

L'office régional d'habitation du Haut-Saint-François, c'est:

- 4 bâtiments sur le territoire
- une capacité 61 unités de logement
- 3 municipalités desservies (East Angus (50 ans et plus), Ascot Corner (50 ans et plus) et Saint-Isidore-de-Clifton (pour personnes âgées et pour familles))

Pour rejoindre l'Office Régional d'Habitation du Haut-Saint-François, contactez le 819 943-4281

Programme Réno-Région

La MRC du Haut-Saint-François est mandataire du programme RénoRégion ([Source](#)) ainsi que du programme d'adaptation du domicile (PAD). Pour être admissible à ce programme qui permet l'octroi d'une subvention à la rénovation (95% du coût pour la réalisation des travaux admissibles, sans toutefois dépasser 12 000\$), le candidat doit:

- Être propriétaire occupant d'une maison dont la valeur uniformisée ne dépasse pas 115 000\$ (sans le terrain), situé hors d'une zone inondable et comportant une défectuosité majeure.
- Le programme s'adresse aux ménages à faible revenus

Nous attendons toujours le Portrait régional de l'habitation de la région de l'Estrie publié par la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui sera un outil précieux pour l'élaboration de politiques adaptées aux besoins de la population du Haut-Saint-François ([Source](#)).

Centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD)

Centre d'hébergement d'East Angus

120, rue Rousseau

East Angus (Québec) J0B 1R0

Tél. : 819 821-4000

Nombre de lits: 64 (2016)

[Rapport de visite d'évaluation de la qualité du milieu de vie, 2017](#)

Centre d'hébergement de Weedon

245, rue Saint-Janvier

Weedon (Québec) J0B 3J0

Tél. : 819 821-4000

Nombre de lits: 42 (2017)

[Rapport de visite d'évaluation de la qualité du milieu de vie, 2017](#)

Les résidences privée pour aînés (RPA)

Résidences du Haut-Saint-François ([Fiche Santé et service sociaux](#)) - Certifiée

82, rue Grondin, East Angus (Québec) J0B 1R0

Nombre d'unités: 67

[\(FERMERA SES PORTES EN 2021\)](#)

Foyer St-Paul de Bury inc. ([Fiche Santé et service sociaux](#))- Certifiée



592, rue Main, Bury (Québec), J0B 1J
Nombre d'unités: 9

Manoir l'Eau Vive ([Fiche Santé et service sociaux](#)) - Certifiée
210, rue Principale Est, Cookshire-Eaton (Québec), J0B 1M0
Nombre d'unités: 86

Morrison Résidence ([Fiche Santé et service sociaux](#)) - Certifiée
19, rue Principale Nord, Cookshire-Eaton (Québec), J0B 3A0
Nombre d'unités: 7

Coopérative de logements et OSBL

Coopérative de solidarité monts et Vallée (Résidence pour retraités)
34, rue Principale Nord, La Patrie, J0B 1Y0, (819) 235-8585, montsetvallee@gmail.com
Nombre de logements subventionnés: 6 (Programme de supplément au loyer)

Coopérative d'habitation le Moulin des cèdres (Personnes âgées)
250, 5e Avenue, app. 203, Weedon, J0B 3J0, cooplemoulindescedres1@gmail.com
Nombre de logements subventionnés: 4 (PSL)

Coopérative d'habitation de la Rive Sud de East-Angus (personnes âgées et personnes seules)
80, rue Blouin, East Angus, J0B 1R0
Nombre de logements subventionnés: 4 (PSL)

Comité des résidences de Weedon (Personnes âgées)
450, 2e Avenue, Weedon, J0B 3J0, (819) 349-5217, residenceweedon@hotmail.com
Nombre de logements subventionnés: 7 (PSL)

Domaine de la colline de Cookshire (Personnes âgées)
220, rue Craig Sud, Case postale 96, Cookshire-Eaton, J0B 1M0
Nombre de logements subventionnés: 4 (PSL)

Des solutions à notre portée

L'entente entre la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et le gouvernement du Québec concernant l'investissement dans le logement abordable qui vient tout juste d'être signé permettra au Haut-Saint-François de se doter d'outils supplémentaires pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Voici comment les programmes déjà en place pourraient aider le Haut-Saint-François:

AccèsLogis Québec:

1. **La Haut-Saint-François doit se doter de logements permanents pour les ménages à faibles revenus ou modestes** (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes) pour pallier au fait que 10% des logements ont besoin de réparations majeures. Cette situation inacceptable doit être une

priorité. Il est important de développer des projets de HLM, de coopératives et OSBL afin d'augmenter l'offre de logements abordables.

2. La résidence de Bury fermant ses portes, il serait opportun d'envisager **la construction d'un projet de logements permanents avec services, sous forme de coopérative ou d'OSBL**
3. La maison d'aide et d'hébergement pour femmes victimes de violence conjugale et leurs enfants la Méridienne à Weedon accueille des femmes et leur enfants. Ces femmes proviennent de différentes autres MRC de l'Estrie permettant de les sortir de leur milieu conjugal. Cependant, le séjour à la Méridienne est court et permet de répondre aux urgences. L'accès au logement des femmes qui sortent des maisons d'hébergement est très difficile, car elles subissent «la discrimination exercée par les propriétaires envers les femmes. La présence d'enfants, le fait d'être assistée sociale ou pauvre, de même que la couleur de la peau sont de fréquents motifs de refus de louer aux femmes» ([Source](#), p.18). Très souvent les femmes doivent retourner auprès de leur conjoint violent à cause de l'attente trop grande pour un logement ([Source](#), p.19). **Le Haut-Saint-François devrait se doter d'une maison de 2e étape pour femmes victimes de violence conjugale, située à East Angus ou Cookshire-Eaton** afin qu'elles puissent répondre à leur besoin de sécurité, de se reformer une communauté, et de prendre le temps pour se reprendre en main. La Méridienne a développé une expertise avec les femmes immigrantes et pour ces femmes «le fait d'être isolées socialement en raison de problèmes de communication, particulièrement lorsqu'elles ont immigré depuis peu, vient complexifier la problématique de la violence déjà lourdement accablante pour les femmes en général.» ([Source](#), p.26).
4. Il serait aussi intéressant d'explorer deux autres ressources d'habitation. En effet, il n'existe pas dans le Haut-Saint-François, une maison de première ligne qui offre des services d'aide d'urgence aux familles et leurs enfants 24/7. Comme la maison [Kangourou](#). C'est une maison d'hébergement d'urgence qui permet de référencer les familles vers des ressources à plus long terme.
5. De plus, il manquerait une ressource d'hébergement pour adolescentE comme [celle de Sherbrooke](#). Ce type d'hébergement permet un milieu accueillant, sain et sécuritaire, pour les jeunes âgés de 12 à 17 ans vivant des difficultés personnelles, familiales ou sociales.

Supplément au loyer

1. Les nouveaux logements décrits plus haut pourraient ainsi être accessibles en grande partie au programme de Supplément au loyer (PSL) et ainsi permettre une meilleure accessibilité au logement de qualité et abordable.

Allocation-Logement

1. Ce programme méconnu donne un montant d'argent pour payer les loyers aux ménages à faible revenus. Bien que le programme donne beaucoup de liberté aux individus, c'est qu'à cause de la faible élasticité de l'offre de logement, une part importante des aides directes au logement risque de se traduire par des hausses de loyers qui profiteraient aux propriétaires de logement» ([Source](#), p.69). D'après une étude, c'est «entre 50% et 80% des allocations logement perçues par ces ménages auraient été absorbées par les augmentations de leur loyers.» ([Source](#), p.69). Puisque le parc locatif du Haut-Saint-François n'est pas très élevé, les solutions envisagées plus haut correspondent mieux à des solutions permettant aux gens de sortir de la pauvreté. Quand la CORPIQ en fait la promotion, on sait à qui cela profite ([Source](#))

RénoRégion

1. **Il faudrait bonifier le programme RénoRégion en augmentant le salaires admissibles pour empêcher les propriétaires de tomber dans la catégorie «faible revenu».** De plus, il serait possible pour la MRC du Haut-Saint-François de combiner ce programme avec une programme comme celui Programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier ([Source](#)) du Ministère de la culture et des communications du Québec afin de pouvoir s'attarder aux immeubles construits avant 1960.

Programme d'amélioration des maisons d'hébergement

1. **La Méridienne, la maison d'hébergement pour victimes de violence conjugale pourrait profiter de ce programme pour réparer ses installations**

Programme d'adaptation de domicile

1. Le programme peut aider les propriétaires d'un domicile occupé par une personne en situation de handicap. Le Haut-Saint-François a la chance d'avoir un organisme comme les Étincelles de Bonheur qui vient en aide aux personnes handicapées et à leurs proches. La bonification de programme permettrait aux familles de personnes handicapées d'avoir des logements plus adaptés pour augmenter leur mobilité et développer leur autonomie.

En plus des programmes de l'Entente, le Haut-Saint-François devrait:

Assurer un développement domiciliaire harmonieux en établissant des politiques de développement du territoire prenant en compte les territoires agricoles et naturels et en prenant en compte l'accessibilité des personnes à faible revenu à un logement abordable et décent pour contrer les effets de la gentrification rurale.

Assurer la mixité des habitations dans les développements domiciliaires (maisons unifamiliales, logements locatifs, logements abordables et sociaux (inclure les mini-maisons).

Assurer une veille sur la situation des femmes et du logement.

Revendiquer une flexibilité des programmes déjà en place

Se dote d'un plan d'action sur l'habitation ([Guide à l'intention des municipalités canadiennes pour l'élaboration d'un plan d'action en habitation](#))

Des idées pour innover

Initiatives innovantes

[Projet de développement de logements sociaux à Saint-Fabien-de-Panet](#)

Pour contrer l'exode des travailleurs et des personnes ayant des besoins de logements adaptés, la municipalité décidait d'investir massivement dans divers projets : la transformation d'une école élémentaire et son agrandissement, l'achat de maisons par la coopérative d'habitation, la transformation du presbytère en immeuble à logements sociaux, un projet de logements adaptés pour les personnes vivant avec un problème de santé mentale et un autre pour les personnes âgées. Pour voir leur offre de logement, c'est [ici](#).

[Le logement communautaire au Québec : apports et limites d'une innovation sociale](#)

Étude sur les apports et les limites du logement communautaire au Québec.

[Le développement de quartiers durables dans les municipalités du Québec](#)

Analyse de différents types de quartiers durables au Québec. Les cas des projets de Saint-Gilbert et Saint-Thuribe dans la MRC de Portneuf sont très intéressants, car leur situation est plus proche de celle des municipalités du Haut-Saint-François.

[Développement écovillageois et renouvellement de l'habiter rural: le cas de Saint-Camille au Québec](#)

Mémoire présentant une analyse du cas du processus de revitalisation de la municipalité de Saint-Camille en Estrie. Les débuts du processus ont pris ancrage dans un développement immobilier de type agro-résidentiel, les fermettes du rang 13, qui correspondait à la vision de développement que s'était donné de façon commune tous les citoyens et toutes les citoyennes du village. Pour compléter cette analyse, voir aussi le mémoire [Une communauté apprenante, innovante et solidaire : le cas de Saint-Camille comme modèle porteur de développement rural](#).

[L'occupation et la vitalité des territoires ruraux québécois : analyse d'initiatives locales durables, meilleures pratiques et recommandation](#)

Analyse de projets de revitalisation en milieu rural. Certains projets sont de type habitation, mais d'autres, comme la Cité-École, concernent d'autres secteurs.

[Comprendre le Québec rural](#)

Cet ouvrage offre des informations et des analyses pour comprendre le Québec rural.

[Relever les défis de la densification grâce à la collaboration](#)

Guide très intéressant pour les promoteurs immobiliers pour instaurer dès le début du projet une conscientisation au bon voisinage en ayant une connaissance accrue du milieu d'implantation.

Financement

[Vivacité Société Immobilière solidaire](#)

Afin d'améliorer l'accessibilité des jeunes familles à l'achat d'une propriété, Vivacité propose de financer la mise de fonds à hauteur de 20%. Le modèle doit s'incarner dans des projets particuliers de développement immobilier comme à [Lac-Mégantic](#).

[Vers une vision renouvelée des coopératives d'habitation et pistes de solution pour une nouvelle approche de financement](#)

Mémoire sur le financement des coopératives d'habitation.

Développement de logements pour personnes ayant des situations particulières

[Programme de supplément au loyer en santé mentale en Chaudière-Appalaches: Avoir son chez soi dans sa communauté](#)

Étude sur l'adaptation du Programme de supplément au loyer chez des personnes ayant des problèmes de santé mentale en milieu rural, dans la région de Chaudière-Appalaches

[Cahier d'information et de sensibilisation Habitation pour aînés](#)

Grand guide sur les personnes aînées et l'habitation. Le Chapitre 5 porte sur les formules innovantes en habitation pour aînés. On peut citer en exemple, [La Brunante à Racine](#) (Estrie), la première coopérative de solidarité en habitation au Québec.

[Loger les aînés à faible revenu et les aînés des milieux ruraux grâce au logement communautaire](#)

Article sur les avantages du développement de logements communautaires pour les personnes aînées en milieu rural.

[L'habitation en milieu rural: les impacts du vieillissement de la population](#)

Actes du colloque. Portrait de l'habitation dans les milieux ruraux face aux changements démographiques du XXI^e siècle. Voir la présentation de la professeure Myriam Simard (INRS) sur l'embourgeoisement rural.