

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

12.11.2021 mise à jour 28.02.2023

—

« 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

Mise à jour par Elsa Garros, Agente de développement communautaire et coordonnatrice du
Comité logement Haut-Saint-françois, Février 2022

Table des matières

Table des matières	1
Faits saillants	2
Portrait statistique	3
Composition du parc immobilier privé du Haut-Saint-François	3
La population du Haut-Saint-François	4
Le logement et l'argent	7
Les femmes et le logement : des inégalités qui persistent	8
La valeur des maisons unifamiliales	9
Vivre avec l'instabilité résidentielle	12
Quelques acteurs de l'habitation dans le Haut-Saint-François	14
L'Office régional d'habitation du Haut-Saint-François (ORH)	14
Programme Réno-Région	14
Centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD)	14
Les résidences privées pour aînés (RPA)	15
Coopérative de logements et OSBL	15
La gentrification rurale: un danger pour le Haut-Saint-François?	16

Faits saillants

- Près de 10,29% des ménages consacrent plus de 30% de leurs revenus aux frais de logement et 18,9 % des ménages locataires.
- 20 % des ménages vivent dans un logement « de taille insuffisante » ou avec des « réparations majeures requises » ou consacrent plus de « 30 % aux frais de logements ».
- 5,6 % des ménages locataires du Haut-Saint-François vivent dans un logement subventionné contre 8,6 % au Québec.
- 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).
- Le Haut-Saint-François ne possède pas de maison de 2^e étape pour les femmes victimes de violence conjugale.

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 prendre les meilleures décisions stratégiques et combattre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Le logement et l'habitation sont les pierres angulaires de l'épanouissement personnel et collectif et du développement de nos communautés. Les effets de la situation résidentielle des personnes sont nombreux : ils agissent sur la santé des personnes, ils peuvent provoquer des situations de violences et le déracinement des familles. Pour réduire les inégalités en logement, nous pouvons nous doter collectivement d'outils, tel que le logement social. Ceci aurait un impact positif pour toute la communauté : rétention des familles sur le territoire, attractivité, augmentation du niveau de vie collectif.

Sondage du Centre des femmes du Haut-Saint-François La Passerelle, 2021.

Au printemps 2021, le Centre des femmes du Haut-Saint-François La Passerelle a mis en place un sondage en ligne afin de connaître les besoins et les difficultés rencontrées vis-à-vis du logement. Ce sont 65 personnes qui ont répondu dont 50 % de familles monoparentales. Le sondage a une nouvelle fois été proposé aux habitantes et habitants du Haut-Saint-François à l'été 2022 (87 réponses au total). La version complète des résultats du sondage se trouve [ici](#).

Nous utiliserons les résultats de ce sondage soit pour analyser plus précisément la situation dans le Haut-Saint-François, soit pour illustrer au travers des mots des répondant.e.s les effets de la crise du logement qui traverse le Haut-Saint-François comme tout le Québec.

Portrait statistique

Composition du parc immobilier privé du Haut-Saint-François

Le parc immobilier du Haut-Saint-François comprend 11 237 logements, parmi eux 9 880 sont des logements occupés de façon permanente par une ou plusieurs personnes (88% des logements du territoire).

Type de logements privés occupés	Nombre de logement en 2021 (Augmentation entre 2016 et 2021)	Haut-Saint-François en %	Estrie en %
Maison individuelle non attenante	7875 (+4%)	79,71%	53,75 %
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	5 (0%)	0,05%	3,8 %
Maison jumelée	155 (0%)	1,57%	3,8
Maison en rangée	35 (+16 %)	0,35%	2 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex	670 (- 2 %)	6,78%	6 %
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	1000 (+3,6 %)	10,12%	31,67 %
Autre maison individuelle attenante	45 (- 18 %)	0,45%	Moins de 0,01 %
Logement mobile	105 (- 22 %)	1,06%	Moins de 0,01 %
<u>Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle</u>	9880 (+3 %)	100,00%	100 %

Tableau 1 : Type de logements privés occupés en 2021 (source: [profil du recensement. Recensement de la population de 2021 et 2016, Statistique Canada](#)).

La majorité des logements du Haut-Saint-François sont des maisons individuelles non attenantes, c'est-à-dire des maisons unifamiliales. Cette statistique s'explique par le caractère rural de la MRC du Haut-Saint-François¹. Dans un contexte d'augmentation de la population de la MRC (+2,6% entre 2016 et 2021), d'augmentation du prix des loyers et du prix d'achat des logements, cette offre de logement peu diversifiée peut provoquer une moindre mixité sociale et surtout un manque de solution d'hébergement pour certaines populations. Notamment, pour celles et ceux qui ne possèdent pas la mise en fond pour l'achat d'une maison individuelle, ni le revenu. Pour ces personnes, l'accès au logement locatif est important, toutefois ce mode d'occupation est minoritaire dans le Haut-Saint-François (Tableau 2 : *mode d'occupation des logements*).

¹ [Selon Statistique Canada](#), le terme de rural peut être utilisé pour désigner les territoires où la population vit dans les villes et municipalités situées à l'extérieur des zones de migration quotidienne des grands centres urbains, qui comptent 10 000 habitants ou plus.

Mode d'occupation des logements	Nombre de ménages	Proportion
Propriétaires	7705	77,99%
Locataires	2180	22,06% (39 % en Estrie)
Total - Ménages privés selon le mode d'occupation	9880	100,00%

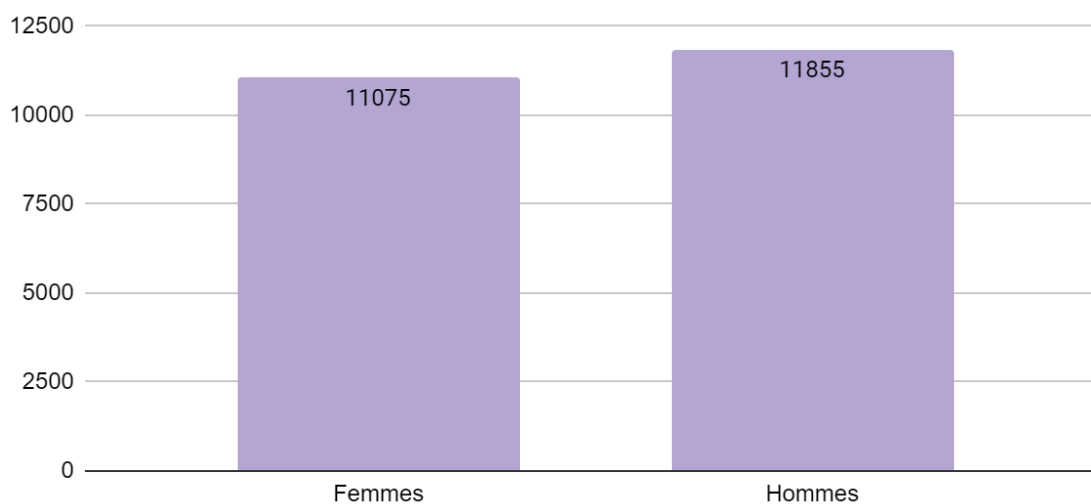
Tableau 2 : mode d'occupation des logements dans le Haut-Saint-François en 2021 (source: [profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#)).

Une plus grande diversité de logements ralentit la densification des centres villageois et contre les effets de l'étalement urbain. Comparativement au reste de l'Estrie, le Haut-Saint-François a une plus grande proportion de maisons unifamiliales (54% des logements en Estrie sont des maisons unifamiliales contre 79% dans le Haut-Saint-François).

La population du Haut-Saint-François

La population du Haut-Saint-François compte 22 925 personnes en 2021 (+ 2,2% par rapport à 2016) et 10,1 personnes au kilomètre carré sur 2 269,68 kilomètres carrés. Cependant, les habitants et habitantes du Haut-Saint-François sont inégalement réparties sur le territoire : près de 60% de la population est concentré sur quatre municipalités de l'ouest du territoire qui représentent 20% de sa superficie (Westbury, Ascot Corner, Cookshire-Eaton, East Angus). Pour plus de détails sur la population du Haut-Saint-François voir les *graphiques 1,2 et le tableau 3*, ci-dessous.

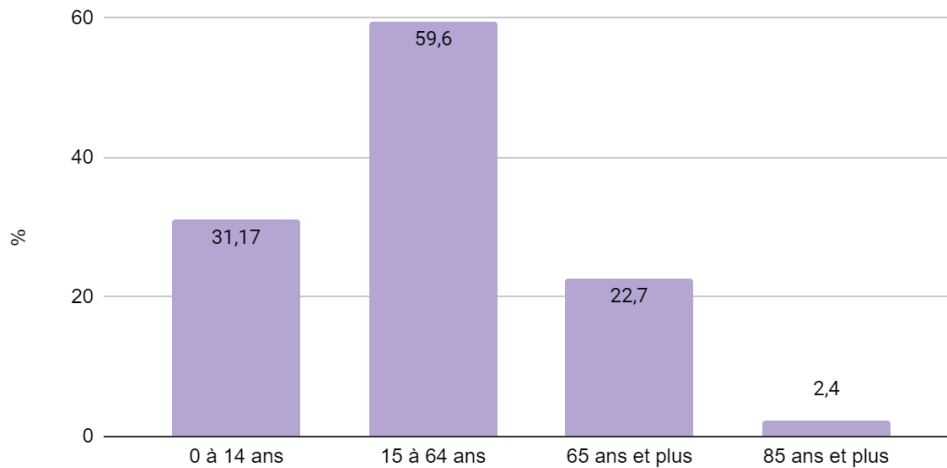
Répartition de la population du Haut-Saint-François selon le genre



Répartition de la population du Haut-Saint-François selon le genre

Graphique 1 : répartition de la population du Haut-Saint-François selon le genre en 2021 (source: [profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#)).

Répartition (%) de la population par grands groupes d'âge



Répartition (%) de la population par grands groupes d'âge

Graphique 2 : répartition de la population du Haut-Saint-François par grand groupe d'âge 2021 (source: [profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#)).

Nombre de personne	Nombre de ménages	%
1 personne	3080	31,17%
2 personnes	3855	39,02%
3 personnes	1180	11,94%
4 personnes	1065	10,78%
5 personnes	705	7,14%

Tableau 3 : nombre de personnes par ménage dans le Haut-Saint-François en 2021 (source: [profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#)).

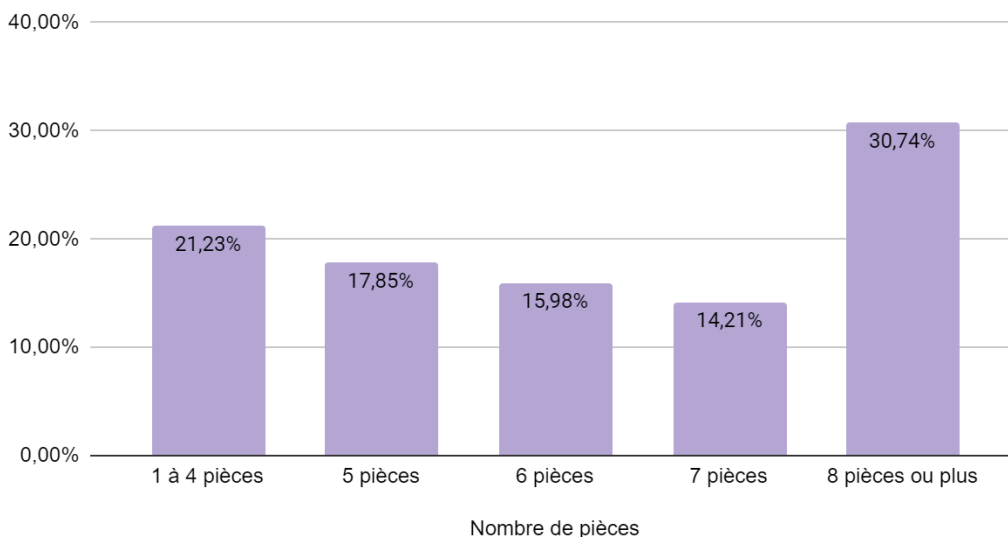
L'état des logements dans le Haut-Saint-François

Année de construction	Nombre de logements	%
1960 ou avant	3860	39,07%
1961 à 1980	2515	25,45%
1981 à 1990	1035	10,48%
1991 à 2000	735	7,44%
2001 à 2005	430	4,35%
2006 à 2010	485	4,91%
2011 à 2016	465	4,71%
2016-2021	355	3,59%
Total - Logements privés occupés selon la période de construction	9880	100,00%

Tableau 4 : année de construction des logements du Haut-Saint-François en 2021 (source: [profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#)).

Ce sont presque 40% des logements qui ont été construits avant 1960 et **8,3% des logements du Haut-Saint-François qui nécessiteraient des réparations majeures**, alors que la moyenne québécoise est de 6,3%. Ces chiffres laissent penser qu'un travail de rénovation des habitations du Haut-Saint-François sera sûrement nécessaire dans les années à venir pour éviter à certains ménages de vivre dans des logements insalubres et dangereux. Ces travaux sont par ailleurs urgents pour 720 ménages du territoire.

Répartition des logements par nombre de pièce



Graphique 3 : nombre de logements selon le nombre de pièce dans le Haut-Saint-François en 2021
(source: [profil du recensement. Recensement de la population de 2021. Statistique Canada](#))

30 % des logements du Haut-Saint-François comportent plus de 8 pièces alors que 70 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes (*Tableau 3 : taille des ménages du Haut-Saint-François*). Il existe une dichotomie importante entre le nombre élevé de pièces par logement et le nombre restreint de personnes par ménage. Ceci vient renforcer le constat établi plus en amont concernant le type de logement présent sur le territoire : l'offre de logement est principalement constituée de grandes maisons unifamiliales. Cette offre n'est pas adaptée à la composition des ménages qui peuplent le Haut-Saint-François, d'autant plus que le nombre de pièces d'un logement influe à la hausse sur le prix des logements. Le faible nombre de logements avec peu de pièces réduit le nombre d'habitations abordables sur le territoire.

Cette offre constitue peut-être un facteur d'exclusion de certaines personnes du Haut-Saint-François : les personnes seules, les foyers peu nombreux et les familles monoparentales.

Pour le moment, 215 ménages déclarent avoir un logement de taille non convenable (2%). Enfin, 3% des ménages déclarent des besoins impérieux en logement soit 285².

² [Selon Statistique Canada](#), un ménage éprouve des « besoins impérieux en matière de logement » si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si

Le logement et l'argent

Le revenu disponible après avoir payé les frais de logement a une grande influence sur la qualité de vie des individus. Une hausse trop importante des frais de logement ampute le budget des familles et les contraint à réduire des dépenses pour d'autres besoins essentiels: alimentation, santé, etc³.

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
33 200 \$	34 600 \$	30 800 \$	36 400 \$	39 200 \$	33 600 \$

Tableau 5 : revenus après impôt médian du Haut-Saint-François et du Québec, différenciés selon les sexes, en 2021 ([source: profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#))

On remarque que 4 200 \$ séparent les revenus médians des hommes et des femmes dans le Haut-Saint-François en 2021 (Tableau 5 : revenus après impôt médian du Haut-Saint-François et du Québec). À cette situation s'ajoute le fait que la majorité des ménages monoparentaux du Haut-Saint-François sont soutenus par un parent qui s'identifie femme (65 % des 870 ménages monoparentaux du Haut-Saint-François).

Ces ménages n'ont par définition qu'un seul soutien financier, c'est-à-dire une personne faisant partie du ménage qui est responsable de payer « le loyer ou l'hypothèque, les taxes, l'électricité ou les autres services ou services publics »⁴. Pour ces ménages, **une hausse du poste de dépenses consacrées aux logements a plus d'impact pour ces foyers que pour le reste de la population et sera préjudiciable pour toutes les personnes composant le foyer : les enfants et leur parent, en particulier les mères.**

Nombre de soutien	Nombre de ménages	%
Ménage comptant 1 soutien	5290	53,54%
Ménage comptant 2 soutiens	4380	44,33%
Ménage comptant 3 soutiens ou plus	210	2,12%
Total - Ménages privés selon le nombre de soutiens du ménage	9880	ds100,00%

Tableau 6 : soutiens financiers par ménages dans le Haut-Saint-François en 2021 ([source: profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#))

30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité.

³[Hamel, Geneviève et David Talbot. 2007. La santé autrement dit. Pour espérer vivre plus longtemps en meilleure santé. Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec. Services des orientations en santé publique. 21 p.](#)

⁴Le terme de soutien d'un ménage provient de [Statistique Canada](#).

Pour compléter, ce sont 53,24% des ménages du Haut-Saint-François (*Tableau 6 : soutiens financiers par ménages dans le Haut-Saint-François en 2021*) qui n'ont qu'un seul soutien financier et 30% des personnes du Haut-Saint-François qui vivent seules, alors 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 »⁵. Pour ces personnes, avoir accès à un logement sécuritaire, situé proche des services et à un prix abordable est primordial pour pouvoir subvenir à leurs besoins matériels et vivre dans de bonnes conditions.

Ces conditions ne sont pas réunies pour 10,29% de la population qui consacre plus de 30% de leur revenu aux frais de logement. Cette situation est inquiétante car « [...] 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 continu. »⁶.

Part du revenu consacrée au logement	Nombre de ménages	%
Moins que 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	8590	89,71%
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	985	10,29%
- consacre 100 % de leur revenu aux frais de logement	85	
Total - Ménages propriétaires et locataires dont le revenu total du ménage est supérieur à zéro	9575	100,00%

Tableau 7 : revenus après impôt consacrés aux frais de logement du Haut-Saint-François, différenciés selon les sexes, en 2021 (source: [profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada](#))

La moitié des ménages de la MRC consacre plus de 820 \$ à leur hébergement par mois (frais de logement moyen de 906 \$).

Pour mieux comprendre la situation résidentielle du Haut-Saint-François, il faut distinguer les propriétaires des locataires. 18,9% de ces derniers consacrent 30% ou plus aux frais de logement contre 7,8% des ménages propriétaires. La proportion des ménages locataires ayant des besoins impérieux en logement est aussi plus importante que celle des propriétaires : 5,9% contre 2,2%. Ces chiffres ne signifie pas que les propriétaires ont une meilleure situation résidentielle que les locataires car ils sont aussi plus nombreux dans la MRC. En revanche, cela nous permet de voir que les ménages locataires sont plus susceptibles de vivre des périodes de mal logement tant ils sont dépendants du marché locatif peu diversifié de la MRC et déconnecté des revenus des habitantes et habitants du territoire.

« Le plus gros des problèmes c'est que les loyers ont augmenté de façon faramineuse. Entre 200\$ et 250\$ d'augmentation en moyenne. Mon futur logement me coûtera plus de 65% de mon salaire. »

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

Enfin, le pourcentage de locataires ayant accès à un logement subventionné est faible : 5,6% en 2021. Cette proportion est 50% plus élevée au Québec (8,4% des locataires). Pour la région de l'Estrie, 8% des locataires ont accès à un logement subventionné.

⁵[La pauvreté, les inégalités et l'exclusion sociale au Québec. 2019.](#)

⁶[Table d'action contre l'appauvrissement de l'Estrie. 2016. La pauvreté, l'exclusion sociale et ses préjugés, page 16.](#)

Les femmes et le logement : des inégalités qui persistent

La relation entre la situation résidentielle des femmes et la persistance des inégalités s'explique en partie par les éléments décrits plus haut. Les femmes sont les plus exposées aux hausses du marché locatif et résidentielle car leurs revenus sont moindres et elles sont majoritairement responsables des enfants dans le cadre d'une séparation.

À l'aide des statistiques disponibles pour la MRC du Haut-Saint-François, nous ne pouvons pas conclure plus en détails. Cependant, les études disponibles pour le Québec et pour l'Estrie démontrent des écarts grandissants entre les hommes et les femmes en particulier concernant l'accessibilité à des logements décentes et abordables⁷. Si ces femmes sont monoparentales, handicapées, immigrantes ou appartenant à la communauté LGBTQIA2+, la marche est encore plus difficile à surmonter⁸.

Les femmes sont « [...] plus nombreuses à vivre l'insécurité en logement [...] »⁹, entre autres raisons, car elles ont un plus faible revenu que les hommes, elles sont majoritairement le seul soutien financier des familles monoparentales et elles sont plus majoritairement locataires.

Cette insécurité couplée à une difficulté d'accès au logement renforce les risques d'être victime de violence sexuelles et conjugales. Sans solutions pour se reloger en cas de séparation, les femmes peuvent rester vivre avec un conjoint violent. 34% des personnes ayant participé au sondage du Centre des Femmes du Haut-Saint-François la Passerelle disent avoir dû attendre de trouver un logement pour quitter leur conjoint. Ce constat est préoccupant pour la MRC du Haut-Saint-François qui ne compte pas de maison de seconde étape pour les femmes victimes de violence sur son territoire.

Les femmes peuvent être victimes de violences dans le cadre conjugal mais aussi par toutes personnes en situation de pouvoir (locateurs, propriétaires etc.).¹⁰ Les femmes qui vivent seules sont aussi plus susceptibles de vivre du harcèlement de toutes sortes et des intrusions dans le logement¹¹.

La valeur des maisons unifamiliales

Selon le dernier recensement de la population, la valeur médiane des logements dans le Haut-Saint-François est de 200 000 \$.

⁷[Front d'action populaire en réaménagement urbain \(FRAPRU\). 2019. Dossier noir : femmes, logement et pauvreté.](#)

⁸[Front d'action populaire en réaménagement urbain \(FRAPRU\). 2019. Dossier noir : femmes, logement et pauvreté](#) et [Concertation femmes estrie \(CAFE\) et Centre de recherche sociale appliquée \(CRSA\). 2022. Le logement : un levier pour améliorer la santé et le bien-être des femmes en Estrie, page 13.](#)

⁹[Front d'action populaire en réaménagement urbain \(FRAPRU\). 2019. Dossier noir : femmes, logement et pauvreté.](#)

¹⁰[Desroches, Marie-Ève. 2019. Conceptualisation du harcèlement sexuel dans le logement . Nouvelles pratiques sociales, vol. 30, no 2, p. 219-233.](#)

¹¹[Concertation femmes estrie \(CAFE\) et Centre de recherche sociale appliquée \(CRSA\). 2022. Le logement : un levier pour améliorer la santé et le bien-être des femmes en Estrie.](#)

Par ailleurs, on constate qu'entre 2019 et 2022, la valeur des permis de bâtir a augmenté de 117%. Ce résultat est cohérent avec la dynamique d'augmentation exponentielle des permis en Estrie, la hausse des prix des permis est cependant inférieure à Sherbrooke (71%)¹². Cette forte augmentation mettra de la pression sur le prix des loyers et la valeur des maisons environnantes. En Estrie, le prix de vente moyen en février 2023 des maisons unifamiliales est de 350 000 \$¹³.

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	13	13
Coopérative de solidarité monts et Vallée	0	0	0
Coopérative d'habitation le Moulin des cèdres	0	0	0
Coopérative d'habitation de la Rive Sud de East-Angus	0	0	0
Domaine de la colline de Cookshire	0	0	0
Logement adapté Han Logement	0	16	16
Office régional d'habitation du Haut-Saint-François	61	0	61
Grand total	61	29	100

Tableau 8 : nombre de logement subventionnées pour la MRC du Haut-Saint-François ([Société d'habitation du Québec](#))

Ce sont 100 logements sur 9880 logements occupés dans le Haut-Saint-François qui bénéficient d'une aide de la Société d'habitation du Québec par le programme des HLM et du PSL, soit 0,01% des logements.

Depuis 2021, les personnes qui vivent avec un handicap dans le Haut-Saint-François peuvent avoir accès à des logements adaptés grâce à la construction de 2 immeubles de 8 logements adaptés à East Angus.

Comparatif avec d'autres MRC du Québec

Pour contextualiser la situation du logement subventionné dans le Haut-Saint-François, il est possible de comparer les données disponibles avec les autres MRC du Québec. En compilant le nombre de logements subventionnés par MRC et en croisant cette données avec la population, le nombre de kilomètres carrés et le nombre de municipalités, on note que la MRC se situe en bas du classement pour le nombre de logements subventionnés, pour le nombre de logement subventionné par habitant et habitantes et pour le nombre de logements subventionnés par municipalité. Pour cela, nous allons comparer la MRC avec 9 autres MRC qui partagent avec le Haut-Saint-François les mêmes caractéristiques, notamment le contexte rural.

¹² [Institut de la statistique du Québec. 2023. Principaux indicateurs sur le Québec et ses régions.](#)

¹³ [Outils Centris](#)

MRC	Population	Superficie	Nombre totale de municipalités	Nombre de municipalités entre 1000 et 6000 personnes	Nombre de logements subventionnés
Papineau	24 308,00	2903,45	25,00	8	33
Témiscamingue	16 132,00	16327,26	19,00	5	157
L'Islet	17 798,00	2097,09	14,00	5	304
Témiscouata	19 492,00	3900,42	19,00	6	712
Mékinac	12 762,00	5186,22	10,00	4	172
Pontiac	14 764,00	12824,36	18,00	6	126
La Vallée-de-la-Gatineau	20 547,00	12367,49	17,00	7	147
Kamouraska	21 307,00	2241,05	17,00	6	308
Le Haut-Saint-François	22 926,00	2269,68	14,00	7	100
Le Fjord-du-Saguenay	23 866,00	43986,38	13,00	7	29

Tableau 9 : population, superficie, et nombre de municipalités entre 1 000 et 6 000 personnes habitantes (Source : MMH et Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, Statistique Canada et Société d'Habitation du Québec¹⁴)

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

Tableau 10 : population, superficie, et nombre de municipalités entre 1 000 et 6 000 personnes habitantes (Source : MMH, Statistique Canada et Société d'Habitation du Québec)

¹⁴ Les données de la SHQ ne sont pas mises à jour en temps réel, elles décrivent une tendance mais certains logements déclarés comme subventionnés ne le sont peut-être plus.

En comparant le Haut-Saint-François avec des MRC comparables du point de vue du volume de la population et de sa répartition géographique, on constate que le territoire est peu fourni en logements subventionnés. Parmi ces 10 MRC, la moitié d'entre elles accueillent plus de 9 logements subventionnés pour 1000 habitant.es, pour atteindre cette médiane le

Haut-Saint-François devrait construire 108 logements subventionnés. Si nous élargissons aux 21 MRC du Québec qui ne comptent pas de municipalités de plus de 6 000 habitants et dont la population est inférieure à 25 000 personnes. **Il faudrait construire 123 logements subventionnés.**

Cette comparaison pourrait être complétée par une analyse comparée des revenus médians, du nombre total de logements et **du nombre total d'unités dans les coopératives et les OSBL qui ne sont pas subventionnés.**

Ce faible taux de logement subventionné est une ressource en moins pour les familles et ménages à faible et moyen revenu qui peuplent le territoire du Haut-Saint-François. La possibilité de se loger grâce à un programme de logement subventionné est une solution aux problèmes de harcèlement et violences conjugales et sexuelles décrits plus tôt. Il n'est pas étonnant de noter que « [...] 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 Pour 80 % des personnes répondantes au sondage du centre des femmes du Québec. De plus, 75 % des ménages profitant du programme Allocation-logement ont une femme comme soutien » (p.9)

15

Pour les répondantes du sondage Haut-Saint-François La Passerelle, le coût du logement est la principale difficulté rencontrée lors de leur recherche. **75 % d'entre elles auraient aimé avoir accès à un logement de type HLM ou à une coopérative d'habitation.**

Le développement de logement social dans le Haut-Saint-François devra prendre en compte les besoins de la population, notamment en ce qui concerne la localisation des habitations. Les milieux de vie fournis en service de première nécessité - comme une épicerie, une pharmacie et des CPE - sont à privilégier pour répondre aux besoins des personnes les moins nantis, ayant généralement peu ou pas de solution de transport.

Pour 35 % des répondantes et répondants du sondage du Centre des Femmes du Haut-Saint-François la Passerelle, East Angus est la municipalité la plus recherchée, suivi par Cookshire-Eaton à 20%.

Vivre avec l'instabilité résidentielle

L'instabilité résidentielle et la précarité résidentielle s'incarnent différemment selon les personnes, les situations et les territoires. La précarité résidentielle signifie de pas avoir accès à un logement salubre, sain, sécuritaire et adapté à ses besoins et à ceux de sa famille. Cette situation peut

¹⁵[Sénécal, Paul. Société d'habitation du Québec. 2012. Les femmes et le logement : un pas de plus vers l'égalité. mars 2012. 220 p.](#)

amener les personnes victimes à vivre dans des logements inadéquats comportant de nombreux risques pour leur santé, leur sécurité, leur bien-être physique et mental.

Par manque de revenu ou de logements dans leur milieu, nombreuses sont les personnes qui acceptent de vivre dans des logements insalubres : problème d'isolation, infiltration d'eau, punaises de lit, plomberie défectueuse, moisissures, présence de rongeurs. Les mauvaises conditions sanitaires des logements ont un impact important sur la santé des habitants et habitantes : maladie respiratoire, maux de tête, développement de maladies chroniques.¹⁶

L'insalubrité est parfois couplée à l'inadaptation des logements et à la surpopulation, toutes ces caractéristiques sont susceptibles de détériorer la santé physique et mentale des ménages.

« Sachant que les logements sont rares, je n'ose pas prendre la chance de ne pas renouveler [...] J'habite ici depuis 13 ans et jamais les fenêtres des espaces communs n'ont été lavées. Les fenêtres doivent être changées et il s'en dégage une odeur de moisissure. Je respire les cigarettes de ma voisine, malgré plusieurs demandes à la gestion immobilière de rendre étanche la cloison qui nous sépare, rien n'a été fait pour diminuer le problème. L'hiver, il n'y a pas de sable mis sur la cour, des personnes âgées ont quitté l'immeuble dans les dernières années car elles avaient peur de tomber l'hiver et ça limitait leur autonomie. »

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

L'instabilité résidentielle c'est aussi chercher désespérément un logement, être en recherche permanente d'un toit pour sa famille et déménager très régulièrement. Le stress provoqué par cette recherche perpétuelle est de nature à affecter la stabilité des familles, à provoquer de l'anxiété et du stress. On apprend dans le sondage du Centre des femmes la Passerelle que **54% des personnes ont passé plus de 30h à la recherche d'un logement**. Ils et elles ont répondu dans une proportion de **27% qu'ils et elles dépensaient plus de 45% de leur revenu dans leur logement**.

« Déjà que le COVID pèse lourd le manque d'appartement à louer ajoute un stress supplémentaire dont j'aurais pu me passer largement!! [...] La détresse psychologique se fait sentir tranquillement..»

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

Enfin, pour échapper à des conditions de logements délétères, il est possible de quitter son milieu de vie. La perte des repères et des cercles de soutien de proximité provoqués par ce déracinement forcé est un facteur aggravant de l'isolement social.

« J'habitais à Cookshire en maison depuis 5 ans. Avec la séparation j'aurais voulu rester à Cookshire pour l'école de mon enfant, mais ne trouvant aucun logement j'ai dû déménager à Sherbrooke. Et vivre chez ma mère pendant 2 mois avant d'avoir mon logement à Sherbrooke. »

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

Ce phénomène est d'autant plus important que les logements sont éloignés des services de proximité : épicerie, pharmacie, organismes communautaires, CHSLD etc. Sans solution dans le Haut-Saint-François, la population en instabilité résidentielle pourrait décider de quitter la MRC.

¹⁶[Hamel, Geneviève et David Talbot. 2007. La santé autrement dit. Pour espérer vivre plus longtemps en meilleure santé. Québec. ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec. Services des orientations en santé publique. 21 p.](#)

« J'irai probablement m'installer à Sherbrooke en 2022. Ce sera peut-être un peu plus cher, mais je serai à proximité de plus de services et de loisirs et j'y trouverai un logement qui me conviendra mieux. »

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

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

L'Office régional d'habitation du Haut-Saint-François (ORH)

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 (ORH) du Haut-Saint-François le 1er janvier 2019.

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))

Les ménages qui voudraient accéder aux logements de l'ORH, doivent avoir un revenu inférieur à 22 000 \$.

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

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

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 aînées)
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 aînées et personnes seules)
80, rue Blouin, East Angus, J0B 1R0
Nombre de logements subventionnés: 4 (PSL)

Comité des résidences de Weedon (Personnes aînées)
450, 2e Avenue, Weedon, J0B 3J0, (819) 349-5217, residenceweedon@hotmail.com
Nombre de logements subventionnés: 13 (PSL)

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

Les habitations l'apothicaire - Han Logement
275 et 285 rue Warner, East-Angus, (819) 769 12 44 info@hanlogement.org
Nombre de logements subventionnés : 16 (PSL)

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. Cette expansion s'accompagne de « l'arrivée de nouvelles populations dans le cadre des transformations des campagnes d'aujourd'hui »¹⁷. Ce phénomène est généralement appelé gentrification ou « embourgeoisement rural »¹⁸.

Celui-ci permet aux municipalités d'augmenter leurs revenus, cela 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 le même temps, cette mutation s'accompagne « d'une hausse du prix des logements, des terrains, des maisons et des taxes ». Sans planification rigoureuse, l'arrivée de population plus nantie, attirée par des loyers temporairement moins élevés, pourra exclure des municipalités une partie des habitantes et habitants du Haut-Saint-François.

¹⁷ [Simard, M. & Guimond, 2012. Que penser de l'embourgeoisement rural au Québec ? Visions différenciées d'acteurs locaux. Recherches sociographiques. 53\(3\). 527-553](#)

¹⁸ [Simard, M. & Guimond, 2012. Que penser de l'embourgeoisement rural au Québec ? Visions différenciées d'acteurs locaux. Recherches sociographiques. 53\(3\). 527-553](#)