

***L'ÉTAT DES BESOINS EN LOGEMENTS
SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES
DANS LA VILLE DE LÉVIS***



Concertation Logement de Lévis

Mars 2012

L'état des besoins en logements sociaux et communautaires dans la ville de Lévis a été rendu possible grâce à la participation des membres de la Concertation Logement de Lévis et de son comité de recherche et de rédaction.

Comité de recherche et de rédaction :

Richard Bégin, Centre aide et prévention jeunesse

Martine Cazes, Groupe de ressources techniques Habitation Levy

Annie Deschênes, Centre de santé et de services sociaux Alphonse-Desjardins

Nathalie Lebel, Association coopérative d'économie familiale Rive-Sud de Québec

François Roberge, Office municipal d'habitation de Lévis

Page couverture : dessin de l'Espace St-Louis, en cours de construction dans le Vieux-Lévis. La coopérative de solidarité *Les nouveaux espaces* y sera construite en 2013.

Table des matières

ACRONYMES	4
PRÉSENTATION DE LA CONCERTATION LOGEMENT DE LÉVIS	5
LES OBJECTIFS DU RAPPORT	6
ORGANISATION DE L'ÉTUDE DES BESOINS	7
LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE : UNE DÉFINITION	7
LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS EN HABITATION :	9
PERSPECTIVE : AVANT-PROJET DE LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME (LAU)	15
LE CONTINUUM D'OFFRE DE LOGEMENTS DE LA VILLE DE LÉVIS	16
PORTRAIT DES COMMUNAUTÉS DE LA VILLE LÉVIS	18
L'ÉTAT DES BESOINS EN LOGEMENT SELON LES CONSTATS DES MEMBRES DE LA CLL	24
RECOMMANDATIONS	28
ANNEXE A : MEMBRES DE LA CONCERTATION LOGEMENT DE LÉVIS	29
ANNEXE B : LISTE DES ORGANISATIONS AYANT PARTICIPÉES À LA CEUILLETTE	30
ANNEXE C : CONTINUUM DE L'OFFRE DE LOGEMENT	31
ANNEXE D : TABLEAUX	32
ANNEXE E : LA RÉALITÉ DU LOGEMENT POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES	39
BIBLIOGRAPHIE	40

Acronymes

ACL :	AccèsLogis Québec
CLL :	Concertation Logement de Lévis
CLSC :	Centre local de services communautaires
CSSS :	Centre de santé et de services sociaux
GRT :	Groupe de ressources techniques
HLM :	Habitations à loyer modique
IPC :	Indice des prix à la consommation
LAU :	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LAQ :	Logement abordable Québec
OBNL :	Organisme à but non lucratif
OMH :	Office municipal d'habitation
PTI :	Programme triennal d'immobilisation
PRBI :	Plafond de revenu pour les besoins impérieux
PSL :	Programme de supplément au loyer
RMR :	Région métropolitaine de recensement
SCHL :	Société canadienne d'hypothèque et de logement
SEMO :	Soutien externe de main d'œuvre
SHQ :	Société d'habitation du Québec

Présentation de la Concertation Logement de Lévis

La Concertation Logement de Lévis (CLL) a été créée en septembre 2010 et regroupe actuellement 19 organisations¹ intervenant auprès des ménages à revenu modeste et/ou ayant une préoccupation quant à l'accessibilité et la qualité du parc de logement locatif à Lévis. Les organismes membres de la CLL côtoient des citoyens lévisiens de tous âges, sexes, origines, conditions économiques et sociales. C'est pourquoi la CLL détient une expertise précieuse sur l'état des besoins en logement dans la ville de Lévis.

Depuis sa création, la CLL contribue à:

1. Créer, développer et maintenir une concertation dans le domaine de l'habitation sur le territoire de la ville de Lévis;
2. Participer au développement du logement social et communautaire sur le territoire de la ville de Lévis;
3. Effectuer des interventions sociales et politiques dans le but d'améliorer l'accès et les conditions de logements des ménages à revenu modeste.

Au cours des deux dernières années, les membres de la CLL ont travaillé ensemble afin de trouver des solutions aux problématiques de logement. La Ville de Lévis a aussi agi en ce sens. Ainsi, suite à l'adoption de son programme triennal d'immobilisation (PTI) en décembre 2010, la Ville de Lévis investira 9 millions de dollars afin d'assurer la construction de 375 logements sociaux et communautaires d'ici 2013.

¹ Voir l'annexe A, p.29.

Les objectifs du rapport

La CLL regroupe tous les partenaires essentiels au développement : des représentants de gestionnaires de logements sociaux et communautaires, des organismes de support de ces formules d'habitation, ainsi que des organismes de soutien aux clientèles visées.

Ce rapport a donc trois objectifs :

1. Connaître l'état des besoins en logements sociaux et communautaires dans la ville de Lévis selon ses arrondissements;
2. Assurer un développement cohérent qui répondant aux besoins actuels et futurs des citoyens de Lévis;
3. Jouer un rôle aviseur auprès de la Ville de Lévis quant au développement du logement social et communautaire.

Organisation de l'étude des besoins

Afin de recueillir l'information nécessaire à la réalisation d'un rapport sur l'état des besoins en logement sociaux et communautaires, les étapes suivantes ont été réalisées :

1. La CLL s'est réunie, en février 2011, afin de déterminer la façon dont seront colligées les données nécessaires à la réalisation du rapport. Il a été convenu que les organismes de la CLL seront sollicités afin de compléter un tableau qui permettra de recenser leurs observations terrains. Douze organisations ont finalement participé à la collecte de données².
2. Le 19 avril 2011, une rencontre de travail de la CLL a eu lieu afin de dresser un portrait d'ensemble des besoins en logements sociaux et communautaires à l'aide des tableaux colligés par chacun des membres.
3. Un comité de recherche et de rédaction a été formé afin de réaliser le rapport. Ses membres se sont réunis à deux reprises afin d'élaborer un plan de travail et procéder à la rédaction du document.
4. Le comité a transmis une version préliminaire du rapport aux membres de la CLL en septembre 2011 et son contenu a été approuvé au printemps 2012.

Logement social et communautaire : une définition³

La Société d'habitation du Québec (SHQ) et les acteurs dans le domaine du logement à but non lucratif entendent par logement social et communautaire les logements propriétés d'offices municipaux d'habitation (OMH), de coopératives d'habitation et de solidarité en habitation et aussi d'organisme à but non lucratif (OBNL) en habitation.

À Lévis, outre l'Office municipal d'habitation de Lévis, on pourrait donner comme exemple : la coopérative l'Unisson à Lauzon, les coopératives La Ruche, Les Abeilles et La Maisonnée,

² Voir l'Annexe B, p.30.

³ Groupe de ressources techniques Habitation Levy, Office municipal d'habitation de Lévis. 2012. *Guide explicatif au développement du logement social et communautaire à Lévis.*

dans le secteur de la rue Fontenelle ou Alliance-Jeunesse Chutes-de-la-Chaudière, Le Petit Domicile de Charny et La Jonction pour Elle qui sont des OBNL en habitation.

Ces organismes offrent des logements pour des personnes seules, des familles, des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, des jeunes en difficulté, des femmes victimes de violence conjugale, etc.

Certains offrent du logement permanent, d'autres du logement d'urgence ou de transition. Dans certains cas, on y offre des services connexes d'alimentation, d'animation et de soutien communautaire.

Dans tous les cas, ces organismes ont bénéficié d'aide financière à la construction de la part des divers paliers de gouvernement (municipal, provincial et fédéral), faisant en sorte que le coût du loyer y est sous le niveau du coût médian de son secteur. Ce que nous appelons généralement « **l'aide à la pierre** ».

Dans certains cas, les personnes en dessous d'un certain niveau de revenu, qui habitent les logements propriétés de ces organismes, bénéficient d'une aide à la personne faisant en sorte que le prix payé par ceux-ci équivaudra à plus ou moins 25 % de leur revenu. Ce que nous appelons « **l'aide à la personne** ».

Chaque projet immobilier, selon la période où il a été réalisé, voit ses conditions de location et d'admissibilité varier selon les particularités du programme de financement sous lequel il a vu le jour.

Le rôle des municipalités en habitation :

Assurer l'équilibre du continuum de logements

Une ville doit préserver un continuum d'offre de logements⁴ équilibré afin de rendre disponible des logements sécuritaires et abordables à l'ensemble de ses citoyens. Les villes qui atteignent cet objectif diminuent la proportion de défavorisation matérielle et sociale sur leur territoire et assure le développement durable de leurs communautés.

La Ville de Lévis reconnaît cette nécessité et c'est pourquoi elle l'a incluse dans son plan de gouvernance adopté en février 2009.

Lors de l'élaboration du plan de gouvernance de la Ville de Lévis, un exercice de planification stratégique a été effectué et des ateliers sur différents thèmes ont été organisés, dont un sur l'habitation⁵. On y présentait alors la vision de la Ville en habitation :

« Notre vision ...

S'assurer dorénavant que l'habitat contribue réellement à l'enrichissement collectif, en répondant en nombre suffisant aux besoins de tous les individus quelque soit leur âge, leur revenu, leur condition ou le type de ménage. Optimiser les secteurs urbanisés existants (rentabilisation, densification, revitalisation, diversification) et mettre fin à l'étalement urbain qui appauvrit la collectivité (gaspillage) »⁶.

Cette vision évoque la nécessité de répondre aux besoins en logement de l'ensemble des citoyens et d'encourager leur inclusion. À cet effet, le gouvernement du Québec met à la disposition des municipalités un programme pour réaliser des projets de logements sociaux et communautaires sur leur territoire, il s'agit du programme AccèsLogis Québec.

⁴ Voir l'Annexe C, p.31.

⁵ Ville de Lévis, Plan de gouvernance de la ville de Lévis, *Archives de la planification stratégique du territoire de Lévis 2002-03*, colloque des 14 et 15 mars sur « nos réalités et nos visions d'avenir »-présentation de l'atelier habitat. En ligne : <http://www.gouvernancelevis.ca/pgvl/PS/ateliers> (consulté le 28 juin 2010).

⁶ *ibid.*

Le programme *AccèsLogis Québec*⁷

AccèsLogis Québec est un programme d'aide qui favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées pour la réalisation de logements sociaux et communautaires. Les logements réalisés dans ce cadre sont destinés à des ménages à revenu faible ou modeste de même qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.

Les projets doivent prévoir les coûts d'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment ainsi que les coûts d'exécution des travaux, s'il y a lieu. Un projet peut être constitué pour procéder à la rénovation de logements existants, effectuer la transformation-recyclage de bâtiments non résidentiels en logement ou en chambre, ou encore pour ériger une construction de logements neufs.

L'aide financière octroyée pour un projet peut prendre les deux formes suivantes :

1. Subventions

- a. Sous la forme d'aide à la réalisation du projet (50 % des coûts admissibles reconnus par la SHQ);
- b. Sous la forme d'aide additionnelle, versée à certaines conditions (régions éloignées, adaptation pour personnes handicapées);
- c. Sous la forme de Supplément au loyer (PSL) pour une proportion des unités de logement d'un projet (dans une proportion de 20 à 50 % des ménages locataires).

2. Garanties de prêts accordées par la SHQ

Un projet doit également bénéficier d'une contribution financière provenant du milieu. Cette contribution doit être versée en totalité avant l'engagement définitif d'un projet. Elle

⁷ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, « Guide d'élaboration et de réalisation de projets de la Société d'habitation du Québec », (En ligne) http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/com/documents/guide_elaboration/index.html (Page consultée en août 2010).

peut être obtenue d’une municipalité, d’un organisme de charité, d’une entreprise privée, d’une collecte de fonds, etc. Cette contribution peut aussi prendre une forme autre que financière – don de terrain, crédit de taxes, etc.). Pour les trois volets du programme, la contribution du milieu **doit être égale ou supérieure à 15 % des coûts de réalisation admissibles reconnus par la SHQ.**

Les trois volets du programme AccèsLogis Québec

Volet I : Projets de logements permanents pour des familles, des personnes seules et des personnes âgées autonomes ;

Volet II : Projets de logements permanents avec services pour des personnes âgées de plus de 75 ans ou des personnes âgées en légère perte d’autonomie ;

La perte d’autonomie est définie ici comme étant l’incapacité ou la difficulté à accomplir certaines activités de la vie quotidienne tels l’entretien ménager, la préparation des repas, la lessive ainsi que la difficulté à vivre dans un logement ou un bâtiment non adapté. Les difficultés rencontrées par la personne âgée peuvent être de nature physique ou psychosociale. Cependant, la clientèle ne peut pas être composée de personnes âgées qui sont grandement dépendantes dans plusieurs activités de la vie quotidienne ou dont la perte d’autonomie requiert l’institutionnalisation.

Volet III : Projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des clientèles éprouvant des besoins particuliers d’habitation et nécessitant des installations spéciales et des services d’assistance personnelle sur place.

Lorsque la situation l’exige, il est possible de réaliser, à l’intérieur d’un même projet, des logements destinés aux différentes clientèles admissibles au programme. Il faut alors démontrer que la mixité souhaitée est compatible avec les objectifs et la clientèle visée.

La clientèle admissible

Pour être admissible, **la clientèle doit être à revenu faible ou modeste ou avoir des besoins particuliers en habitation**. L'unité de logement occupée doit l'être à titre de résidence principale.

La viabilité du projet

Le projet doit répondre aux critères de viabilité fixés par la SHQ concernant les coûts du projet, sa qualité physique et sa gestion. Ces critères visent à s'assurer que les coûts de réalisation et les frais d'exploitation du projet permettent d'obtenir, pour les unités résidentielles, des loyers accessibles à une clientèle à revenu faible ou modeste. Ces loyers dits « économiques » doivent être compatibles avec le marché locatif du secteur où est réalisé le projet.

Lorsque des services font partie intégrante d'un projet, l'organisme doit s'assurer de leur viabilité à long terme. Les frais de service chargés aux locataires doivent respecter leur capacité de payer et permettre de rencontrer leurs autres dépenses usuelles. La somme des coûts incluant le loyer et les services ne doit pas excéder 80 % du revenu total du ménage. Les subventions prévues au programme ne peuvent pas être utilisées pour couvrir les frais de service.

Le coût des loyers

Le loyer économique moyen en vigueur après la réalisation du projet **ne doit être ni supérieur à 95 % ni inférieur à 75 % du loyer médian du marché reconnu par la SHQ**. Cette norme ne s'applique cependant pas aux logements d'urgence du volet III.

Loyers médians du marché (incluant les services de chauffage, d'eau chaude et d'électricité). Région 12. Chaudière-Appalaches⁸

	Chambre	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
Lévis	350 \$	550 \$	675 \$	825 \$	950 \$	1 225 \$

c.c : chambre à coucher

Le Programme supplément au loyer (PSL)

Le Programme *AccèsLogis Québec* combine également les bénéfices du Programme de Supplément au loyer (PSL) pendant une période de cinq ans ou pour toute autre période additionnelle autorisée par le gouvernement. À cette fin, un minimum de 20 % et un maximum de 50 % des unités résidentielles d'un projet doivent être occupées par des ménages admissibles au PSL, c'est-à-dire par des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds déterminant les besoins impérieux (PRBI). Le maximum peut atteindre 100 % des ménages locataires dans le cas de logements permanents ou de transition du volet III.

Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux (PRBI)⁹

	Nombre de chambres à coucher			
	1	2	3	4
Ville de Lévis	25 000 \$	30 000 \$	35 000 \$	45 000 \$

1 chambre à coucher = personne seule ou couple

2 chambres à coucher = 2 ou 3 personnes (sauf un couple)

3 chambres à coucher = 4 ou 5 personnes

4 chambres à coucher = 6 personnes

⁸ Guide d'élaboration et de réalisation de projets, Annexe 4 de la Société d'habitation du Québec, disponible en ligne au http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/com/documents/guide_elaboration/annexe4.pdf (Page consultée en mars 2012).

⁹ Société d'habitation du Québec, « Loyers médians du marché et plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux » (En ligne) http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/omh/prbi/prbi_2010.pdf (Page consultée en mars 2012).

Les coûts du PSL sont assumés à 90 % par la SHQ et à 10 % par la municipalité. Ainsi, pour les ménages bénéficiaires, l'organisme admissible recevra périodiquement un montant comblant l'écart entre le loyer économique du projet et le loyer payé par le ménage.

La Ville de Lévis : Partenaire pivot

En résumé, le gouvernement du Québec offre des programmes pour favoriser l'élaboration de logements sociaux et communautaires. De même, la Ville de Lévis, comme le démontre son plan de gouvernance, reconnaît la responsabilité des municipalités d'intervenir dans le marché de l'habitation afin d'assurer l'équilibre du continuum de logements. D'ailleurs, la contribution de la Ville a permis le développement de divers types de logements par le passé : refuge, hébergement temporaire, transitoire, logements sociaux et communautaires.

La CLL considère que la Ville de Lévis est le partenaire pivot pour réaliser des projets inclusifs dans le domaine de l'habitation. En effet, le plan de développement que met en œuvre une ville est susceptible d'ouvrir ou de restreindre l'offre de logements accessibles pour l'ensemble de ses citoyens, il a donc un impact sur l'équilibre du continuum d'offre de logements de la municipalité. Ainsi, la CLL reconnaît l'implication dont la Ville fait preuve et l'encourage à poursuivre dans cette voie.

Suite à l'engagement financier de la ville en 2010, plusieurs projets ont émergés. Afin d'épauler les fonctionnaires municipaux, de renforcer la collaboration avec les acteurs développant les projets et assurer leur réalisation; la CLL constate qu'un engagement politique plus soutenu de la part de la municipalité s'avère essentielle.

Durant la dernière année, la Ville a su se doter d'une équipe de fonctionnaires en mesure de supporter le développement des projets en élaboration. Il apparaît maintenant primordial qu'un « porteur de dossier » politique soit désigné afin de représenter la municipalité auprès de la SHQ. La CLL recommande donc à la Ville de Lévis de nommer un conseiller municipal responsable du logement social et communautaire.

L'octroi des unités de logement par la SHQ est avant tout le fruit d'un démarchage où la concurrence entre les différentes municipalités du Québec est déterminante. Il faut donc apporter une réponse politique à cet enjeu essentiellement politique. Un conseiller municipal porteur du dossier auprès des autorités concernées allègera le fardeau des développeurs de projets et assurera les représentations politiques nécessaires.

Actuellement, le GRT Habitation Levy soutient 11 projets totalisant près de 405 logements représentant 56,7 M \$ d'investissement pour Lévis. Cette année, 2000 unités de logement seront financées au Québec. De ce nombre, 1390 unités sont réservées aux villes de Montréal, Québec et Gatineau. Dans ce contexte, la volonté politique des élus lévisiens est essentielle.

Perspective : avant-projet de loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

En décembre 2010, un avant-projet de loi qui vise à réviser la loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été déposé à l'Assemblée nationale afin d'actualiser les outils mis à la disposition des municipalités dans ces domaines.

Il faut surveiller de près cette réforme majeure de la LAU qui pourrait mettre à la disposition des municipalités un pouvoir supplémentaire afin de réaliser des ensembles domiciliaires inclusifs où la mixité sociale serait à l'honneur. En effet, l'avant-projet de loi prévoit un chapitre sur le logement abordable et octroierait de nouveaux pouvoirs aux municipalités.

À cet effet, l'article 183 de l'avant-projet de loi prévoit :

« d'assujettir la délivrance de tout permis de construction en vue de la construction d'un ensemble domiciliaire à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité portant sur l'inclusion dans l'ensemble domiciliaire d'un nombre déterminé de logements abordables dans les projets de 20 unités domiciliaires ou plus¹⁰».

¹⁰ Avant-projet de loi. Loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)

La CLL recommande à la Ville de Lévis, si les articles 183 à 187 de la refonte de la LAU est adoptée, de s'approprier ces nouveaux pouvoirs afin d'assurer le développement du logement social et communautaire dans une perspective d'inclusion et de mixité sociale. Tel que le démontre le projet Espace St-Louis en cours de réalisation dans le Vieux-Lévis, de telles réalisations sont synonymes d'efficience et de collaboration fructueuse.

Le continuum d'offre de logements de la ville de Lévis

Au cours de la dernière décennie, la ville de Lévis a connu une stagnation de l'offre de logements qui a fait perdurer une pénurie encore vécue aujourd'hui. L'immobilisme de l'offre, combiné à une importante croissance économique régionale, a engendré une hausse des loyers supérieure à l'inflation entraînant un appauvrissement des ménages à revenu modeste. En conséquence, la ville de Lévis vit présentement un déséquilibre de son continuum d'offre de logements¹¹.

Lévis, un centre urbain à faible densité composé majoritairement de propriétaires-résidents

Les données du recensement de 2006 réalisé par Statistique Canada indiquent que 70 % des unités de logements de la Ville de Lévis sont occupées par des ménages propriétaires et 30 % par des ménages locataires^{12 13}.

Un marché locatif où l'abordabilité et l'offre ont diminué depuis 2000

Le développement économique de Lévis a engendré une croissance de la population provoquant une augmentation de la demande de logements. En effet, le faible taux de

¹¹ Voir Annexe C, p.31. .

¹² Statistique Canada. 2007. *Lévis, Québec (Code2425213)* (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>
(site consulté le 13 mai 2011).

¹³ Voir : Annexe D, tableau 1, p.32.

chômage de la région a provoqué une migration stimulant la formation de jeunes ménages de moins de 25 ans dont la majorité choisit la location pour se loger¹⁴. C'est donc dans ce contexte de croissance de la demande pour le logement locatif que le taux d'inoccupation des logements est demeuré sous le seuil d'équilibre du marché, fixé à 3 %, depuis le début des années 2000¹⁵.

Cette conjoncture a provoqué une accélération de la hausse des loyers. Ainsi, entre les enquêtes de 2001 et de 2011 de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), le loyer moyen des appartements d'initiative privée sur le territoire de la ville de Lévis a augmenté de 39 % alors que l'inflation a crû de 21 % durant la même période¹⁶. Cet écart très significatif entre la hausse du loyer moyen et l'inflation illustre la tension provoquée par la rareté des logements.

Pour ces raisons, la recherche d'un logement s'est avérée plus difficile pour l'ensemble des ménages sur le territoire de Lévis durant les dix dernières années, et davantage ardu pour les personnes ayant un faible revenu. En effet, ces ménages ont dû consacrer une part plus importante de leur gain, déjà restreint, pour se loger.

Revenu des ménages, loyer moyen et abordabilité des logements

Afin de mettre en lumière l'impact de la hausse des loyers sur les ménages ayant un revenu modeste, il est pertinent d'évaluer les revenus dont doivent disposer les ménages afin que leur loyer n'absorbe pas plus de 30 % de leur revenus avant impôt; indicateur reconnu afin d'évaluer l'abordabilité.

Durant l'hiver 2010, l'Office municipal d'habitation (OMH) de Lévis a achevé une mise à jour de son analyse des besoins en logement dans la municipalité. L'analyse conclue, d'une part, que la demande de logements locatifs poursuivra sa croissance durant les prochaines années en raison de la cherté de l'accession à une première propriété. D'autre part, davantage de

¹⁴ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, « Le marché de l'habitation : Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec ». Automne 2009, p.2.

¹⁵ Voir : Annexe D, tableau 2, p.32.

¹⁶ Voir : Annexe D, tableau 3 et 4, p.33.

ménages devront consacrer une grande part de leurs revenus pour se loger, « soit les ménages avec un revenu inférieur à 31 000 \$/ année»¹⁷.

En substance, le marché locatif privé n'a pas été en mesure d'enrayer la pénurie de logement durant les onze dernières années, car l'offre ne fut pas renouvelée. Dans ce contexte où la demande poursuivra sa progression, il faut augmenter l'offre en s'attardant aux besoins des ménages à faible revenu.

Portrait des communautés de la ville de Lévis

Suite à ce portrait du marché locatif privé, et afin de rendre plus exhaustive la mise en contexte de l'état des besoins en logements sociaux et communautaires, il apparaît pertinent de présenter une analyse du territoire de la municipalité dans une perspective socioéconomique.

À cet effet, il a été jugé opportun d'utiliser les données produites dans le cadre du portrait des communautés locales de Chaudière-Appalaches. Les buts de cette analyse sont :

1. D'identifier des zones géographiques où le développement de logements sociaux et communautaires permettrait d'améliorer la qualité de vie de la communauté;
2. De connaître les communautés vivant une défavorisation matérielle et sociale;
3. D'identifier les communautés définies comme problématiques ou vulnérables.

Portrait des communautés locales des arrondissements de Desjardins et des Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest¹⁸¹⁹

Afin de réaliser cette analyse, les données produites dans le cadre de la caractérisation des communautés locales de Chaudière-Appalaches ont été étudiées. En effet, en 2007, les

¹⁷ CORRIVEAU, F. Office municipal d'habitation de Lévis, « Analyse des besoins sur le territoire de la Ville de Lévis : mise à jour des données sur le logement », 2011.

¹⁸ Agence de la santé et des services sociaux, « Caractérisation des communautés locales de Chaudière-Appalaches : connaître et mobiliser pour mieux intervenir », Territoire de Desjardins, 2009.

¹⁹ Agence de la santé et des services sociaux, « Caractérisation des communautés locales de Chaudière-Appalaches : connaître et mobiliser pour mieux intervenir », Territoire des Chutes-de-la-Chaudière, 2009.

différents centres de santé et de services sociaux (CSSS) de Chaudière Appalaches ont souhaité obtenir des données sur des territoires à la plus petite échelle possible, des données sur la défavorisation matérielle et sociale ainsi que des données sur les déterminants de la santé.

Suite à cette demande, la Direction de santé publique et de l'évaluation a entrepris le projet exploratoire « Caractérisation des communautés locales de Chaudière Appalaches ».

Ce projet vise à tracer un portrait des communautés locales (petit territoire d'appartenance, où les gens se rencontrent, se connaissent ou partagent certaines affinités, ex : quartier, paroisse, village) à l'aide d'informations démographiques, socioéconomiques et sociosanitaires. Le portrait tente ainsi de mettre en lumière les inégalités sociales et sanitaires, c'est-à-dire les écarts observés entre les communautés locales quant à l'état général de santé et de bien-être.

Définitions

Défavorisation

Le concept de défavorisation vise à caractériser un état de désavantage **relatif** d'individus, de familles ou de groupes par rapport à un **ensemble** auquel il appartient, soit une communauté locale, une région ou une nation²⁰.

Indice de défavorisation²¹

L'indice de défavorisation tient compte de deux dimensions, soit la défavorisation matérielle et la défavorisation sociale.

Défavorisation matérielle

La *défavorisation matérielle* reflète la privation de biens ou de commodités de la vie courante. Elle est composée des indicateurs suivants : la proportion des personnes de 15 ans et plus n'ayant aucun certificat ou diplôme d'études secondaires; la proportion des personnes de 15 ans et plus occupant un emploi et le revenu moyen des personnes de 15 ans et plus recevant un revenu de différentes sources.

²⁰ TOWNSEND D, "Depravation", Journal of Social Policy, 16 (2), 1987.

²¹ Institut national de santé publique, PAMPALON Robert, Denis Robert et GUY Raymont, « Indice de défavorisation pour l'étude sur la santé et le bien-être au Québec-mise à jour 2001 », 2001.

Défavorisation sociale

La *défavorisation sociale* souligne la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté. Elle se définit par la proportion des personnes de 15 ans et plus vivant seules dans leur ménage; la proportion de 15 ans et plus dont l'état matrimonial est soit séparé, divorcé ou veuf et la proportion des familles monoparentales.

L'arrondissement Desjardins

Le territoire de Desjardins est subdivisé en seize communautés locales. Selon les données de Statistique Canada produites en 2006, la population de l'arrondissement Desjardins est de 51 685 personnes.

D'abord, suite à l'analyse des données concernant les caractéristiques socioéconomiques et sociosanitaires de ces communautés locales, il en ressort que trois communautés vivent des problématiques : le secteur du Vieux-Lauzon, du Vieux-Lévis et de Christ-Roi. Ces communautés ont les besoins les plus criants, car elles vivent généralement une grande défavorisation matérielle et sociale ainsi que des problèmes de santé et de bien-être importants.

Ces trois secteurs comptent 10 450 personnes. De ce nombre, on retrouve 2 555 familles avec un taux de familles monoparentales d'environ 20 %. Parallèlement, les secteurs du Vieux-Lévis et de Christ-Roi se démarquent avec une population très âgée, ainsi plus de 30 % des populations de ces communautés ont plus de 65 ans. De plus, elles ont une faible proportion de propriétaires résidents : 51 % pour le secteur du Vieux-Lauzon, 41 % pour le Vieux-Lévis et 45 % pour le secteur Christ-Roi comparativement à 70 % pour l'ensemble de la municipalité.

Ensuite, on retrouve aussi trois communautés locales en situation de vulnérabilité : Sainte-Bernadette, Bienville et Lamartine. Ces communautés vivent un niveau de défavorisation matérielle et sociale assez important.

On observe une défavorisation sociale dans le secteur de Bienville et Lamartine. D'ailleurs, ces communautés locales risquent de voir leur situation s'aggraver si aucune réflexion ou action n'est entreprise par des acteurs de développement des communautés de ces territoires.

En ce qui concerne les autres secteurs identifiés sur le territoire de Desjardins, elles sont des communautés locales avantagées ou très avantagées ; leur situation sont enviables tant sur le plan socioéconomique que sociosanitaire. Par ailleurs, certaines caractéristiques demeurent à surveiller telle que la composante sociale. En outre, dans certains secteurs, on constate que la composante socioéconomique peut être très élevée comparativement à la situation sociale.

Indicateurs des communautés problématiques du territoire de Desjardins

	Vieux-Lauzon	Vieux-Lévis	Christ-Roi
Nombre de personnes	2 685	3 330	4 435
Nombre de familles	710	735	1 110
Proportion de personne de plus de 65 ans (%)	21,6	30,5	32,8
Proportion de familles monoparentales (%)	28,9	17,0	17,6
Proportion de propriétaires-résidents (%)	50,8	40,6	44,8
Revenu personnel moyen (\$)	25 178	33 083	29 114

Indicateurs des communautés vulnérables du territoire de Desjardins

	Sainte-Bernadette	Bienville	Lamartine
Nombre de personnes	2 580	3 225	3 180
Nombre de familles	775	860	940
Proportion de personne de plus de 65 ans (%)	16,5	21,6	11,8
Proportion de familles monoparentales (%)	15,5	20,9	20,7
Proportion de propriétaires-résidents (%)	74,9	51,5	39,9
Revenu personnel moyen (\$)	27 232	31 691	29 293

Les arrondissements des Chutes-de- la-Chaudière Est et Ouest

Les arrondissements des Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest ont été subdivisés en 35 communautés locales. Selon les données de Statistiques Canada produites en 2006, la population de ces deux arrondissements totalisent 78 325 personnes.

D'abord, suite à l'analyse des données concernant les caractéristiques socioéconomiques et sociosanitaires de ces communautés locales, il en ressort que deux communautés vivent des problématiques : les secteurs du Vieux-Charny et du Vieux St-Romuald. Ces deux communautés ont les besoins les plus criants, car elles vivent généralement une grande défavorisation matérielle et sociale ainsi que des problèmes de santé et de bien-être importants.

Ces deux secteurs regroupent 5 370 personnes. De ce nombre, on compte 1 420 familles avec un taux de familles monoparentales de près de 20 %, alors que la population de 65 ans et plus de ces communautés atteint 22 %. En ce qui concerne le taux de propriétaires-résidents, il est de 71 % pour les secteurs du Vieux-Charny comparativement à 53 % pour le secteur du Vieux St-Romuald ; cette communauté regroupe une forte proportion de locataires par rapport à l'ensemble de la Ville de Lévis où l'on retrouve 70 % de propriétaires résidents.

Ensuite, deux communautés locales sont en situation de vulnérabilité : les communautés De la musique de Charny et Lavoisier de St-Romuald. Ces communautés vivent un certain niveau de défavorisation matérielle et sociale ainsi que des problèmes de santé et de bien-être relativement importants.

Par exemple, la population de la communauté De la musique est très âgée, inversement la population de Lavoisier est plutôt jeune. De plus, ces communautés ont un taux de famille monoparentale de plus ou moins 20 % et une proportion de propriétaires-résidents inférieur au taux moyen de la municipalité. Ainsi, ces communautés vivant de la vulnérabilité risquent de voir leur situation s'aggraver si aucune réflexion ou action n'est entreprise par des acteurs de développement des communautés de ces territoires.

En revanche, le secteur De l'hôpital et celui Des chutes, tous deux situés à Charny, présentent des communautés locales en équilibre. Elles ont généralement une situation socioéconomique moyenne et un état de santé et de bien-être moyen. Effectivement, le secteur De l'hôpital a une population très âgée (dans ce secteur on retrouve un centre d'hébergement de soins de longue durée) ; alors que le secteur Des chutes a une population plutôt jeune. Toutefois, sur le plan social, ces deux communautés sont défavorisées, car on y note la présence d'un taux élevé de personnes vivant seules : personnes séparées ou divorcées et familles monoparentales.

Pour ce qui est des autres communautés identifiées sur le territoire des arrondissements des Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest, elles ont été identifiées comme étant des communautés locales avantagées ou très avantagées, car elles sont enviables sur le plan socioéconomique et sociosanitaire. Toutefois, certaines caractéristiques sont à surveiller, telle que la composante sociale. En outre, dans certains secteurs, on constate que la composante socioéconomique peut être très élevée comparativement à la situation sociale.

Indicateurs des communautés problématiques de arrondissements des Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest

	Vieux Charny	Vieux St-Romuald
Nombre de personnes	2 135	3 235
Nombre de familles	580	840
Proportion de personne de plus de 65 ans (%)	21,1	23,3
Proportion de familles monoparentales (%)	19,8	20,2
Proportion de propriétaires-résidents (%)	70,7	53,1
Revenu personnel moyen (\$)	27 678	26 166

**Indicateurs des communautés vulnérables des arrondissements des communautés des
Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest**

	Secteur de la musique	Lavoisier (St-Romuald)
Nombre de personnes	1 420	1 265
Nombre de familles	440	375
Proportion de personne de plus de 65 ans (%)	17,6	8,3
Proportion de familles monoparentales (%)	18,2	20,0
Proportion de propriétaires-résidents (%)	50,7	35,5
Revenu personnel moyen (\$)	28 137	29 899

En somme, l'étude des données issues de la caractérisation des communautés permet de cibler les secteurs où la défavorisation sociale et matérielle est la plus présente. En définitive, la CLL considère que la réalisation de logements sociaux et communautaires dans ces communautés considérées problématiques ou vulnérables serait un vecteur important pour favoriser le développement et assurer l'équilibre de ces milieux.

L'État des besoins en logement selon les constats des membres de la CLL

L'analyse du marché locatif privé et des données de la caractérisation des communautés locales des arrondissements de Desjardins et des Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest ont permis d'illustrer la nécessité d'intervenir afin d'équilibrer le continuum d'offre de logements et de distinguer les communautés où une revitalisation est souhaitable. Afin de recenser plus concrètement ces besoins, la CLL a profité de l'expertise de ses membres dans le but de compléter ce portrait d'ensemble.

Cette recension des besoins faites par les membres de la CLL a permis de :

1. Maximiser l'expertise de la CLL; ces membres représentant l'ensemble des citoyens de la ville de Lévis quels que soient leurs âges, sexes, origines, conditions économiques et sociales;
2. Identifier les types de ménage, types d'habitation et types de logement où la demande de logements sociaux et communautaires est présente;
3. Connaître où sont situés les besoins en logements sociaux et communautaires sur le territoire de la Ville de Lévis.

Constats

D'emblée, cette recension a permis de constater l'impact d'une décennie de pénurie de logements : les besoins sont importants sur tout le territoire. Ainsi, l'offre de logements actuelle nécessite d'être bonifiée par le développement de logements sociaux et communautaires.

Vulnérabilité des ménages à revenu modeste

Les ménages à revenus modestes, d'abord ceux ayant des revenus situés entre 12 000 \$ et 16 000 \$, sont vulnérables financièrement lorsqu'ils se logent sur le marché privé. En fait, ces ménages n'ont pas accès aux Habitations à loyer modique (HLM) tout en n'ayant pas de revenus suffisants pour se loger de façon abordable sur le marché privé. En effet, la pénurie de logements de la dernière décennie a eu un impact sur les caractéristiques des ménages bénéficiaires de l'OMH de Lévis. Ainsi, les revenus des bénéficiaires d'un HLM à Lévis sont plus souvent en-dessous du seuil déterminant le besoin impérieux en logement (PRBI) que ceux des autres grandes villes du Québec. Pour ces raisons, la ville de Lévis se positionne deuxième sur les neuf grandes villes du Québec en ce qui a trait aux ménages bénéficiaires d'un HLM ayant des revenus au moins 40 % inférieur au PRBI, ex æquo avec Montréal²². Dans la mesure où l'OMH de Lévis répond aux besoins de ménages dans une situation de précarité sévère, il demeure qu'une importante proportion de personnes à revenu modeste a besoin d'un logement abordable et sécuritaire.

²² SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, « Profil des locataires et des ménages en attente d'un logement social », 2011, p.54-55.

Actuellement, les ménages ayant un revenu de plus de 12 000 \$ n'ont pas accès à un logement de l'OMH de Lévis. Le *règlement sur l'attribution d'un logement à loyer modique* qui encadre l'attribution d'un logement par l'OMH de Lévis fait en sorte que ces ménages ne sont pas priorisés et n'ont pas accès à un logement. La liste d'attente de l'OMH de Lévis est actuellement de plus de 400 ménages²³. En 2011, au Québec, une personne seule doit avoir un revenu supérieur à 15 270 \$ après impôt afin d'être au dessus du seuil de faible revenu²⁴.

Contrairement aux OMH, les coopératives d'habitation et les OBNL en habitation n'ont pas l'obligation de sélectionner obligatoirement les plus bas revenus des ménages sous les PRBI. De cette façon, ces organismes sont en mesure de sélectionner des ménages à faible revenu présents depuis de nombreuses années sur la liste d'attente de l'OMH de Lévis sans avoir eu accès à un logement²⁵.

Les impacts du logement social et communautaire

Occuper un logement abordable et sécuritaire est un droit fondamental et un besoin essentiel; c'est un facteur déterminant de la pauvreté et de l'exclusion sociale.

Assurer l'accès au logement à l'ensemble des citoyens a des impacts positifs sur les individus et les communautés²⁶ en :

- o Permettant de prévenir l'itinérance en répondant aux besoins de base des personnes ayant des difficultés sociales fonctionnelles qui découlent de maladies mentales ou de déficiences intellectuelles;
- o Contribuant au maintien à domicile des personnes âgées;
- o Réduisant les difficultés liées à l'accomplissement des tâches et des activités quotidiennes de la personne handicapée en favorisant l'installation d'équipements spécialisés;

²³ Groupe de ressources techniques Habitation Levy, Office municipal d'habitation de Lévis, « Guide explicatif au développement du logement social et communautaire à Lévis », 2012.

²⁴ Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion, « *La pauvreté, les inégalités et l'exclusion sociale au Québec : vers l'horizon 2013* ». *État de situation 2011*, 2011, p.7.

²⁵ Groupe de ressources techniques Habitation Levy, Office municipal d'habitation de Lévis, « *Guide explicatif au développement du logement social et communautaire à Lévis* », 2012.

²⁶ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, « Supplément. Étude d'impacts des activités de la société d'habitation du Québec ». *Rapport-Synthèse*, 2011.

- o Favorisant l'intégration des immigrants;
- o Améliorant les conditions d'habitation des personnes à faible revenu, bénéficiant ainsi à l'ensemble de la société en diminuant des dépenses publiques associées aux coûts de la pauvreté.

Où se situent les besoins sur le territoire de la municipalité?

Afin de schématiser la recension des besoins observés, deux tableaux ont été réalisés : un pour l'arrondissement Desjardins et un deuxième pour les arrondissements des Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest²⁷.

Les besoins observés ont été classés selon le type de ménage, les types d'habitation, les types de logement et les services de proximité nécessaires aux ménages.

Ce travail sur l'état des besoins est l'un des résultats de la mobilisation de la communauté afin d'instaurer un nouveau modèle de développement. À cet effet, le GRT Habitation Levy et l'Office municipal d'habitation de Lévis ont entrepris des discussions sur les besoins à combler et les stratégies pour y arriver²⁸ :

- o Des 375 unités de logements à développer, 150 le seront pour l'OMH de Lévis et 225 pour des projets de coopératives et OBNL en habitation;
- o L'OMH de Lévis confiera le développement des 150 unités au GRT;
- o Le GRT s'engage à favoriser, dans la mesure du possible et selon le type de projet développé, la sélection des ménages locataires à très faible revenu (sous le PRBI) pour les projets de coopératives et d'OBNL à partir de la liste d'attente de l'OMH de Lévis;
- o L'importance de développer des projets de logements sociaux et communautaires pour toutes les catégories de ménages, et ce, sur tout le territoire de Lévis.

²⁷ Consulter les tableaux 5 et 6 de l'annexe D à la page 34-36.

²⁸ Groupe de ressources techniques Habitation Levy, Office municipal d'habitation de Lévis., « *Guide explicatif au développement du logement social et communautaire à Lévis* », 2012.

Recommandations

Le développement cohérent du logement social et communautaire dans la ville de Lévis sera le résultat d'un partenariat intersectoriel efficace. La création de la CLL en 2010 et le travail effectué jusqu'à maintenant en fait foi. L'implication des acteurs est remarquable.

Les besoins en logement dans la Ville sont indéniables, la bonification de l'offre de logements permettra de réaliser cette volonté de « contribuer réellement à l'enrichissement collectif »²⁹.

Afin de réaliser cet objectif la CLL recommande à la municipalité :

- 1. Que la Ville de Lévis poursuive son engagement financier au développement de logements sociaux et communautaires au-delà de 2013;**
- 2. Que la Ville de Lévis nomme un conseiller municipal responsable du logement social et communautaire;**
- 3. Que la Ville de Lévis adopte une stratégie d'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets de développement d'envergure;**
- 4. Que le développement de projets de logement sociaux et communautaires soit réalisé, dans la mesure du possible, dans les quartiers où la défavorisation matérielle et sociale est la plus présente.**

²⁹ Plan de gouvernance de la ville de Lévis, *Archives de la planification stratégique du territoire de Lévis 2002-03*, colloque des 14 et 15 mars sur « nos réalités et nos visions d'avenir »-présentation de l'atelier habitat (En ligne) <http://www.gouvernancelevis.ca/pgvl/PS/ateliers> (Page consultée le 28 juin 2010)

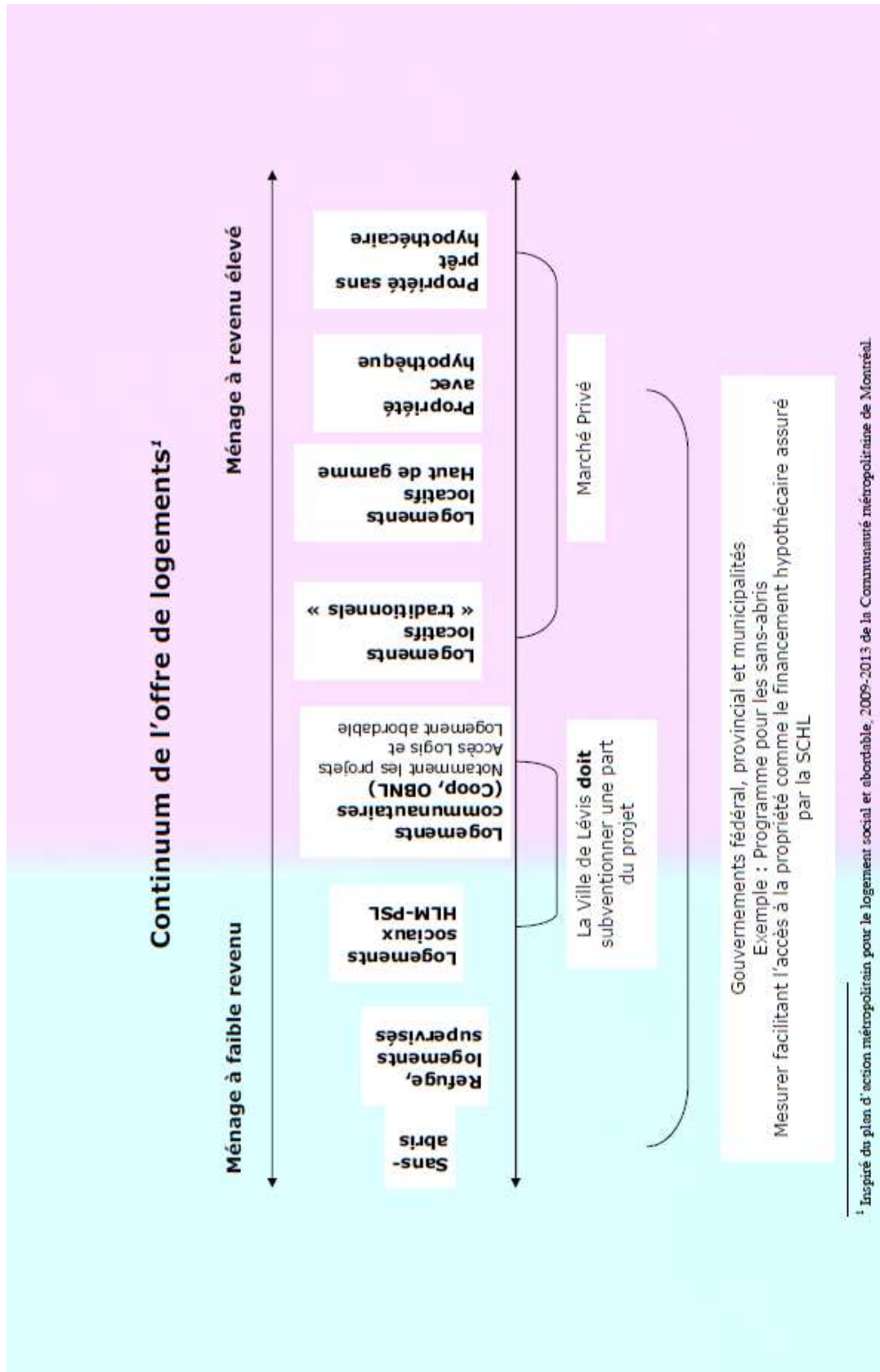
Annexe A : Liste des organisations membres de la CLL

- o L'ADOberge Chaudière-Appalaches
- o Alliance-Jeunesse
- o Association coopérative d'économie familiale Rive-Sud de Québec
- o Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées Lévis-Rive-Sud
- o Atelier occupationnel Rive-Sud
- o Aux Quatre vents
- o Centre aide et prévention jeunesse
- o Centre femmes L'Ancrage
- o Centre de santé et de services sociaux Alphonse-Desjardins
- o Corporation de développement communautaire de Lévis
- o Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
- o Fédération régionale des OSBL en habitation de Québec-Chaudière-Appalaches
- o Groupe de ressources techniques Habitation Levy
- o La Passerelle
- o Maison des aînés de Lévis
- o Office municipal d'habitation de Lévis
- o Personnes Handicapées en Action de la Rive-Sud
- o Table de concertation des aînés de Lévis et St-Lambert-de-Lauzon
- o Tremplin, Centre pour personnes immigrantes et leur famille

Annexe B : Liste des organisations ayant participé à la collecte de données

- Association coopérative d'économie familiale Rive-Sud de Québec
- Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées Lévis-Rive-Sud
- Aux Quatre Vents
- Centre aide et prévention jeunesse
- Centre de santé et de services sociaux Alphonse-Desjardins
- Connexion emploi, ressources femmes
- La Passerelle
- Maison des aînés de Lévis
- L'alternative, volet Le Ponceau
- Personnes Handicapées en Action de la Rive-Sud
- Service d'Appui Régional en Immigration
- Tremplin, Centre personnes immigrantes et leur famille

Annexe C : Continuum de l'offre de logement



Annexe D : Tableaux

Tableau 1

Proportion de logements possédés et loués dans la ville de Lévis en 2006

Types de logements	Nombre	Pourcentage (%)
Logements possédés	36 640	70 %
Logements loués	16 020	30 %
Total	52 660	100 %

Tableau 2

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon les arrondissements, tous types de logement, pour la période d'octobre 2001 à octobre 2011³⁰

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Chutes Est et Ouest	0,3	0,0	0,2	0,4	1,7	0,6	0,2	0,2	0,0	0,3	1,5
Desjardins	0,7	0,2	0,0	0,4	1,3	1,6	0,3	0,4	0,9	0,7	2,1
Moyenne	0,5	0,1	0,1	0,4	1,5	1,1	0,3	0,3	0,5	0,5	1,9

³⁰ Données compilées à l'aide des *Rapports du marché locatif* de la SCHL de 2001 à 2011 par N.Lebel. 2011. ACEF RSQ.

Tableau 3

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone, tous types de logement, pour la période d'octobre 2001 à octobre 2011³¹

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Chutes Est et Ouest	524	549	564	544	571	572	586	608	618	632	673
Desjardins	479	493	522	519	536	564	552	576	601	609	633
Moyenne	502	521	543	532	554	568	569	592	610	621	698

Tableau 4

Indice des prix à la consommation général et logement dans la région du Québec métropolitain pour la période de 2001 à 2011

(2002 = 100)³²

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
IPC	98,0	100,0	102,6	104,5	106,9	108,7	110,1	112,4	113,2	118,2	118,2
Général											
IPC	98,2	100,0	101,8	103,0	104,5	105,9	107,1	108,7	110,6	112,6	114,6
Logement											

³¹ Données compilées à l'aide des *Rapports du marché locatif* de la SCHL de 2001 à 2011 par N.Lebel. 2011. ACEF RSQ.

³² Statistique Canada / séries CANSIM v41691818 et v41691818: Indices des prix à la consommation pour l'ensemble et pour les loyers, Québec, données compilées par N.Lebel. 2011. ACEF RSQ.

Tableau 5

Recension des besoins en logement social et communautaire selon le type de ménage, arrondissement Desjardins

TYPE DE MÉNAGE	TYPES D'HABITATION	TYPES DE LOGEMENT	SERVICES À PROXIMITÉ
Jeune en voie d'autonomie (17-35 ans)	Hébergement transitoire avec soutien	Studio 3 pièces et demie	Transport en commun
Jeune famille avec un enfant (18-25 ans)	Logement social Logement communautaire avec subvention au loyer	4 pièces et demie Loyer maximal de 550 \$/ mois, services inclus	Transport en commun Épicerie Garderie École Clinique médicale
Jeune famille monoparentale (18-25 ans)	Logement communautaire avec subvention au loyer	4 pièces et demie	Transport en commun Épicerie Garderie, école Clinique médicale
Jeune (18-25 ans) ayant une problématique de santé mentale	Logement communautaire avec soutien et subvention au loyer	Studio 3 pièces et demie	Transport en commun Épicerie Clinique médicale Service externe de main-d'œuvre (SEMO)

Personne seule vivant une problématique de santé mentale	Logement social avec soutien Logement communautaire avec soutien	3 pièces et demie	Transport en commun Épicerie Clinique médicale
Personne seule de 50 ans et plus	Logement social Logement communautaire Logement communautaire avec subvention au loyer	Studio 1 pièce et demie 2 pièces et demie 3 pièces et demie Idéalement, des appartements où les services sont inclus dans le coût du loyer.	Transport en commun Hôpital Clinique Épicerie
Personne seule immigrante	Logement social Logement communautaire	2 pièces et demie 3 pièces et demie	Transport en commun Loisirs à proximité
Personne seule handicapée et non-autonome	Logement social avec services Logements communautaires avec services et subvention au loyer	3 pièces et demie accessibles et adaptées	Transport adapté Hôpital Clinique Pharmacie Services bancaires
Personne seule handicapée autonome et semi-autonome	Logement social Logement social avec services Logement communautaire avec subvention au loyer Logement communautaire avec services et subvention au loyer	3 pièces et demie	Transport en commun Transport adapté

Personne âgée (seul ou en couple) semi-autonome	Logement social avec services Logement communautaire avec services Logement communautaire avec services et subvention au loyer	Studio 1 pièce et demie 2 pièces et demie 3 pièces et demie Le loyer devra être inférieur à 1000 \$.	Hôpital Clinique Transport en commun Épicerie avec livraison Services bancaires
Femme monoparentale vivant une rupture	Hébergement temporaire avec les enfants	4 pièces et demie	Près du centre-ville
Femme monoparentale	Logement communautaire	4 pièces et demie	École, garderie
Famille dont l'un des membres est une personne handicapée	Logement communautaire accessible et adapté	4 pièces et demie 5 pièces et demie	École Transport adapté
Famille	Logement communautaire	5 pièces et demie	École, garderie Épicerie Transport en commun Clinique médicale

Tableau 6

Recension des besoins en logement social et communautaire selon le type de ménage, arrondissements Chutes-de-la-Chaudière Est et Ouest

TYPE DE MÉNAGE	TYPES D'HABITATION	TYPES DE LOGEMENT	SERVICES À PROXIMITÉ
Jeune en voie d'autonomie (17-35 ans)	Hébergement transitoire avec soutien	Studio 3 et demie	Transport en commun
Jeune famille avec un enfant (18-25 ans)	Logement social Logement communautaire avec une subvention au loyer	5 et demie avec électroménagers Loyer maximal de 550 \$/ mois, services inclus.	Transport en commun Épicerie École, garderie Clinique médicale
Jeune (18-35 ans) avec une problématique de santé mentale	Logement communautaire Logement communautaire avec soutien	3 pièces et demie Loyer maximal de 350 \$/mois	Transport en commun
Personne seule de 50 ans et plus	Logement social Logement communautaire	Studio 1 pièce et demie 2 pièces et demie 3 pièces et demie Idéalement, des appartements où les services sont inclus dans le coût du loyer.	
Personne seule handicapée et non-autonome	Logement social avec services et subvention au loyer Logement communautaire avec services et subvention au loyer	3 pièces et demie accessibles et adaptées	Transport adapté Hôpital Clinique médicale Pharmacie Services bancaires

Personne seule handicapée autonome ou semi-autonome	Logement communautaire avec subvention au loyer	3 pièces et demie	Transport en commun Transport adapté
Personne aînée (seul ou en couple) semi-autonome	Logement social avec services Logement communautaire avec services Logement communautaire avec services et subvention au loyer	Studio 1 pièce et demie 2 pièces et demie 3 pièces et demie Le loyer devra être inférieur à 1000 \$.	Hôpital Clinique Transport en commun Épicerie avec livraison Services bancaires
Famille dont l'un des membres est une personne handicapée	Logement communautaire accessible et adapté	4 pièces et demie 5 pièces et demie	École, Garderie Transport adapté
Famille immigrante	Logement communautaire	4 pièces et demie 5 pièces et demie	Transport en commun École Proximité des ponts
Famille	Logement communautaire	5 pièces et demie	École, Garderie Épicerie Clinique Transport en commun

Annexe E : La réalité du logement pour les personnes handicapées

Personnes Handicapées en Action de la Rive-Sud (PHARS) désire mettre en lumière les divers obstacles auxquels les personnes handicapées sont confrontées en matière de logement; obstacles qui s'ajoutent aux difficultés vécues par l'ensemble de la population lors d'une recherche de logement. Entre autre :

- L'inaccessibilité physique des lieux est une problématique majeure pour la personne handicapée ayant une déficience physique (motricité) : escalier, seuil de porte élevé, perron sans rampe d'accès, etc. Et sans oublier les conditions hivernales (mauvais déneigement des stationnements et des entrées OU ne répondant pas au besoin de la personne et qui rend le déplacement difficile et non-sécuritaire;
- Logement non adapté : espace de déplacement minimal pour un fauteuil roulant, salle de bain, accès au balcon etc.
- Un manque flagrant de logements supervisés (encadrement) pour une clientèle ayant une déficience intellectuelle (DI), Trouble envahissant du développement, Autisme et multi etc.
- L'inaccessibilité au niveau de l'aménagement urbain demeure encore un défi supplémentaire pour la personne : pour traverser la rue, la personne doit faire un détour jusqu'au premier coin de rue muni d'un bateau-pavé etc.
- L'inaccessibilité dans les commerces.

Bref, dans une ville comportant environ 1,9 % de logements vacants, chercher un logement accessible, adapté et à coût abordable, dans le secteur voulu relève du miracle!

Bibliographie

Avant-projet de loi. Loi sur l'aménagement durable et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)

Agence de la santé et des services sociaux, "Caractérisation des communautés locales de Chaudière-Appalaches : connaître et mobiliser pour mieux intervenir », Territoire de Desjardins, 2009.

Agence de la santé et des services sociaux, "Caractérisation des communautés locales de Chaudière-Appalaches : connaître et mobiliser pour mieux intervenir », Territoire des Chutes-de-la-Chaudière, 2009

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE, Pampalon Robert, Denis Robert et Guy Raymond, « Indice de défavorisation pour l'étude sur la santé et le bien-être au Québec-mise à jour 2011 », 2011.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, Le marché de l'habitation : Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec. Automne 2011.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC « Guide d'élaboration et de réalisation de projets de la Société d'habitation du Québec », (En ligne), 2010

http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/com/documents/guide_elaboration/index.html

(Page consultée en août 2010).

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC « Loyers médians du marché et plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux », (En ligne), 2012,

http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/omh/prbi/prbi_2010.pdf (Page consultée en mars 2012).

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC, « Profil des locataires et des ménages en attente d'un logement social », 2010.

STATISTIQUE CANADA, Lévis, Québec (Code2425213) (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>
(Page consultée le 13 mai 2011).

Ville de Lévis, Plan de gouvernance de la ville de Lévis, *Archives de la planification stratégique du territoire de Lévis 2002-03*, colloque des 14 et 15 mars sur « nos réalités et nos visions d'avenir »-présentation de l'atelier habitat. (En ligne), 2003,
<http://www.gouvernancelevis.ca/pgvl/PS/ateliers> (Page consultée le 28 juin 2010).

Centre d'étude sur la pauvreté et l'exclusion, « La pauvreté, les inégalités et l'exclusion sociale au Québec : vers l'horizon 2013. État de situation 2011 », 2011.

Groupe de ressources techniques Habitation Levy, Office municipal d'habitation de Lévis, « Guide explicatif au développement du logement social et communautaire à Lévis », 2012.

CORRIVEAU, François. Office municipal d'habitation de Lévis, « Analyse des besoins sur le territoire de la Ville de Lévis : mise à jour des données sur le logement », 2011.

TOWNSEND. D, "Deprivation", *Journal of Social Policy*, 16 (2), 1987.