

# ÉTAT DE SITUATION DU LOGEMENT À SHERBROOKE 2023-2024

Produit par  
la Concertation logement Sherbrooke





#### **Produit par la Concertation logement Sherbrooke :**

- Corporation de développement communautaire de Sherbrooke
- Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
- Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie
- Habitations l'Équerre Inc.
- Office municipal d'habitation de Sherbrooke et le Parallèle de l'habitation sociale Inc.
- Table itinérance de Sherbrooke
- Table jeunesse de Sherbrooke
- Service d'organisation communautaire, Direction de Santé publique, CIUSSS de l'Estrie-CHUS

#### **Avec la collaboration de :**

- **Shany Ménard**, Habitations L'Équerre Inc.
- **Guillaume Brien**, Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie et le GRT Entraide Habitat Estrie
- **Mylène Rioux**, Corporation de développement communautaire de Sherbrooke
- **Claudine Laurin**, Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
- **Marie-Claude Bégin**, Office municipal d'habitation de Sherbrooke et le Parallèle de l'habitation sociale Inc.
- **François Danis**, Table jeunesse de Sherbrooke
- **Denise Godbout**, Habitations l'Équerre Inc.
- **Sandy Tremblay**, Table itinérance de Sherbrooke

#### **Remerciements particuliers à :**

- **Mélissa St-Cyr-Morin**, organisatrice communautaire, pour son soutien aux travaux de la Concertation logement Sherbrooke

#### **Mise en page et infographie :**

- Basta communication

*Un logement n'est pas qu'un toit. Avoir un logement est un droit humain. Le logement est la pierre angulaire du bien-être et de la santé, de la dignité, de la sécurité et de l'inclusion des individus. Garantir le droit au logement est la responsabilité commune de toutes les parties prenantes.*

ONU-HABITAT, PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

# REMERCIEMENTS

La Concertation logement Sherbrooke tient à remercier tous ses partenaires pour leur essentielle contribution lors des deux phases de consultation sur les besoins, enjeux et pistes de solutions liés à la crise du logement. Elle remercie également tous ceux et celles qui ont participé à sa collecte de données sur le logement social et communautaire.

Nous tenons aussi à souligner l'apport précieux des membres de la Table jeunesse de Sherbrooke et de l'Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées.

Merci spécial également à Évelyne Lemaire pour son implication dans cette démarche.

Enfin, merci à vous de prendre connaissance de cette étude, car c'est ensemble que nous pouvons contribuer à résoudre cette crise du logement.





# TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	4
Liste des ACRONYMES.....	8
INTRODUCTION.....	9
MISE EN CONTEXTE.....	11
<b>PARTIE 1 :</b>	
<b>LA POPULATION SHERBROOKOISE - FAITS SAILLANTS.....</b>	<b>14</b>
1. La population sherbrookoise et les projections des ménages 2021-2041 .....	15
1.1. Une population en forte croissance .....	15
1.2 Une population vieillissante en augmentation .....	15
1.3 Une population étudiante très représentée et en augmentation .....	16
1.4 Une population immigrante en augmentation avec une forte proportion de réfugiés .....	17
1.5 Une forte proportion de personnes vivant seules .....	18
1.6 Une forte proportion de familles monoparentales.....	18
1.7 Une population locataire majoritaire et en augmentation.....	18
1.8 Une disparité des revenus selon les modes d'occupation, la composition des ménages et leur localisation....	19
<b>PARTIE 2 :</b>	
<b>LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ À SHERBROOKE - FAITS SAILLANTS.....</b>	<b>22</b>
2.1. Constats marché locatif privé : bien au-delà d'un faible taux d'inoccupation.....	23
2.1.1. L'insuffisance de l'offre et les difficultés d'accès à un logement .....	23
2.1.2. L'inabordabilité des logements : hausse du coût des loyers et taux d'effort.....	24
2.1.3. La qualité et l'état des logements et des immeubles.....	29
2.2. L'inadéquation de l'offre aux besoins et réalités des ménages .....	31
2.2.1 Les besoins impérieux en matière de logement .....	31
2.2.2. Les populations les plus affectées par la crise du logement et impacts sur la santé .....	33

**PARTIE 3 :**

**LE LOGEMENT HORS MARCHÉ À SHERBROOKE .....51**

3.1. Le continuum de l'offre de logement .....52

3.2. Les logements sociaux en milieu public..... 54

    3.2.1. L'Office municipal d'habitation de Sherbrooke et le Parallèle de l'habitation sociale Inc. .... 55

    3.2.2. Caractéristiques des immeubles et des logements ..... 57

    3.2.3. Vie associative et soutien communautaire en logement..... 60

3.3. Les logements sociaux en milieu communautaire : les coopératives d'habitation ..... 61

    3.3.1. La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie et le GRT Entraide Habitat Estrie ..... 61

    3.3.2. Caractéristiques des immeubles et des logements ..... 62

    3.3.3. Vie associative et soutien communautaire en logement..... 70

3.4. Les logements sociaux en milieu communautaire : les organismes à but non lucratif d'habitation ..... 71

    3.4.1. La Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie..... 72

    3.4.2. Caractéristiques des immeubles et des logements ..... 73

    3.4.3. Vie associative et soutien communautaire en logement..... 80

3.5. Portrait global logement hors marché ..... 82

    3.5.1. Proportion de logements sociaux en milieu public et communautaire ..... 82

3.6. Besoins et perspectives de développement de logements sociaux et communautaires..... 84

    3.6.1. Besoins estimés de logements sociaux et communautaires ..... 84

    3.6.2. Perspectives de développement de logements sociaux 2023-2026 ..... 86

**PARTIE 4 :**

**CONSTATS, RECOMMANDATIONS ET PISTES DE SOLUTIONS .....90**

4.1. Constats faits saillants 2023-2024..... 91

4.2. Recommandations et pistes d'action de la Concertation logement Sherbrooke..... 93

4.3. Actions et orientations de la Ville de Sherbrooke..... 99

**CONCLUSION..... 100**

**ANNEXE ..... 101**

**RÉFÉRENCES..... 102**

## TABLEAUX ET FIGURES

Tableau 1 : Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement, selon l'âge du principal soutien financier, en 2021 .....	28
Tableau 2 : Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement, selon leur composition, en 2021 .....	28
Tableau 3 : Logements privés occupés selon la période de construction .....	30
Tableau 4 : Logements privés occupés selon l'état du logement .....	30
Tableau 5 : Logements privés occupés selon les indicateurs de logement.....	32
Tableau 6 : Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher .....	33
Figure 1 : Projection de la croissance de la population pour la ville de Sherbrooke .....	15
Figure 2 : Projection de la répartition des ménages de la ville de Sherbrooke selon l'âge de la personne référence .....	16
Figure 3 : Pourcentage de personnes immigrantes par catégorie d'immigration en 2021 à Sherbrooke..	17
Figure 4 : Revenus moyens et médians des ménages par districts de la ville de Sherbrooke .....	19
Figure 5 : Graphique 9 : Évolution du coût moyen des logements à louer (Kijiji) et du coût moyen des logements (SCHL) par typologie de logement entre 2020 et 2022 pour Sherbrooke (RMR).....	25
Figure 6 : Graphique 10 : Évolution du coût moyen des logements à louer (Kijiji) et du coût moyen des logements (SCHL) pour l'ensemble des logements entre 2020 et 2023 pour Sherbrooke (RMR).....	25
Figure 7 : Cadre conceptuel en matière de santé et de logement .....	34

## LISTE DES ACRONYMES

**CIUSSS Estrie-CHUS** – Centre intégré universitaire en santé et services sociaux de l'Estrie –  
Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke

**COOP** – Coopérative

**CLS** – Concertation logement Sherbrooke

**FCHE** – Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie

**FRAPRU** – Front d'action populaire en réaménagement urbain

**FROHME** – Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie

**GRT** – Groupe de ressources techniques

**EHE** – Entraide Habitat Estrie

**HLM** – Habitation à loyer modique

**ISQ** – Institut de la statistique du Québec

**INSPQ** – Institut national de Santé publique du Québec

**LSA** – Logement social abordable

**OMH** – Office municipal d'habitation

**OSBL-H** – Organisme sans but lucratif d'habitation

**PHAQ** – Programme Habitation Abordable Québec

**PSL** – Programme de supplément au loyer

**RCLAQ** – Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

**RMR** – Région métropolitaine de recensement

**SCHL** – Société canadienne d'hypothèques et de logement

**SHQ** – Société d'habitation du Québec

**SNL** – Stratégie nationale sur le logement



# INTRODUCTION



La crise du logement qui secoue actuellement le Québec frappe particulièrement fort en Estrie. Les municipalités de la région enregistrent un taux d'inoccupation significativement en deçà du 3 % établi par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) comme le seuil d'équilibre du marché locatif pour une offre susceptible de combler les besoins de la population. À Sherbrooke, ce taux s'établissait à 0,9 % en 2021 et en 2022<sup>1</sup>. Bien qu'il soit remonté à 1,3 % à l'automne 2023<sup>2</sup>, force est de constater que l'offre de logements est largement inférieure à la demande.

Or, bien plus qu'une insuffisance de l'offre, cette crise en est une d'abordabilité, d'accessibilité et d'adaptabilité aux besoins et réalités de la population sherbrookoise. La crise du logement à Sherbrooke affecte une part de plus en plus importante de la population, mais ses impacts sur les conditions de vie et la santé des populations vulnérables sont encore plus criants et contribuent à creuser le fossé des inégalités sociales et de santé. Aussi, « devant l'urgence d'agir pour une offre de logements sains, accessibles et abordables pour tous les Sherbrookoises, en particulier pour les personnes en situation de défavorisation sociale et matérielle, les acteurs de tous les milieux se mobilisent<sup>3</sup> ».

La Concertation logement Sherbrooke (CLS), en cohérence avec son mandat d'assurer une vigie de la situation du logement à Sherbrooke, a entrepris de brosser un portrait du logement, lequel comprend les faits saillants du marché locatif privé et recense l'ensemble de l'offre de logements sans but lucratif. Cette démarche a pour objectif de développer une meilleure connaissance de l'état de situation du logement afin de cibler les besoins, d'émettre des recommandations et d'identifier des pistes d'action pour contribuer à résoudre la crise du logement. Cette analyse vise plus spécifiquement à :

- Connaître les spécificités de Sherbrooke en termes de population et de projections des besoins en logement pour les prochaines années;
- Recenser l'offre de logements sur le marché privé et sans but lucratif;
- Connaître les caractéristiques du parc de logements en termes d'accessibilité, d'abordabilité et d'adéquation aux besoins des ménages;
- Analyser la situation et émettre des recommandations ainsi que des pistes de solutions durables pour une offre de logements répondant aux besoins et réalités de la population sherbrookoise, notamment des populations les plus vulnérables.

---

1 Statistique Canada. Tableau 34-10-0130-01. Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux d'inoccupation, logements en bandes et immeubles d'appartements des trois logements et plus, logements d'initiative privée dans les régions métropolitaines de recensement, moyennes pondérées. <https://doi.org/10.25318/3410013001-fra>

2 *Ibid.*

3 Concertation logement Sherbrooke (mars 2023). *L'urgence d'agir. Solidairement. Ici. Maintenant. Afin d'offrir des logements accessibles, abordables et sains à toutes les Sherbrookoises et tous les Sherbrookoises*. Mémoire déposé dans le cadre de la commission ad hoc sur le logement.

Le présent état de situation du logement se subdivise en quatre parties. La première présente sommairement les caractéristiques sociodémographiques de la population sherbrookoise et ses projections, lesquelles peuvent avoir des répercussions sur les besoins en termes de logement. La seconde relève les faits saillants du marché locatif privé et les principaux constats qui s'en dégagent. La troisième partie est consacrée au logement hors marché. Elle rapporte notamment les informations recueillies par la CLS auprès des coopératives d'habitation, des organismes communautaires sans but lucratif d'habitation et de l'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS) sur l'ensemble des caractéristiques de leur parc immobilier. Cette section recense également les besoins et perspectives de développement de logements sociaux publics et communautaires. Ce document se conclut avec les recommandations et pistes d'action prioritaires par la CLS pour contribuer à résoudre la crise du logement.



Avec un taux d'inoccupation des logements de 1,2 % en 2001 et de 1,7 % en 2006<sup>4</sup>, Sherbrooke a déjà connu une période où l'insuffisance de l'offre de logements se révélait fort problématique. Des intervenants du milieu, notamment l'équipe itinérance du CSSS-IUGS<sup>5</sup>, ayant constaté les difficultés d'accès à un logement pour les personnes qu'elles accompagnaient, mais également pour d'autres populations, ont soulevé la pertinence d'analyser la situation du logement à Sherbrooke afin de mieux cerner les besoins et d'identifier des pistes de solutions.

Quelques pages d'histoire racontées par la Concertation logement Sherbrooke :

« En 2007, le Service d'action communautaire du CSSS-IUGS réalise [donc] une étude intitulée : *Portrait de la situation du logement à Sherbrooke et pistes d'action*. Lors de la présentation de cette étude aux différents acteurs sociaux, une vingtaine d'organisations se mobilisent pour donner suite aux recommandations de cette étude et agir sur la problématique du logement à Sherbrooke.

Cette mobilisation a donné naissance à la Coalition sur le logement à Sherbrooke. Entre 2007 et 2010, une série d'actions de la Coalition ont ainsi permis de faire des avancées sur cet enjeu dont : planification concertée des projets d'habitations sociales et communautaires sur le territoire; augmentation du nombre de logements sociaux et communautaires; adoption d'un code du logement sur le territoire sherbrookoïse visant à contrer les problèmes d'insalubrité et les problèmes de santé qui y sont associés.

Forte de ses réalisations, l'Assemblée des partenaires décide, en novembre 2010, de transformer la coalition en une concertation permanente sur le logement à Sherbrooke. Depuis, une série d'initiatives du milieu a permis de doter la communauté sherbrookoïse de nouvelles ressources en habitations sociales et en intervention liées à l'accès et au maintien en logement.<sup>6</sup> »

La Concertation logement Sherbrooke (CLS) s'avère ainsi, depuis près de quinze ans, un espace de partage regroupant des organisations institutionnelles, publiques et communautaires qui œuvrent au développement du logement social et communautaire à Sherbrooke. Il s'agit d'une structure favorisant la planification concertée et le développement des partenariats en s'appuyant sur des préoccupations communes et une vision plus globale de l'habitation.

---

4 CSSS-IUGS. BOIVIN M. et al. (2007). *Portrait de la situation du logement à Sherbrooke et pistes d'actions*.

5 L'équipe itinérance s'appelle aujourd'hui : Équipe Accès et relève de la Direction des programmes de santé mentale et des dépendances du CIUSSS de l'Estrie-CHUS

6 Concertation logement Sherbrooke. Document de présentation. (Mise à jour 2023), p.2.

La Concertation logement Sherbrooke est à présent constituée de :

- La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie
- L'Office municipal d'habitation de Sherbrooke et Le Parallèle de l'habitation sociale Inc.
- La Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
- Les Habitations l'Équerre
- La Table itinérance de Sherbrooke
- Le GRT Entraide Habitat Estrie
- La Ville de Sherbrooke (Service de la planification et de la gestion du territoire)
- Le Service d'organisation communautaire, Direction Santé publique, CIUSSS de l'Estrie-CHUS
- La Table jeunesse de Sherbrooke
- La Corporation de développement communautaire de Sherbrooke

Cette concertation s'est donné la mission d'améliorer la situation du logement sur le territoire et plus particulièrement celle des personnes en situation de pauvreté et d'exclusion sociale ainsi que de toute personne touchée par des enjeux de logement. Elle a comme mandats de :

1. Regrouper les acteurs concernés par la problématique du logement et être un interlocuteur de choix auprès de la Ville de Sherbrooke.
2. Assurer, par la concertation, l'adéquation du développement du logement social et communautaire sur le territoire et des besoins des communautés et agir comme partenaire avec la Ville dans le processus pouvant mener à l'élaboration d'une politique d'habitation.
3. Promouvoir une vision du développement du logement social et communautaire qui s'inscrit dans une perspective plus large de l'habitation : l'habitation qui s'intègre dans une vie de quartier, qui favorise l'intégration sociale et où l'on retrouve différentes tenures de logements.
4. Jouer un rôle de « veille » sur la situation du logement à Sherbrooke incluant la cueillette d'informations, l'analyse des besoins, la mise à jour des données, les sources de financement ainsi que le suivi des travaux ou chantiers en cours.<sup>7</sup>

Avec la crise du logement qui perdure, s'amplifie, se généralise et s'aggrave, la Concertation logement Sherbrooke a intensifié ses travaux et s'est vouée à :

- Mobiliser et susciter l'engagement de ses partenaires, notamment par la tenue de son Assemblée des partenaires.
- Mener une démarche de consultation auprès des acteurs engagés et partenaires concernés par l'enjeu du logement à Sherbrooke; puis colliger, analyser, traduire et diffuser les résultats.
- Mettre à jour et bonifier son plan d'action en fonction des besoins ciblés ainsi que des moyens et pistes d'action proposés par les acteurs et partenaires du milieu lors des deux phases de cette consultation.

---

<sup>7</sup> Concertation logement Sherbrooke. *op. cit.*, p. 3.

Enfin, la CLS a travaillé à documenter la situation du logement à Sherbrooke, ce dont fait état le présent document.

### **La Commission ad hoc sur le logement**

La Ville de Sherbrooke, également fort préoccupée par la crise du logement qui affecte de plus en plus de ménages, lance, en avril 2023, la Commission ad hoc sur le logement. Cette commission a été présidée par Mme Isabelle Samson, directrice de Santé publique au CIUSSS de l'Estrie – CHUS, et M. Jacques Côté, lequel a travaillé durant de nombreuses années dans le domaine des coopératives d'habitation et préside actuellement la Confédération québécoise des coopératives d'habitation.

La Commission ad hoc sur le logement avait comme objectifs :

- Analyser les données, études, opinions, suggestions et commentaires qui sont portés à son attention en matière de protection, de promotion et de développement de l'offre de logements;
- Recommander au conseil municipal des avenues à explorer pour contribuer à améliorer la situation du logement à Sherbrooke<sup>8</sup>.

La Concertation logement Sherbrooke (CLS) a alors saisi cette occasion pour déposer un mémoire, lequel rassemble les voix de près de 80 acteurs et partenaires du milieu municipal, communautaire, de la formation ainsi que du réseau de la santé et des services sociaux. Le mémoire de la CLS s'avère une compilation des résultats de la démarche de consultation des partenaires, réalisée à l'hiver 2023, sur les enjeux et besoins prioritaires en termes de logement à Sherbrooke ainsi que sur les pistes de solutions. Ce document, comme son titre *L'urgence d'agir. Solidairement. Ici. Maintenant. Afin d'offrir des logements accessibles, abordables et sains à toutes les Sherbrookoises et tous les Sherbrookoises* l'indique, visait à :

1. Faire connaître les impacts, besoins et enjeux en termes de logement à Sherbrooke;
2. Proposer des pistes de solutions et d'action en réponse à ces besoins;
3. Énoncer une vision et émettre ses recommandations quant aux orientations, actions, stratégies et moyens à prioriser afin d'offrir à chacune et à chacun un chez-soi abordable, sain et décent.

Ce mémoire aura, en tous les cas, servi à alimenter le présent état de situation, en particulier concernant les besoins spécifiques des populations plus vulnérables. Le rapport de la commission, diffusé en septembre 2023, recoupe par ailleurs plusieurs de ses recommandations et pistes d'action.

Comme l'ont itéré l'ensemble des acteurs concernés, brosser un portrait détaillé et actualisé du logement est essentiel pour planifier à long terme, de manière concertée et collaborative, une offre de logement en adéquation avec les besoins et réalités de la population sherbrookoise. Ainsi, bien que cet état de situation ne soit ni exhaustif, ni tout à fait à jour, étant donné l'évolution rapide du contexte, nous espérons qu'il saura contribuer à nous doter de leviers pour nous sortir de la crise.

---

<sup>8</sup> Ville de Sherbrooke (2023). Commission ad hoc sur le logement.

PARTIE 1 :

# LA POPULATION SHERBROOKOISE

## FAITS SAILLANTS



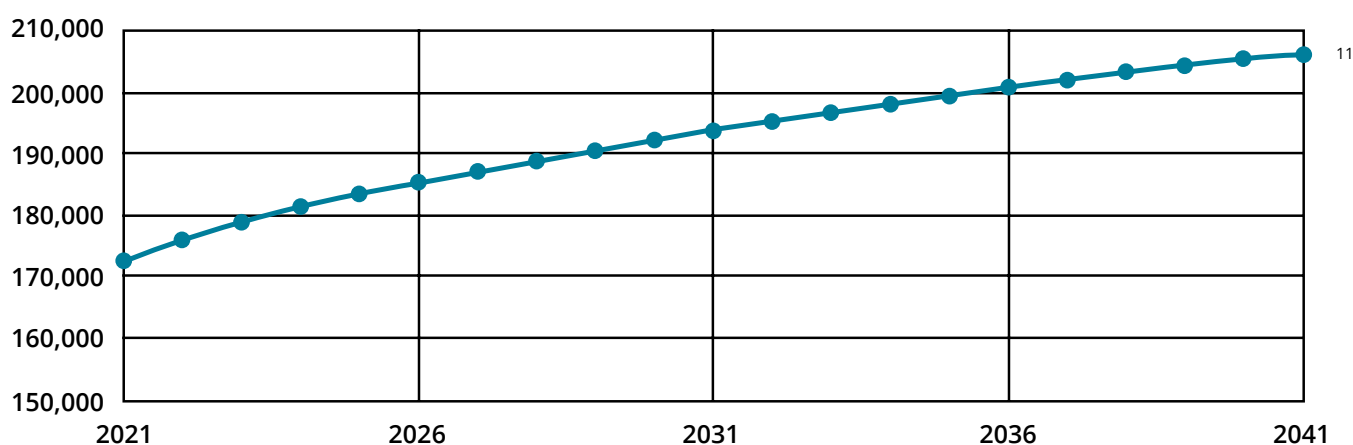
## PARTIE 1 : LA POPULATION SHERBROOKE - FAITS SAILLANTS

### 1. La population sherbrookoise et les projections des ménages 2021-2041

#### 1.1. Une population en forte croissance

Selon la *Mise à jour 2022 des perspectives démographiques 2021-2041 du Québec et de ses régions*, la ville de Sherbrooke enregistrera le taux de croissance populationnelle le plus élevé en Estrie (18,6 %) et dépassera nettement la moyenne québécoise estimée à 10 %<sup>9</sup>. La population sherbrookoise comptait, en 2021, 172 713 habitants, elle pourrait ainsi s'élever à plus de 206 300 habitants en 2041<sup>10</sup>.

Projection de la croissance de la population pour la ville de Sherbrooke



Quant au nombre de ménages privés, il passerait de 79 315 en 2021 à 94 373 en 2041<sup>12</sup>, ce qui équivaut à une augmentation d'au moins 750 ménages par année. La demande de logements ne pourra, par conséquent, que continuer d'augmenter au cours des prochaines années.

#### 1.2 Une population vieillissante en augmentation

Le profil démographique de la population a sensiblement évolué, notamment par le vieillissement marqué de sa population. En 2021, 36 282 personnes, soit 21 % de la population, étaient âgées de 65 ans et plus. D'ici vingt ans, Sherbrooke pourrait compter 54 247 personnes âgées, donc 26 % de ses habitants. Selon les projections, les 20-64 ans, soit la population dite active, représenteront 54 % de la population totale comparativement à 58 % en 2021<sup>13</sup>.

9 INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (juillet 2022). *Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066*, Bulletin sociodémographique, Volume 26, numéro 4.

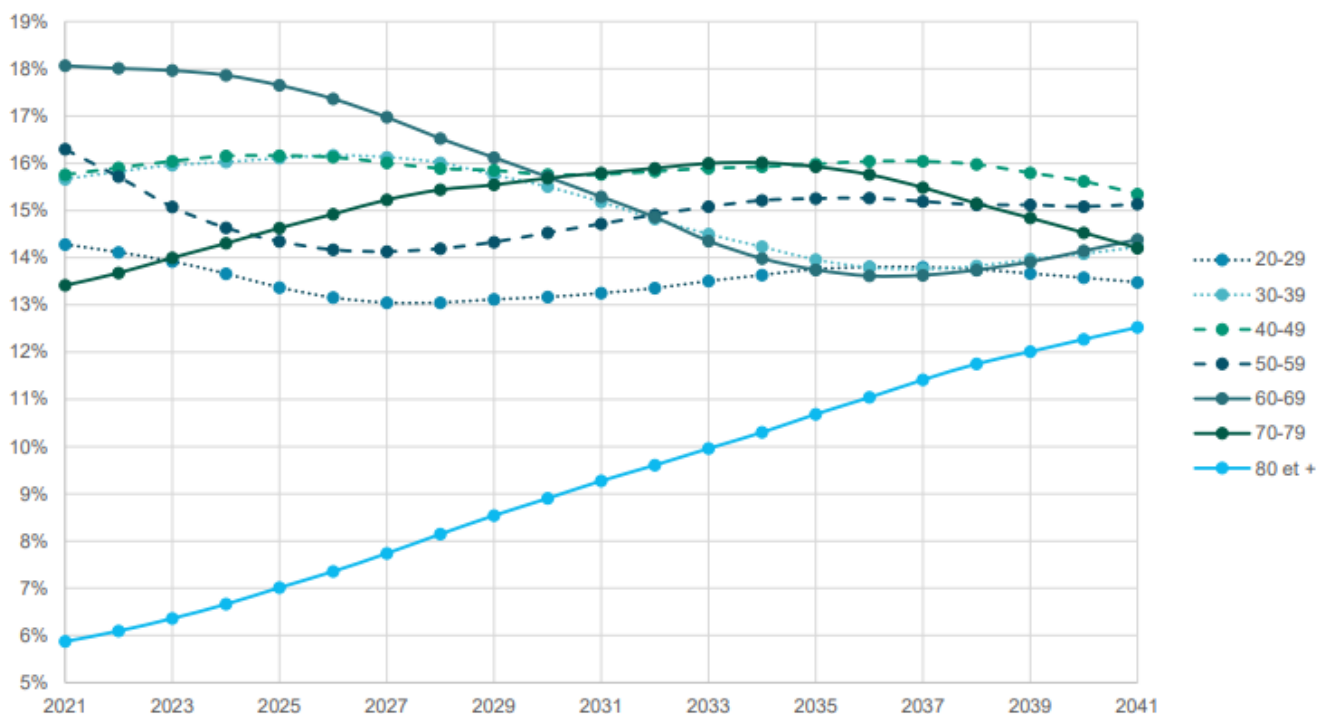
10 Institut de la Statistique du Québec (2022). *Projection de la population des municipalités de 500 habitants et plus, scénario Référence A2022*, Québec, 2021-2041.

11 Ville de Sherbrooke, Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke. (Mars 2023.) *Faits saillants de la situation du logement à Sherbrooke*. Présentation PowerPoint, diapo 4.

12 Institut de la Statistique du Québec (2022). *Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants et plus, selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022*, Québec, 2021-2041.

13 Institut de la Statistique du Québec (2022). *Population selon le groupe d'âge et le sexe, scénario Référence A2022*, MRC du Québec, 2021-2041.

Projection de la répartition des ménages de la ville de Sherbrooke selon l'âge de la personne référence, ISQ (25 juillet 2022)



	Total	15-19	20-39	40-59	60-79	80 et +
2021	79315	514	23751	25423	24969	4658
2031	88845	649	25257	27081	27618	8240
2041	94373	658	26148	28769	26979	11819
Croissance	15058	144	2397	3346	2010	7161

Source : Ville de Sherbrooke, Faits saillants de la situation du logement à Sherbrooke, présenté dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke à partir des données de l'ISQ, diapo 5.

### 1.3 Une population étudiante très représentée et en augmentation

Sherbrooke est reconnue à travers la province comme une ville étudiante. Il y avait 31 718 étudiants à l'Université de Sherbrooke durant l'année scolaire 2021-2022. On dénote une légère baisse du nombre d'étudiants en 2022-2023 avec 31 170 étudiants, dont plus de 3000 étudiants internationaux en provenance de 106 pays et territoires. Seulement 4595 des étudiants (17 %) résidaient en Estrie en 2022-2023<sup>14</sup>. C'est donc au moins 25 000 étudiants de niveau universitaire qui doivent trouver un endroit où loger à Sherbrooke. 5486 personnes étudiaient au Cégep de Sherbrooke en 2021-2022<sup>15</sup>, ce nombre augmente chaque année : à la rentrée

14 Université de Sherbrooke (2024). Effectif étudiant.

15 Cégep de Sherbrooke (2023). Rapport annuel 2021-2022.

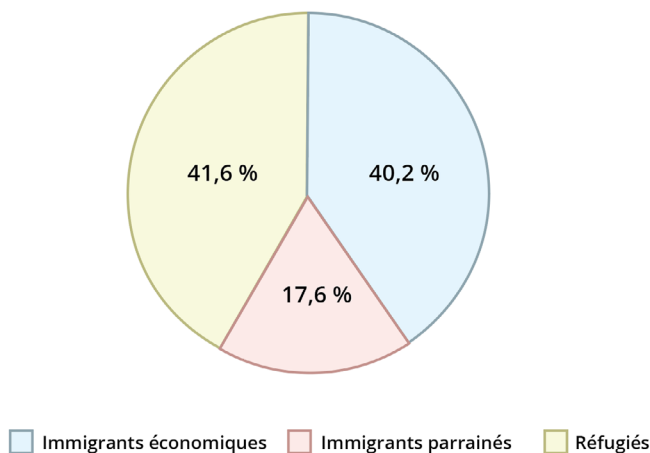


scolaire 2023, c'était près de 5700 collégiens et en 2024, 5900. L'Université Bishop's compte quant à elle un peu moins de 3000 étudiants par année et le Centre de formation professionnelle 24-Juin accueille pour sa part environ 2100 étudiants par année. La communauté étudiante de la ville de Sherbrooke s'élevait ainsi à plus de 42 000 individus en 2021, et ce, sans compter les établissements de formation privés et le Centre Saint-Michel (formation pour adultes). Les étudiants représentent près du quart de la population sherbrookoise.

## 1.4 Une population immigrante en augmentation avec une forte proportion de réfugiés

La proportion de personnes immigrantes à Sherbrooke, en 2021, est de 8,8 %, ce qui est supérieur à la moyenne estrienne (5,5 %) <sup>16</sup>. Entre 2016 et 2021, Sherbrooke a accueilli 3 965 personnes immigrantes et 3645 résidents non permanents pour un total de 7610 individus <sup>17</sup>. De ce nombre, 6 360 résidaient toujours à Sherbrooke en 2021 <sup>18</sup>.

Figure 3 : Pourcentage de personnes immigrantes par catégorie d'immigration en 2021 à Sherbrooke



Sherbrooke se démarque également par une forte proportion de réfugiés <sup>19</sup>. Même si nous ne disposons pas de données statistiques très récentes, des ressources communautaires œuvrant auprès des personnes immigrantes constatent que le nombre de réfugiés s'est accru depuis 2021. Ceci se traduit par une augmentation des besoins d'aide à la recherche et au maintien en logement. D'après les dernières informations transmises par le Service d'aide aux Néo-Canadiens (SANC) à Radio-Canada <sup>20</sup>, au cours de son année financière de mai 2021 à juin 2022, 311 demandes d'aide à la recherche de logement avaient été traitées alors qu'au 30 avril 2023, elles s'élevaient déjà à 471.

16 CIUSSS de l'Estrie-CHUS - Observatoire estrien du développement des communautés (2024). Tableau de bord des municipalités de l'Estrie, indicateurs démographiques et socioéconomiques.

17 Statistique Canada (mars 2023). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021.

18 Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (avril 2022). Présence et portraits régionaux des personnes immigrantes admises au Québec de 2010 à 2019.

19 Observatoire estrien du développement des communautés (1er février 2023). Le Tableau de bord de l'accueil et l'intégration des personnes immigrantes (TBAIPI). Un outil mis à jour en 2022.

20 Bureau, C. Radio-Canada. (23 mai 2023). Explosion du nombre de demandeurs d'asile à Sherbrooke.

Considérant que les besoins en termes de main-d'œuvre continueront fort probablement de s'accroître, il est envisageable que la proportion de personnes issues de l'immigration économique, tout comme celle des travailleurs temporaires, continuera d'augmenter. Si l'on estime une hausse de l'immigration dans presque toutes ces catégories, il faut prendre en compte que de nombreux néo-Sherbrookoises auront besoin de se loger à coût raisonnable, dans un chez-soi de taille suffisante et à proximité des services essentiels.

## 1.5 Une forte proportion de personnes vivant seules

La population sherbrookoise comporte une proportion de plus en plus élevée de personnes vivant seules. Ainsi, 32 260 ménages, soit 40 % des ménages, sont composés d'une seule personne et 34 % de deux. On remarque ici encore que ce pourcentage est plus élevé à Sherbrooke qu'en Estrie et dans l'ensemble de la province.

Caractéristiques	Sherbrooke		Estrie		Québec (province)	
Ménages privés selon la taille du ménage	80 475	100 %	228 565	100 %	3 749 035	100 %
1 personne	32 260	40,1 %	82 635	36,2 %	1 317 505	35,1 %
2 personnes	27 680	34,4 %	85 985	37,6 %	1 295 730	34,6 %
3 personnes	8 725	10,8 %	25 055	11 %	480 135	12,8 %
4 personnes	7 660	9,5 %	22 085	9,7 %	427 605	11,4 %
5 personnes	4 155	5,2 %	12 805	5,6 %	228 060	6,1 %
Nombre de personnes dans les ménages privés	167 180	100 %	488 380	100 %	8 308 480	100 %

Cette corrélation sera traitée plus en détails subséquemment, mais nous pouvons envisager que l'offre de logements de petite taille (studio, 1 ½, 2 ½ à 3 ½) est largement insuffisante à Sherbrooke, particulièrement si l'on met en relation les perspectives sociodémographiques annonçant une forte croissance populationnelle ainsi que de la hausse du nombre de ménages composés d'une seule personne.

## 1.6 Une forte proportion de familles monoparentales

Sherbrooke compte une proportion considérable de familles monoparentales : 7 428 familles sur un total 44 770, soit 16,6 % de familles monoparentales. Pour 72 % de ces familles, le parent est une femme<sup>21</sup>.

## 1.7 Une population locataire majoritaire et en augmentation

Selon les données du recensement de 2021, un peu plus de la moitié (50,5 %) des ménages sherbrookoises sont

21 Statistique Canada (février 2023). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021. Tableau de profil.

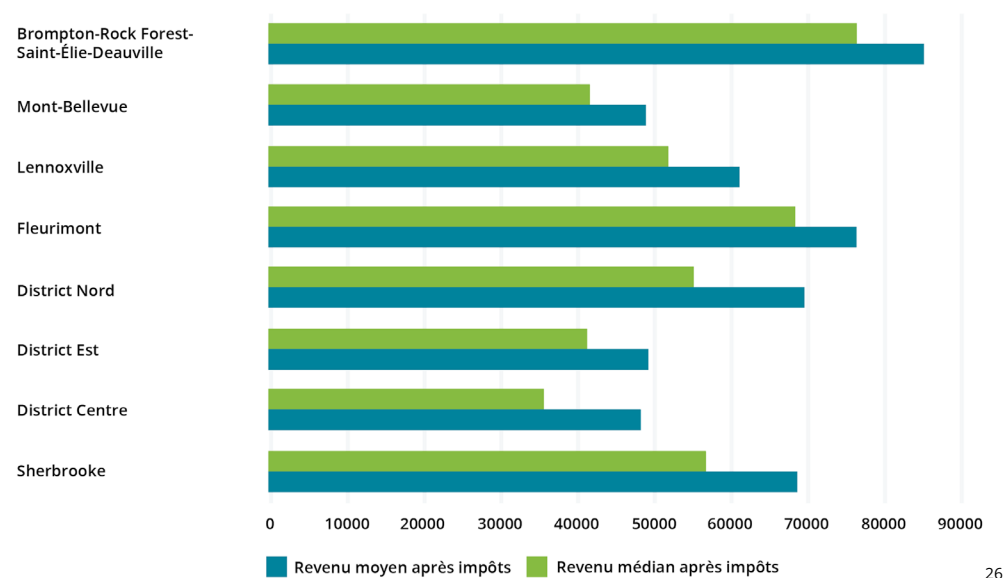
locataires<sup>22</sup>. Sur le total de 80 0475 ménages privés dénombrés en 2021, 40 610 louent donc un logement alors que 39 870 ménages sont propriétaires. Cette proportion est nettement supérieure à celle de l’Estrie (39,8 %) et des villes comparables (Trois-Rivières -45,5 %, Lévis -34,1 %, Longueuil -47,7 %) <sup>23</sup>. Cette spécificité locale sera d’ailleurs à considérer dans la planification de l’augmentation de l’offre d’unités en location.

## 1.8 Une disparité des revenus selon les modes d’occupation, la composition des ménages et leur localisation

À Sherbrooke, une disparité notable des revenus des ménages existe selon le mode d’occupation, la composition des ménages ainsi que leur localisation. Nous reviendrons plus en détails sur les disparités entre le pourcentage du revenu des ménages locataires consacré aux frais de logement et celui des propriétaires ainsi que sur les différences quant au taux d’effort selon le type et de la taille des ménages.

Nous ne ferons pas état ici de l’indice de défavorisation matérielle par communauté qui est présenté dans le Tableau de bord des communautés produit par la Santé publique et accessible sur le site internet de l’Observatoire estrien en développement des communautés (OEDC)<sup>24</sup>; cependant, seulement en considérant la répartition des revenus médians et moyens des ménages par district<sup>25</sup>, nous pouvons observer d’importants écarts comme l’illustre ce diagramme :

Figure 4 : Revenus moyens et médians des ménages par districts de la ville de Sherbrooke



22 “Un ménage locataire désigne les ménages privés dont aucun membre n’est propriétaire du logement. Le logement est considéré comme étant loué même si aucun loyer en argent n’est versé. Un ménage propriétaire désigne un ménage privé au sein duquel au moins un des membres du ménage est propriétaire du logement, même s’il est encore en train de le payer.” Source: Statistique Canada. Dictionnaire, Recensement de la population 2021.

23 *Ibid.*

24 CIUSSS de l’Estrie-CHUS - Observatoire estrien du développement des communautés (2024). Tableau de bord des communautés de l’Estrie.

25 Société canadienne d’hypothèques et de logement (2024). Sherbrooke – Revenu du ménage – Moyen et médian.

26 Revenus moyens et médians des ménages par districts de la ville de Sherbrooke.

Les districts Mont-Bellevue, de l'Est et du Centre sont ceux où les revenus des ménages sont les moins élevés.

Sherbrooke compte également une proportion considérable de personnes à faible revenu. Les seuils de faible revenu,<sup>27</sup> en fonction de la taille des familles en 2021 et 2022, sont précisés ci-dessous<sup>28</sup> :

Taille de la famille	Seuils de faible revenu après impôts <sup>29</sup>	
	2021	2022
1 personne	19 283 \$	20 590 \$
2 personnes	23 469 \$	25 060 \$
3 personnes	29 224 \$	31 205 \$
4 personnes	36 459 \$	38 930 \$
5 personnes	41 516 \$	44 330 \$
6 personnes	46 042 \$	49 163 \$
7 personnes ou plus	50 568 \$	53 996 \$

Le taux de faible revenu des familles<sup>30</sup> pour la MRC de Sherbrooke en 2021 est de 7,4 %, il est en augmentation comparativement à 2020 (6,3 %).

4,9 % des familles formant un couple avec ou sans enfant sont considérées à faible revenu ; pour les familles monoparentales, ce taux s'élève à près de 22 %<sup>31</sup>.

Que l'on compare les revenus médians (62 400 \$) ou moyens (79 500 \$) des ménages en 2020, ceux des ménages sherbrookoïses sont nettement inférieurs à ceux de la province (revenu médian 72 500 \$ et revenu moyen 92 000 \$).<sup>32</sup> Or le coût des loyers, lui, continue de monter en flèche. À titre d'exemple, le prix d'un quatre et demie à Sherbrooke est passé de 809 \$ en 2022 à 901 \$ en 2023, une augmentation de plus de 9 %. Pour les nouveaux logements ou lors d'un changement de locataires, l'augmentation moyenne à Sherbrooke peut

27 Institut de la statistique du Québec (février 2024). Taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec.

28 Statistique Canada (avril 2024). Seuils de faible revenu (SFR) avant et après impôt selon la taille de la communauté et la taille de la famille, en dollars courants.

29 Le faible revenu est calculé d'après la Mesure du faible revenu (MFR) après impôt. Une famille est considérée comme à faible revenu, lors d'une année, si son revenu après impôt ajusté selon sa taille est inférieur au seuil qui correspond à la moitié de la médiane du revenu familial après impôt ajusté de l'ensemble des personnes (de tous âges) du Québec durant la même année. L'ajustement a pour but de rendre comparables les revenus des familles de tailles différentes.

Par ailleurs, les résidents non permanents (RNP), y compris les travailleurs agricoles étrangers temporaires qui ne perçoivent des revenus au pays que durant quelques semaines par année, sont exclus des données de la MFR de manière générale.

30 Institut de la statistique du Québec (février 2024). Taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec.

31 Institut de la statistique du Québec (février 2024). Taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec.

32 Ville de Sherbrooke, Commission ad hoc sur le logement, extrait document de présentation, mars 2023.

atteindre 14,1 %, le loyer moyen revenant alors à 941\$<sup>33</sup>. La situation financière des ménages sherbrookoïses, conjuguée à l'augmentation substantielle du coût des loyers depuis quelques années, démontre la nécessité d'accroître l'offre de logements sociaux sur le territoire.

En effet, la forte croissance populationnelle de Sherbrooke, combinée à la grande proportion de locataires, au nombre de plus en plus élevé de personnes vivant seules et aux nombreux ménages et familles à faible revenu, laisse présager une demande accrue sur le marché locatif privé et une augmentation significative des besoins pour des logements sociaux et abordables.

---

33 Radio-Canada (31 janvier 2024). Pénurie de logements : le taux d'inoccupation connaît une légère hausse à Sherbrooke.

PARTIE 2 :

# LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ À SHERBROOKE

## FAITS SAILLANTS



## PARTIE 2 : LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ À SHERBROOKE - FAITS SAILLANTS

### 2.1. Constats marché locatif privé : bien au-delà d'un faible taux d'inoccupation

#### 2.1.1. L'insuffisance de l'offre et les difficultés d'accès à un logement

##### La pénurie de logements

En 2021 et 2022, le taux d'inoccupation des logements, à Sherbrooke, était de 0,9 %. Ce taux a légèrement augmenté à 1,3 % en 2023<sup>34</sup>, mais se trouve tout de même clairement sous le seuil d'équilibre de 3 %. Avec un taux d'inoccupation aussi bas, trouver un logement, tant pour les personnes en provenance de l'extérieur de la ville que pour les Sherbrookoises qui doivent déménager, s'avère particulièrement ardu. Et encore là, il n'est aucunement garanti que ce logement leur soit financièrement accessible et en adéquation avec leurs besoins.

Si l'on se rappelle les projections de l'Institut de la statistique du Québec, Sherbrooke accueillera environ 15 000 nouveaux ménages d'ici 2041<sup>35</sup>, 15 000 ménages qui devront trouver un chez-soi et dont au moins la moitié, si la proportion de locataires par rapport aux propriétaires se maintient, sera à la recherche d'un logement en location.

##### Les conditions d'admissibilité

La pénurie de logements a des impacts sur l'accessibilité à un logement pour toutes les personnes à la recherche d'un chez-soi, lesquelles doivent se conformer à de nombreux critères de sélection qui, dans certains cas, sont de plus en plus élevés ou non explicites, mais appliqués... Les demandeurs qui ne sont pas en mesure de répondre aux exigences du propriétaire ou aux critères d'admissibilité voient leurs chances extrêmement réduites d'accéder à un logement. En effet, conformément à l'explication de la CLS dans son mémoire reprenant les résultats de sa consultation auprès de ses partenaires sur les besoins et enjeux en termes de logement à Sherbrooke, certains groupes déjà plus vulnérables ont de la difficulté à accéder à un logement non seulement parce qu'il en manque, mais parce qu'ils ne rencontrent pas les conditions d'admissibilité :

« Plusieurs acteurs du milieu ont également relevé la problématique accrue et de plus en plus répandue de l'accès à un logement privé ou sans but lucratif. Rencontrer les conditions d'admissibilité financière ainsi que les critères de sélection (par exemples : enquête de crédit occasionnant un déboursement de 70 \$ non remboursable, demande d'endosseurs et de références, obligation de payer une avance sur le loyer, etc.) peut représenter pour certains [...] un défi de taille. Pour les personnes marginalisées, en situation d'itinérance ou encore les jeunes dont ce serait le premier logis, cette situation s'avère encore plus problématique, voire insurmontable.<sup>36</sup>»

---

34 Statistique Canada (2023). Tableau 34-10-0130-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux d'inoccupation, logements en bandes et immeubles d'appartements des trois logements et plus, logements d'initiative privée dans les régions métropolitaines du recensement, moyennes pondérées. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410013001>

35 Institut de la statistique du Québec (2022). Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants et plus, selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041.

36 Concertation logement Sherbrooke (mars 2023). Mémoire *L'urgence d'agir. Solidairement. Ici. Maintenant. Afin d'offrir des logements accessibles, abordables et sains à toutes les Sherbrookoises et tous les Sherbrookoises*, mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke, p.13.

Inversement, des personnes ayant un revenu insuffisant pour avoir accès à un logement sur le marché locatif privé, mais qui dépasserait de quelques dollars les seuils de revenus admissibles pour un logement social public ou communautaire n'ont pas droit à un logement à un coût raisonnable pour elles.

## 2.1.2. L'inabordabilité des logements : hausse du coût des loyers et taux d'effort

### La hausse du coût des loyers

Selon la SCHL<sup>37</sup>, le coût du loyer moyen à Sherbrooke aurait augmenté de 9,6 % (comparativement à 4,7 % en 2020), passant de 727 \$ en octobre 2021 à 809 \$ en octobre 2022. Il est à noter que ces données comprennent uniquement les immeubles privés comportant au moins trois appartements et seulement les logements de deux chambres ou plus. Le FRAPRU, se basant également sur les données du rapport sur le marché locatif de la SCHL de 2023, calcule qu'en incluant les logements neufs, le loyer moyen aurait augmenté de 22 % à Sherbrooke<sup>38</sup>.

Pour sa part, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLAQ) a procédé à son Enquête sur le marché incontrôlé des loyers en collectant plus de 50 000 annonces de logements à louer « longue durée », sur le site internet de Kijiji, afin de mesurer la hausse réelle du coût des loyers entre 2020 et 2021. D'après le RCLAQ : « La SCHL comptabilise les loyers moyens des locataires n'ayant pas déménagé et ne tient pas compte de l'explosion des loyers pour les logements qui sont disponibles sur le marché locatif<sup>39</sup> ». Ceci expliquerait les écarts notables entre le prix moyen des loyers provenant des données collectées par la SCHL pour calculer le coût moyen des loyers.

Le Devoir, se basant sur l'analyse de 34 920 annonces diffusées sur le même site internet, mais pour les périodes d'avril à juin 2022 et 2023, abonde dans le même sens : « À l'échelle du Québec, les loyers ont grimpé de 13 % en un an seulement. [...] Cette hausse affecte toutes les tailles de logements: 100 \$ pour les studios, 135 \$ pour les 3 et demie, 175 \$ pour les 4 et demie et 161 \$ pour les 5 et demie ou plus.<sup>40</sup> » Même si « seules les annonces faisant partie de la catégorie long terme et dont le prix est compris entre 300 \$ et 4000 \$ ont été prises en compte » dans cette analyse, le prix moyen d'un appartement « À louer », à Sherbrooke, reviendrait à 1222 \$ ou plus précisément, 677 \$ pour un studio; 937 \$ pour un 3 ½; 1259 \$ pour un 4 ½ et 1 543 \$ pour un 5 ½<sup>41</sup>. Bien qu'il soit complexe d'établir précisément l'augmentation réelle, les constats qui se dégagent des enquêtes convergent : à Sherbrooke comme à la grandeur de la province, le coût des loyers a augmenté de manière exponentielle.

---

37 Société canadienne d'hypothèques et de logement (2022). Tableau 1.0 Indicateurs du marché locatif – immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – provinces et principaux centres.

38 Front d'action populaire en réaménagement urbain (3 mai 2023). Une situation qui s'aggrave rapidement.

39 Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. (2022). Sans toit ni loi, Enquête sur le marché incontrôlé des loyers, p. 12.

40 Laurianne Croteau, Catherine Bombardier et Cédric Gagnon. *Le Devoir*. (28 juin 2023). « Quel est le loyer moyen dans votre ville? » <https://www.ledevoir.com/interactif/2023-06-28/logement/index.html>

41 *op. cit.*



Figure 5 : Graphique 9 : Évolution du coût moyen des logements<sup>42</sup> à louer (Kijiji) et du coût moyen des logements (SCHL) par typologie de logement entre 2020 et 2022 pour Sherbrooke (RMR)

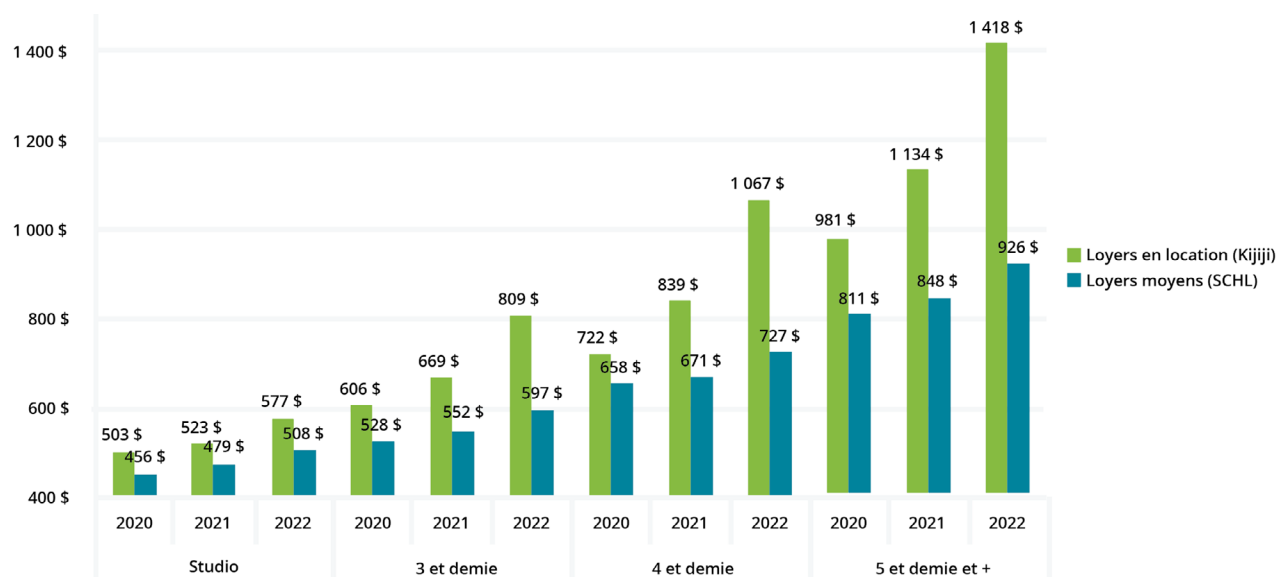
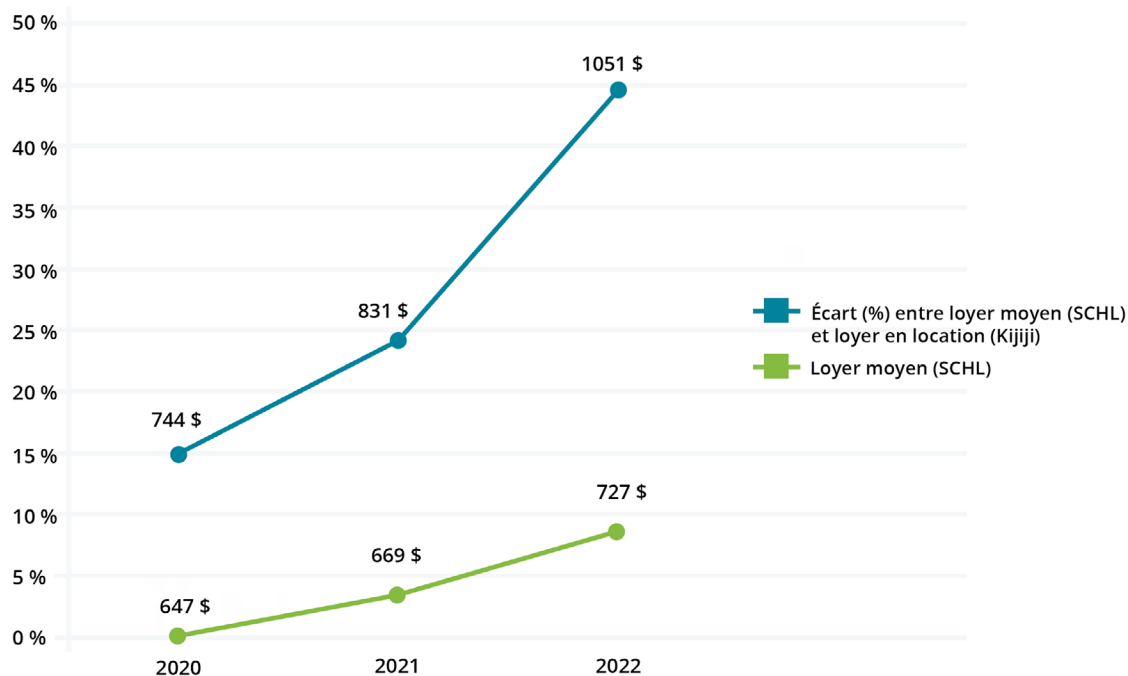


Figure 6 : Graphique 10 : Évolution du coût moyen des logements<sup>43</sup> à louer (Kijiji) et du coût moyen des logements (SCHL) pour l'ensemble des logements entre 2020 et 2023 pour Sherbrooke (RMR)



42 Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. (2022). Sans toit ni loi, Enquête sur le marché incontrôlé des loyers, Graphique 1, p. 10.

43 *Idem*, p. 11.

L'augmentation du coût des loyers peut s'expliquer, entre autres, par la faible disponibilité de l'offre sur le marché locatif privé, comme illustré précédemment par le faible taux d'inoccupation des logements à Sherbrooke, mais aussi par des dynamiques financières influencées par des propriétaires de logements comme le dénonce Hélène Bélanger, professeure au Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et membre du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat :

« Même si les causes sont multiples, ces augmentations sont d'abord attribuables à la financiarisation du logement. Le logement est considéré aujourd'hui comme n'importe quel autre bien de consommation qui s'achète et se revend. On se retrouve donc avec des propriétaires qui voient une plus-value potentielle à un immeuble et font une panoplie d'actions, plus ou moins légales, plus ou moins malveillantes, pour augmenter leurs revenus<sup>44</sup> ».

### **Abordabilité**

La hausse du coût des loyers remet en question l'abordabilité des logements. Il n'existe pas de définition consensuelle de l'abordabilité résidentielle puisque ce concept peut adopter différentes significations selon qui l'emploie, pourquoi, comment et pour qui. Plus précisément, la notion d'abordabilité varie selon son usage à des fins statistiques, de recherche ou de mise en place de politiques ou de programmes.

Comme l'explique le Réseau québécois des OSBL d'habitation, il existe deux principales façons de concevoir l'abordabilité :

- Selon la capacité de payer des ménages, alors qu'un logement est considéré abordable si le ménage qui l'occupe consacre une part raisonnable de ses revenus pour le payer. Plus précisément, un logement est inabordable si le ménage qui l'occupe, ou veut l'occuper, doit dépenser plus de 30 % de son revenu pour le payer;
- En comparaison avec le coût moyen des logements sur le marché alors qu'un logement est théoriquement abordable s'il est payé à un coût en deçà du marché de l'habitation. Cette définition de l'abordabilité n'a donc pas le même impact dans le quotidien d'un ménage à faible revenu que pour un ménage à revenu moyen ou élevé.<sup>45</sup>

L'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) a, pour sa part, adopté tout récemment sa définition de l'abordabilité se rapprochant de la première perspective, mais sans la chiffrer. Nous l'avons résumée ici :

Possibilité du ménage d'accéder à un logement de qualité qui répond à ses besoins prioritaires, et dont le coût ne compromet pas la capacité à subvenir aux autres besoins de base, tels que se nourrir, se vêtir, se déplacer et se soigner. L'abordabilité résulte d'un équilibre entre plusieurs facteurs dont : le taux d'effort des ménages; le coût de la vie; la qualité du logement et l'offre résidentielle<sup>46</sup>.

---

44 Croteau, L., Bombardier, C. et Gagnon, C. paru dans *Le Devoir*. (28 juin 2023). « Quel est le loyer moyen dans votre ville? »

45 Réseau québécois des OSBL d'habitation (1<sup>er</sup> octobre 2021). Il y a abordable et... abordable!

46 Institut national de santé publique du Québec. (Mai 2024). Logement et santé, développement d'un cadre conceptuel. Rapport d'analyse, p.44.

L'abordabilité est ainsi traitée différemment selon les usages qu'en font ses détracteurs entre les niveaux locaux, provinciaux et fédéraux de programmes de financement. L'une des recommandations de la CLS est de se doter d'une définition consensuelle locale de l'abordabilité ; celle-ci y travaille actuellement, en collaboration avec ses partenaires. D'ici à ce que cette définition locale de l'abordabilité résidentielle soit conçue et adoptée, nous nous en tiendrons, pour les fins de cet état de situation, à celle de la SCHL :

**Définition de logement abordable :** « Au Canada, un logement est considéré comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage [...] ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaires-occupants, propriétés coopératives ou logements permanents ou temporaires. »

Source : Société canadienne d'hypothèque et de logement, Stratégie nationale sur le logement, *Glossaire des termes courants*

### **Le taux d'effort ou pourcentage du revenu des ménages consacré aux frais de logement**

La hausse des dépenses des ménages pour répondre à leurs besoins de base, dont celui de se loger, est loin de s'accorder à celle de leurs revenus. À Sherbrooke, près du quart (24,4 %) des ménages locataires consacraient 30 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement en 2021<sup>47</sup>. Considérant la poursuite de l'augmentation du coût des loyers en 2022, 2023 et 2024, le nombre de ménages ayant un taux d'effort<sup>48</sup> égal ou supérieur à 30 % sera assurément en croissance.

Selon la FRAPRU, si l'on analyse le taux d'effort par strates d'âges, ce sont les personnes âgées qui constituent le groupe ayant le revenu médian le plus faible et, conséquemment, qui représentent le pourcentage le plus élevé des ménages qui dépensent 30 % et plus de leur revenu pour se loger. Chez les jeunes de 15 à 24 ans, un taux d'effort de plus de 50 % (10,8 %) ou 80 % (4,6 %) du revenu est toutefois plus fréquent comme le montre le tableau suivant<sup>49</sup> :

47 Statistique Canada (octobre 2022). Tableau 4. Pourcentage de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement selon le mode d'occupation, 2016 et 2021.

48 Le taux d'effort représente la proportion du revenu annuel brut qu'un ménage consacre à se loger (incluant les frais de location ou d'hypothèque, les taxes et les frais de chauffage et d'électricité). Source: Ville de Montréal. [https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20OUTREMONT.PDF](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20OUTREMONT.PDF)

49 Front d'action populaire en réaménagement urbain. (Juillet 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke. Commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada pour la ville de Sherbrooke. page 4.

Tableau 1 : Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement, selon l'âge du principal soutien financier, en 2021

Âge du principal soutien financier	Nombre total	Revenu médian	Loyer médian	Payent 30 % et plus		Payent 50 % et plus		Payent 80 % et plus	
				Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
15 à 24 ans	5 135	39 200 \$	675 \$	1 460	28,4 %	555	10,8 %	235	4,6 %
25 à 64 ans	24 305	49 600 \$	700 \$	4 290	17,7 %	1 460	6,0 %	505	2,1 %
65 ans et plus	10 920	32 400 \$	710 \$	4 205	38,5 %	905	8,3 %	315	2,9 %

La FRAPRU indique également que la majorité (56,71 %) des ménages locataires à Sherbrooke est constituée de personnes seules et que ce sont ces ménages qui ont le revenu médian le plus faible.<sup>50</sup> Bien que le loyer médian de ces ménages soit moins élevé que celui des autres types de ménages, le taux d'effort au loyer des personnes seules est plus élevé. En effet, le tableau suivant permet de constater qu'une plus grande proportion de ménages composés d'une personne dépense plus de 30 %, 50 % ou 80 % de leurs revenus pour leurs loyers.

Tableau 2 : Nombre et pourcentage des ménages locataires consacrant plus de 30 %, 50 % et 80 % de leur revenu au logement, selon leur composition, en 2021<sup>51</sup>

Genre de ménage	Nombre total	Revenu médian	Loyer médian	Payent 30 % et plus		Payent 50 % et plus		Payent 80 % et plus	
				Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Fam. Mono.	3 465	54 400 \$	770 \$	455	13,1 %	105	3,0 %	40	1,2 %
Pers. seule	22 890	30 400 \$	640 \$	8 230	36,0 %	2 495	10,9 %	870	3,8 %
Couples avec enfants	3 220	82 000 \$	830 \$	170	5,3 %	50	1,6 %	35	1,1 %
Couples sans enfants	7 215	63 200 \$	780 \$	740	10,3 %	155	2,1 %	50	0,7 %
Autres mén. Fam.	670	91 000 \$	860 \$	25	3,7 %	0	0,0 %	0	0,0 %
Mén. Non fam.	2 905	55 600 \$	750 \$	345	11,9 %	105	3,6 %	60	2,1 %

Nous y reviendrons plus en détail au point 2.2.2., mais, déjà, nous pouvons affirmer qu'avec plus du tiers d'entre elles qui déboursent 30 % et plus de leur revenu pour leurs frais de logement, les personnes seules, dont une grande proportion de jeunes et d'ainés, sont celles qui rencontrent les difficultés d'accessibilité financière les plus importantes.

50 Front d'action populaire en réaménagement urbain. (Juillet 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke. Commande spéciale du FRAPRU à Statistique Canada pour la ville de Sherbrooke. page 4.

51 *Ibid.*

De plus, souvenons-nous que 40 % des ménages sherbrookoïses, soit 32 260, sont composés d'une seule personne alors qu'il n'y a que 14 740 logements privés (17 %) avec aucune ou une seule chambre disponible sur le territoire<sup>52</sup>. Il y aurait donc potentiellement 17 520 ménages qui occuperaient des logements de plus grande taille, donc plus dispendieux, sans avoir nécessairement le revenu adéquat.

À la lumière de ces données, les constats émis par la Concertation logement Sherbrooke demeurent :

« À Sherbrooke, subsiste un écart important entre les revenus des ménages composés d'une personne seule ou avec enfant(s) et les ménages de deux personnes ou minimalement disposant de deux sources de revenus. Or, le nombre de familles monoparentales habitant à Sherbrooke est particulièrement élevé par rapport à d'autres régions. Les données nous indiquent, en outre, qu'avec la croissance anticipée de la population sherbrookoïse vieillissante, en l'occurrence d'un nombre potentiellement plus élevé de personnes seules, lesquelles disposent souvent d'un moindre revenu et doivent davantage recourir à des ressources, services et aménagements adaptés, les besoins en termes de logements abordables et adaptés seront accrus.<sup>53</sup> »

Bien que les données de 2022-2023 ne soient pas encore disponibles, l'augmentation des frais de logement étant encore plus fulgurante depuis deux ans, il y a de fortes probabilités que le nombre de ménages défrayant des coûts de loyer supérieur à 30 % de leur revenu soit encore plus élevé en 2023 et 2024.

### 2.1.3. La qualité et l'état des logements et des immeubles

#### Années de construction des logements

Près de la moitié des immeubles ont été construits avant 1980 et 60 %, 10 ans plus tard. Moins de 15 % des constructions ont été réalisées après 2010. La grande majorité des immeubles ont donc au moins 30 ans, comme le détaille le tableau suivant :

---

52 Statistique Canada (février 2023). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021. Tableau de profil.

53 Concertation Logement Sherbrooke (mars 2023). *L'urgence d'agir. Solidairement. Ici. Maintenant. Afin d'offrir des logements accessibles, abordables et sains à toutes les Sherbrookoïses et tous les Sherbrookoïses*. Mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement, p.9.

Tableau 3 : Logements privés occupés selon la période de construction

ANNÉE DE CONSTRUCTION	Nombre de logements	Pourcentage	Pourcentage cumulé
1960 ou avant	14 540	18,1 %	18,1 %
1961 à 1980	22 930	28,5 %	46,6 %
1981 à 1990	11 440	14,2 %	60,8 %
1991 à 2000	10 035	12,5 %	73,3 %
2001 à 2005	4 595	5,7 %	79 %
2006 à 2010	5 680	7,1 %	86,1 %
2011 à 2015	5 365	6,7 %	92,8 %
2016 à 2021	5 885	7,3 %	100 %
Total - Logements privés occupés selon la période de construction - Données-échantillon (25 %)	80 475	100 %	

### État des immeubles et des logements

L'ancienneté des immeubles pourrait par ailleurs expliquer, du moins en partie, l'état de ceux-ci. De fait, sur le marché locatif privé, même si un peu moins de 5 % des immeubles nécessiteraient des travaux de réparation ou des rénovations majeures, presque tous, soit 95 %, auraient besoin de réparations mineures en 2021, comme le démontre ce tableau :

Tableau 4 : Logements privés occupés selon l'état du logement<sup>54</sup>

Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	76 595	95,2 %
Réparations majeures requises	3 880	4,8 %
Total - Logements privés occupés selon l'état du logement - Données-échantillon (25 %)	80 475	100 %

Notons que ce nombre pourrait s'avérer plus élevé considérant que tous les immeubles ou logements dans un état de moyenne ou de piètre qualité ne sont pas nécessairement répertoriés lors du recensement ni obligatoirement enregistrés si aucune plainte n'est formulée à la Ville.

<sup>54</sup> Statistique Canada (février 2023). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021. Tableau de profil.

## 2.2. L'inadéquation de l'offre aux besoins et réalités des ménages

Nous constatons donc qu'à Sherbrooke, l'offre de logement se révèle à plusieurs égards en inadéquation avec les besoins des citoyens. En plus du manque de logements et de leur inabordabilité pour près du quart de la population, l'offre actuelle n'est plus adaptée aux réalités des ménages. Aux difficultés d'accès à un logement abordable s'ajoutent celles de trouver un logement de qualité acceptable dont la taille correspond au nombre d'occupants, et l'aménagement, à leurs besoins particuliers. La crise du logement que nous connaissons cause, en l'occurrence, des besoins impérieux pour une part non négligeable de sa population.

### 2.2.1 Les besoins impérieux en matière de logement

Selon la SCHL : « 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 ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt. Un logement est acceptable s'il est de qualité et de taille convenables et s'il est abordable<sup>55</sup> ». Un logement est donc :

- De *qualité convenable* s'il ne nécessite pas de réparations majeures selon l'avis des occupants ;
- *Abordable* si le ménage peut consacrer moins de 30 % de son revenu pour en payer les frais ;
- De *taille convenable* si le nombre de chambres à coucher répond aux besoins du ménage compte tenu de la taille et de la composition (âge, sexe, liens entre les membres) du ménage comme le stipule la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la SCHL et des représentants d'organismes provinciaux de l'habitation<sup>56</sup>.

La SCHL qualifie également un logement de *décent* s'il respecte les cinq (5) critères suivants : une surface minimale; l'absence de risques pour la sécurité et la santé du locataire; l'absence d'animaux nuisibles et de parasites; une performance énergétique minimale et la mise à disposition de certains équipements. Un logement est considéré comme *insalubre* si son état ou ses conditions d'occupation sont dangereux pour la santé et la sécurité de ses occupants et potentiellement de son voisinage. L'insalubrité d'un logement se mesure au cas par cas par le non-respect des principaux critères suivants : état des équipements, organisation du logement, risques particuliers, entretien du logement, occupation et nombre de personnes, propreté, circulation de l'air et de la lumière<sup>57</sup>.

Que cela soit pour des raisons d'inconfort climatique (trop chaud ou trop froid), de saleté, de présence de moisissures, d'infestations, d'accumulation problématique d'objets, etc.<sup>58</sup> , les données disponibles à l'heure actuelle ne permettent pas non plus de recenser spécifiquement les logements considérés comme insalubres.

---

55 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Besoins impérieux en matière de logement (indicateurs et données sur le logement fondés sur les données du recensement et de l'ENM).

56 Société canadienne d'hypothèques et de logement (mai 2022). Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants

57 Ibid.

58 CENTRE INTÉGRÉ UNIVERSITAIRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX DE L'ESTRIE-CHUS, Direction de Santé publique. (Mars 2023). Mémoire sur le logement, mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke.

Ce dont la Santé publique nous avise toutefois, c'est que : « ces mauvaises conditions peuvent entraîner des problèmes respiratoires et allergiques ou causer d'autres maladies, en plus d'augmenter le risque d'accidents et de blessures » et d'impacter « sur la santé mentale, car vivre dans un logement insalubre engendre du stress et de la détresse.<sup>59</sup> »

Un ménage ne souffrant pas de besoins impérieux a donc minimalement accès à un logement rencontrant ces trois conditions : de bonne qualité, de taille suffisante et dont le coût ne compromet pas sa capacité à subvenir à ses autres besoins de base. Ainsi, même si fort probablement plusieurs logements impropres à l'occupation ne sont pas comptabilisés, Statistique Canada révèle qu'à Sherbrooke, 0,8 % des ménages privés propriétaires avaient des besoins impérieux en matière de logement alors que ce nombre s'élevait à 7,7 % pour les ménages privés locataires en 2021.<sup>60</sup> De plus, comme c'est détaillé dans le tableau suivant, près du quart (22,3 %) des logements occupés sont considérés inacceptables, car ils ne répondent pas à l'un de ces critères de base.

Tableau 5 : Logements privés occupés selon les indicateurs de logement<sup>61</sup>

Indicateurs de logement	Nombre de logements	
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	12 405	15,4 %
Logement de taille non convenable seulement	1 540	1,9 %
Réparations majeures requises seulement	3 090	3,8 %
Total - Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	17 935	22,3 %
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	115	0,1 %
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	660	0,8 %
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	135	0,2 %
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0 %
Logement acceptable	62 540	77,7 %
Total - Logements privés occupés selon les indicateurs de logement - Données-échantillon (25 %)	80 475	100 %

59 *Ibid.*, p.5.

60 Statistique Canada (février 2023). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021. Tableau de profil.

61 Statistique Canada, Recensement de 2021. Logements privés occupés selon les indicateurs de logement.



## Taille des logements

Les données sur la typologie des logements sur le marché locatif privé nous permettent d'estimer que leur répartition ne correspond pas à la composition actuelle des ménages. En effet, le marché locatif privé (incluant les maisons, appartements et logements mobiles) à Sherbrooke était, en 2021, majoritairement constitué de logements incluant deux ou trois chambres à coucher comme l'indique le tableau suivant<sup>62</sup> :

Tableau 6: Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher

Nombre de chambres à coucher	Nombre et proportion de logements existants selon la taille	
Aucune chambre à coucher	725	0,9 %
1 chambre à coucher	14 015	17,4 %
2 chambres à coucher	26 580	33,0 %
3 chambres à coucher	24 920	31,0 %
4 chambres à coucher ou plus	14 235	17,7 %
Total - Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher - Données-échantillon (25 %)	80 475	100 %

Le nombre restreint de studios et de logements comportant une chambre à coucher ne saurait répondre à la demande par rapport à l'importante proportion de ménages composés d'une seule personne (40 %). Pareillement, les logements existants de cinq chambres ou plus ne sont pas assez nombreux pour les grandes familles. Que ce soit le manque de logements de petite taille pour les personnes seules ou de grande taille pour les familles nombreuses, il est impératif de réfléchir l'offre additionnelle de logements en fonction des nouvelles réalités des ménages.

### 2.2.2. Les populations les plus affectées par la crise du logement et impacts sur la santé

Comme le définit la Direction de Santé publique de l'Estrie : « Plus qu'un simple abri, le logement, incluant le milieu dans lequel il s'insère, est un important déterminant de la santé, du bien-être et de la qualité de vie<sup>63</sup> ». Se loger est un besoin de base intrinsèquement lié à d'autres besoins physiologiques, de sécurité ou d'appartenance. Les frais de logement, constituant une importante part de dépenses des ménages, influent nettement sur leur capacité à répondre à leurs autres besoins de base tels : alimentation, habillement, transport, soins personnels, éducation, etc.

Le faible taux d'inoccupation, l'augmentation du coût des loyers, la non-conformité de leur taille et de leur qualité font en sorte que trop de Sherbrookoïses ne sont pas logés convenablement. Ces derniers deviennent

62 Statistique Canada. Recensement 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?LANG=F&GENDERlist=1&STATISTIClist=1,4&DGUIDlist=2021A00032443&HEADERlist=1,20,,33,34,3&SearchText=Sherbrooke>

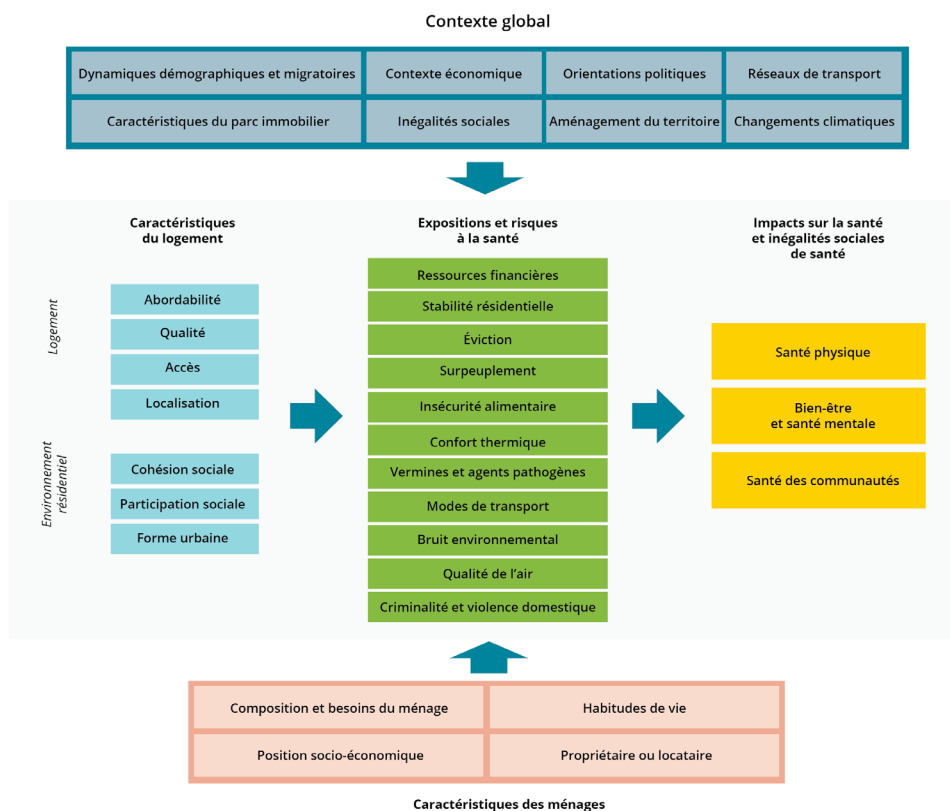
63 Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – CHUS, Direction de Santé publique. (Mars 2023). Mémoire sur le logement. p. 2.

alors plus à risque d'insécurité alimentaire, d'éviction pour faute de paiement, de vulnérabilités psychologiques, physiques ou sociales, de perte d'autonomie fonctionnelle, etc. Comme l'atteste la Santé publique, habiter un « logement inadéquat peut altérer de multiples façons la santé physique [...]. La santé mentale est aussi influencée par une mauvaise qualité du logement, notamment sur l'anxiété, la dépression, les troubles de l'humeur et la qualité du sommeil.<sup>64</sup> »

Se loger est non seulement un besoin pour tout humain, mais un droit fondamental. Et ce droit, chez des personnes déjà démunies, vulnérabilisées ou exclues, est plus que menacé dans un contexte de crise du logement. Comme l'évoque justement le mémoire de la Table itinérance de Sherbrooke, même si, nous l'avons vu, l'insécurité résidentielle touche « de plus en plus la classe moyenne », les personnes déjà en situation de grande défavorisation sociale et matérielle en sont encore plus sévèrement impactées<sup>65</sup>.

Le *Cadre conceptuel en matière de santé et de logement* de l'Institut national de santé publique (INSPQ) présenté ci-dessous illustre justement comment les interactions entre les caractéristiques du logement et celles de l'environnement ont des répercussions sur la santé globale des individus et peuvent contribuer à accroître les inégalités sociales de santé :

Figure 7 Cadre conceptuel en matière de santé et de logement<sup>66</sup>



64 *Ibid.* p. 8.

65 Table itinérance de Sherbrooke, Pallotta, G., Boudin, C. (Mars 2023.) L'itinérance et le logement – au regard des politiques municipales. Mémoire présenté dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement. p.12.

66 Institut national de santé publique (mai 2024). Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel. Rapport d'analyse, p.14.

La Direction de santé publique de l'Estrie décrit effectivement que :

Ces associations expliquant les liens entre le logement et la santé se traduisent par des inégalités sociales de santé, car ce sont les populations défavorisées économiquement et socialement qui sont les plus touchées par un manque d'accès, de l'instabilité résidentielle, des localisations défavorables et de mauvaises conditions du logement.<sup>67</sup>

La Santé publique identifie que les populations considérées « les plus sensibles » ou les « personnes en situation de vulnérabilité » susceptibles d'être affectées plus sévèrement par la crise du logement, s'avèrent:

- Les jeunes générations, les femmes et les minorités, qui subissent par ailleurs une discrimination forte dans l'accès au logement.
- Les ménages à faible revenu, notamment les femmes monoparentales, les enfants, les personnes âgées et les personnes immigrantes.
- Les personnes avec des besoins particuliers (santé mentale, déficience intellectuelle, personnes victimes de violence, personnes à risque d'itinérance, étudiants, etc.).<sup>68</sup>

### **Les populations les plus affectées par les impacts de la crise du logement**

Si les données populationnelles mises en relation avec celles du marché locatif privé permettent, dans une certaine mesure, de « quantifier » la crise en termes d'indisponibilité, d'inabordabilité, d'inaccessibilité et d'inadaptabilité de l'offre de logements à Sherbrooke, la consultation des acteurs terrain effectuée par la CLS à l'automne 2022 a permis de raffiner l'analyse des besoins, notamment ceux des populations plus vulnérables. Les résultats de cette consultation, à laquelle ont pris part plus de 70 acteurs du milieu, ont été exposés dans le mémoire de la CLS déposé à la Commission ad hoc sur le logement.<sup>69</sup> Nous reprenons et développons ici les éléments ayant trait aux populations reconnues par ceux-ci comme les plus sévèrement affectées par la crise du logement.



Cette consultation s'est déroulée en deux phases. La première phase, lancée à l'automne 2022, consistait en un sondage en ligne<sup>70</sup> lequel portait sur les besoins, les raisons d'intervenir rapidement pour contrer la crise ainsi que sur les pistes de solutions pour des « logements sains, accessibles et abordables » à Sherbrooke. La seconde phase a eu lieu lors de l'Assemblée des partenaires tenue par la CLS le 16 mars 2023. Les participants de différents horizons étaient cette fois appelés à approfondir les réflexions issues de la première consultation lors d'un atelier de coconstruction.

67 Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – CHUS, Direction de santé publique. (Mars 2023). Mémoire sur le logement, p. 8.

68 *Ibid.*, p.8.

69 Concertation logement Sherbrooke (mars 2023). *L'urgence d'agir. Solidairement. Ici. Maintenant. Afin d'offrir des logements accessibles, abordables et sains à toutes les Sherbrookoises et tous les Sherbrookoises*

70 Concertation logement Sherbrooke, Sondage auprès des organismes et concertations du milieu. (Automne 2022).

Il importe de considérer que dans les deux modes de consultation, les personnes et organisations répondaient en fonction de leur expérience, de leurs connaissances, de leur expertise, de leur rôle, statut (gestion, intervention, milieu communautaire, de formation, milieu municipal, etc.) ou des populations particulières visées par leur organisation en vertu de leur mission. Même si, pour cette raison, on peut niveler différemment l'importance d'un besoin ou orienter les moyens d'agir en fonction de son domaine de compétences, la majorité des éléments identifiés par les participants se recoupent et nous permettent d'accéder à des informations qualitatives privilégiées en ce qu'elles proviennent directement des acteurs concernés par l'enjeu du logement à Sherbrooke.

De manière générale, les constats concernant les populations particulièrement vulnérables qui se dégagent de l'analyse des informations recueillies directement auprès des acteurs du milieu et des membres de la Concertation logement Sherbrooke s'accordent avec ceux en provenance d'autres sources dont : la Direction de Santé publique du CIUSSS de l'Estrie-CHUS<sup>71</sup>, l'Institut de la statistique du Québec<sup>72</sup>, le FRAPRU<sup>73</sup>, les médias, etc. Dans une perspective de planifier une offre de logement mieux adaptée aux besoins, nous avons tout de même jugé utile de présenter ici certaines spécificités et similarités des populations apparaissant comme particulièrement affectées par la crise, car cumulant plusieurs contraintes ou obstacles pour trouver, accéder et garder leur chez-soi.

Nous tenons à souligner d'emblée que les personnes à faible ou modeste revenu, celles vivant seules et les femmes représentent des « catégories » transversales, car elles sont plus souvent qu'autrement confrontées à plus d'un facteur de risque et de vulnérabilité, ce qui décuple leurs difficultés à accéder à leur logement, à le conserver, et par conséquent, cela accroît les effets néfastes sur leur santé globale. Il en est d'ailleurs de même pour les personnes ou les ménages qui combinent des caractéristiques de plus d'une des populations désignées comme particulièrement affectées par la crise du logement. Afin de rendre plus explicite l'analyse des besoins et réalités spécifiques à ces populations reconnues comme plus vulnérables, nous avons ciblé six groupes soit :

- Les personnes âgées ;
- Les jeunes et les étudiants ;
- Les personnes immigrantes ;
- Les personnes en situation d'handicap ou avec des limitations fonctionnelles ;
- Les familles monoparentales ;
- Les personnes en situation ou à risque d'itinérance.

Nous traduirons donc, à partir de ces six sous-groupes, notre lecture du comment et du pourquoi ces populations apparaissent comme particulièrement affectées par la crise du logement.

---

71 Direction de la santé publique, Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie-Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke. (27 mars 2023). Mémoire sur le logement déposé dans le cadre de Commission ad hoc sur le logement.

72 Institut de la statistique du Québec, Lagacé Frédérique. Le logement social et abordable au Québec. Zoom société. Numéro 3 | Juin 2024, p.9. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf>

73 Front d'action populaire en réaménagement urbain (Juillet 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke. Commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada pour la ville de Sherbrooke. (5 pages)

## Les personnes âgées

Souvenons-nous que les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 21 % de la population sherbrookoise en 2021 et qu'en 2041, ce sera plus de 26 %<sup>74</sup>. Or, les données qualitatives en provenance des acteurs et intervenants du milieu s'entendent : les personnes âgées comptent certainement parmi les populations les plus affectées par la crise du logement, à la fois pour des raisons de disponibilité, d'accessibilité, d'abordabilité, de qualité, de taille et d'aménagement adapté à leurs besoins.

Comptant pour près du quart de la population sherbrookoise, le groupe des 65 ans et plus est celui ayant le revenu médian le plus bas et le taux d'effort le plus élevé :

- 33 % des personnes âgées de 55 à 74 ans, soit 1 965 ménages, consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais du loyer (avec calcul loyer médian 685 \$);
- 38,5 % des personnes âgées de 65 ans et plus, soit 4205 ménages, consacrent 30 % et plus de leurs revenus aux frais de loyer; 8,9 % d'entre elles payent 50 % et + et 2,9 % 80 % et plus ;
- 45 % des personnes âgées de 75 ans et plus, soit 2245 ménages, consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais du loyer (avec calcul loyer médian 745 \$)<sup>75</sup>.

Encore là, ces statistiques datent de 2021 et elles incluent uniquement les logements occupés alors que le prix des loyers neufs ou « à louer », toutes typologies confondues, continue d'augmenter depuis. Imaginons combien la facture, déjà salée, s'avère exorbitante pour les personnes âgées de 65 ans et considérées comme à faible revenu et vivant seules...

Dans ce contexte de pénurie de logements et de hausse des prix des loyers, quand une personne âgée peut et souhaite demeurer chez elle, mais qu'elle devient dans l'incapacité d'en payer les frais, se trouver un nouveau logis est déjà problématique. Souvent, simplement une réduction de la taille du ménage, qu'il soit dû au départ des enfants de la maison, à une séparation, à un décès, etc., peut faire en sorte qu'il soit nécessaire de déménager dans un logement plus petit. Or, rappelons qu'à Sherbrooke, les logements comportant une chambre représentent tout juste 17 % de ceux existants (et souvent occupés ou libres, mais inabordable), alors que même si nous ne connaissons pas la proportion de personnes âgées, nous savons que les ménages d'une seule personne comptent pour 40 % de la population, et que parmi ces dernières, 36 % consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux frais du logement (loyer médian 640 \$)<sup>76</sup>.

De plus, à la difficulté d'obtenir un logement abordable s'ajoute celle d'en trouver un adapté à ses besoins en termes de taille, de qualité, d'aménagement des lieux avec les services nécessaires sur place ou à proximité, la situation devient particulièrement éprouvante et risque sérieusement de porter atteinte à la santé des individus.

---

74 Institut de la statistique du Québec (ISQ). Population selon le groupe d'âge et le sexe, scénario Référence A2022, MRC du Québec, 2021-2041. (Mise à jour 10 octobre 2022) <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/population-selon-le-groupe-dage-et-le-sexe-scenario-referance-a2022-mrc-du-quebec-2021-2041.xlsx>

75 Front d'action populaire en réaménagement urbain (Juillet 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke. Commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada pour la ville de Sherbrooke. p. 4.

76 *Ibid*, p.4.

Notons que le pourcentage de personnes âgées de 65 ans et plus ayant une incapacité<sup>77</sup> (même si cette limitation n'a pas systématiquement d'incidence sur leur autonomie résidentielle) était déjà de 43,7 % en 2016<sup>78</sup>.

Les difficultés rencontrées par cette population ne se limitent pas à l'accès à un logement adéquat et abordable. Des intervenants auprès des personnes âgées, dont l'Association québécoise de défense de droits des personnes retraitées et préretraitées (AQDR), rapportent que de plus en plus sont victimes de discrimination, d'intimidation et de maltraitance liées à des enjeux d'habitation. L'AQDR enregistre effectivement, depuis 2023, un nombre croissant de demandes pour la défense de droits. Elle dénonce la situation préoccupante de personnes âgées qui, sous la pression de leur propriétaire et dépourvues des ressources pour s'opposer, sont contraintes de céder leur logement. Les cas d'évictions, rapportés ou non, ne sont pas encore recensés à ce jour, mais les personnes âgées, tout comme celles combinant plusieurs facteurs de vulnérabilité, que ce soit pour des motifs financiers, de santé, d'éducation, etc., n'ont souvent pas les moyens de se défendre, et les ressources qui sont interpellées pour le faire sont actuellement débordées et n'ont pas la possibilité de s'arrimer ou de se coordonner entre elles.

### **Les jeunes et les étudiants**

Dans un objectif de simplification, nous avons réuni les jeunes et les étudiants dans le même sous-groupe. Nous reconnaissons cependant que les réalités des étudiants et des jeunes, si elles peuvent se rejoindre par certaines caractéristiques telles l'âge et le faible revenu, diffèrent en plusieurs points, dont le degré et la durée d'affectation des effets de la crise du logement sur leurs conditions de vie et de santé. Nous tenterons donc d'exposer ici les affectations communes à ces deux sous-groupes, sans omettre celles qui les distinguent.

Ce qui saisit, à priori, ce sont les similitudes entre les problématiques vécues par les personnes âgées et par les jeunes en général quant à l'accessibilité, l'abordabilité et les conditions requises pour une plus grande stabilité résidentielle. Les jeunes arrivent effectivement au second rang des groupes d'âges dont les dépenses devant être octroyées pour se loger dépassent le seuil économiquement viable. Le revenu médian des 15-24 ans dépassant d'à peine 7000 \$ celui des 65 ans et plus, ce sont 28,4 % parmi eux, donc 1460 jeunes ménages, qui consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais du loyer (avec calcul loyer médian 675 \$) et près de 11 %, ou 555 ménages, qui y allouent au moins la moitié de leur budget<sup>79</sup>.

En ce qui concerne plus spécifiquement les étudiants, lesquels ne sont pas tous « jeunes » ou âgés de moins de 25 ans, leur réalité diffère en ce qu'elle s'avère généralement temporaire. Notons que 72,4 % d'entre eux gagnent moins de 20 000 \$ / an selon le REMDUS<sup>80</sup>. La diplomation de ceux-ci et leur intégration dans un

---

77 Selon la Direction de la santé publique : « L'incapacité se définit par une difficulté à entendre, à voir, à communiquer, à marcher, à monter un escalier, à se pencher, à apprendre ou à faire d'autres activités semblables ou si la quantité ou le genre d'activités (maison, travail, école, déplacements, loisirs) est réduit en raison d'un état physique ou mental ou d'un problème de santé. ». Mémoire sur le logement déposé dans le cadre de Commission ad hoc sur le logement. (27 mars 2023.), p.9.

78 *Ibid.* p. 9.

79 Front d'action populaire en réaménagement urbain (Juillet 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke. Commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada pour la Ville de Sherbrooke, p.4.

80 Regroupement étudiant de maîtrise, diplôme et doctorat de l'Université de Sherbrooke (REMDUS). La crise du logement étudiants. (Mars 2023.) Mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke. p.4.

emploi correspondant à leurs intérêts et compétences ainsi qu'aux besoins du marché laissent cependant présager que leur situation socioéconomique a des chances de s'améliorer. N'en demeure pas moins que le taux d'effort des individus en formation est particulièrement élevé, ce qui les place également en situation de grande précarité. Selon l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), c'est près de la moitié des étudiants qui dépensent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement<sup>81</sup>. Pour les étudiants dont les revenus proviennent d'emplois à temps partiel, saisonniers et/ou du régime de prêts et bourses, cela peut aller jusqu'à 50 % et plus de leur budget<sup>82</sup>. Ceux-ci, en comparaison avec des jeunes vulnérables, ne sont par ailleurs pas admissibles aux programmes de soutien financier au logement. Et si nous additionnons le fait d'être jeune, en formation et étudiant universitaire international (lesquels ont des frais de scolarité beaucoup plus élevés que les Québécois d'origine), la situation devient intenable financièrement.



Les partenaires consultés, notamment les membres de la Table de concertation jeunesse de Sherbrooke, décrivent le manque de logements abordables pour des jeunes, dont une majorité ont de faibles revenus, quel que soit leur statut. Plus encore, ils allèguent que le fait que ne pas pouvoir se loger à un prix raisonnable rend impossible, dans certains cas, la conciliation travail/études, au point que certains jeunes remettent en question leur projet de formation pour gagner davantage d'argent. Des intervenants auprès des jeunes estiment qu'il serait par ailleurs facilitant que les frais des services tels : le chauffage, l'électricité, l'internet, etc., soient inclus dans le prix annoncé des loyers afin d'éviter les mauvaises surprises et de faciliter la gestion du budget pour les jeunes qui habitent en appartement depuis peu.

Comme l'itère la Santé publique, l'accès à un toit ne dépend pas uniquement de la capacité de payer d'un ménage, mais aussi des critères de plus en plus « sélectifs » pour le choix des locataires... Avec un taux d'inoccupation aussi bas, le choix des candidats revient effectivement trop souvent à la discrétion du propriétaire. Ainsi, qu'ils soient à la recherche d'un premier logis, d'un logement transitoire avec soutien communautaire, ou simplement d'un endroit où résider le temps de leurs études, les jeunes en général

81 Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). Saisir l'opportunité du logement étudiant à but non lucratif. Mémoire présenté à la commission ad hoc sur le logement de Sherbrooke (Mars 2023.), 8 pages.

82 *Ibid.*, p.3.

83 [www.tremplin16-30.com](http://www.tremplin16-30.com)

et ceux dits « en difficulté » en particulier peuvent rencontrer des obstacles majeurs pour accéder à un logement, et ce, même s'ils ont les moyens d'en assumer les coûts.

Les organisations offrant des services aux jeunes, que ce soit dans le cadre de la consultation des partenaires ou lors de la présentation de la CLS à la Table de concertation jeunesse de Sherbrooke le 12 février 2024, dénoncent effectivement que les jeunes n'ont généralement pas de références ni d'endosseurs, ne passent pas à l'enquête de crédit et n'ont souvent pas les moyens de déboursier un dépôt. En outre, plusieurs propriétaires doutant de leur capacité de payer, d'entretenir leur logement ou craignant des problématiques de cohabitation, sont plus réticents à louer leur logement à des jeunes. Comme les propriétaires ont plus que l'embaras du choix en ce moment, les jeunes sont, à l'instar des personnes marginalisées, de celles en situation ou à risque d'itinérance et des personnes immigrantes, souvent discriminés au profit d'autres groupes plus favorisés.

Des services d'accompagnement comme le Projet Appart de la Coopérative de solidarité l'Autre-Toit et le Programme qualification des jeunes (PQJ) qui offre aux 16-25 ans, recevant ou ayant reçu des services de protection et de réadaptation en vertu de la Loi sur la protection de la jeunesse, un accompagnement à la transition vers la vie adulte<sup>84</sup>, en plus d'aider les jeunes à se trouver un logement et à s'y maintenir, ont été désignés comme faisant partie des solutions pouvant contribuer à sensibiliser les propriétaires afin qu'ils soient plus enclins à donner une chance aux jeunes. Les jeunes méconnaissent souvent leurs droits et seraient, par ailleurs, particulièrement démunis lorsque ceux-ci sont bafoués.

À la question : « Quels sont, selon vous, les besoins spécifiques concrets des jeunes en termes de logement et de milieu de vie ? », les partenaires consultés ont répondu à l'unisson qu'une offre bonifiée diversifiée de soutien communautaire en logement s'avérait une nécessité pour une forte proportion des jeunes utilisant leurs services et certainement plusieurs autres qui ne sont pas rejoints. Ils ont précisé que ce soutien devrait être dispensé à différents degrés d'intensité et de diverses façons pour être adapté aux besoins variables des jeunes.

Des organismes comme Mon Shack... Mes choix... Mon avenir!, le Centre d'hébergement alternatif en santé mentale, le Tremplin 16-30, l'Auberge du cœur, la Source Soleil et la Maison Jeunes-Est offrent déjà, à Sherbrooke, une gamme de services aux jeunes, allant de l'hébergement d'urgence, à la supervision en logement, à l'encadrement du milieu de vie, au soutien à l'acquisition de l'autonomie, à l'accompagnement personnalisé, au suivi ponctuel et post-hébergement, etc. Malheureusement, faut-il le rappeler, ces organisations ne parviennent guère à combler tous les besoins ni tous les types de besoins et que celles-ci offrent principalement des séjours temporaires. Retenons aussi que ces logements sont destinés aux jeunes vivant avec une problématique de santé mentale ou à risque d'itinérance. Nous y reviendrons quand nous traiterons en particulier de cette population, mais notons déjà que les jeunes ayant un handicap, des limitations fonctionnelles ou une neurodivergence sont particulièrement désavantagés dans l'accès à un logement et à des services adaptés pour eux.

---

84 Gouvernement du Québec. Direction de la protection de la jeunesse. <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/enfance/services-jeunes-difficulte-famille/protection-de-la-jeunesse/programme-de-qualification-des-jeunes>



Des intervenants estiment qu'il manque un « entre-deux » en termes de soutien et d'accompagnement pour les jeunes qui ont simplement besoin d'un petit coup de pouce pour partir en appartement et... le garder. Dans certains cas, surtout lorsqu'il s'agit d'un premier logis, une aide à la recherche d'un logement avec un intervenant disponible au besoin, sans obligation de la part du jeune de suivre programme de réinsertion ni exigences de mise en action, serait une réponse adéquate pour eux.

Les acteurs du milieu ont également répété l'importance de la localisation géographique pour les jeunes et les étudiants. Considérant que plusieurs n'ont pas de voiture, résider à proximité des services essentiels facilement accessibles à distance de marche ou en transport commun se révèle vraiment facilitant. Pour les étudiants, demeurer près de leur établissement de formation (Centre St-Michel, Cégep de Sherbrooke, Université de Sherbrooke, Bishop's) est aussi un atout.

Enfin, plusieurs jeunes et étudiants recherchent un appartement de petite taille, mais éprouvent bien des difficultés à trouver. Rappelons-nous qu'à Sherbrooke, les étudiants représentaient en 2021 presque 25 % de la population sherbrookoise et que, selon l'UTILE : « 83 % d'entre eux occupent un appartement sur le marché locatif privé, ne laissant que 6 % des locataires dans les résidences étudiantes<sup>85</sup> » hors marché. Il survient alors de plus en plus couramment que des étudiants qui, à défaut de trouver un studio, un 1 ½ ou simplement une chambre, occupent un logement comportant plusieurs chambres en colocation, ce qui a pour effet de réduire l'accès à des logements de taille convenable pour les familles<sup>86</sup>. Le Réseau estrien en développement social (REDS), se référant à l'Association étudiante du Cégep de Sherbrooke et au Regroupement étudiant de maîtrise, diplôme et doctorat de l'Université de Sherbrooke (REMDUS), rapporte que ce serait effectivement plus du tiers des étudiants (32 %) qui vivent en colocation dans des 5 ½<sup>87</sup>. Comme le stipule l'UTILE : « Il est par ailleurs pratique courante pour les propriétaires d'appartements de profiter des changements de locataires afin d'augmenter les loyers au-delà des limites prévues par la loi.<sup>88</sup> » Ce qui se révèle une solution temporaire pour des jeunes et des étudiants contribua donc à accentuer la crise du logement...

### **Les personnes immigrantes**

Les personnes immigrantes sont également reconnues par la littérature et les acteurs du milieu parmi les populations les plus touchées par la crise du logement, tant pour des raisons d'accessibilité, d'abordabilité que d'adéquation à leurs besoins. De fait, tel que le signale le FRAPRU en se basant sur les données du dernier recensement, à l'échelle de la province, c'est plus de 21% des ménages locataires issus de l'immigration qui ont des besoins impérieux et 58 % qui habitent un logement de taille insuffisante<sup>89</sup>.

---

85 Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). Saisir l'opportunité du logement étudiant à but non lucratif. Mémoire présenté à la commission ad hoc sur le logement de Sherbrooke (Mars 2023.), p. 3.

86 *Idem*, p. 3.

87 Réseau estrien en développement social (REDS). (Mai 2023.) Portrait des enjeux répertoriés sur le territoire estrien auprès des concertations locales et régionales, p.3.

88 Unité de travail pour l'implantation du logement étudiant. (Mars 2023.) Saisir l'opportunité du logement étudiant à but non lucratif, mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement de Sherbrooke, p. 4.

89 Front d'action populaire en réaménagement urbain (septembre 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté au Québec, 8<sup>e</sup> édition, p. 11 <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023-web.pdf>

À Sherbrooke, leur situation n'est guère plus enviable ; 18 % d'entre eux consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement, 6,8 % payent 50 % et pour 2 %, cela peut aller jusqu'à 80 %<sup>90</sup>. Nous l'avons vu, il manque aussi à Sherbrooke de logements de taille adéquate pour les grandes familles ; plus de 33 % des personnes immigrantes appartenant à une minorité visible habitent un logement trop petit. Une chambre à coucher supplémentaire serait nécessaire pour 30 % de ces ménages, deux chambres de plus pour 48 % et au moins trois pour près de 73 %<sup>91</sup>. Faut-il le préciser, les nouveaux arrivants à Sherbrooke n'ont pas d'autre option que de trouver un « nouvel endroit » où habiter. Or, nous l'avons répété, des logements disponibles, il y en a très peu et des logements abordables, encore moins... Aussi, même si leur logement est de piètre qualité, de taille inadéquate ou trop cher pour leurs moyens, ils n'ont d'autres choix que d'y rester...

Les personnes ayant un statut de réfugié, voire celles qui sont parrainées par leur famille, sont encore plus susceptibles d'être affectées par la crise du logement. Ces deux catégories de demandeurs, représentant tout de même près de 60 % de l'immigration à Sherbrooke en 2021<sup>92</sup>, disposent souvent de ressources matérielles et financières très limitées. Plusieurs réfugiés sont contraints de survivre avec l'aide financière de dernier recours le temps d'intégrer le marché du travail. Quant aux immigrants de la catégorie Regroupement familial, ils se retrouvent, dans plusieurs cas, durant une période pouvant aller de quelques mois à quelques années, à dépendre financièrement du membre de leur famille qui les a parrainés. Inversement, le membre de leur famille qui les a parrainés reste, durant toute la durée de son engagement, responsable de subvenir aux besoins de ceux qu'il a parrainés. Concrètement, si ces derniers, pour diverses raisons, reçoivent de l'aide sociale, le « parrain » sera dans l'obligation de rembourser les sommes versées par le gouvernement<sup>93</sup>.

Parallèlement, décrocher un emploi peut s'avérer tout un défi pour une personne immigrante dont la formation et les acquis professionnels ne seraient pas suffisants ou non reconnus. Cela l'est encore davantage si elle ne connaît pas la langue. Et nous ne sommes pas sans ignorer que les délais pour commencer la francisation peuvent s'avérer très longs, tout comme le temps de maîtriser suffisamment une langue pour occuper un emploi... Encore là, avec le prix actuel des logements « à louer » et du panier d'épicerie, joindre les deux bouts avec un seul revenu, voire deux revenus au salaire minimum, relève carrément de l'exploit pour certaines familles immigrantes, surtout si elles sont nombreuses ... Les ménages réfugiés, les personnes parrainées et, nous l'avons vu, les étudiants internationaux, sont plusieurs à consacrer une proportion démesurée de leurs faibles ou modestes revenus pour se loger devant, par conséquent, sacrifier d'autres besoins de base. Nous pouvons ainsi affirmer que ceux-ci font ainsi partie des groupes pour qui l'inabordabilité des logements a le plus d'impacts néfastes sur leur santé et leur qualité de vie.

---

90 Front d'action populaire en réaménagement urbain (Juillet 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke. Commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada pour la ville de Sherbrooke, p. 5.

91 *Ibid*, p.5.

92 Observatoire estrien en développement des communautés. (1<sup>er</sup> février 2023.). Le Tableau de bord de l'accueil et l'intégration des personnes immigrantes (TBAIPI), Portrait de l'évolution de l'immigration à Sherbrooke entre 2016 et 2021. Un outil mis à jour en 2022, document de présentation lors de la rencontre ICI Sherbrooke, 6 diapos.

93 Gouvernement du Québec. <https://www.quebec.ca/immigration/permanente/parrainer-membre-famille/parrainer-pere-mere-grand-parent/obligations-engagement>

Comme le décrit la Santé publique, en plus d'avoir des difficultés à trouver un logement abordable répondant aux besoins d'un ménage : « un accès limité peut aussi s'expliquer par de la discrimination, en raison du genre, de l'origine ethnique, de la situation familiale ou du statut de personne ayant une déficience physique ou intellectuelle<sup>94</sup>. » À l'instar des jeunes, des familles monoparentales, des personnes marginalisées ou avec des limitations fonctionnelles, des personnes immigrantes et encore davantage, les minorités visibles sont souvent victimes des préjugés de la part de propriétaires qui ont dorénavant tout le loisir de choisir leurs locataires.

Même sans qu'il soit question de discrimination en regard de l'origine ethnique ou culturelle, l'accès au logement sur le marché locatif privé pour les ménages nouvellement arrivés peut être compromis par l'impossibilité pour eux de remplir toutes les conditions d'admissibilité, par exemples : demandes de références, d'endosseurs, de dépôt, etc. Il arrive que les réfugiés soient logés dans des lieux temporaires à leur arrivée, puis accompagnés dans leur recherche d'un logement social en milieu public ou communautaire, mais comme nous l'aborderons subséquemment, le taux d'inoccupation de ces logements étant pratiquement à 0 %, ces ménages se retrouvent parfois dans une longue impasse...

Les intervenants auprès des personnes immigrantes soulignent leur besoin que les services essentiels (dont : transport en commun, épicerie, services de soins de santé et services sociaux, pharmacie, établissement de formation, CPE) soient situés à proximité du lieu de résidence. Il en est de même pour les jeunes et, nous le verrons, pour les familles monoparentales. Les partenaires consultés ont de surcroît précisé que des ressources communautaires et des services de proximité, tels aide alimentaire, halte-garderie communautaire, espace citoyen ou local de quartier, intervention de quartier, soutien communautaire en logement, médiation sociale et culturelle, etc., peuvent contribuer à pallier les besoins et à faciliter leur intégration tout en favorisant le mieux-vivre ensemble.

### **Les personnes en situation de handicap**

Les statistiques disponibles sont principalement à l'échelle nationale ou provinciale et datent déjà quelque peu. Elles confirment néanmoins les besoins plus spécifiques des personnes ayant un handicap ou des limitations physiques fonctionnelles identifiées par les acteurs terrain à Sherbrooke à l'heure actuelle.

Selon l'Enquête canadienne sur l'incapacité (ECI) réalisée en 2017, un peu moins de 50 % de la population ayant des problèmes de motricité était locataire, et 17,2 % des personnes handicapées vivent sous le seuil de faible revenu, soit deux fois plus que la population sans incapacité. Toujours selon cette enquête, 25 % des personnes vivant avec un handicap résidaient dans des logements non abordables et de taille non convenable<sup>95</sup>. Au Québec, en 2022, ce sont « 21,0 % des ménages privés qui ont une incapacité [...]. Cette proportion représente environ 1 422 020 personnes [et] le taux d'incapacité est significativement plus élevé chez les femmes que chez les hommes (23,6 % contre 18,2 %) <sup>96</sup>. À Sherbrooke, nous savons qu'il y aurait tout de même une proportion importante, soit près de 27 % des personnes âgées de moins de 65 ans avec une incapacité en 2016<sup>97</sup>.

---

94 Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie, Direction de santé publique. (Mars 2023). Mémoire sur le logement, p.4.

95 Statistique Canada. Enquête canadienne sur l'incapacité (2017).

96 Profil statistique des personnes handicapées. <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/participation-sociale-personnes-handicapees/statistiques>

97 Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie, Direction de santé publique. (Mars 2023). Mémoire sur le logement, p.9.

Les logements de taille adéquate adaptés ou avec accessibilité universelle se font extrêmement rares. Une étude réalisée par Ex Aequo, en 2019, révèle que 70 000 ménages au Québec étaient en attente d'une résidence adaptée à leurs besoins<sup>98</sup>. À Sherbrooke, selon les trois OSBL offrant des logements sociaux adaptés pour les personnes handicapées et qui ont répondu à notre collecte de données, au moins 180 demandes seraient en attente en 2023. Ce manque de logements disponibles, abordables et adaptés ou adaptables, a des conséquences significatives sur les conditions de vie de ces personnes, les obligeant, dans certains cas, à occuper des lits dans des centres d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) ou des résidences privées pour personnes âgées alors qu'elles auraient la capacité d'habiter dans un logement permanent autonome aménagé pour elles et qu'elles bénéficieraient au besoin de services de soutien à domicile adaptés à leur condition.

Selon la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME), les nouveaux programmes de financement de logement sociaux ne tiennent pas suffisamment compte de la nécessité de fournir des installations et équipements adaptés aux personnes ayant un handicap (lève-personne, fauteuil roulant, ascenseurs, etc.). À l'exception des Habitations L'Équerre, qui offre quelques grands logements avec ascenseur, et d'une coopérative qui a aussi un ascenseur, on constate que la construction de logements adaptables au rez-de-chaussée est généralement privilégiée, ce qui limite le nombre de logements avec accessibilité universelle, même pour les nouveaux projets de construction de logements sociaux. En outre, dans plusieurs logements, même s'ils sont conçus pour des personnes handicapées, les pièces, les corridors, les entrées, peuvent être trop étroits, compliquant les déplacements et l'exécution des tâches quotidiennes.

De plus, toujours d'après la FROHME, les logements existants et les nouveaux, que ce soit sur le marché locatif privé ou hors-marché, sont souvent de taille insuffisante pour les familles dont un ou plusieurs membres ont des limitations fonctionnelles. La plupart des logements destinés aux personnes ayant un handicap sont des 3 ½ à part ceux des Habitation L'Équerre, d'Handi-Cité (qui dispose de 4 ½ et de 5 ½ adaptés) et du nouveau projet la Maison Marc-Antoine où l'on retrouvera un 6 ½. Sinon, il n'y a pas de logements sociaux disponibles dont la typologie convienne à des familles ; ainsi, plus de 45 familles sont en attente qu'un logement adapté pour elles se libère.

Devant l'ampleur et la sévérité des besoins, les comités de sélection de ces organismes se voient de plus en plus confrontés à devoir faire des choix déchirants. LA FROHME rapporte le cas récent où un 5 ½ s'étant libéré et attirant plus de 20 requérants, le comité de sélection a dû choisir entre trois cas tous prioritaires : un père monoparental avec deux jeunes enfants lourdement handicapés ; une mère de famille avec quatre enfants, dont un lourdement handicapé, et une autre mère monoparentale ayant trois enfants, dont le ménage compte un membre handicapé, et vivant dans un logement non convenable tant en termes de taille que de salubrité. Les impacts de la crise du logement sur les conditions de vie et de santé de ces familles n'ont pas besoin d'autres mots pour être démontrés.

---

98 Ex Aequo (2019), cité par Front d'action populaire en réaménagement urbain (septembre 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté au Québec, 8e édition, p. 11.

Aussi, les personnes vivant avec un handicap ont souvent à remplir plusieurs formulaires et se doivent de respecter les exigences de chaque demandeur (santé, éducation, transport, revenu, etc.) ; le recours au soutien communautaire est alors très précieux, leur permettant d'obtenir l'aide requise par leur condition. Ces personnes sont aussi plus susceptibles de vivre de l'isolement social et d'être exclues de la vie citoyenne. En effet, très peu d'organisations communautaires ou de loisirs et culture leur sont accessibles. Grâce au soutien communautaire, Logements Handi-Cité, qui est accessible pour les personnes à mobilité réduite, a mis sur pied des activités en partenariat avec des cuisines collectives et l'Association Spina-Bifida : activités qui atteignent deux principaux objectifs, soit de briser l'isolement et favoriser l'amélioration de la qualité de vie et de la prise en charge.

En définitive, non seulement les logements inoccupés se font rares, mais ceux adaptés à la condition des personnes handicapées sont quasi inexistantes. Le manque de logements permanents convenablement aménagés avec les services appropriés n'est pas nouveau, mais la crise du logement en amplifie les obstacles et les impacts négatifs sur la vie des personnes touchées. Il apparaît, par conséquent, crucial d'améliorer l'accès à des logements adaptés pour les personnes en situation de handicap et de bonifier le soutien communautaire en logement ainsi que les services à domicile afin d'améliorer leur qualité de vie, de favoriser leur autonomie et d'encourager leur participation sociale.

### **Les familles monoparentales**

Les données concernant les familles monoparentales sherbrookoises illustrent déjà combien celles-ci sont affectées sur le plan économique par la crise du logement. Rappelons d'abord que les familles monoparentales, à Sherbrooke, comptent tout de même pour 17 % de l'ensemble des familles en 2021 et que 22 % d'entre elles sont à faible revenu<sup>99</sup>. C'est donc 13 % de ces familles qui consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais du logement<sup>100</sup>.

Soulignons de surcroît que, dans la majorité des cas, le parent est une femme<sup>101</sup>. Nous l'avons annoncé au début de cette section, les femmes se retrouvent dans chacune des six populations ciblées, conjuguant alors plusieurs conditions de vulnérabilité, mais comme elles sont surreprésentées au sein de ce groupe, nous soulèverons ici quelques faits marquants les concernant. Comme le dénonce la *Gazette des femmes*, les femmes québécoises seraient les « grandes perdantes » de la crise du logement, notamment en raison de leurs revenus souvent inférieurs à celui des hommes, au fait que « les responsabilités familiales [leur] incombent encore davantage », qu'elles sont plus à risque, à cause du prix élevé des loyers, de devoir vivre dans des logements surpeuplés, insalubres, ou de connaître de « l'instabilité résidentielle », ce qui a obligatoirement de graves conséquences sur la santé et le développement de leurs enfants<sup>102</sup>. Ainsi que relevé par des intervenantes œuvrant auprès d'elles et décrié dans cet article par la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, les femmes sont encore aujourd'hui fort nombreuses à subir de la violence

---

99 Institut de la statistique du Québec (février 2024). Taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec.

100 Front d'action populaire en réaménagement urbain (Juillet 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke. Commande spéciale du FRAPRU à statistiques Canada pour la ville de Sherbrooke, p. 4.

101 Statistique Canada (février 2023). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021. Tableau de profil.

102 GIROUARD, CATHERINE (24 MAI 2024.) « Les femmes, grandes perdantes de la crise du logement », *La Gazette des femmes*, <https://gazettedesfemmes.ca/24311/les-femmes-grandes-perdantes-de-la-crise-du-logement/>

conjugale et sexuelle. Aussi « la crise du logement constitue un fardeau considérable pour elles, elle affecte directement leur sécurité, leur dignité et celle de leurs enfants.<sup>103</sup> »



Les partenaires estiment que les familles monoparentales sont également sévèrement touchées par le manque de logements abordables, décents, sains, de taille convenable, près des services essentiels, dont les écoles et centres de la petite enfance, ainsi que des ressources communautaires et services de proximité (ex. : Réseau d'appui aux familles monoparentales et recomposées de l'Estrie, intervention de quartier, banques alimentaires, centres communautaires, local de quartier, etc. ) avec accès à la nature, aux parcs, aux plans d'eau, etc.

Malheureusement, force est de constater que, de manière générale, bien des familles, à la grandeur de la province, sont gravement touchées par la crise du logement. Selon l'Observatoire des tout-petits : « trois familles locataires sur cinq seraient contraintes de couper dans les activités, les vêtements, voire l'alimentation, pour être en mesure de payer leur loyer.<sup>104</sup> » Le FRAPRU, se référant à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse du Québec, renchérit : « la cherté des logements ou des situations de surpeuplement augmente le risque de développer des troubles de santé, de développement cognitif, langagier ou socioaffectif chez les enfants. Le surpeuplement du logement augmente quant à lui les risques de tensions familiales, voire d'abus.<sup>105</sup> »

Au final, que ce soit pour les familles à faibles ou modestes revenus en général ou pour celles monoparentales en particulier, habiter un logement social dans un milieu de vie sain et complet se révèle certainement l'une des solutions, mais pour que cela devienne une option, l'offre se devra nécessairement d'être grandement bonifiée.

---

103 Mylène Bigaouette, directrice par intérim de la Fédération des maisons d'hébergement pour femmes, citée dans Girouard, Catherine (24 mai 2024.) « Les femmes, grandes perdantes de la crise du logement », *La Gazette des femmes*, <https://gazettedes-femmes.ca/24311/les-femmes-grandes-perdantes-de-la-crise-du-logement/>

104 Cailliau, Julie. L'Observatoire des tout-petits. (23 mars 2024.) Crise du logement : pourquoi il faut protéger nos tout-petits. <https://tout-petits.org/editos/crise-du-logement-pourquoi-il-faut-protoger-nos-tout-petits/>

105 Front d'action populaire en réaménagement urbain (septembre 2023). Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté au Québec, 8<sup>e</sup> édition, p.17.

## Les personnes en situation ou à risque d'itinérance

Nous ne ferons pas ici une analyse approfondie de la situation des personnes en situation ou à risque d'itinérance, car nous ne disposons pas de suffisamment de données récentes précises pour Sherbrooke et que la collecte de données menée par la CLS n'incluait pas les ressources d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement pour les femmes victimes de violence conjugale ni les centres de thérapie en dépendances. De plus, une recherche menée par la Chaire de recherche du Canada en systèmes adaptatifs en santé et services sociaux (professeure Lara Mailliet, ENAP) s'intéresse au dispositif des maisons de chambres sur le territoire de Sherbrooke. Ce projet (# 2025-5667), dirigé par Lara Mailliet et Maïa Neff, vise à effectuer une analyse environnementale des ressources disponibles et des besoins en matière de maisons de chambres. Il comprend également une étude de cas approfondie portant sur deux maisons de chambres communautaires récemment implantées, destinées à des personnes en situation d'itinérance. Cette étude permettra de documenter et d'analyser les défis auxquels ces initiatives font face, tout en proposant quelques pistes de solutions pour favoriser l'accès et le maintien en logement de cette population.

Il va sans dire que les personnes qui étaient déjà à risque d'itinérance avant la crise le sont encore davantage pendant... alors que celles qui étaient déjà à la rue ont, quant à elles, encore plus de risques d'y rester longtemps... En Estrie, 664 personnes ont été recensées comme étant en situation d'itinérance visible et 30 en situation d'itinérance cachée le 11 octobre 2022. Ce qui représenterait une augmentation de 51 % entre 2018 et 2022.<sup>106</sup>

Selon des informations plus récentes publiées par *La Tribune* : « le nombre de personnes vivant en situation d'itinérance a bondi de 105 % à Sherbrooke entre 2021 et 2023.<sup>107</sup> », ce qui s'avère fort préoccupant.

Or, le dénombrement, comme le précise le rapport : « permet d'estimer le nombre de personnes étant en situation d'itinérance visible un jour donné.<sup>108</sup> » Il ne peut, en l'occurrence, recenser ni l'ensemble des personnes (dont une forte proportion sont des femmes et des jeunes) en situation d'itinérance cachée, ni celles qui vivent ou ont vécu un épisode d'itinérance à un autre moment de l'année. Le nombre de personnes vivant ou ayant vécu de l'itinérance s'avère donc certainement supérieur à ces chiffres et il continuera de croître au cours des prochaines années si aucune alternative en termes de nouveaux modèles de logement et d'hébergement sociaux, avec les modalités d'accès, les bonnes conditions et les services adaptés pour favoriser leur maintien, n'est mise en place.

Nous ne reviendrons pas en détails non plus sur toutes les corrélations possibles avec les autres populations vulnérables décrites précédemment, mais lorsqu'en plus, ou à cause des problématiques qu'elles vivent déjà en raison de leur condition particulière, de leur âge ou de leur statut, celles-ci se retrouvent sans domicile fixe,

---

106 Ministère de la Santé et des Services sociaux. Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec, Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022.

107 *La Tribune* Brochu, Tommy. « Deux fois plus d'itinérance à Sherbrooke entre 2021 et 2023 » (9 mai 2024.) <https://www.latribune.ca/actualites/actualites-locales/sherbrooke/2024/05/09/deux-fois-plus-ditinerance-a-sherbrooke-entre-2021-et-2023-TZN-GON372RFLROVEOT3UBWYLOA/>

108 Ministère de la Santé et des Services sociaux. Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec, Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022.

leur situation devient encore plus critique. Davantage d'hommes que de femmes en situation d'itinérance visible ont été recensés lors du dénombrement de 2022. Ceux-ci sont plus nombreux à fréquenter les abris, les refuges et les centres de jour. Les hommes itinérants sont par ailleurs davantage connus pour vivre avec des problématiques cristallisées en comorbidité telles :

«

- la vie dans la rue;
- la dépendance à l'alcool, aux drogues ou aux jeux de hasard et d'argent;
- les maladies mentales;
- les infections transmissibles sexuellement et par le sang (ITSS);
- de nombreuses ruptures, par exemple des pertes d'emploi répétitives, des deuils, etc.<sup>109</sup> »

Il ne se révèle point aisé de connaître le nombre réel de femmes en situation d'itinérance, car comme en attestent différentes études et plusieurs intervenantes terrain<sup>110</sup>, elles sont beaucoup moins visibles dans la rue ou dans les campements et ont tendance, souvent par crainte pour leur sécurité, à moins fréquenter les ressources ou services mixtes. Afin de ne pas se retrouver à la rue, il arrive en effet fréquemment que des femmes passent d'un endroit à l'autre, séjournant chez une connaissance, un ami, dans un hôtel, une maison de chambres privées et/ou sont contraintes d'échanger des services sexuels contre un toit<sup>111</sup>. Mais même si on les voit beaucoup moins, plusieurs n'ont pas de chez-soi.

Le *Portrait provincial de l'itinérance* rapportait déjà un nombre croissant de femmes en situation d'itinérance en 2019<sup>112</sup>. Avec la hausse générale de l'itinérance, laquelle ne peut être qu'amplifiée par la crise du logement, les femmes seront aussi certainement plus nombreuses à se retrouver sans un vrai chez-soi. Comme le dénoncent également les groupes œuvrant par et pour les femmes, bien qu'elles vivent souvent les mêmes problématiques que les hommes, les femmes sont beaucoup plus nombreuses à être ou avoir été victimes de violence sous toutes ses formes (sexuelle, conjugale, familiale, etc.).

### Les jeunes

Nous en avons abondamment traité, les jeunes sont considérés comme l'une des populations les plus affectées par la crise du logement et les jeunes dits « en difficulté » sont encore plus à risque de se retrouver sans toit. D'après les partenaires consultés et ainsi que corroboré par le Portrait de 2019, les jeunes se retrouvant sans logis le sont pour l'un ou plusieurs de ces motifs :

«

- la violence familiale et sexuelle ;
- la négligence vécue durant l'enfance ou l'adolescence ;
- les séjours répétitifs dans des services de protection et de réadaptation pour les jeunes en difficulté d'adaptation ou des familles d'accueil durant l'enfance ;

---

109 Gouvernement du Québec. (28 février 2019). Portrait des personnes en situation d'itinérance. Site internet : <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/itinérance/portrait-des-personnes-en-situation-ditinerance>

110 ConcertAction Femmes Estrie, Femmes itinérantes à l'abri de la violence, Étude sur les besoins des femmes en situation ou à risque d'itinérance (2016), 72 pages. Mourani, M., Le logement - Besoins et préférences des femmes et des filles de l'industrie du sexe - Version abrégée. (2019), 29 pages. CALACS Aggression Estrie, Coalition du travail de rue de Sherbrooke, etc.

111 *Ibid.*

112 *Ibid.*



- les fugues répétées ;
- les ruptures familiales, par exemple la séparation des parents ;
- les maladies mentales ;
- la toxicomanie ;
- le décrochage scolaire.<sup>113</sup> »

Ce portrait révèle en outre qu'au Québec, en 2019, ce sont 25 % des jeunes en situation d'itinérance qui ont affirmé s'être « livrés à la prostitution.<sup>114</sup> »

#### Les personnes âgées

Une personne qui a vécu un ou plusieurs épisodes d'itinérance est qualifiée, par les acteurs du milieu, comme étant « âgée » dès ses 50 ans. La Coopérative de solidarité l'Autre-Toit, laquelle offre des logements sociaux à des personnes en situation d'itinérance ainsi qu'un service de placement et de maintien en logement (projet Apart), observe d'ailleurs une « augmentation des demandes d'accompagnement de la clientèle vieillissante<sup>115</sup> », laquelle aurait besoin d'un logement adapté à sa condition de santé avec des services à intensité variable de maintien à domicile et de soutien communautaire en logement.

#### Les personnes immigrantes

Enfin, même si de façon générale, les personnes immigrantes ne sont pas nécessairement plus à risque de vivre de l'itinérance que les Québécois d'origine, il est démontré que « les femmes immigrantes qui ont fui des milieux où elles étaient victimes d'agression et de violence sont particulièrement à risque de se retrouver un jour à la rue.<sup>116</sup> »

L'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance sous toutes ses formes et la diversification des visages de celles et ceux qui la subissent est une réalité de plus en plus inquiétante sur le territoire de Sherbrooke. L'itinérance touche en effet désormais un éventail plus large de profils, incluant des jeunes, des aînés, des femmes, voire des familles. La multiplication, l'amplification et l'intensification des besoins des personnes en situation d'itinérance nous somment d'intervenir collectivement de toute urgence. Des efforts concertés entre les trois paliers gouvernementaux, les organismes communautaires, les institutions et les citoyens seront essentiels pour espérer offrir un chez-soi adapté aux besoins et réalités de ces personnes. Il s'agit là d'une question de survie, de dignité humaine et de justice sociale.

En conclusion, la crise du logement à Sherbrooke, nous l'avons vu, a pris une telle ampleur qu'elle affecte pratiquement tous les ménages devant se relocaliser. Nous pouvons, par ailleurs, anticiper combien ses impacts sur les conditions de vie et de santé des populations considérées comme les plus affectées par la crise seront aggravés. L'offre sur le marché locatif privé pour des logements sains, accessibles financièrement et adaptés

---

113 *Ibid.*

114 *Ibid.*

115 Coopérative de solidarité l'Autre-Toit, Tremblay, C. Vermette Poirier, *Itinérance chronique le long chemin vers la stabilité résidentielle*. Mémoire déposé dans le cadre de la Concertation logement Sherbrooke. (Mars 2023.), p.10.

116 Gouvernement du Québec. (28 février 2019). Portrait des personnes en situation d'itinérance. Site internet : <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/itinérance/portrait-des-personnes-en-situation-ditinérance>

aux besoins de la population sherbrookoise en général et à celles plus vulnérabilisées ou marginalisées en particulier, est effectivement loin de parvenir à répondre à la demande. Accroître significativement le nombre de logements sociaux et abordables avec soutien communautaire en logement et services de proximité devient, dans ce contexte, une solution qui s'impose.

PARTIE 3 :

# LE LOGEMENT HORS MARCHÉ À SHERBROOKE FAITS SAILLANTS



## PARTIE 3 : LE LOGEMENT HORS MARCHÉ À SHERBROOKE

### 3.1. Le continuum de l'offre de logement

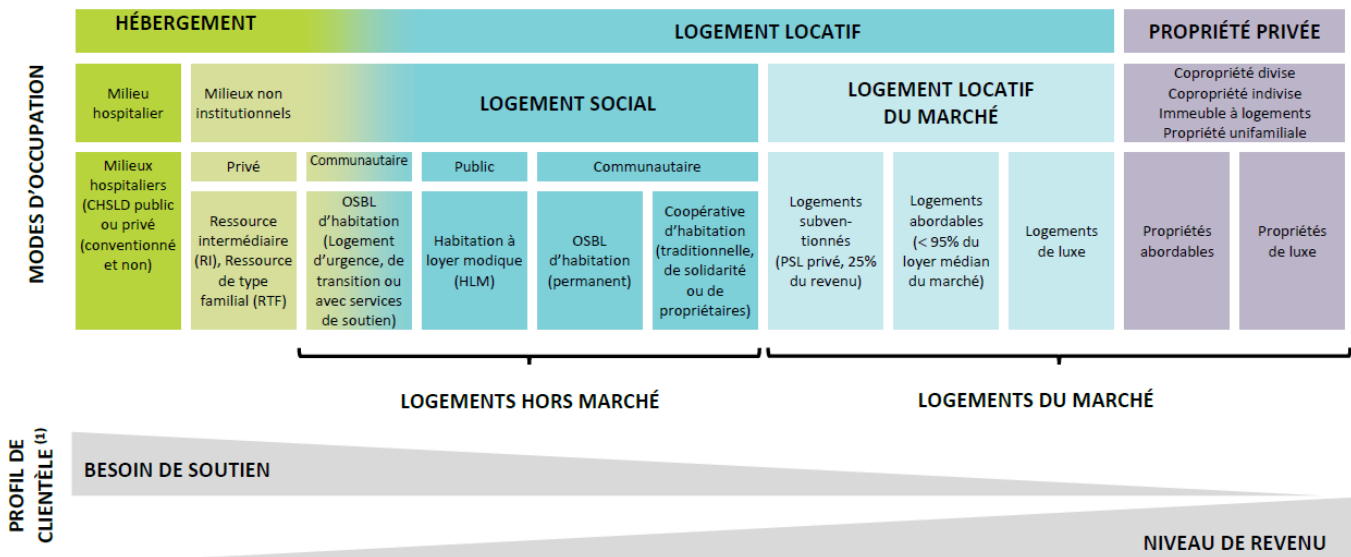
Les définitions de logement social, communautaire ou abordable varient selon les perspectives de la personne qui emprunte ces termes. Pour les besoins du présent état de situation, nous avons choisi d'emprunter celle de Statistique Canada qui définit le logement social abordable (LSA) comme :

«

un logement locatif hors marché, c'est-à-dire un logement dont l'attribution et le loyer ne sont pas entièrement dictés par l'offre et la demande. Un ménage occupe un LSA si : le loyer est subventionné ; ou, si un revenu est déclaré afin que l'aide au loyer soit établie par le propriétaire, ce dernier étant une coopérative, un organisme à but non lucratif ou une administration publique.<sup>117</sup> »

Le schéma ci-dessous permet de mieux comprendre l'offre de logement en situant, au sein d'un continuum, les différents modes d'occupation selon leur rapport au marché de l'habitation, leur fonction, le niveau de soutien en logement ainsi que le type de tenures.

CONTINUUM DE L'OFFRE DE LOGEMENT <sup>118</sup>



1 Le profil de clientèle est présenté à titre indicatif. Il illustre une tendance des profils de ménage selon le type de logement sans prendre compte de la complexité et la diversité des profils. Direction de santé publique, CISSS de la Montérégie-Centre (2020). Inspiré du [continuum de logement abordable de la SCHL](#), du [Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013](#), de la [Communauté métropolitaine de Montréal](#), et de l'[étude sur le logement subventionné de la Coalition pour le développement du logement social en santé mentale de Québec](#).

2 À noter que certaines RTF et RI peuvent également être des organismes sans but lucratif.

117 ISQ. Zoom média 2. Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement 2021, fichier maître. Adaptation par l'Institut de la statistique du Québec. p.3.

118 Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) de la Montérégie-Centre, Direction de santé publique (2020). [https://www.santemonteregie.qc.ca/sites/default/files/Extranet/DSP/promotion\\_prevention/Continuum-offre-logement.pdf](https://www.santemonteregie.qc.ca/sites/default/files/Extranet/DSP/promotion_prevention/Continuum-offre-logement.pdf)

Les trois tenures offrant du logement social s'avèrent donc : les offices d'habitation (logement social public), les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif d'habitation (logement social communautaire). La définition et description de chacune de ces tenures sont intégrées à leurs parties respectives. En tous les cas, ainsi qu'explicité dans l'État de situation sur l'habitation de la MRC de Memphrémagog, que l'on traite de logement public, social et/ou communautaire, ce qu'il importe de retenir ici demeure leurs caractéristiques communes soit :

- «
- La propriété des immeubles est collective ou publique de manière pérenne ;
  - Les logements locatifs sont hors marché privé pour répondre à un besoin social et avoir un prix de location inférieur ;
  - Ils ciblent des populations particulières comme des personnes et ménages à faibles et moyens revenus ou des groupes de population délaissés par le marché ;
  - La gouvernance est plurielle par l'entremise des membres de l'organisme et de ses administrateurs.<sup>119</sup> »

### **Collecte de données réalisée par la CLS auprès des trois tenures de logements sociaux**

Afin de dresser un portrait du logement hors marché le plus détaillé, représentatif et à jour possible, la Concertation logement Sherbrooke a réalisé, à l'hiver 2023, une cueillette d'informations auprès des trois tenures de logements sociaux permanents. L'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS), les coopératives d'habitation (COOP-H) et les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) ont été invités à répondre à un sondage en ligne portant sur différents aspects de leur offre de logements. 22 organisations offrant des logements hors marché sur les 34 que nous avons recensées sur le territoire ont répondu au questionnaire. Celui-ci comportait une vingtaine de questions portant sur :

- Informations générales : type de tenure ou d'habitation, nombre d'immeubles et de logements, taux d'inoccupation et demandes en attente;
- Caractéristiques des immeubles : années de construction, source(s) de financement, état des immeubles et qualité des logements (besoins de travaux de réparation, problématiques d'insalubrité, surpeuplement);
- Caractéristiques des logements : nombre d'immeubles et d'unités de logements, répartition par typologie;
- Informations relatives au coût des loyers : coût des loyers par typologie, critères d'admissibilité pour accéder à un logement;
- Caractéristiques des ménages locataires: nombre de locataires, composition des ménages, proportion de locataires bénéficiant d'une aide financière au logement;
- Vocation particulière/population ciblée, besoins et réalités spécifiques, services à la personne offerts;
- Vie sociale et soutien communautaire en logement : offre de soutien communautaire en logement, salle communautaire, tenue d'activités entre locataires, défis à la mission ou à la cohabitation, etc.

Les responsables des organisations possédant des logements sociaux répondaient au questionnaire sur une base volontaire au meilleur de leurs connaissances. Les informations recueillies ont permis de brosser un

---

119 JFLV urbanisme et environnement pour le chantier d'habitation Memphrémagog. État de situation sur l'habitation et perspectives de développement dans la MRC de Memphrémagog. (Avril 2024).

portrait qui, sans être exhaustif, donne tout de même un aperçu fort représentatif, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, du logement social en milieu public et communautaire à Sherbrooke.

Il est également à noter que les hébergements d'urgence, de crise ou de dépannage ayant comme fonction la survie ou la protection des personnes, ainsi que la plupart des hébergements dits transitoires ou temporaires,<sup>120</sup> n'ont pas été intégrés au présent état de situation, à l'exception du Tremplin 16-30 (séjour d'une durée de trois ans), lequel offre 23 logements à des jeunes de 16 à 30 ans en situation ou à risque d'itinérance, qui est inclus dans le nombre d'unités de logements gérés par l'OMHS et de Mon Shack, lequel offre également des unités locatives sous supervision à des personnes vivant avec une problématique de santé mentale pour une durée de trois ans.

Sont donc exclus de cette comptabilisation : le Partage St-François, les centres d'hébergement pour victimes de violence conjugale, les centres de traitement des dépendances, le Service d'aide en prévention de la criminalité, l'Auberge du cœur la Source Soleil, la Maison Jeunes-Est, La Cordée ressource alternative en santé mentale, le Centre d'hébergement alternatif en santé mentale (C.H.A.S.) ainsi que les personnes hébergées en institutions. Les résidences pour personnes âgées (RPA) ainsi que les ressources intermédiaires et de type familial (RI-RTF) ne figurent pas non plus dans cet état de situation. Nous reviendrons tout de même sur les préoccupations rapportées par des organismes communautaires offrant des logements supervisés ou autonomes transitoires avec vocation spécifique afin de relever l'ampleur des besoins soulevés et d'explicitier que le fait que les logements soient justement « temporaires » peut avoir une incidence sur les difficultés d'accès à un logement permanent.

## 3.2. Les logements sociaux en milieu public

### Les offices d'habitation (OH) et offices municipaux d'habitation (OMH)

Les offices d'habitation (OH) ou offices municipaux d'habitation (OMH) sont des organismes sans but lucratif constitués « en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec [...] Ils sont mandatés par la SHQ pour gérer le parc de logements sociaux sur le territoire des municipalités qu'ils desservent (SHQ).<sup>121</sup> » Les OH et OMH administrent des logements pour les ménages à faibles revenus. Les critères d'admissibilité et de priorisation des demandes de logements subventionnés gérés par les offices d'habitation ainsi que les seuils de revenus<sup>122</sup> pour y être admissibles sont établis par la SHQ. Les OH et OMH sont en charge de la gestion du programme Habitation à loyer modique (HLM) et de programmes de suppléments au loyer (PSL). Ils sont financés par les trois paliers gouvernementaux.

### Le Programme d'habitation à loyer modique (HLM)

Le Programme de logement sans but lucratif, ou programme d'habitation à prix modique (HLM), permet à des ménages à faibles revenus de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu<sup>123</sup>. Ce programme

---

120 Boivin, M. et Coulombe, C. (mai 2012). Classification des types de toits disponibles dans la communauté. Document de travail.

121 Institut national de santé publique du Québec (2017). Qualité de l'air et salubrité : Intervenir ensemble dans l'habitation au Québec. Outil d'aide à l'intervention.

122 Société d'habitation du Québec (2024). Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) Québec 2024.

123 Société d'habitation du Québec (2024). Programme HLM.

fédéral de financement ayant pris fin en 1994, il n'y a pas eu de nouveaux projets de construction de HLM. Les ménages à faibles revenus ayant besoin d'un logement à prix modique sont, en l'occurrence, contraints de s'inscrire sur une liste d'attente.

### 3.2.1. L'Office municipal d'habitation de Sherbrooke et le Parallèle de l'habitation sociale Inc.

#### L'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS)

À l'instar des autres OH et OMH, l'Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS) se définit comme : « un organisme public qui offre des logements sociaux aux personnes à faible revenu lesquelles paient un loyer équivalant à 25 % de leurs revenus. Il a pour mission de gérer, de développer et d'offrir des logements sécuritaires et de qualité aux ménages à revenu faible ou modique. Avec l'implication du comité consultatif des résidents, des partenaires et des organismes du milieu, il voit à mettre en œuvre des activités pour favoriser le mieux-être de la clientèle, assurer un milieu de vie de qualité et encourager la participation des locataires. [...] À titre de Centre de services, il offre un soutien à des organismes qui administrent des logements sociaux dans la région de l'Estrie. Il réalise aussi des mandats de gestion dédiés au logement social et communautaire, principalement pour Le Parallèle de l'habitation sociale Inc. <sup>124</sup>»

#### Le Parallèle de l'habitation sociale Inc.

Fondé en 1995, « Le Parallèle de l'habitation sociale Inc. est l'organisme de développement de l'OMHS <sup>125</sup>. » Le Parallèle possédait 16 immeubles recoupant 371 unités en 2016 alors qu'à l'hiver 2023, l'organisme en détenait 25 pour un total de 619 unités. Le Parallèle n'ayant pas d'employés, « il confie le développement et l'exploitation des logements (location, administration, entretien et soutien communautaire) à l'OMHS. Le Parallèle se veut un « accès à un chez-soi de qualité, sécuritaire et à coût abordable » pour les ménages à faible revenu ainsi que les clientèles rencontrant des besoins particuliers. Or, cet accès, considérant la pénurie de logements actuelle, s'avère sérieusement compromis.

#### Le Service d'aide à la recherche de logement (SARL)

Dans une volonté de faciliter l'accès à un logement, l'OMHS offre, depuis mai 2023, le Service d'aide à la recherche de logement (SARL) lequel est financé par la SHQ et la Ville de Sherbrooke. « Le SARL vise à informer, orienter et accompagner tout ménage sherbrookois dans sa recherche de logement, et ce, peu importe le moment de l'année. Plus spécifiquement, le SARL :

«

- Informe les ménages des offres sur le marché privé ;
- Dirige les ménages admissibles aux logements sociaux vers les programmes disponibles ;
- Oriente les ménages vulnérables vers les ressources communautaires pouvant leur venir en aide.<sup>126</sup>»

Le SARL, à Sherbrooke, est assumé par trois ressources humaines responsables de l'accueil de la personne qui formule une demande, de l'évaluation de ses besoins, de l'accompagnement ainsi que de la coordination des mesures d'urgence et d'hébergement temporaire. Le taux d'inoccupation sur le marché locatif privé

---

124 Office municipal d'habitation de Sherbrooke (2024). Le Parallèle de l'habitation sociale. Site internet.

125 *Idem*

126 *Idem*

demeurant significativement sous la « moyenne acceptable », celui du logement sans but lucratif étant pratiquement nul, le tout conjugué au fait que le taux d'effort des ménages s'avère toujours très élevé, les demandes d'aide à la recherche de logement sont accrues. De fait, le nombre de demandes au SARL a pratiquement triplé en un an seulement, passant de 134 en juillet 2023 à 397 en juillet 2024.

### Admissibilité à un logement social géré par l'OMHS

Les ménages ne pouvant pas accéder à un logement sur le marché locatif privé en raison du coût trop élevé des loyers peuvent ainsi formuler une demande à l'OMHS pour obtenir un logement public subventionné. Ils doivent alors rencontrer ces critères d'admissibilité :

- Avoir obtenu la résidence permanente ou la citoyenneté canadienne ;
- Avoir résidé à Sherbrooke au moins 12 mois au cours des 24 derniers mois ;
- Avoir un revenu familial qui ne dépasse pas le seuil admissible.

Les seuils de revenus admissibles, en fonction de la composition du ménage et de la taille des logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, fixés par la SHQ en 2023 et 2024, s'établissent comme suit :

	1 chambre (Couple ou 1 personne)	2 chambres (2 ou 3 personnes sauf couple)	3 chambres (4 ou 5 personnes)	4 chambres (6 ou 7 personnes)	5 chambres (8 ou 9 personnes)	6 chambres (10 ou 11 personnes)
2023	29 000 \$	36 500 \$	45 500 \$	55 000 \$	61 500 \$	64 000 \$
2024	33 000 \$	40 500 \$	50 500 \$	58 000 \$	64 000 \$	66 500 \$

### Le programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer (PSL) permet aux ménages à faible revenu d'habiter un logement dans une coopérative, un OSBL d'habitation ou sur le marché privé en payant un loyer correspondant à 25 % de leur revenu<sup>127</sup>. Selon son rapport annuel 2022 : « l'OMHS compte 442 propriétaires et mandataires avec lesquels une entente est signée puisqu'un ou plusieurs de leurs locataires bénéficient d'un supplément au loyer. » Ces unités de supplément au loyer actives en 2021, 2022 et au début de 2023 se répartissent ainsi :

Unités de supplément au loyer gérées par OMHS			
	2021	2022	2023
Immeubles du Parallèle et de l'OMHS	267	259	356
Coopératives et autres organismes à but non lucratif	472	426	507
Logements sur le marché locatif privé tous volets confondus (régulier, santé, itinérance, urgence, etc.)	564	644	814
Nombre total d'unités	1303	1329	1677

127 Société d'habitation du Québec (2024). Programme de supplément au loyer (PSL).



Sans entrer dans les détails, lesquels peuvent s'avérer complexes, notons que parmi ces PSL, 26 sont dédiés à des personnes en situation d'itinérance vivant avec une problématique de santé mentale et que leur processus d'attribution est orchestré par un membre de la Table itinérance de Sherbrooke, soit la Coopérative de solidarité l'Autre-Toit, laquelle est responsable de l'Accès coordonné à Sherbrooke.

### Répartition des unités de logements sociaux gérés par l'OMHS par programmes et sources de financement :

Les ménages à revenu faible et modeste s'adressent à l'OMHS pour accéder à un logement subventionné dans le cadre de divers programmes de logement social de la Société d'habitation du Québec. Voici leur répartition par programmes de financement :

Unités de logements sociaux gérés par l'OMHS	Nombre
Habitations à loyer modique public (HLM public)	1 158
Habitations à loyer modique privé (HLM privé)	28
Programme <i>Accès Logis Québec</i> (ACL)	474
Programme Achat-Rénovation	13
Sans financement gouvernemental (hors programme)	4
Total	1 677

### 3.2.2. Caractéristiques des immeubles et des logements

#### Nombre d'immeubles et d'unités de logements gérés par OMHS

À l'hiver 2023, l'OMHS gérait donc au total 1677 unités de logements répartis en 96 immeubles, soit près de 48 % du parc de logements sociaux à Sherbrooke. Plus de 4500 personnes à faible revenu y habitent. Ces informations proviennent de la collecte de données de la CLS réalisée en février 2023 ; le nombre d'immeubles et d'unités gérés par l'OMHS a augmenté depuis cette période, bien que cela ne soit pas encore suffisant pour combler les besoins. Les projets de logements sociaux implantés après l'hiver 2023 jusqu'à aujourd'hui sont énumérés dans les perspectives de développement de logements sociaux et communautaires (point 3.6.2).

#### Répartition des unités de logements et du coût des loyers par typologie

Comme mentionné, le coût des loyers en milieu public est établi en fonction des revenus du ménage de l'année précédente à l'année du bail réel ou de sa reconduction indépendamment de leur typologie (25 % du revenu). En guise d'exemple, une mère monoparentale de six enfants pourrait déboursier le même montant pour un logement en HLM de quatre chambres que pour un 3 ½ . Voici tout de même, à titre indicatif seulement, un aperçu du coût des loyers par typologie :

Typologie	Nombre d'unités de logements	Coût mensuel
Studios ou 1 ½	86	moins de 400 \$
3 ½ ou 1 chambre	894	moins de 500 \$
4 ½ ou 2 chambres	364	moins de 600 \$
5 ½ ou 3 chambres	218	moins de 700 \$
6 ½ ou 4 chambres	57	moins de 750 \$
7 ½ ou 5 chambres	58	moins de 850 \$
Total	1 677	

Plus de la moitié des unités de logements gérées par l'OMHS sont des 3 ½ ou comportent une seule chambre, 20 % sont des 4 ½, 13 % des 5 ½ et 5 % des studios ou 1 ½. Les logements sociaux publics comportent un nombre à peu près équivalent à celui des coopératives d'unités comportant quatre chambres (57), mais offrent le plus grand nombre d'unités de cinq chambres (58).

Le coût mensuel des loyers gérés par l'OMHS, quelle que soit leur typologie, demeure, par la mission même des OH et OMH, les plus bas du parc de logements sociaux à Sherbrooke puisque les locataires défraient au maximum le quart de leur revenu pour leur loyer.



### Taux d'inoccupation et demandes de logements sociaux publics par populations cibles

Les 1677 unités de logements de l'OMHS et du Parallèle de l'Habitation social Inc. ne sont toutefois pas « à louer ». Avec un taux d'inoccupation de 0 % depuis 2021, les demandes pour un logement *abordable*, au sens de ceux dont les revenus ne suffisent pas à subvenir à leurs besoins de base, affluent comme l'indiquent ces chiffres<sup>128</sup> :

128 Office municipal d'habitation de Sherbrooke, demandes de logement au 31 juillet 2023, 31 mars 2024 et 30 juillet 2024.

	<b>31 juillet 2023</b>	<b>31 mars 2024</b>	<b>30 juillet 2024</b>
Populations cibles	n <sup>bre</sup> de demandes	n <sup>bre</sup> de demandes	n <sup>bre</sup> de demandes
<b>PERSONNES ÂGÉES</b>	355	<b>354</b>	<b>395</b>
1 chambre à coucher	NA	345	382
2 chambres à coucher	NA	9	13
<b>FAMILLES</b>	890	<b>1 151</b>	<b>1 034</b>
1 chambre à coucher	NA	775	703
2 chambres à coucher	NA	165	147
3 chambres à coucher	NA	129	103
4-5 chambres à coucher	NA	82	81
<b>BESOINS SPÉCIAUX</b>	16	<b>15</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL</b>	1 261	<b>1 520</b>	<b>1 437</b>

Nous constatons d'emblée que l'offre de logements sociaux en milieu public, et ce, même si 50 % étaient inoccupés, serait non seulement insuffisante, mais ne saurait répondre adéquatement aux besoins des trois populations ciblées dont les statistiques distinctes sont recensées par l'OMHS. À titre d'exemple : le nombre de 4 ½ s'élève à 364 alors qu'en mars 2024, 165 familles et neuf personnes âgées étaient en attente d'un logement de cette taille; il y a 218 unités de 5 ½, mais près de 130 demandes en attente.

Nous dénotons par ailleurs un écart encore plus important entre l'offre de logements comportant une seule chambre et les besoins estimés de ménages composés d'une seule personne. Bien que nous ne connaissions pas le nombre de demandes spécifiquement adressées par des personnes vivant seules, 1 120 demandes ont été enregistrées à l'OMHS pour un logement comportant une seule chambre. Ainsi, même en additionnant aux 894 unités de 3 ½ les 86 studios ou 1 ½, il n'y aurait pas assez de logements de cette taille. Rappelons qu'à Sherbrooke, 40 % des ménages sont composés d'une personne et que parmi ceux-ci, 8230 ménages (36 %) consacrent 30 % et plus de leur revenu pour se loger sur le marché locatif privé.

### **Localisation, années de construction et état des immeubles**

Bien que le parc immobilier de l'OMHS couvre l'ensemble du territoire sherbrookoïse, la plupart de ses immeubles sont localisés dans les arrondissements Fleurimont et Des Nations. Comme c'est documenté dans le *Tableau de bord des communautés*<sup>129</sup> présenté sur le site internet de l'Observatoire estrien en développement des communautés (OEDC), plusieurs communautés dans ces trois arrondissements demeurent en situation de défavorisation sociale et matérielle. La liste détaillée des immeubles ainsi qu'une carte interactive de leur localisation, bien que devant être mises à jour, sont accessibles sur le site internet de l'OMHS.

La plupart des immeubles ont été construits entre 1970 et 1979. Le format des questions sur l'état des immeubles ne permettait cependant pas de déterminer précisément le nombre d'immeubles du parc immobilier, gérés par l'OMHS, qui ne seraient pas considérés comme de « qualité convenable » ou seraient insalubres. Nous savons néanmoins que « plusieurs nécessiteraient des réparations mineures et majeures » ce qui peut s'expliquer en partie par le fait que les HLM ont été construits il y a plus de quarante ans et que certaines problématiques relatives à l'entretien des logements pourraient être exacerbées par les populations plus vulnérables ou démunies qui les occupent. L'OMHS affirme ne pas rencontrer de difficultés notables pour la réalisation de travaux de réparation bien que des délais considérables puissent, dans certains cas, être encourus.

D'après un article paru dans *La Tribune* au printemps 2023, l'état des HLM en Estrie serait néanmoins fort préoccupant : « Pas moins de 40 % des quelque 3000 logements à loyer modique en Estrie sont en mauvais état, selon les données de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Et on estime à près de 50 M\$ les coûts pour rénover le parc de la région.<sup>130</sup> » À Sherbrooke, ce serait 19 % des HLM qui auraient besoin d'être remis en état.

D'après l'OMHS, des travaux ont été effectués depuis et la situation se serait améliorée en 2024. Encore une fois, les données précises sont indisponibles, mais toujours suivant les réponses de l'OMHS au questionnaire en mars 2023, certains des logements de son parc immobilier rencontreraient également des problématiques d'insalubrité.

### **3.2.3. Vie associative et soutien communautaire en logement**

Les locataires des immeubles administrés par l'OMHS peuvent bénéficier des services tels : conciergerie, entretien, buanderie, salle communautaire et soutien communautaire en logement. Bien que les modalités diffèrent en fonction des réalités territoriales, une vie sociale et communautaire s'y déroule.

L'OMHS identifie toutefois une insuffisance de ressources humaines pour combler l'ensemble des besoins lesquels continuent de se multiplier et de s'intensifier. Considérant le volume de son parc immobilier, l'étendue de son territoire et les défis accrus de la cohabitation tout comme du bon voisinage, surtout dans un contexte où densification et mixité sociale se doivent d'aller de pair, il faudrait minimalement deux ressources humaines supplémentaires. La nécessité d'un soutien communautaire en logement pour l'accès,

---

129 Observatoire estrien du développement des communautés (2024). *Tableau de bord des communautés de l'Estrie*.

130 BELZILE, D. (20 mars 2023) 40 % des HLM en mauvais état en Estrie.

mais surtout pour le maintien en logement et pour favoriser un mieux-vivre ensemble, n'est plus à démontrer. Malencontreusement, ici également, la demande excède largement l'offre de service.

### 3.3. Les logements sociaux en milieu communautaire : les coopératives d'habitation

Selon la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), une coopérative d'habitation est une organisation privée sans but lucratif « dont les gestionnaires, soit les membres résidents, en gèrent collectivement les affaires afin de se donner un milieu de vie sain et sécuritaire qui répond aux besoins des individus en matière de logement.<sup>131</sup> » Les coopératives d'habitation se distinguent des autres tenures offrant des logements sociaux abordables en ce qu'elles sont autogérées démocratiquement par leurs membres, collectivement propriétaires, lesquels « rassemblés en comités ou en assemblées générales, participent activement à la prise de décision, déterminent les règlements, les politiques de la coopérative et les orientations de l'entreprise.<sup>132</sup> »

En vertu de la Loi sur les coopératives, les coopératives d'habitation visent à faciliter l'accès à la propriété ou à l'usage d'une maison ou d'un logement. La mission première de la grande majorité des coopératives d'habitation s'avère, en l'occurrence, « d'offrir des logements abordables et de qualité à leurs membres ». <sup>133</sup> Il existe trois principaux types de coopératives d'habitation : les coopératives d'habitation locatives, les coopératives de solidarité et les coopératives de propriétaires. Toutes adhèrent aux mêmes principes :

«

- Adhésion volontaire et ouverte à tous ;
- Pouvoir démocratique exercé par les membres ;
- Participation économique des membres ;
- Autonomie et indépendance ;
- Éducation, formation et information ;
- Coopération entre les coopératives ;
- Engagement envers la communauté.<sup>134</sup> »

#### 3.3.1. La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie et le GRT Entraide Habitat Estrie

##### La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE)

« La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (FCHE) regroupe 52 coopératives responsables de la gestion de plus de 2069 logements en Estrie<sup>135</sup>. » Sa mission consiste à « regrouper, représenter et desservir les coopératives d'habitation de la région dans le respect des valeurs et des principes coopératifs. La Fédération

---

131 Confédération québécoise des coopératives d'habitation (2024). Habiter en coop.

132 *Idem*

133 *Idem*

134 *Idem*

135 Confédération québécoise des coopératives d'habitation (2024). Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie, La FCHE.

visé à être une référence reconnue par ses membres et son milieu dans ses rôles de rassembleur, d'allié, de gardien et de représentant au service des coopératives d'habitation en Estrie.<sup>136</sup> La FCHE offre également différents services de soutien à la gestion financière, immobilière et communautaire.

### **Les Groupes de ressources techniques (GRT)**

Comme le décrit l'Association des groupes de ressources techniques du Québec,

«

les Groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire. Leur intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu, et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Les GRT accompagnent des organismes ou des groupes de citoyens dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme sans but lucratif. Les GRT guident les groupes dans tous les volets de la réalisation de leur projet [...]. Ils agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels. »<sup>137</sup>

### **Le GRT Entraide Habitat Estrie (EHE)**

Depuis sa fondation en 1997, EHE, comme organisme apparenté de la FCHE, joue un rôle clé dans le développement du logement abordable et communautaire en Estrie, en accompagnant des groupes dans la concrétisation de leurs projets d'habitation. Au cours des 15 dernières années, EHE a significativement augmenté sa capacité de réalisation, passant de la construction d'une vingtaine à plus de 100 logements annuellement.

EHE développe des projets d'habitation abordables et communautaires destinés à des groupes souhaitant créer des milieux de vie durables, hors du marché privé. Ces projets placent l'humain au centre de leur conception, de leurs aménagements et des relations, favorisant ainsi des communautés inclusives et solidaires.

L'organisme adopte une approche proactive et spécialisée, axée sur la réduction des coûts et la promotion du vivre-ensemble. Avec une équipe compétente et un réseau solide de partenaires professionnels, EHE offre un service clé en main, en écoutant les besoins des groupes et en jouant un rôle de chef d'orchestre à chaque étape du processus. En travaillant en étroite collaboration avec les partenaires du milieu, EHE établit des liens durables qui permettent de répondre efficacement à la crise du logement en proposant des solutions adaptées. Par son leadership, EHE contribue à accroître la part de marché du logement communautaire et à offrir des milieux de vie alternatifs de qualité, inclusifs et équitables.

## **3.3.2. Caractéristiques des immeubles et des logements**

### **Nombre d'immeubles et d'unités**

15 des coopératives d'habitation sur les 23 implantées à Sherbrooke, soit un peu plus de 65 %, ont répondu à la collecte de données lancée par la CLS en février 2023. Ces données s'avèrent, en l'occurrence, non exhaustives

---

<sup>136</sup> *Idem*

<sup>137</sup> Association des groupes de ressources techniques du Québec (2024). Les Groupes de ressources techniques (GRT).

et peuvent ne point refléter l'entièreté des caractéristiques du parc de coopératives d'habitation à Sherbrooke. Il peut également subsister une certaine marge d'erreur en raison du fait que le questionnaire était rempli sur une base volontaire et que les informations ont été émises au meilleur de la connaissance des répondants. Notons également que les projets implantés après la période de collecte (mars 2023) ne sont pas intégrés à cette partie, mais présentés au point 3.6.2. « Perspectives et nouveaux projets de développement. »

Selon la liste des coopératives, fournie par la FCHE à l'hiver 2023, nous dénombrons 23 coopératives d'habitation locatives distinctes à Sherbrooke, totalisant 1405 unités de logements coopératifs répartis dans 133 immeubles, ce qui équivaut à 40 % du nombre total de logements sociaux à Sherbrooke.



La liste des coopératives d'habitation avec leur nombre d'unités et leur vocation respective se décline ainsi :

Types de clientèles	Noms des coopératives	Nombre d'unités	Nombre d'immeubles
Itinérance	Coop de solidarité l'Autre-Toit	46	4
Personnes seules	Coop d'habitation du Communord	8	1
Personnes seules/Santé mentale	Coop de solidarité l'Habitation des Haubans	36	3
Personnes seules/Familles	Coop d'habitation de Bromptonville	8	1
	Coop d'habitation Desormeaux	90	7
	Coop d'habitation des Enfants terribles	16	1
	Coop d'habitation du Grand Portage	44	2
	Coop d'habitation Melbourne	7	1
	Coop d'habitation de la Montagne	66	3
	Coop d'habitation Du Palmier déconnecté	8	1
	Coop d'habitation du Possible	36	8
	Coop d'habitation La Rive gauche	304	20
Familles nombreuses	Coop d'habitation des Grandes Familles	43	4
Familles/Personnes seules/Retraités	Coop d'habitation des Cantons de l'Est	<b>373</b>	60
	Coop d'habitation Le Radoub de Sherbrooke	12	2
	Coop d'habitation La Relance de Sherbrooke	35	3
	Coop d'habitation La Roucoule	7	1
	Coop d'habitation du Vieux-Moulin, Bromptonville	12	1
Familles/Aînés	La Diligence, coop de solidarité en habitation	56	2
Aînés 50 ans et +	Coop d'habitation des Citoyens unis	24	2
	Coop d'habitation L'Envol de Sherbrooke	3	1
Aînés 60 ans et +	Coop d'habitation l'Oasis-Saint-Jean-Baptiste	69	2
Aînés 75 ans et +	La Grande Vie, coop de solidarité en habitation	54	1
Propriétaires	Coop d'habitation Havre des Pins	48	2
<b>TOTAL</b>		<b>1 405</b>	<b>133</b>



### Vocations particulières, types de clientèles et composition des ménages

Comme précisé ci-dessus, certaines coopératives d'habitation ont une vocation particulière alors que d'autres logent plus d'un type de clientèles. Des coops ou une portion de leurs unités sont ainsi destinées aux personnes seules, aux aînés ainsi qu'aux familles. Les logements de la Coopérative de solidarité Habitation des Haubans sont occupés par des personnes vivant avec une problématique de santé mentale et des personnes seules. La Coop de Solidarité L'Autre-Toit est, quant à elle, vouée aux personnes en situation ou à risque d'itinérance. Enfin, la *Coopérative des grandes familles*, comme son nom l'indique, est destinée aux familles nombreuses, la quasi-totalité de ses occupants sont issus de l'immigration.

Ces diverses déclinaisons des vocations des coopératives d'habitation établies à Sherbrooke se révèlent sans contredit des modèles inspirants de mixité sociale, en particulier dans le contexte actuel où les différentes formes de mixités sont non seulement souhaitées, mais nécessaires pour sortir de la crise.

### Nombre d'occupants et répartition des unités par typologie

Les réponses au questionnaire ont permis d'obtenir des informations plus détaillées pour 1138 unités de logements coopératifs sur un total de 1405. Environ 2800 personnes logeaient dans les 15 coopératives d'habitation recensées au moment de la collecte de données. Si l'on ajoute seulement une personne par unité non incluse dans ce calcul, soit 267 logements, au moins 3 067 personnes habitent dans une coop. Cependant, cela se révèle sans aucun doute bien davantage, considérant (comme indiqué ci-dessous) qu'une grande part des logements coopératifs comportent plus d'une chambre et que ceux-ci sont généralement occupés par des ménages composés de plus d'une personne.

De fait, avec les informations dont nous disposons en date de l'hiver 2023, nous pouvons, même si la taille de 25 unités n'a pas été spécifiée pour une coopérative, établir la répartition par typologie de 1113 logements coopératifs comme suit :

Typologie	Nombre
Studios ou 1 ½	22
3 ½ ou 1 chambre	341
4 ½ ou 2 chambres	474
5 ½ ou 3 chambres	201
6 ½ ou 4 chambres	57
7 ½ ou 5 chambres	18
Total	1113

Les coopératives d'habitation comprennent ainsi une majorité de 4 ½, suivi de près par les 3 ½ et tout de même plus de 200 unités de 5 ½. Selon les réponses à la collecte de données, la Coopérative des grandes familles est la seule à offrir des logements de 5 chambres (18 unités de 7 ½) et dispose de près de 44 % des 6 ½ (25 unités). Celle-ci se révèle également la seule coop à avoir déclaré rencontrer des problématiques de surpeuplement.

Rappelons que si l'offre de logements de petite taille s'avère largement insuffisante pour les personnes seules, la demande pour les logements comportant plus de trois chambres, à Sherbrooke, est certes non négligeable.

### Répartition du coût des loyers par typologie

Toujours selon les réponses des 15 coopératives d'habitation ayant participé à la collecte de données, les coûts mensuels des loyers, par typologie, se déclinent ainsi :

Typologie	n <sup>bre</sup> de coops disposant d'unités par typologie	Nombre d'unités par typologie	Coûts mensuels
<b>Studios ou 1 ½</b>	4	22	< 400 \$
<b>3 ½ ou 1 chambre</b>	11	341 (303 en excluant les unités de l'Autre-Toit)	<500\$ (244 unités) Entre 500 et 550 \$ (36 unités) Entre 550 et 600 \$ (23 unités)
<b>4 ½ ou deux chambres</b>	8	474	<600 \$ (411 unités) Entre 650 et 700 \$ (24 unités) Entre 700 et 750 \$ (39 unités)
<b>5 ½ ou 3 chambres</b>	10	201	<700 \$ (173 unités) Entre 750 et 800 \$ (28 unités)
<b>6 ½ ou 4 chambres</b>	6	57	<750 \$
<b>7 ½ ou 5 chambres</b>	1	18	<850 \$

Selon les réponses au questionnaire, pour trois des quatre coops offrant des studios ou logements sans chambre fermée, soit 4 unités sur 22, le prix des loyers est de moins de 400 \$. La valeur des 38 studios à la Coop de Solidarité l'Autre-Toit est de plus ou moins 550 \$ par mois. Il importe toutefois de considérer que les coûts réels défrayés par les locataires sont inférieurs, car les membres de cette coopérative bénéficient tous du programme de supplément au loyer (PSL). Nous pouvons alors déduire que pour l'ensemble des studios recensés en coopératives, les locataires payent moins de 400 \$ par mois. Sur le marché locatif privé, le coût moyen pour un logement de cette taille s'élevait à plus de 500 \$ en 2022 d'après la SCHL.

Pour 244 unités de 3 ½ sur les 341 que nous avons pu comptabiliser (auxquelles nous soustrayons les 38 studios de la Coop l'Autre-Toit pour les raisons évoquées précédemment), le prix du loyer revient à moins de 500 \$. C'est donc environ 80 % des logements coopératifs comportant une chambre qui ont un prix inférieur à 500 \$, près de 12 % (36 unités sur 303) qui coûtent entre 500 et 550 \$ et 7,6 % (23 unités) entre 550 et 600 \$ par mois. D'après les données de la FCHE, pour l'ensemble des coops à Sherbrooke, le loyer moyen pour un 3 ½ serait de 497 \$<sup>138</sup>, ce qui correspond à peu de chiffres près aux résultats de la collecte de données. Réitérons que sur le marché locatif privé, le coût mensuel des loyers, en 2022, revient à près de 600 \$ selon la SCHL, à plus de 800 \$ d'après l'enquête du RCLAQ et à 937 \$ au printemps 2023 selon celle du *Devoir*.

87 %, soit 411 logements sur les 474 unités de 4 ½ du parc coopératif, coûtent moins de 600 \$ ; 24 unités entre 650 \$ et 700 \$ et 39 logements entre 700 \$ et 750 \$ comparativement à 727 \$ au privé d'après la SCHL. Ici encore, les chiffres concordent. La moyenne pour l'ensemble des unités de cette taille, toujours d'après la FCHE, s'établit à 581 \$ ce qui est largement en deçà du coût des loyers disponibles. Selon le RCLAQ, le prix moyen pour un logement à louer, comportant 2 chambres, était de 1027 \$ en 2022 et, d'après le *Devoir*, d'environ 1260 \$ en 2023.

En ce qui a trait aux 5 ½, les frais de 173 unités sur 201, soit 86 % sont de moins de 700 \$. Pour les 28 autres logements coopératifs de 3 chambres, le coût du loyer se situe entre 750 \$ et 800 \$ en 2023. Sur le marché locatif privé, cela représente 926 \$ pour un logement comportant 3 chambres ou plus selon la SCHL, 1418 \$ en 2022 d'après l'enquête du RCLAQ et 1543 \$, en 2023, selon l'analyse du *Devoir* à partir d'annonces de logements à louer sur Kijiji.

Les frais de logement des 57 unités de 6 ½, réparties dans six coopératives ayant participé à la collecte de données, s'élèvent à moins de 750 \$ par mois. Ceux des 18 unités de 7 ½ de la Coopérative des grandes familles sont de moins de 850 \$. Il n'est pas possible de comparer le prix des loyers de cette taille avec le marché locatif privé, car le coût mensuel moyen pour les 6 ½ et 7 ½ n'est pas discriminé des 5 ½ dans le calcul de la SCHL.

Les locataires des coopératives ayant un statut de membre et étant, par définition, « collectivement propriétaires », bénéficient pratiquement tous de rabais-membres, certains reçoivent également une autre forme d'aide financière au logement, notamment avec le PSL. En tous les cas, les coûts des logements en coopératives, peu importe leur taille, sont et demeureront inférieurs à ceux sur le marché locatif privé et nous pouvons sans contredit anticiper que cela sera encore plus flagrant en 2024 et 2025.

### **Taux d'occupation et listes d'attente**

Selon les répondants de ces 15 coopératives d'habitation, le taux d'inoccupation est pratiquement de 0 %. Parmi les coops qui ont affirmé tenir une liste d'attente (11 coopératives sur 15), le nombre de personnes en attente d'un logement s'élève à plus de 600 personnes. À elle seule, la Coopérative des grandes familles enregistre une liste d'attente d'au moins 400 personnes pour 43 unités de logement. La Coopérative de Solidarité L'Autre-Toit, unique coopérative destinée aux personnes en situation d'itinérance, dénombreait pour sa part plus de 80 personnes sur sa liste d'attente, en date de février 2023, et presque 100 à l'été 2024.

---

138 Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (avril 2023). Les coopératives d'habitation à Sherbrooke : une solution durable face à la crise du logement.

Certains répondants ignoraient le nombre exact de personnes sur leur liste d'attente ou ont précisé que celle-ci n'était pas à jour. Ces chiffres n'incluent pas non plus les listes d'attente potentielles des coopératives n'ayant pas rempli le questionnaire. En outre, ces informations ayant été recueillies durant l'hiver 2023, il est fort possible que les listes se soient allongées depuis. Il s'agit, par conséquent, d'une estimation plutôt conservatrice, le nombre réel de personnes en attente d'un logement coopératif s'avérant fort probablement plus élevé.

### **Localisation, années de construction et sources de financement**

Les coopératives d'habitation sont implantées équitablement dans presque tous les arrondissements de la ville. Une telle répartition territoriale permet d'offrir « des options de logement abordable à une diversité de citoyens », <sup>139</sup> ce qui contribue également à une plus grande mixité sociale au sein des communautés où sont établies des coopératives.

Sur les 119 immeubles répertoriés, 69 (dont 61 appartenant à une seule coopérative) auraient été construits avant les années 50 ou entre 1950 et 1959. Au moins 11 immeubles ont été construits entre 1960 et 1979, et un bâtiment au cours des années 80. Au moins deux coopératives d'habitation ont émergé entre 2000 et 2009 et un minimum de quatre coops ont des bâtiments construits après 2010.

Étant donné que les répondants pouvaient sélectionner plus d'une réponse quant aux années de construction des bâtiments et que l'une des coopératives dispose à elle seule de 61 immeubles, il n'est pas possible de déterminer avec précision la répartition des coopératives selon leur année de construction. Nous pouvons néanmoins affirmer que quelques immeubles ont été construits ou acquis avant les années 80 avec les programmes PSPLB et 56,1, alors que dans les années 2000, au moins cinq des coopératives d'habitation ayant répondu au questionnaire ont été financées en partie par AccèsLogis I ou AccèsLogis III, et ce, jusqu'à la fin du programme provincial annoncée officiellement en 2023.

### **État et qualité des immeubles**

#### **Besoins de travaux de réparations mineures ou majeures**

Le questionnaire de collecte de données comprenait également des questions relatives à l'état des immeubles. Les répondants devaient indiquer s'ils estimaient que leurs immeubles nécessitaient : A) plusieurs ou quelques réparations mineures B) plusieurs ou quelques réparations majeures. Les « réparations dites mineures » pouvaient comprendre : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur endommagés. Alors que par « réparations majeures », on entendait : plomberie, système électrique, toiture à refaire, réparations à la charpente des murs, planchers, plafonds ou fondations.

Six des 15 coopératives d'habitation, majoritairement construites avant les années 50 ou entre 1960 et 1980, ont déclaré qu'au moins un de leurs immeubles avait besoin de « plusieurs réparations mineures » alors que pour six autres coops, il s'agirait plutôt de « quelques réparations mineures ». Deux coopératives, construites en 2010 ou après, affirment qu'aucune réparation n'était nécessaire. Une coopérative n'a pas répondu à cette question.

---

139 Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (avril 2023). Les coopératives d'habitation à Sherbrooke : une solution durable face à la crise du logement.

Quant aux réparations majeures, plus de la moitié des coopératives ayant répondu au questionnaire affirment que leur parc immobilier requérait « quelques réparations majeures », alors que deux autres reconnaissent que plusieurs travaux majeurs devraient être effectués. Cinq coops considèrent que leurs immeubles n'ont besoin d'aucune réparation majeure.

Huit coopératives ont répondu par l'affirmative à la question : « Est-ce que vous rencontrez (ou avez rencontré) des difficultés dans la réalisation de travaux de réparations ? » Cinq ont éprouvé ou éprouvent des difficultés et deux n'auraient pas eu de travaux à effectuer. Pour identifier les raisons à l'origine de ces difficultés, les répondants pouvaient sélectionner une ou plusieurs des options suivantes :

- Rareté de la main d'œuvre en général ;
- Manque de main-d'œuvre spécialisée ;
- Ressources financières insuffisantes ;
- Manque d'intérêt des entrepreneurs pour les projets de réparation ;
- Délais supplémentaires ou imprévus ;
- Indisponibilité des matériaux nécessaires pour effectuer les travaux ;
- Autre(s) raison(s).

Les causes évoquées par les répondants des coops sont, en ordre d'importance : la rareté de la main d'œuvre en général, le manque de main-d'œuvre spécialisée, le manque d'intérêt des entrepreneurs et les délais supplémentaires ou imprévus. La majorité des coopératives (12 sur 15) affirment disposer d'une réserve immobilière suffisante pour faire les réparations qui s'imposent. Notons que les coops d'habitation peuvent, dans certains cas, être admissibles à des subventions pour effectuer des travaux de construction ou de rénovation.

Il est à considérer que l'année de construction ainsi que le nombre d'immeubles gérés par une coopérative influent nécessairement sur la quantité et le degré de réparations à effectuer. De fait, bien que cette corrélation ne puisse être rigoureusement démontrée, les coopératives dont l'année de construction est moins récente et/ou celles comportant un nombre plus élevé d'immeubles ont, logiquement, plus de risques d'avoir besoin de travaux d'entretien et de réparation. Reste que sur les 15 coopératives sondées, seulement deux (ou 13 %), lesquelles ont été bâties en 2010 ou après, n'auraient pas besoin de travaux de réparations au moment de la collecte de données. Il importe également de rappeler que 35 % des coopératives d'habitation implantées à Sherbrooke n'ont pas répondu au questionnaire. Ces informations indiquent malgré tout que plusieurs immeubles parmi les coopératives d'habitation ne sont pas dans un état optimal et que plusieurs coops rencontrent des difficultés pour effectuer les travaux nécessaires.

### **Existence de problématiques d'insalubrité dans les logements**

La question suivante portait sur l'existence de problématiques d'insalubrité telles : accumulation d'objets, moisissures, vermine, punaises, etc. Six coopératives (pas nécessairement les mêmes que celles qui nécessiteraient des réparations) ont déclaré que « quelques logements » de leur parc immobilier avaient des problématiques d'insalubrité. Aucune n'a relevé que « plusieurs logements » étaient considérés comme insalubres. Les huit autres coopératives seraient exemptes de cette problématique.

### 3.3.3. Vie associative et soutien communautaire en logement

#### Services à la personne

13 coopératives sur 15 ont répondu par la négative à la question si elles offraient des services à la personne (exemples: repas, conciergerie, entretien ménager, buanderie, infirmerie, etc.). Une coop a mentionné mettre à la disposition de ses occupants une buanderie. La Coop de solidarité L'Autre-Toit dont, rappelons-le, l'ensemble des 46 unités de logements sont destinées aux personnes en situation d'itinérance, offre toute la gamme des services en soutien communautaire en logement et animation du milieu de vie, dont des services psychosociaux, l'accès à une buanderie et au téléphone.

Cinq coopératives offrent différentes formes de soutien communautaire en logement. Quand les répondants sont interrogés à savoir s'il subsiste des besoins en termes de soutien non comblés, 40 % répondent que non, le même pourcentage l'ignore et 20 % estiment que des besoins ne sont pas comblés. Les besoins identifiés par ces coops se révèlent : mobilisation, participation et implication des membres, planification, organisation et partage des tâches : entretien ménager, finances et administration. Un soutien communautaire en logement serait également souhaité pour favoriser l'entraide entre voisins, résoudre les conflits entre locataires, contrer l'isolement, lutter contre la maltraitance envers les personnes âgées et offrir un accompagnement, ou minimalement, faciliter l'accès aux ressources communautaires et institutionnelles, notamment pour les personnes vivant avec une problématique de santé mentale, état particulièrement décrié chez les personnes âgées ou avec des limitations fonctionnelles.

#### Salle commune et activités sociales

Les membres bénéficient d'une salle commune dans dix coopératives sur 15. Des activités sociales entre les membres sont organisées dans presque toutes les coops. Celles-ci contribuent à en faire un milieu de vie sain et dynamique pour les membres. Les freins à la participation des membres seraient attribuables au manque d'intérêt des occupants ou encore à l'insuffisance des ressources humaines pour l'organisation d'activités.



### Obstacles rencontrés dans l'accomplissement de la mission

Plus de la moitié des coops sondées affirment rencontrer des obstacles à différents niveaux dans l'accomplissement de leur mission. Les principales difficultés relevées par les membres des coopératives ayant répondu au questionnaire sont : le « vivre-ensemble », la participation et l'implication des membres ainsi que le partage équitable des tâches. Considérant les fondements, la structure de gouvernance ainsi que le fonctionnement des coopératives d'habitation, il peut survenir que les forces de celles-ci, qui reposent justement sur l'entraide et la coopération, se transforment parfois en obstacles dans leur application quand l'ensemble des membres ne sont pas en mesure d'exercer de manière équitable leurs devoirs et responsabilités. Encore là, comme ce ne sont pas toutes les coops de Sherbrooke qui ont répondu à la collecte de données, nous ignorons exactement quelle proportion parmi elles doivent composer avec ces défis.

Les coopératives d'habitation demeurent, en définitive, une forme d'habitation offrant du logement social abordable de façon pérenne à leurs membres issus de diverses clientèles. Comme libellé dans le mémoire de la FCHE déposé à la Commission ad hoc sur le logement : « Grâce à une structure financière et juridique solide, une gestion responsable des ressources, une protection contre la spéculation immobilière et une participation active des membres, les coopératives d'habitation représentent une solution durable et accessible pour répondre aux enjeux de la crise du logement à Sherbrooke.<sup>140</sup> »

### 3.4. Les logements sociaux en milieu communautaire : les organismes à but non lucratif d'habitation

Les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL-H) sont régis par la Loi sur les compagnies. À l'instar des coopératives, ils offrent du logement social et communautaire abordable. Les OSBL-H se distinguent en ce qu'ils sont de prime abord destinés à des clientèles particulières en fonction de leur vocation spécifique<sup>141</sup>. Ceux-ci desservent généralement les populations plus vulnérables, défavorisées ou susceptibles de vivre de l'exclusion, telles : les personnes en situation d'itinérance, celles ayant un handicap ou des limitations fonctionnelles, les aînés, les familles, les personnes seules, etc.

La gestion de ces OSBL-H relève également d'un conseil d'administration ; celui-ci est toutefois constitué d'acteurs de la communauté, de partenaires ou d'intervenants du milieu et de locataires. Adhérant au mouvement de l'Action communautaire autonome, ces organismes déterminent eux-mêmes leur fonctionnement ainsi que les conditions d'admission ou de sélection des locataires lesquels découlent de leur mission<sup>142</sup>.

---

140 Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (avril 2023). Les coopératives d'habitation à Sherbrooke : une solution durable face à la crise du logement, p.9

141 Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM). Site internet : <https://fohm.org/osblh-definition/#:~:text=Les%20organismes%20sans%20but%20lucratif,%C3%A0%20risques%20d'itin%C3%A9rance%2C%20les>

142 *op. cit*

Étant à l'abri des fluctuations du marché locatif privé, les logements sont, et surtout, demeurent réellement abordables pour les personnes à faibles et modestes revenus. Une proportion importante des logements gérés par des OSBL sont d'ailleurs subventionnés,<sup>143</sup> permettant ainsi aux locataires de ne pas dépenser plus de 25 % de leur revenu pour se loger. Les critères à respecter par les OSBL disposant d'unités subventionnées s'avèrent les mêmes que ceux pour un appartement en HLM<sup>144</sup>.



### 3.4.1. La Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie

La Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME) fait partie du Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH). Elle a comme mission de « rassembler, représenter et soutenir activement ses membres pour transformer sa collectivité et le milieu de l'habitation communautaire et sociale, de manière à promouvoir l'accès à des logements décents, pérennes et financièrement accessibles.<sup>145</sup> » La Fédération dénombrait 126 membres pour un total de 3259 unités de logements et 846 lits en décembre 2023.

La FROHME offre toute une gamme de services à ses membres, dont : animations et formations pour les OSBL-H, ainsi que soutien à la gestion financière, immobilière et organisationnelle. Elle travaille à favoriser

---

143 Les logements subventionnés (ou à loyer indexé) incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations de logement. Statistique Canada, Dictionnaire Recensement population 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=dwelling-logements017>

144 Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, (FOHM). Site internet : <https://fohm.org/osblh-definition/#:~:text=Les%20organismes%20sans%20but%20lucratif,%C3%A0%20risques%20d'itin%C3%A9rance%2C%20>

145 Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME). Site internet. <https://frohme.org/mission-vision-et-valeurs/>



l'exercice de la citoyenneté par la concertation de ses membres ainsi que la « mobilisation [de tous les acteurs] sur les enjeux de l'habitation et de la transformation du milieu afin que tous les citoyens du Québec et de notre territoire aient droit à un logement abordable et sécuritaire.<sup>146</sup> » La FROHME joue, en ce sens, un rôle de représentation des OSBL-H et de leurs convictions politiques, notamment en promouvant le logement social.

Ainsi, comme promu sur son site internet, la FROHME, « avec ambition et humanité, transforme le paysage immobilier par le développement d'initiatives sociales et communautaires, tout en cultivant fierté et engagement parmi ses membres. » Incarnant les valeurs « de l'audace, de l'engagement, du professionnalisme et de la solidarité », elle se voue, avec un esprit d'innovation et une approche proactive face aux changements sociétaux, à l'établissement d'une plus grande justice sociale.

### 3.4.2. Caractéristiques des immeubles et des logements

Cinq OSBL d'habitation, sur les sept implantés à Sherbrooke que nous avons recensés ont rempli le questionnaire de la CLS. Comme mentionné précédemment, les nouveaux projets de logements sociaux développés après l'hiver 2023, que ce soit en milieu public ou communautaire, sont présentés à la section 3.6. Ils ne sont donc pas compilés ici. Nous réitérons également que les organismes communautaires offrant de l'hébergement d'urgence, temporaire court-moyen terme ou de type résidences pour personnes âgées (RPA) ne sont pas intégrés à cette analyse.



Notons tout de même que l'OSBL-H les Résidences alternatives de l'Estrie dispose de 18 appartements pour les personnes ayant un traumatisme crânien et que les Jardins de l'Est ont 47 unités pour les personnes âgées âgées de 70 ans et +, autonomes ou en légère perte d'autonomie. Encore une fois, les 23 logements de l'organisme le Tremplin 16-30 ont déjà été comptabilisés parmi celles appartenant au Parallèle de l'habitation sociale Inc.

#### **Nombre d'unités et d'immeubles par types de clientèles et vocations**

Les cinq OSBL ayant participé à la collecte de données détiennent néanmoins 395 unités sur les 428 que nous avons répertoriées à Sherbrooke. Le parc immobilier des OSBL-H représente donc un peu plus de 12 % des logements sociaux, soit 428 unités sur 3510.

Plus de 800 personnes résidaient dans ces cinq OSBL-H à l'hiver 2023. Comme indiqué dans la section portant sur les coopératives d'habitation, ce nombre demeure approximatif étant donné qu'il est basé sur les informations transmises par les répondants au questionnaire. Il n'inclut pas non plus les 33 unités des deux autres OSBL-H n'ayant pas répondu au questionnaire, donc nous ne pouvons qu'estimer le nombre

---

<sup>146</sup> *op. cit*

d'occupants en fonction de leur mission. Le nombre d'unités de logement et d'immeubles avec leurs vocations respectives pour les OSBL-H intégrés à ce présent état de situation se décline donc comme suit :

	<b>Organismes d'habitation</b>	<b>n<sup>bre</sup> d'unités</b>	<b>n<sup>bre</sup> d'immeubles</b>	<b>Types de clientèles/ vocations</b>
1	<b>Les Habitations l'Équerre</b>	287	27	Clientèles mixtes dont familles et personnes seules
2	<b>Han Logement</b>	44	7	Déficiences physique et/ou intellectuelle, Trouble du spectre de l'autisme
3	<b>Handi Cité</b>	21	1	Handicap physique Familles et personnes seules
4	<b>Handi ressources</b>	25	1	Handicap physique
5	<b>Mon Shack</b>	18	1	Jeunes adultes (18 à 35 ans) santé mentale
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>395</b>	<b>37</b>	
6	<b>Groupe Probex Monchénou</b>	18	3	Personnes avec limitations physiques fonctionnelles
7	<b>Association pour l'intégration en résidence de l'Estrie (AIRE)</b>	15	3	Personnes ayant une déficience intellectuelle
	<b>TOTAL</b>	<b>428</b>	<b>43</b>	

Les Habitations L'Équerre Inc., le plus important OSBL d'habitation à Sherbrooke, disposait, au moment de la collecte de données de la CLS, de 287 unités de logements réparties dans 27 immeubles, ce qui représente près de 67 % du parc immobilier de ce type de tenure. Sa « mission consiste à offrir aux locataires des logements de qualité à prix abordables.<sup>147</sup> » Ses immeubles sont occupés par une clientèle mixte recoupant majoritairement des familles et des personnes seules. Selon L'Équerre, sur un total d'environ 140 familles, près de la moitié sont monoparentales. Bien qu'il n'y ait pas de statistiques précises sur la proportion de locataires issus de l'immigration, nous pouvons avancer, considérant qu'une part importante de ses immeubles sont localisés dans l'Arrondissement Fleurimont où plusieurs communautés, dont celle de Jardins-Fleuris,<sup>148</sup> accueillent un nombre important de familles immigrantes, que cet OSBL-H loge plusieurs d'entre elles.

Les déclinaisons des clientèles et vocations exposées ci-dessus démontrent que les OSBL-H, à Sherbrooke, offrent une réponse plurielle aux besoins particuliers de populations plus vulnérables souvent « ignorées » par le privé. En effet, les personnes ayant un handicap physique, celles ayant une déficience intellectuelle, un

147 Les Habitations L'Équerre. Site Internet : <https://habitationslequerre.com/>

148 OEDC. Tableau de bord des communautés. Carte thématique Immigration (CT) 2024: [https://www.santeestrie.qc.ca/clients/SanteEstrie/Publications/Sante-publique/Portraits-communautes/2024/CT\\_2024\\_-\\_Immigration\\_vf.pdf](https://www.santeestrie.qc.ca/clients/SanteEstrie/Publications/Sante-publique/Portraits-communautes/2024/CT_2024_-_Immigration_vf.pdf)

trouble du spectre de l'autisme et/ou vivant avec une problématique de santé mentale peinent à trouver sur le marché, et ce, même dans un contexte où le taux d'inoccupation serait équilibré, un chez-soi adapté à leur condition. À Sherbrooke, les OSBL-H restent, avec les deux autres tenures offrant du logement social, parmi les rares options pour ces personnes. Mais, dans la « vraie vie d'aujourd'hui », des logements « à louer », il n'y en a pas beaucoup et des logements « à louer » adaptés disponibles, il n'y en a pas du tout...

### **Admissibilité à un logement**

Les normes régissant les programmes de subventions permettent aux OSBL-H de définir eux-mêmes certains critères d'admissibilité lorsqu'il s'agit de logements sociaux subventionnés. Outre les conditions relatives à la résidence permanente ou à la citoyenneté, lesquelles demeurent obligatoires, ainsi que les seuils de revenus maximums qui sont fixés annuellement, les OSBL-H délimitent leurs critères en fonction de leur vocation et des populations auxquelles ils sont destinés. : âge, populations cibles (famille, personnes ayant un handicap ou vivant avec une problématique de santé mentale, ménages à faibles ou modestes revenus, etc.). Les cinq répondants à la collecte de données ont justement identifié ces éléments comme principales conditions d'accès à un logement en OSBL-H soit :

- Critères d'admissibilité financière ;
- Critères découlant de la vocation de leur organisation ou de la population cible.

Ces critères d'admissibilité s'apparentent à ceux de deux autres tenures de logements sociaux, mais pour les organismes d'habitation, les critères relatifs à leur mission sont souvent plus « ciblés » en regard des besoins de leurs « clientèle » et/ou combinent plus d'un élément (exemples: jeunes adultes de 18 à 30 ans vivant avec une problématique de santé mentale). Chaque organisme détermine son mode de fonctionnement et son processus de sélection. Les personnes intéressées à louer un logement dans un organisme d'habitation doivent, dans certains cas, être référées par des partenaires et/ou être conviées à une entrevue de sélection, toujours en cohérence avec la mission de l'organisme.



## Répartition des unités de logement par typologie

Voici le nombre d'unités de logements sociaux communautaires par typologie pour les cinq OSBL-H recensés lors de la collecte de données de la CLS à l'hiver 2023 :

Noms des OSBL-H	Nombre d'unités par typologie					Total n <sup>bre</sup> d'unités
	Studios 1 ½, 2½	3 ½	4 ½	5 ½	6 ½	
<b>Les Habitations L'Équerre Inc.</b>	3	<b>41</b>	113	121	9	287
<b>Han Logement</b>	0	<b>44</b>	0	0	0	44
<b>Handi Cité</b>	0	<b>11</b>	7	3	0	21
<b>Handi -Ressources</b>	0	<b>22</b>	3	0	0	25
<b>Mon Shack</b>	0	<b>18</b>	0	0	0	18
<b>TOTAL</b>	3	<b>136</b>	123	124	9	395

Nous pouvons observer que les OSBL-H, à Sherbrooke, comportaient une majorité de 3 ½. Ceci s'explique par le fait qu'au moins 87 unités (réparties dans trois des organismes recensés) sur les 136 correspondant à cette typologie sont occupées par des personnes vivant seule, en cohérence avec les besoins plus spécifiques des populations desservies et de la mission de l'organisation. Les Habitations L'Équerre disposent de 113 unités de 4 ½, les autres logements de cette taille étant répartis dans une proportion similaire entre Handi Cité et Handi-Ressources. L'Équerre possède également la quasi-totalité des logements de trois chambres (121 sur 124) ainsi que les neuf 6 ½ offrant ainsi des logements répondant aux besoins de différents types de ménages et de familles, ce qui favorise la mixité sociale au sein des communautés où sont établis ses immeubles.



## Coûts des loyers par typologie

Les frais de logement par typologie pour ces cinq OSBL avec les comparatifs des prix moyens sur le marché privé, selon la SCHL ainsi que les enquêtes du RCLAQ et du journal *Le Devoir* auxquelles nous avons déjà fait référence, sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Typologie	Nombre d'unités	Coûts du loyer	Coût moyen selon SCHL en 2022	Coûts moyens À LOUER Selon l'enquête du RCLAQ En 2022	Coûts moyens loyers À LOUER Selon l'enquête du Devoir En 2022-2023
<b>Studios 1 ½ et 2 ½</b>	3	<b>&lt; 400 \$</b> (100 % ou 3 unités sur 3)	508 \$	577 \$	677 \$
<b>3 ½</b>	136	<b>&lt; 500 \$</b> (79 % ou 107 unités sur 136) <b>&gt; 700 \$ **</b> (21 % ou 29 unités sur 136)	597 \$	809 \$	937 \$
<b>4 ½</b>	123	<b>&lt; 600 \$</b> (94 % ou 116 unités sur 123) <b>&gt; 800 \$ **</b> (3 % ou 4 unités sur 123)	727 \$	1067 \$	1259 \$
<b>5 ½</b>	124	<b>&lt; 700 \$</b> (100 % ou 124 sur 124)	926 \$ pour un 5 ½ ou +	1418 \$ pour un 5 ½ ou +	1543 \$
<b>6 ½</b>	9	<b>&lt; 750 \$</b> (100 % ou 9 sur 9)			

Ici encore, les chiffres parlent d'eux-mêmes : le prix des loyers en OSBL-H est nettement inférieur au coût moyen selon la SCHL, sur le marché locatif privé pour les logements occupés, peu importe leur taille. Et si l'on compare avec les logements neufs ou « à louer », les frais mensuels pour se loger peuvent représenter plus du double, ce qui est certainement inaccessible financièrement pour des personnes à faible, voire à modeste revenu.

À considérer que pour 37 unités de 3 ½ et quatre unités de 4 ½, même si le prix peut paraître au premier abord équivalent ou supérieur au coût moyen, selon la SCHL, il s'agit, tout comme pour la Coop L'Autre-Toit à la section précédente, de la valeur des logements et non du montant réel défrayé par les locataires. Selon les responsables de quatre organismes, 100 % des locataires bénéficient d'une aide financière au logement. Aux Habitations L'Équerre, c'est environ 40 % ou 138 ménages qui ont un PSL. En somme, les logements sociaux communautaires en OSBL sont, avec ceux en milieu public, les plus « abordables » pour les populations en situation de défavorisation matérielle.

## Taux d'inoccupation et listes d'attente

Le taux d'inoccupation des unités de logements pour tous les OSBL recensés est de 0 %. Un seul OSBL fait exception, affichant un taux d'inoccupation de 16 % au moment de la collecte de données, mais ce dernier précise avoir une liste d'attente de 38 personnes, ce qui pourrait s'expliquer en partie par le fait qu'il s'agit d'un nouveau projet de logements adaptés pour les personnes handicapées, lequel a été mis sur pied par Handi-Capable en juillet 2023. Nous pouvons conséquemment déduire que les logements libres en OSBL-H, à cette période, étaient pratiquement inexistants.

Toujours selon notre collecte de données, à l'hiver 2023, tous ces organismes avaient une imposante liste d'attente en 2023. Qui plus est, si nous nous fions aux informations complémentaires recueillies directement auprès de certains OSBL-H par la suite, les demandes continuent d'affluer en 2024 :

OSBL-H	NOMBRE DE DEMANDES EN ATTENTE	
	Hiver 2023	Été 2024
Les Habitations L'Équerre Inc.	250 demandes pour 287 unités	300
Han Logement	95 demandes pour 44 unités	Données non disponibles (95)
Handi Cité	45 pour 21 unités	47
Handi Ressources	38 pour 22 unités	Données non disponibles (38 minimum)
Mon Shack	10 pour 18 unités	Données non disponibles
		Données non disponibles (10 minimum)
<b>Total</b>	<b>438 demandes pour 395 unités</b>	490

438 demandes en attente pour 395 unités toutes occupées, et ce, sans compter le nombre de demandeurs pour les deux autres OSBL-H dont nous n'avons pas les statistiques, c'est somme toute assez préoccupant... Et ça l'est encore davantage quand on prend conscience que les possibilités de trouver un chez-soi adapté aux besoins particuliers de ces populations, notamment ceux des personnes ayant un handicap physique, des limitations fonctionnelles ou vivant avec une problématique de santé mentale, sont plus que réduites...

Nous reviendrons plus explicitement dans les constats généraux sur les besoins exacerbés par la crise du logement, mais signalons d'emblée que les organismes sans but lucratif offrant de l'hébergement transitoire avec vocations spécifiques non comptabilisés dans la présente collecte de données reçoivent, comme

en atteste le *Bilan des travaux du projet listes d'attente* mené par le Tremplin 16-30 en février 2022<sup>149</sup>, une multitude de demandes pour un logement social abordable.

### **Localisation des immeubles**

Le choix de la localisation des immeubles des OSBL-H apparaît, tout comme pour les logements en milieu public, directement lié à la situation socioéconomique des communautés où ils sont établis ainsi qu'aux possibilités de financement et à la disponibilité des terrains au moment où ils ont été développés. De fait, même si la Ville de Sherbrooke a procédé, il y a une dizaine d'années, à la reconfiguration de son territoire et que, par ailleurs, les délimitations diffèrent selon les référents (ex. : divisions territoriales administratives ou électorales de la ville de Sherbrooke, délimitations réseaux locaux de service du Centre intégré de santé et de services sociaux, celles des Centres de services scolaires, etc.), les communautés où l'indice de défavorisation sociale et matérielle est particulièrement élevé sont demeurées sensiblement les mêmes.<sup>150</sup>

Les logements sociaux en OSBL-H sont justement situés dans des secteurs où une portion importante de la population rencontre des difficultés à pourvoir à ses besoins de base. La plupart des immeubles des Habitations L'Équerre ont effectivement une adresse dans l'Arrondissement Fleurimont, mais plusieurs sont localisés dans celui du Mont-Bellevue. Un immeuble est implanté dans le secteur Centre Sud, un autre dans le Nord et un dernier à Rock Forest. Les OSBL-H dont les unités sont vouées aux personnes ayant un handicap et/ou des limitations fonctionnelles se trouvent également principalement dans les Arrondissements de Mont-Bellevue (4 immeubles) et de Fleurimont (3). Outre le HLM comprenant 10 unités réservées aux personnes âgées autonomes de 50 ans et plus, Mon Shack est le seul à offrir des logements sociaux dans l'Arrondissement de Lennoxville où plusieurs ménages sont considérés à faible revenus, mais rappelons que ses unités sont réservées aux personnes vivant avec une problématique de santé mentale.

### **Année de construction, état des immeubles et sources de financement**

Quatre OSBL-H ont répondu que la plupart de leurs immeubles ont été construits en 2010 ou après. Seule L'Équerre a mentionné que la majorité de ces 27 bâtiments avaient été érigés au cours des années 60. Le développement de logements sociaux communautaires long terme ou permanents spécifiquement pour les « clientèles » avec des besoins particuliers telles : les personnes ayant une déficience physique ou intellectuelle ou vivant avec un problème de santé mentale, etc., s'avère donc relativement récent pour les OSBL-H, tout comme pour les coopératives, si l'on se rappelle que la Coop des Haubans (santé mentale) et de L'Autre-Toit (itinérance) n'ont pas été implantées avant 2010.

Les sources de financement pour la construction ou l'acquisition des immeubles sont diverses et relatives aux programmes de financement disponibles lors de leur période de construction, à la mission de ces OSBL-H et aux partenariats de ceux-ci avec différentes instances locales et/ou privées. Les principaux programmes de financement identifiés par les répondants s'avèrent : AccèsLogis 1 et 3, ICRL 2 et 3 (Initiative pour la création rapide de logements), PSBLP (Programme sans but lucratif privé) et 56,1. Il existe ou a déjà existé d'autres programmes de financement pour la construction, mais il serait fastidieux et non pertinent de tous

---

149 Tremplin 16-30, Bilan des travaux du projet Liste d'attente, février 2022.

150 OEDC. Tableau de bord des communautés.

les énumérer ici. Précisons seulement que les sources de financement pour la construction de logements sociaux ont été, à travers les époques, fluctuantes et malheureusement non pérennes. En 1994, ce fut le retrait du fédéral au niveau du développement du logement social. Le provincial a, en 1997, repris le collier par la création du programme AccèsLogis, lequel a été aboli et remplacé par le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).

### **État et qualité des immeubles et des logements**

Besoins de travaux de réparations mineures ou majeures et problématiques d'insalubrité :

Trois OSBL-H sur cinq (ou près de 90 %) ont affirmé qu'un ou des immeubles nécessiterai(en)t « quelques réparations mineures ». Un organisme n'était pas en mesure de répondre à cette question au moment de la collecte de données. Seules les Habitations L'Équerre ont donc déclaré que certains logements auraient également besoin de « quelques réparations majeures ». Cette différence peut aisément s'expliquer par le fait que les Habitations L'Équerre disposent d'un beaucoup plus grand nombre d'immeubles et qu'ils ont, pour la plupart, été construits il y a plus de cinquante ans, ce qui accroît les besoins potentiels de travaux de réparations. De plus, si nous considérons que l'offre de logements sociaux en OSBL-H est actuellement moindre que celle de l'OMHS et des coopératives, et plusieurs de leurs immeubles sont plus récents, il se révèle compréhensible que moins de travaux mineurs ou majeurs soient nécessaires pour ce type de tenure.

Trois organismes sur cinq reconnaissent éprouver des difficultés à faire les travaux qui s'imposent. Ces difficultés seraient attribuables à : la rareté de la main-d'œuvre en général (2 mentions), le manque de main-d'œuvre spécialisée (2), les délais supplémentaires ou imprévus (2), l'indisponibilité des matériaux (2), le manque d'intérêt des entrepreneurs (1), les déficiences au niveau de la construction (1) et l'insuffisance des fonds (1).

Seules Les Habitations L'Équerre estiment que quelques logements rencontreraient des problématiques d'insalubrité et qu'environ 3 % de ses unités seraient de taille non convenable par rapport au nombre d'occupants. Ceci serait dû aux mêmes raisons que celles identifiées pour les besoins d'entretien, en plus du fait que son offre de soutien communautaire en logement, par rapport à son large bassin de population locataire mixte, ne peut suffire à accompagner tous les locataires dans la résolution de ces problématiques.

### **3.4.3. Vie associative et soutien communautaire en logement**

#### **Services à la personne**

Seulement un OSBL-H offre des services d'entretien ménager et de préparation de repas, mais ce serait par l'entremise d'une coopérative de services à domicile. Ceci peut sembler quelque peu étonnant au premier abord, considérant les besoins pluriels et souvent accrus de leurs clientèles. Il importe toutefois de garder en tête que même si ce ne sont pas nécessairement les organismes eux-mêmes qui les dispensent, des locataires peuvent recevoir différents services de soutien à domicile de l'externe. En guise d'exemples, des personnes vivant avec une problématique de santé mentale bénéficient, dans certains cas, d'un suivi intensif ou variable à domicile du CIUSSS de l'Estrie-CHUS, alors que des personnes ayant des limitations fonctionnelles pourraient se faire livrer des repas ou recevoir de l'aide pour des tâches ménagères par une autre ressource communautaire ou une coopérative. Les collaborations et partenariats entre les OSBL-H et



les ressources communautaires et institutionnelles locales sont essentiels pour assurer une réponse adaptée aux besoins et réalités de ces personnes.

### **Soutien communautaire en logement**

Le questionnaire, comme il a été conçu, n'a pas rendu possible la consignation de toutes les particularités relatives aux différentes formes et degrés d'intensité, mais il confirme que la plupart des OSBL-H (trois sur cinq) offrent du soutien communautaire en logement. Selon le Cadre de référence du soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC) du MSSS : le soutien communautaire recouvre un ensemble d'actions qui peuvent aller de l'accueil à la référence, en passant par :

- L'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise ;
- La gestion du bail, du soutien ponctuel ;
- Le soutien au comité de locataires et aux autres comités, et l'organisation d'activités communautaires.

En résumé, la notion de soutien communautaire désigne « [...] ce qui relève de l'accompagnement social des individus et/ou des groupes<sup>151</sup>. »

Au-delà de la simple mise à disposition de logements, le soutien communautaire et la vie associative jouent un rôle crucial dans le maintien en logement et la création de milieux de vie dynamiques et inclusifs. Ces initiatives renforcent le sentiment d'appartenance, favorisent la cohésion sociale et contribuent à l'épanouissement des locataires, tout en répondant aux besoins spécifiques des diverses clientèles desservies.

Mon Shack, en plus d'offrir des ateliers et activités communautaires dans ses locaux, dispose d'une équipe d'intervention individuelle et de groupe adaptée aux besoins des locataires. Les deux OSBL-H qui n'ont pas de soutien communautaire en logement dénotent que cela serait un réel besoin pour leurs locataires. Les responsables des OSBL-H ont clairement relevé le manque de ressources humaines sur place et la rareté des services de proximité pour répondre à l'ensemble des besoins de leurs clientèles, lesquels seraient de plus en plus nombreux et intensifiés. Enfin, tout comme pour les autres tenures de logements sociaux, le vivre ensemble peut se révéler un enjeu pour lequel des ressources de soutien communautaire en logement seraient sans aucun doute fort facilitantes.

### **Salle commune et activités sociales**

Quatre des cinq organismes ont des salles communes et trois d'entre eux ont mentionné que des activités sociales s'organisaient entre les locataires. Le manque de ressources humaines et de temps pour organiser les activités ou pour y participer ainsi que l'insuffisance des fonds sont les difficultés identifiées par l'un des répondants pour la tenue d'activités entre locataires.

Au-delà de la cohabitation au sein du même immeuble, la plupart des OSBL-H ont à cœur de contribuer au développement des communautés qu'ils habitent. Comme l'Équerre l'exprime avec justesse pour son parc immobilier, mais qui pourrait sans doute s'étendre à d'autres organismes d'habitation si l'on se réfère

---

151 Ministère de la santé et des services sociaux. (2002.) *Cadre de référence du soutien communautaire en logement social et communautaire*, p.8.

aux valeurs et principes promulgués par la FROHME, les OSBL-H « favorisent la participation citoyenne en encourageant l'intégration à la vie de quartier et la participation aux différents comités de quartier.<sup>152</sup> »

En définitive, rappelons que les personnes seules, les familles monoparentales et celles immigrantes, les jeunes, les personnes handicapées ou avec des limitations fonctionnelles comptent parmi les populations les plus affectées par la crise du logement à Sherbrooke. Les OSBL-H, dont c'est généralement la mission, se vouent à mettre en place, autant que possible, des conditions et services adaptés à ces populations et parviennent à faire vraiment une différence pour elles et, par-delà, pour toute la population sherbrookoise. À condition, bien sûr, que les ressources et moyens soient à leur disposition...



## 3.5. Portrait global logement hors marché

### 3.5.1. Proportion de logements sociaux en milieu public et communautaire

Il se révèle difficile de recenser le nombre exact d'unités de logements hors marché, notamment parce que cela dépend si l'on comptabilise tous les logements hors marché ou seulement ceux considérés comme « abordables » d'après la définition de la SCHL (moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage). Le nombre total peut aussi différer quelque peu selon si l'on compte uniquement les unités recevant une aide financière au logement ou si l'on calcule toutes les unités de logements sociaux des trois types de tenures, même celles qui ne sont pas soutenues par un programme financier. Il faut, en outre, considérer que les périodes où sont recueillies ces informations peuvent différer, et qu'au cours d'une même année, parfois même en quelques mois, des changements peuvent s'opérer.

D'après l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), environ 130 000 ménages québécois, soit 3,5 %, occupaient un logement social et abordable (LSA) en 2021<sup>153</sup>. À Sherbrooke, cette proportion oscillait entre 2,2 % et 3,9 % pour une estimation de 2,9 %<sup>154</sup>. La définition sur laquelle s'appuient les données issues de *l'Enquête*

152 Les Habitations L'Équerre. <https://habitationslequerre.com/>

153 Institut de la statistique du Québec. Le logement social et abordable au Québec. Zoom société. Numéro 3 | Juin 2024, p.2 .....  
<https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf>

154 Institut de la statistique du Québec. Proportion de la population vivant dans un logement social et abordable<sup>1</sup> selon différents découpages géographiques, ménages et personnes, Québec, 2018 et 2021. Mise à jour : 19 juin 2024. Lien permanent du tableau : [statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4587](https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4587)

canadienne sur le logement, adaptées par l'ISQ, s'avère ici plus large et non chiffrée : « Un logement social et abordable est un logement locatif hors marché, c'est-à-dire un logement dont l'attribution et le loyer ne sont pas entièrement dictés par l'offre et la demande.<sup>155</sup> »

Le nombre d'unités de logements sociaux, lorsque calculé par programme de financement pour les années 2021 à 2023 à Sherbrooke, se décline ainsi<sup>156</sup> :

Unités de logements sociaux par programme de financement à Sherbrooke														
2021					2022					2023				
HL M <sup>1</sup>	PSL <sup>2</sup>	LAQ <sup>3</sup>	ACL <sup>3</sup>	Total <sup>4</sup>	HL M <sup>1</sup>	PSL <sup>2</sup>	LAQ <sup>3</sup>	ACL <sup>3</sup>	Total <sup>4</sup>	HL M <sup>1</sup>	PSL <sup>2</sup>	LAQ <sup>3</sup>	ACL <sup>3</sup>	Total <sup>4</sup>
1266	1 164	154	1110	<b>3062</b>	1266	1280	154	1172	<b>3203</b>	1266	1379	154	1172	<b>3334</b>

**Légende des programmes de financement:**

- HLM - Habitation à loyer modique
- LAQ - Logements abordables Québec
- ACL - AccèsLogis

Source données Tableau : Institut de la statistique du Québec. (Mise à jour 21 août 2024). *Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires. Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables.*

Selon cette répartition, nous pouvons constater que sur le nombre total de logements (incluant le résidentiel) à Sherbrooke, soit 86 019, il y avait, en 2021, 3062 (3,55 %) logements sociaux financés par ces programmes depuis leur existence. Ce nombre passe à 3203 en 2022 (3,7 %) et à 3334 unités (3,88 %) en 2023.<sup>157</sup> Rappelons que le programme HLM n'existe plus depuis les années 90 et que celui d'AccèsLogis a pris fin officiellement en 2023. Plus de 8 500 unités ont vu le jour au Québec, au cours des quatre années suivant la mise sur pied du LAQ en 2002, mais toujours selon l'analyse de l'ISQ, le développement de projets de logements sociaux serait quasi nul depuis 2011, ce qui, d'ailleurs, concorde avec les données pour Sherbrooke.

Les résultats de la collecte de données, réalisée par la Concertation logement Sherbrooke à l'hiver 2023 auprès des trois tenures de logements hors marché et basée sur le nombre total d'unités dont celles-ci disposent, indiquent une proportion légèrement supérieure aux statistiques de la SCHL analysées par l'ISQ. De fait, le nombre de logements sociaux en milieu public et communautaire, incluant les unités gérées par l'OMHS,

155 *op. cit.*

156 Institut de la statistique du Québec. (Mise à jour 21 août 2024). Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires. Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables. [https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation\\_02.pdf](https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_02.pdf)

157 Statistique Canada. Recensement de 2021.

les coopératives et les OSBL, était de 3510 en 2023, ce qui équivaut à environ 4 % de l'ensemble du parc immobilier de la ville (sur 86 019) et à 8,7 % des unités en location (sur 40 610 ménages non propriétaires).

La proportion de logements sociaux recensés par la collecte de données de la CLS par rapport à la totalité de l'offre sur le marché privé pour chaque type de tenures est précisée ci-dessous :

	OMHS et Parallèle de l'habitation sociale Inc	COOPS	OSBL-H	Total
Nombre d'unités	1677	1405	428	3510
% d'unités sur l'ensemble du parc immobilier	1,95%	1,63%	0,5%	4,1 %

### 3.6. Besoins et perspectives de développement de logements sociaux et communautaires

#### 3.6.1. Besoins estimés de logements sociaux et communautaires

Si le taux d'inoccupation sur le marché locatif privé avoisinant le 1% s'avère déjà problématique, celui des logements sociaux établi à 0% à l'hiver 2023 se révèle encore plus alarmant<sup>158</sup>. Le nombre d'unités de logement sociaux qui manquent pour répondre aux besoins actuels et futurs pour une municipalité demeure difficile à préciser. Il est néanmoins démontré que : « La demande en logement social et abordable est plus forte que l'offre disponible. Au Québec, en 2021, près de 50 700 ménages sont inscrits sur une liste d'attente pour un LSA. Environ 19 700 ménages y figurent depuis moins de deux ans, et 30 500 ménages, depuis deux ans ou plus.<sup>159</sup> »

Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) va plus loin et « réclame que la part de logements sociaux passe de 10,5 % à au moins 20 % de l'ensemble des logements locatifs du Québec<sup>160</sup> ». Les données précises par municipalité ne sont pas accessibles. Nous pouvons toutefois, en comparaison, établir qu'à Sherbrooke, cette proportion revient à moins de 9 %, ce qui signifie que, suivant les recommandations d'autres acteurs locaux et régionaux dont la Table itinérance de Sherbrooke, la Coopérative de solidarité l'Autre-Toit, la FROHME, etc., il faudrait, minimalement, plus que doubler le nombre de logements sociaux à Sherbrooke pour combler les besoins<sup>161</sup>.

La Direction de santé publique, même si elle ne fixe pas un pourcentage, abonde dans le même sens en recommandant, pour une abordabilité pérenne des logements, de :

158 Concertation logement Sherbrooke. (Mars 2023.) Questionnaire de collecte de données sur le logement social et communautaire.

159 (ISQ) Institut de la statistique du Québec. Proportion de la population vivant dans un logement social et abordable<sup>1</sup> selon différents découpages géographiques, ménages et personnes, Québec, 2018 et 2021. Adaptation par l'Institut de la statistique du Québec des données de l'Enquête canadienne sur le logement par Statistique Canada. Mise à jour :19 juin 2024. [En ligne]: [statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4587](https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4587)

160 FRAPRU. (9 juin 2024). Site internet : <https://www.frapru.qc.ca/doubler-le-nbre-de-logements-sociaux/>

161 Table itinérance de Sherbrooke, Coop de Solidarité L'Autre-Toit dans leur mémoire déposé à la Commission ad hoc sur le logement (mars 2023).

«

- Faciliter le développement de logements sociaux et communautaires, en collaboration avec les acteurs clés ancrés avec les besoins [...] ;
- Miser sur le développement d'une offre non marchande de logements (hors du marché privé qui voit souvent le logement comme un investissement et non un besoin de base), pour offrir une stabilité résidentielle dans un milieu sain aux ménages plus vulnérables, pour rendre ainsi les communautés plus durables ;
- Encourager le développement de modèles d'habitation alternatifs, qui peuvent combiner l'abordabilité, la qualité, l'efficacité énergétique et le développement du sentiment d'appartenance<sup>162</sup>. »

Le nombre total de demandes et leur augmentation constante depuis 2023 se révèlent néanmoins des indicateurs de l'accroissement des besoins en logements sociaux et abordables. Effectivement, même en considérant que des ménages, dans le contexte actuel de la pénurie de logements, sont possiblement inscrits sur plus d'une liste d'attente pour accroître leurs chances d'obtenir un logement social en HLM, en coopérative ou en OSB-H, ces chiffres nous en disent long sur l'insuffisance de l'offre. Le nombre de demandes formulées pour un logement social et abordable que nous avons pu recenser par la cueillette d'informations de février-mars 2023 et des mises à jour disponibles auprès de l'OMHS, de la FCHE et des OSBL-H pour l'été 2024 est transposé ici :

	MARS 2023	ÉTÉ 2024
OMHS	1520	1437
COOPS	600	Plus de 600 (Données manquantes pour certaines coops)
OSBL-H	438	490 (Données manquantes pour certains OSBL-H)
TOTAL	2558	2527

Le cumulatif de demandes en attente que nous pouvons estimer à partir de la collecte de données est donc d'au moins 2558 pour 2023 et de 2527 pour 2024. Réitérons que le nombre total de demandes comptabilisées ici, même s'il comporte possiblement des doublons, demeure conservateur. Nous n'avons effectivement pas intégré les données sur les listes d'attentes de toutes les organisations offrant des logements sociaux. De même, les demandes reçues par les organismes offrant des services d'hébergement ou de logements transitoires ou temporaires ne sont pas incluses dans ce calcul.

Les jeunes étant particulièrement touchés par les impacts de la crise du logement, il importe tout de même de souligner qu'ils sont fort nombreux à avoir comme principale, voire unique option, le logement social

---

162 Direction de la santé publique, Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie-Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke. (27 mars 2023). Mémoire sur le logement déposé dans le cadre de Commission ad hoc sur le logement, p. 11.

pour se loger. Comme l'atteste le *Bilan des travaux du projet liste d'attente*, mené par le Tremplin auprès d'une douzaine d'organismes ayant pignon sur rue à Sherbrooke, 568 jeunes au total auraient besoin d'un logement social. Toujours selon ce bilan, si l'on considère que certains fréquentent plus d'une ressource, donc pourraient être comptés plus d'une fois, cela représenterait tout de même au moins 250 jeunes distincts <sup>163</sup>.

Le fait que des jeunes se trouvent dans l'obligation de prolonger leur séjour dans des ressources temporaires, alors qu'ils sont prêts à emménager dans un logement permanent autonome, a nécessairement pour effet que les listes d'attentes pour des logements temporaires, transitoires et/ou avec des vocations spécifiques s'allongent, que la durée d'attente se prolonge alors que, pendant ce temps, les demandes pour des logements sociaux s'accumulent... Ceci a évidemment comme impact de réduire les chances d'accès à un logement social pour les ménages, lesquels doivent se rabattre sur un loyer au coût beaucoup trop élevé pour leur budget ou encore dont la taille et la qualité ne leur conviennent pas.

Toujours selon les acteurs du milieu consultés dans le cadre de cette étude, pour une part importante de ces jeunes en attente d'un logement social, des services de soutien communautaire en logement adaptés à leur réalité seraient bénéfiques, voire nécessaires, pour leur maintien en logement. Comme mentionné précédemment, ce besoin a d'ailleurs été également rapporté à maintes reprises par les partenaires lors de la consultation de la CLS pour d'autres populations. Plusieurs organismes communautaires d'habitation, certaines coops et l'OMHS offrent ainsi, en fonction de leur mission et des ressources dont ils disposent, des services de soutien communautaire en logement, lesquels, en vertu de leurs vocations et des besoins des populations qu'ils desservent, se révèlent essentiels. L'ISQ rapporte, de surcroît, que :

«

Selon les données de 2021, 64 % des ménages vivant dans un LSA ont un niveau de satisfaction élevé à l'égard de leur logement, une proportion plus élevée que celle observée chez les ménages vivant dans un logement locatif du marché (57 %). Par ailleurs, environ 65 % des ménages vivant dans un LSA ont un fort sentiment d'appartenance à leur communauté locale comparativement à 54 % des ménages vivant dans un logement locatif du marché. <sup>164</sup> »

S'il est encore plus complexe d'en quantifier les besoins, il apparaît clairement que pérenniser et bonifier l'offre de soutien communautaire en logement et de services de proximité est l'une des recommandations mises de l'avant par pratiquement tous les groupes et associations lors de la Commission ad hoc sur le logement qu'a menée la Ville de Sherbrooke. En résumé, pratiquement tous les acteurs et partenaires concernés par l'enjeu du logement à Sherbrooke parviennent au même constat, il est nécessaire et urgent d'accroître et de bonifier l'offre de logements sociaux, tout comme le soutien communautaire en logement social et communautaire.

### 3.6.2. Perspectives de développement de logements sociaux 2023-2026

Les différentes tenures offrant du logement social en milieu communautaire et public ont d'ailleurs tout mis en œuvre pour accroître et diversifier l'offre de logements sociaux à Sherbrooke. Voici les projets qu'elles ont réalisés après mars 2023, lesquels viennent bonifier de 487 unités le parc de logements hors-marché :

---

163 TREMPLIN 16-30. (Février 2022). Bilan des travaux du projet liste d'attente, page 5.

164 Institut de la statistique du Québec. Le logement social et abordable au Québec. Zoom société. Numéro 3 | Juin 2024, p.9  
<https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf>

Projets implantés après mars 2023	Tenures	n <sup>bre</sup> d'unités	Populations cibles	Arrondissements	Districts	Rues	Phases de développement
Habitation Suzanne-Thériault	OSBL-H (Parallèle de l'habitation sociale Inc.)	116 chambres	Personnes seules ou couples sans enfant	des Nations	Lac des Nations	Galt Ouest	Livré en juin 2024
Habitation Le Monarque	OSBL-H (Parallèle)	134	Population mixte (personnes seules/couples ou familles de 1 à 4 enfants)	Fleurimont	Quatre-Saisons	Bossé	2024-2026
Habitation Équinoxe	OSBL-H (Parallèle)	30	Personnes de 50 ans et plus, personne seule ou couple sans enfants (1 chambre)	Rock Forest	Rock Forest	Grégoire	Pas défini
Maison Laurier (maison de chambres)	OSBL-H (Le Parallèle)	8	Personnes en situation d'itinérance	des Nations	Lac des Nations	Laurier	Livré en octobre 2023
CHCE (Coopérative des Cantons de l'Est) - Projet Ô (Phase I)	COOP	24	Population mixte	des Nations	Golf	Cousineau	Livré en septembre 2023
CHCE (Coopérative des Cantons de l'Est) - Fusion avec Coopérative des Citoyens unis	COOP	24	Population mixte	Non disponible	ND	ND	Fusion
La Grande Vie (Phase II)	COOP	33	Personnes âgées	des Nations	Ascot	Courcellette	Livré 1 <sup>er</sup> novembre 2024
Mon Shack (Phase II)	OSBL-H	22	Personne vivant avec une problématique de santé mentale	Lennoxville	Fairview	College	Livré en 2024
Maison Margot (maison de chambres)	OSBL-H Habitations l'Équerre	12	Femmes en situation ou à risque d'itinérance	Fleurimont	Desranleau	Galvin	Inauguré en juin 2023
Projet Bossé	OSBL-H Habitations l'Équerre	48	Population mixte	Fleurimont	Quatre-Saisons	Bossé	En construction
Projet Pontbriand	OSBL-H Habitations l'Équerre	36	Population mixte	Fleurimont	Pin-Solitaire	13 <sup>e</sup> Avenue	En construction
<b>TOTAL unités</b>		<b>487</b>					

Avec les efforts conjugués des coopératives d'habitation et des OSBL-H, ce sont 1172 unités supplémentaires qui pourraient être créées en 2025-2026 si les projets ne rencontrent pas d'embûches majeures à leur réalisation. Les projets de logements sociaux en cours de développement que nous avons pu recenser se présentent comme suit :

Projets de coopératives et OSBL-H en développement	Tenures	n <sup>bre</sup> unités	Populations cibles	Arrondissements	Districts	Rues	Phases de développement
Coopérative des Cantons de l'Est (CHCE)- Projet Ô (Cousineau) phase 2	Coopérative	32	Population mixte	Des Nations	du Golf	Cousineau	février 2025
Coopérative des Cantons de l'Est (CHCE) - Projet Quartier du Cap	Coopérative	121	Population mixte	Des Nations	Ascot	Belvédère S	mai 2025
Coopérative des Cantons de l'Est (CHCE) - Projet Petite Grenouille	Coopérative	81	Population mixte	Des Nations	Lac-des-Nations	Wellington S	avril 2025
Projet Masson (Coopérative Rive-Gauche)	Coopérative	50	Population mixte	Fleurimont	Quatre-Saisons	Masson	juillet 2026
Coopérative de solidarité L'Autre-Toit, phase 3	Coopérative de solidarité	17	Personnes en situation d'itinérance	Des Nations	Lac-des-Nations	Wellington S	mai 2025
Coopérative de solidarité l'Envolée	Coopérative de solidarité	19	Personnes ayant un trouble du spectre de l'autisme	Des Nations	Carrefour	McCrea	mai 2025
Coopérative des Grandes Familles (Phase III)	Coopérative	24	Grandes familles	Des Nations	Ascot	Bienville	novembre 2025
Projet Papineau - Centre communautaire Conseil	OSBL-H	300	Population mixte	Fleurimont	Quatre-Saisons	Papineau	octobre 2026
Les Jardins de l'Est	OSBL-H	40	Personnes âgées	Fleurimont	Hôtel-Dieu	Murray	En développement, phase 2
Maison Suzanne	OSBL-H Habitations l'Équerre	57	Personnes seules (dont étudiants)	Fleurimont	Hôtel-Dieu	Jean-Maurice	En conversion-2024
Les trois sœurs	OSBL-H Habitations l'Équerre	31	Femmes avec enfants	Des Nations	de l'Université	Galt Ouest	En conversion-2024
Haüs	OSBL-H Habitations l'Équerre	400	Population mixte	Fleurimont	Quatre-Saisons	Masson	novembre 2025
<b>Nombre total des unités en développement 2024-2026</b>		<b>1172</b>					



Si l'on additionne les projets réalisés après mars 2023 et ceux devant être livrés d'ici la fin 2026, le parc de logements sociaux à Sherbrooke sera bonifié de **1659 unités**. Alors qu'en juillet 2024, il y avait plus de 2527 demandes en attente pour un logement social, qu'entre aujourd'hui et 2026 s'ajouteront près de 2250 ménages par rapport à 2021, lesquels n'auront certainement pas tous les moyens de se payer un logement sur le marché privé, pas besoin d'effectuer de rigoureux calculs pour constater que l'offre de logements sociaux, malgré ces unités qui s'ajouteront, ne pourra pas suffire à répondre à la demande.

PARTIE 4 :

# CONSTATS, RECOMMANDATIONS ET PISTES DE SOLUTIONS



## **PARTIE 4 : CONSTATS, RECOMMANDATIONS ET PISTES DE SOLUTIONS**

### **4.1. Constats faits saillants 2023-2024**

La situation actuelle du logement à Sherbrooke reflète une conjonction de défis interreliés découlant de la pression démographique, des dysfonctionnements du marché locatif privé, de l'inadéquation de l'offre de logement actuelle aux nouvelles réalités de des Sherbrookoises en général ainsi que des besoins accrus non satisfaits des populations plus vulnérables. Cette analyse approfondie expose les dynamiques clés en mettant en lumière les liens entre les caractéristiques populationnelles, le marché locatif et les besoins en logements sociaux et communautaires. Voici donc nos constats et faits saillants:

#### **1. Croissance populationnelle et transformation sociodémographique**

- Une croissance populationnelle accélérée et soutenue : avec une augmentation projetée de 19 % d'ici 2041, Sherbrooke connaît une des croissances démographiques les plus fortes au Québec. Cette expansion, équivalant à l'ajout de 750 ménages par an, crée une demande exponentielle pour des logements, notamment pour des types et configurations spécifiques adaptés aux nouvelles réalités sociales.
- Diversité des besoins démographiques :
  - Personnes âgées : la population de 65 ans et plus passera de 21 % à 26 %, créant une demande accrue pour des logements accessibles physiquement, situés à proximité des services, et abordables.
  - Étudiants : avec 42 000 étudiants (dont 25 000 venant de l'extérieur), Sherbrooke s'affirme comme une ville étudiante. Cependant, l'insuffisance des logements étudiants aggrave la pression sur le marché locatif global.
  - Personnes immigrantes : l'augmentation continue de la population immigrante, incluant un nombre croissant de réfugiés, accroît la nécessité de logements transitoires et permanents adaptés à ces nouveaux arrivants, souvent à revenu limité.

#### **2. Marché locatif privé : pénurie, inadéquation aux besoins et fardeau financier**

- Une offre quantitativement et qualitativement insuffisante :
  - Taux d'inoccupation critique : à 1,3 % en 2023, ce taux est nettement sous le seuil d'équilibre de 3 %, rendant l'accès au logement extrêmement difficile pour les Sherbrookoises et les nouveaux résidents.
  - Manque de diversité de l'offre actuelle : les studios et petits logements représentent à peine 18 % du parc, bien que 40 % des ménages soient composés de personnes seules. Inversement, les grandes familles manquent de logements avec trois chambres et plus.
- Une abordabilité compromise :
  - Explosion des loyers : depuis 2021, les loyers ont grimpé de 22 %, poussant 24,4 % des ménages locataires à consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement. Les personnes âgées, les ménages

composés d'une seule personne, les jeunes, les étudiants et les familles monoparentales sont les plus durement touchés.

- Impact des pratiques de financiarisation : la spéculation immobilière exacerbe les hausses de loyers, augmentant les inégalités sociales et de santé et limitant les options des ménages à faible revenu.
- Qualité et durabilité des logements :
  - 60 % des immeubles locatifs datent d'avant 1980, nécessitant des réparations majeures ou mineures. Ces conditions contribuent à des impacts négatifs sur la santé et la sécurité des locataires.

### **3. Besoins spécifiques des populations vulnérables**

Les données et les consultations terrain révèlent que certains groupes de population cumulent des désavantages multiples :

- Personnes seules : ce groupe est le plus exposé à l'inabordabilité et à l'inadéquation des logements disponibles.
- Personnes âgées : le vieillissement de la population amplifie le besoin pour des logements accessibles, abordables, adaptés à leurs besoins et avec services à intensité variable lorsque requis.
- Personnes immigrantes dont les réfugiés : ces populations, souvent à faible ou modeste revenu, peinent à trouver des logements abordables, de taille convenable et à proximité des services essentiels.
- Familles monoparentales : représentant 16,6 % des ménages, elles font face à des défis financiers exacerbés et à une offre en inadéquation avec leurs besoins, les contraignant trop souvent à habiter dans un logement de taille insuffisante ou de piètre qualité.
- Jeunes en difficulté et étudiants : le déséquilibre entre l'offre et la demande amplifie la compétition pour trouver un logement et encore davantage pour en obtenir un à prix abordable.
- Personnes handicapées : l'absence de logements aménagés, de taille suffisante et avec services adaptés pour les personnes handicapées, nuit grandement à leurs conditions de vie et de santé ainsi qu'à leur participation sociale.
- Personnes en situation d'itinérance : l'accès à un chez-soi devient une barrière quasi infranchissable pour ces populations déjà marginalisées, menaçant encore davantage leur sécurité, leur dignité et leur survie.

### **4. Le logement social et communautaire : une réponse incontournable**

- Un écart entre l'offre et la demande :
  - Les coopératives, OSBL-H et offices municipaux d'habitation jouent un rôle clé dans la création de logements abordables. Cependant, leur capacité reste limitée face à l'ampleur des besoins.
  - Une augmentation significative des logements sociaux, combinée à une diversification des typologies (studios, grands logements, unités accessibles), est nécessaire pour répondre aux réalités complexes des ménages.

- Un levier pour la mixité sociale :
  - Le logement social favorise l'inclusion, réduit les inégalités et agit comme stabilisateur, voire comme catalyseur de changement pour l'amélioration de la qualité de vie des populations plus vulnérables.

## 5. Impacts croissants sur les conditions de vie et de santé

- Un effet cumulatif sur la santé globale :
  - L'instabilité résidentielle, les logements insalubres, surpeuplés, infestés ou non entretenus ainsi que le fardeau financier augmentent les risques de stress, de maladies chroniques et de détresse psychologique.
  - Les personnes à faible revenu, les familles monoparentales, les jeunes vulnérables et les familles immigrantes sont particulièrement à risque d'insécurité alimentaire et d'exclusion sociale.
- Des répercussions économiques négatives :
  - Les dépenses excessives pour le logement limitent la capacité des ménages à investir dans d'autres sphères essentielles, telles que l'éducation, la santé et le transport, contribuant ainsi à freiner le développement économique local.

### Synthèse et appel à l'action

Sherbrooke se trouve à un carrefour critique où la crise du logement nécessite des solutions audacieuses, coordonnées et planifiées. Les constats dressés dans cette analyse démontrent l'urgence de :

1. Développer une offre massive et diversifiée de logements sociaux et abordables.
2. Renforcer les initiatives pour une planification concertée et inclusive.
3. Prioriser les besoins des populations les plus vulnérables pour réduire les inégalités sociales et améliorer leurs conditions de vie et de santé.

Une réponse proactive, soutenue par des partenariats solides entre la Ville, les organismes communautaires et le secteur privé, est essentielle pour construire une communauté résiliente, inclusive et prospère.

## 4.2. Recommandations et pistes d'actions de la Concertation logement Sherbrooke

Les constats et analyses précédents mettent en lumière l'ampleur et la complexité de la crise du logement à Sherbrooke. Ils révèlent non seulement des écarts majeurs entre l'offre et les besoins, mais aussi des défis pressants pour répondre aux exigences des populations les plus vulnérables. Dans ce contexte, il devient impératif de transformer ces constats en actions concrètes. C'est pourquoi la Concertation logement Sherbrooke propose une série de recommandations et pistes d'action, visant à mobiliser les parties prenantes et à répondre de manière structurée et durable aux enjeux identifiés.

Les membres de la Concertation logement Sherbrooke ont procédé à un exercice de priorisation visant à déterminer leurs principales recommandations et actions à mettre en œuvre pour contribuer à résoudre la crise du logement à Sherbrooke. Considérant les recommandations et pistes de solutions émises lors

de la première consultation de ses partenaires en mars 2023, ainsi que les constats que nous pouvons retirer de cet état de situation, la Concertation logement Sherbrooke a choisi de prioriser les recommandations en adéquation avec sa mission et son mandat ainsi que les actions pour lesquelles elle détenait des leviers de mise en œuvre. La Concertation logement Sherbrooke a ainsi retenu ces 10 recommandations.

### **10 RECOMMANDATIONS DE LA CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE POUR RÉSOUDRE LA CRISE DU LOGEMENT <sup>165</sup>**

- 1) Accroître l'offre de logements sociaux et communautaires en suscitant l'investissement dans le logement social et communautaire.
- 2) Diversifier l'offre pour l'adapter aux besoins et réalités des ménages.
- 3) Adopter une définition consensuelle locale de l'abordabilité résidentielle.
- 4) Faciliter l'accès au logement, en particulier pour les populations vulnérables.
- 5) Accroître et bonifier le soutien communautaire en logement.
- 6) Favoriser la mixité sociale et enraciner un mieux-vivre ensemble.
- 7) Mobiliser les terrains publics et privés sous-utilisés pour la construction de logements sociaux et communautaires.
- 8) Contrôler la hausse du coût des loyers.
- 9) Créer un guichet unique ou point de contact centralisé pour les promoteurs de projets résidentiels communautaires et sociaux à Sherbrooke.
- 10) Simplifier les processus administratifs et réglementaires pour les projets de logements sociaux et communautaires.

Aussi, la Concertation logement Sherbrooke s'est engagée, dans la mesure de ses moyens, à poursuivre des actions en cohérence avec ses recommandations dont voici le descriptif :

---

<sup>165</sup> Recommandations et pistes d'actions priorisées par la CLS, avril 2023.

# RECOMMANDATIONS, ACTIONS PRIORISÉES ET ENGAGEMENTS DE LA CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE

## Priorités 1

Recommandations priorisées	Actions proposées en regard de ces recommandations	Engagements de la CLS
<p><b>Accroître l'offre de logements sociaux et communautaires en suscitant l'investissement dans le logement social et communautaire.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer un pourcentage d'unités de logements sociaux aux projets d'habitation émergents d'envergure.</li> <li>- Mettre en place des incitatifs fiscaux et réglementaires pour encourager le développement de projets de logements communautaires et sociaux. Accorder des exemptions de taxes pour les organismes à but non lucratif et les coopératives d'habitation.</li> <li>- Mutualiser les ressources, développer des projets de plus grande envergure portés par plusieurs organismes ou coopératives d'habitation.</li> <li>- Implanter des fiducies d'utilité sociale; mutualisation des réserves de gestion.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Démontrer, par diverses actions, la nécessité d'investir dans le logement social et communautaire, en particulier, dans le logement permanent.</li> <li>√ Dresser le portrait du logement sans but lucratif intégrant les faits saillants de l'état de situation du marché locatif privé.</li> <li>√ Poursuivre les démarches visant à accroître l'offre de logement social et communautaire en fonction des mandats de leur organisation respective et des ressources de ses membres.</li> <li>√ Partager sur une base régulière les possibilités de développement de projets dont celles de financement.</li> <li>√ Contribuer à développer une stratégie collective de développement de projets d'habitation adaptés aux besoins et réalités des ménages, en particulier à ceux des populations vulnérables.</li> </ul>
<p><b>Diversifier l'offre pour l'adapter aux besoins et réalités des ménages.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer des nouvelles modalités d'habitations adaptées aux différents besoins et réalités dont ceux des populations en situation ou à risque d'itinérance.</li> <li>- Implanter des modèles mixtes d'habitation à haut seuil de tolérance avec services et ressources de proximité favorisant l'accès et le maintien en logement.</li> </ul>	

# RECOMMANDATIONS, ACTIONS PRIORISÉES ET ENGAGEMENTS DE LA CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE

## Priorités 1 (suite)

Recommandations priorisées	Actions proposées en regard de ces recommandations	Engagements de la CLS
<b>Adopter une définition consensuelle locale de l'abordabilité résidentielle.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaborer une définition consensuelle de la notion d'« abordabilité résidentielle » adaptée à la réalité locale, notamment en se basant sur le revenu médian des ménages locataires sherbrookoïses dans l'optique de favoriser davantage le financement de projets.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Concevoir, proposer et promouvoir une définition locale de l'abordabilité résidentielle.</li> </ul>
<b>Faciliter l'accès au logement, en particulier pour les populations vulnérables.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Établir une meilleure communication entre les acteurs du logement social afin de diffuser plus largement et équitablement l'offre de logements disponibles.</li> <li>- Adapter et bonifier les services d'accès au logement pour une meilleure capacité d'accompagnement et de référencement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Améliorer les communications au sein de ses membres et de leurs réseaux respectifs.</li> <li>√ Mettre à contribution ses ressources et réseaux en complémentarité avec celles des autres ressources ou instances.</li> </ul>
<b>Accroître et bonifier le soutien communautaire en logement.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recenser les besoins et enjeux en termes de soutien communautaire en logement.</li> <li>- Promouvoir les impacts et effets positifs du soutien communautaire en logement.</li> <li>- Regrouper des acteurs pour formuler des demandes conjointes et mutualiser les ressources humaines en soutien communautaire en logement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Démontrer l'importance d'accroître et de bonifier le soutien communautaire en logement par diverses actions dont le recensement des besoins et enjeux ainsi que la mise en lumière de ses retombées et impacts bénéfiques.</li> <li>√ Mutualiser les ressources en soutien communautaire en logement dans le développement de projets lorsque les conditions sont propices.</li> </ul>



# RECOMMANDATIONS, ACTIONS PRIORISÉES ET ENGAGEMENTS DE LA CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE

## Priorités 2

Recommandations priorisées	Actions proposées en regard de ces recommandations	Engagements de la CLS
<p><b>Favoriser la mixité sociale et enraciner un mieux-vivre ensemble.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfléchir en amont aux enjeux et défis que pose la mixité sociale.</li> <li>- Éduquer, sensibiliser, favoriser l'ouverture aux diversités et au logement social et communautaire.</li> <li>- Organiser des consultations publiques et des ateliers participatifs pour impliquer les citoyens dans la définition des besoins et la conception des projets.</li> <li>- Développer, implanter des espaces de participation, de mobilisation et de concertation pour les citoyens et acteurs des territoires vécus.</li> <li>- Développer, soutenir ou consolider des tables de quartier.</li> <li>- Améliorer la sécurité des milieux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Sensibiliser et mobiliser les acteurs du milieu et les citoyens autour des enjeux du logement social et communautaire.</li> <li>√ Contribuer aux réflexions sur les enjeux et défis de la mixité sociale.</li> <li>√ Contribuer, en fonction du mandat, des ressources et des moyens de ses membres, aux actions visant à éduquer, sensibiliser les différents acteurs du milieu et citoyens pour une plus grande ouverture aux diversités, et par-delà, favoriser un mieux-vivre ensemble.</li> </ul>
<p><b>Mobiliser les terrains publics et privés sous-utilisés pour la construction de logements sociaux et communautaires.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier et inventorier les terrains disponibles et adaptés aux projets de logements sociaux et communautaires.</li> <li>- Mettre en place des incitatifs pour encourager les propriétaires à mettre leurs terrains à disposition pour ces projets.</li> <li>- Appliquer le droit de péremption de la Ville sur les bâtiments et terrains abandonnés pour les convertir en logement sociaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ S'assurer d'être proactifs quant à la conversion des édifices publics ou l'achat de terrains pour des projets communautaires d'habitation sociale.</li> </ul>

# RECOMMANDATIONS, ACTIONS PRIORISÉES ET ENGAGEMENTS DE LA CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE

## Priorités 3

Recommandations priorisées	Actions proposées en regard de ces recommandations	Engagements de la CLS
<b>Contrôler la hausse du coût des loyers.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implanter un registre obligatoire des loyers incluant le coût des loyers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Exercer son influence, poursuivre ses représentations pour revendiquer l'implantation d'un registre des loyers obligatoire incluant le coût des loyers.</li> </ul>
<b>Créer un guichet unique ou point de contact centralisé pour les promoteurs de projets résidentiels communautaires et sociaux à Sherbrooke.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un point de contact centralisé pour les promoteurs, facilitant l'accès à l'information et l'orientation vers les services appropriés.</li> <li>- Améliorer les communications entre les services municipaux de Sherbrooke par la création d'un comité interdépartemental; implanter un système de suivi centralisé et désigner un coordinateur de projet pour assurer une meilleure transparence, traçabilité et coordination.</li> <li>- Proposer des ressources dédiées pour aider les promoteurs à planifier et réaliser des projets viables, respectueux de l'environnement et adaptés aux besoins de la population.</li> <li>- Faciliter la formation et le renforcement des capacités des promoteurs et des organismes impliqués dans le logement social et communautaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Mettre à contribution l'expertise et l'expérience de ses membres, en fonction de leurs missions, mandats, ressources et moyens respectifs dans l'accompagnement de développement de projets de logements sociaux.</li> </ul>

# RECOMMANDATIONS, ACTIONS PRIORISÉES ET ENGAGEMENTS DE LA CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE

## Priorités 3 (suite)

Recommandations priorisées	Actions proposées en regard de ces recommandations	Engagements de la CLS
<b>Simplifier les processus administratifs et réglementaires pour les projets de logements sociaux et communautaires.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réviser et simplifier les procédures d'approbation et de permis pour les projets de logements sociaux et communautaires.</li> <li>- Adapter les réglementations pour faciliter la réalisation de tels projets tout en maintenant les normes de qualité et de sécurité.</li> </ul>	√ Poursuivre ses représentations et émettre des propositions pour simplifier, alléger les processus administratifs et réglementaires pour les projets de logements sociaux et communautaires lorsque le contexte est opportun.

### 4.3. Actions et orientations de la Ville de Sherbrooke

Dans la foulée des constats préoccupants et des besoins urgents identifiés, les actions de la Ville de Sherbrooke témoignent d'une volonté concrète de répondre aux défis du logement. Ces initiatives stratégiques, axées sur la planification et le financement, s'inscrivent dans une démarche globale pour soutenir le développement de logements sociaux et abordables, tout en intégrant les principes de durabilité et d'inclusivité. Les efforts de la Ville, détaillés ci-après, reflètent l'engagement à structurer une réponse cohérente et proactive à la crise du logement.

La Ville continue le travail pour adopter une politique d'habitation en 2025. Ce document se prépare en considérant l'ensemble des recommandations qui ont été faites par la Commission ad hoc sur le logement. Également, la Ville de Sherbrooke a adopté un budget pour un fonds sur le logement de 8 millions en 2024, et la même somme sera allouée pour l'année 2025. L'ensemble des fonds sont actuellement réservés pour des projets de logements sociaux ou abordables. Finalement, la création du Service du développement stratégique du territoire, ayant pour mission la révision du plan d'urbanisme et un service centralisé pour l'accompagnement, notamment, des promoteurs pour les initiatives de logements hors marché, vient soutenir la vision de la Ville pour du développement de qualité, durable et inclusif.

# CONCLUSION



La crise du logement à Sherbrooke illustre un déséquilibre profond entre l'offre et les besoins en matière de logements accessibles, abordables, sains et adaptés aux réalités de la population. Les constats tirés de cet état de situation révèlent une pression grandissante sur le marché locatif privé, alimentée par une croissance populationnelle rapide, des transformations sociodémographiques et une hausse alarmante des coûts des loyers. Ces dynamiques exacerbent les inégalités sociales, particulièrement pour les populations les plus vulnérables, comme les personnes seules, les familles monoparentales, les personnes âgées, celles issues de l'immigration, les jeunes, les étudiants, les personnes avec des limitations fonctionnelles et les personnes en situation ou à risque d'itinérance.

Face à cette réalité, le rôle du logement social et communautaire devient central. En plus de répondre à des besoins fondamentaux, ces initiatives contribuent à bâtir des milieux de vie inclusifs, où la mixité sociale, la résilience et la solidarité prennent racine. Toutefois, l'analyse démontre clairement que l'offre actuelle reste insuffisante pour pallier l'ampleur de la crise et doit être augmentée de manière significative, tout en diversifiant les typologies et les modèles d'intervention.

Pour répondre aux défis identifiés, une mobilisation collective est essentielle. Les acteurs publics, communautaires, privés et institutionnels doivent unir leurs efforts pour planifier et mettre en œuvre des solutions pérennes, incluant :

- Une augmentation de l'offre de logements sociaux et abordables à travers des mécanismes de financement innovants.
- Une amélioration de la qualité des logements existants pour répondre aux normes de salubrité et de durabilité.
- Une attention particulière aux populations vulnérables, en intégrant des mesures adaptées à leurs besoins spécifiques.

Ce portrait de la situation ne se veut ni exhaustif ni statique, mais un point de départ pour des actions concertées. La réponse à la crise du logement à Sherbrooke impose des engagements fermes et des investissements audacieux pour garantir que chaque Sherbrookoise et Sherbrookoise puisse accéder à un logement décent, abordable et adéquat. En investissant dans une vision concertée à long terme axée sur l'inclusion et la durabilité, nous pouvons construire une communauté où chacun a sa place, contribuant ainsi à un avenir sain, florissant et équitable pour toutes les Sherbrookoises et tous les Sherbrookoises.



	Revenu moyen des ménages		Revenu médian des ménages	
	avant impôt	après impôt	avant impôt	après impôt
<b>Sherbrooke</b>	83 000 \$	68 800 \$	65 000 \$	56 800 \$
<b>Distric Centre</b>	56 800 \$	48 360 \$	39 600 \$	35 600 \$
<b>Distric Est</b>	55 850 \$	49 280 \$	45 600 \$	41 200 \$
<b>District Nord</b>	85 800 \$	69 600 \$	62 800 \$	55 200 \$
<b>Fleurimont</b>	91 800 \$	76 400 \$	80 000 \$	68 500 \$
<b>Lennoxville</b>	72 500 \$	61 150 \$	57 200 \$	52 000 \$
<b>Mont-Bellevue</b>	55 550 \$	48 920 \$	45 600 \$	41 600 \$
<b>Brompton- Rock Forest-Saint-Élie-Deauville</b>	104 100 \$	85 200 \$	90 000 \$	76 500 \$

# RÉFÉRENCES



Association des groupes de ressources techniques du Québec (2024). *Les Groupes de ressources techniques (GRT)*.

<https://agrtq.qc.ca>

BELZILE, D. (20 mars 2023) *40 % des HLM en mauvais état en Estrie*, La Tribune, mis à jour le 17 avril 2023.

<https://www.latribune.ca/2023/03/21/40--des-hlm-en-mauvais-etat-en-estrie-b57e1af450fc6b85593d2aa840176aa2/>

BOIVIN, M. (septembre 2007). *Portrait de la situation du logement à Sherbrooke et pistes d'actions. Rapport de recherche*, coll. COULOMBE, C., GENDREAU, C. et LAFORME, N., Centre d'innovation, de recherche et d'enseignement (CIRE), 32 pages.

<https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/67363>

BOIVIN, M. et COULOMBE, C. (mai 2012). *Classification générale des types de toits disponibles dans la communauté. Document de travail*. (Mai 2012, modifié le 9 septembre 2013.). Centre de santé et de services sociaux-Institut universitaire de gériatrie de Sherbrooke, 2 pages.

BROCHU, T., La Tribune. (9 mai 2024.) *Deux fois plus d'itinérance à Sherbrooke entre 2021 et 2023*

<https://www.latribune.ca/actualites/actualites-locales/sherbrooke/2024/05/09/deux-fois-plus-ditinerance-a-sherbrooke-entre-2021-et-2023-TZNGON372RFLROVEOT3UBWYLOA/>

BUREAU, C. (23 mai 2023). *Explosion du nombre de demandeurs d'asile à Sherbrooke*, ICI Estrie, Radio-Canada.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1981219/demandeurs-asile-sherbrooke-augmentation>

CAILLAU, J., L'Observatoire des tout-petits. (23 mars 2024.) *Crise du logement : pourquoi il faut protéger nos tout-petits*. <https://tout-petits.org/editos/crise-du-logement-pourquoi-il-faut-protger-nos-tout-petits/>

CÉGEP DE SHERBROOKE (2023). *Rapport annuel 2021-2022*, 24 pages.

[https://www.cegepsherbrooke.qc.ca/sites/default/files/rapport\\_annuel\\_2021-2022\\_web-.pdf](https://www.cegepsherbrooke.qc.ca/sites/default/files/rapport_annuel_2021-2022_web-.pdf)

CENTRE INTÉGRÉ DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE-CENTRE. *Portail Santé Montérégie*. (Janvier 2020). *Continuum de l'offre de logement*, par la Direction de santé publique de la Montérégie, 2 pages.

<https://extranet.santemonteregie.qc.ca/app/uploads/2024/01/continuum-offre-logement.pdf>

CENTRE INTÉGRÉ UNIVERSITAIRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX DE L'ESTRIE-CHUS (mai 2024). *Tableau de bord des communautés de l'Estrie*, par la Direction de Santé publique de l'Estrie.

Site internet <https://oedc.qc.ca/tableau-de-bord-des-communautés-de-l'estrie/>

CENTRE INTÉGRÉ UNIVERSITAIRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX DE L'ESTRIE-CHUS (mai 2024). *Tableau de bord des municipalités de l'Estrie, indicateurs démographiques et socioéconomiques*, par la Direction de Santé publique de l'Estrie. <https://oedc.qc.ca/tableau-de-bord-des-communautés-de-lestrie/>

CENTRE INTÉGRÉ UNIVERSITAIRE DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX DE L'ESTRIE-CHUS, Direction de santé publique. (Mars 2023). *Mémoire sur le logement*, mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke par la Direction de santé publique de l'Estrie, 25 pages.

[https://contenu.maruche.ca/Fichiers/3337a882-4a53-e611-80ea-00155d09650f/Entities/m\\_e8e332fb-3750-4372-9eb6-a419c3650623/Ad%20hoc%20logement/5%20avril%202023/Direction%20de%20sant%C3%A9%20publique%20-%20Estrie.pdf](https://contenu.maruche.ca/Fichiers/3337a882-4a53-e611-80ea-00155d09650f/Entities/m_e8e332fb-3750-4372-9eb6-a419c3650623/Ad%20hoc%20logement/5%20avril%202023/Direction%20de%20sant%C3%A9%20publique%20-%20Estrie.pdf)

Coopérative de solidarité l'Autre-Toit, Tremblay, C. Vermette Poirier, *Itinérance chronique le long chemin vers la stabilité résidentielle*. Mémoire déposé dans le cadre de la Concertation logement Sherbrooke. (Mars 2023.), 13 pages.

CONCERTATION FEMMES ESTRIE (CAFE) , *Femmes itinérantes à l'abri de la violence, Étude sur les besoins des femmes en situation ou à risque d'itinérance* (2016), 72 pages.

CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE (mars 2023). *L'urgence d'agir. Solidairement. Ici. Maintenant. Afin d'offrir des logements accessibles, abordables et sains à toutes les Sherbrookoises et tous les Sherbrookoises*, mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke, 25 pages.

[https://contenu.maruche.ca/Fichiers/3337a882-4a53-e611-80ea-00155d09650f/Entities/m\\_e8e332fb-3750-4372-9eb6-a419c3650623/Ad%20hoc%20logement/6%20avril/Concertation%20logement%20Sherbrooke.pdf](https://contenu.maruche.ca/Fichiers/3337a882-4a53-e611-80ea-00155d09650f/Entities/m_e8e332fb-3750-4372-9eb6-a419c3650623/Ad%20hoc%20logement/6%20avril/Concertation%20logement%20Sherbrooke.pdf)

CONCERTATION LOGEMENT SHERBROOKE (2023). Présentation et Plan d'action 2023-2026, 7 pages.

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2024). *Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie, La FCHE*.

<https://cooperativehabitation.coop/estrie>

CONFÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES COOPÉRATIVES D'HABITATION (2024). *Habiter en coop*.

<https://cooperativehabitation.coop/habiter-en-coop/>

CROTEAU, L., BOMBARDIER, C. et GAGNON, C. (28 juin 2023). *Quel est le loyer moyen dans votre ville?*, Le Devoir. <https://www.ledevoir.com/interactif/2023-06-28/logement/index.html>

ENSEMBLE LOGEMENT (2024). *Lexique. Plateforme ensemble*. Propulsé par Concertation Horizon, concertation intersectorielle de développement social pour les cinq territoires MRC de l'ouest de la Montérégie.

<https://ensemblelogement.ca/lexique>

FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DE L'ESTRIE (avril 2023). *Les coopératives d'habitation à Sherbrooke : une solution durable face à la crise du logement*, mémoire présenté dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement de Sherbrooke, 14 pages.

[https://contenu.maruche.ca/Fichiers/3337a882-4a53-e611-80ea-00155d09650f/Entities/m\\_e8e332fb-3750-4372-9eb6-a419c3650623/Ad%20hoc%20logement/6%20avril/F%C3%A9d%C3%A9ration%20des%20coop%C3%A9ratives%20d'habitation%20de%20l'Estrie.pdf](https://contenu.maruche.ca/Fichiers/3337a882-4a53-e611-80ea-00155d09650f/Entities/m_e8e332fb-3750-4372-9eb6-a419c3650623/Ad%20hoc%20logement/6%20avril/F%C3%A9d%C3%A9ration%20des%20coop%C3%A9ratives%20d'habitation%20de%20l'Estrie.pdf)

FÉDÉRATION DE L'HABITATION COOPÉRATIVE DU QUÉBEC (2024). *Formation sur les différentes tenures de logement social*, visionné en ligne, 24:39 minutes.

<https://fhcq.coop/fr/formation-tenures-logement-social>

FÉDÉRATION RÉGIONALE DES OSBL D'HABITATION DE LA MONTÉRÉGIE ET DE L'ESTRIE. <https://frohme.org/>

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (septembre 2023). *Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté au Québec*, 8<sup>e</sup> édition, 24 pages.

<https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023-web.pdf>

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (Juillet 2023). *Dossier noir 2023 : Logement et pauvreté à Sherbrooke*. Commande spéciale du FRAPRU à Statistiques Canada pour la Ville de Sherbrooke. 5 pages.

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (3 mai 2023). *Comment militer pour du logement social, les revendications du FRAPRU*, atelier par Véronique Laflamme, lors de la Journée estrienne sur le logement, organisée par la TACAE.

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (3 mai 2023). *Une situation qui s'aggrave rapidement, Données récentes sur le logement en Estrie*, présentation par Véronique Laflamme, lors de la Journée estrienne sur le logement, organisée par la TACAE.

GIROUARD, C. (24 mai 2024) *Les femmes, grandes perdantes de la crise du logement*, Gazette des femmes.

<https://gazettedesfemmes.ca/24311/les-femmes-grandes-perdantes-de-la-crise-du-logement/>

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, Gouvernement du Québec. (28 février 2019). *Portrait des personnes en situation d'itinérance*. <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/itinerance/portrait-des-personnes-en-situation-ditinerance>.

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2022). *Nombre total de ménages privés projetés, scénario Référence A2022, 2021-2041*, fichier Excel. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-regions-administratives-et-regions-metropolitaines-rmr>



INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2022). *Population selon le groupe d'âge et le sexe, scénario Référence A2022, MRC du Québec, 2021-2041*, fichier Excel, 1 feuille.

<https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/population-selon-le-groupe-dage-et-le-sexe-scenario-referenc-a2022-mrc-du-quebec-2021-2041.xlsx>

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2022). *Projection de la population des municipalités de 500 habitants et plus, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041*, fichier Excel, 2 feuilles.

<https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-municipalites-500-habitants-et-plus>

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2022). *Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants et plus, selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041*.

<https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-municipalites-500-habitants-et-plus>

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (juillet 2022). *Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066*, Bulletin sociodémographique, Volume 26, numéro 4, par la Direction des statistiques sociodémographiques.

<https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/mise-a-jour-2022-perspectives-demographiques-quebec-regions-2021-2066.pdf>

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (juin 2024). *Proportion de la population vivant dans un logement social et abordable selon différents découpages géographiques, ménages et personnes, Québec, 2018 et 2021*, adaptation par l'Institut de la statistique du Québec des données de l'Enquête canadienne sur le logement par Statistique Canada.

<https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4587>

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (février 2024). *Taux de faible revenu, selon le type de famille, MRC et ensemble du Québec*.

[https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/taux-de-faible-revenu-selon-le-type-de-famille-mrc-et-ensemble-du-quebec#tri\\_coln1=5&tri\\_coln2=5](https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/taux-de-faible-revenu-selon-le-type-de-famille-mrc-et-ensemble-du-quebec#tri_coln1=5&tri_coln2=5)

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Lagacé, Frédérique. *Le logement social et abordable au Québec*. Zoom société. Numéro 3 | Juin 2024, 13 pages. <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf>

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (mai 2024). *Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel. Rapport d'analyse*, 58 pages.

<https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/2024-05/3486-logement-sante-cadre-conceptuel.pdf>

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (mai 2022). *Planifier une offre résidentielle saine et accessible*, Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé (CREBS), OPUS n° 10, 19 pages.

<https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2882-offre-residentielle-saine-accessible.pdf>

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2017). *Qualité de l'air et salubrité : Intervenir ensemble dans l'habitation au Québec. Outil d'aide à l'intervention*, 202 pages.

<https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/livres/qualite-air-salubrite/qualite-air-salubrite-habitation-quebec-aide-intervention.pdf>

JFLV URBANISME ET ENVIRONNEMENT (Avril 2024.) *État de la situation sur le l'habitation et perspectives de développement dans la MRC de Memphrémagog*, pour le Chantier Habitation Memphrémagog, 111 pages.

LAGACÉ, F. (juin 2024). *Le logement social et abordable au Québec*, Institut de la statistique du Québec, Zoom société, numéro 3, 13 pages.

<https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf>

LES HABITATIONS L'ÉQUERRE. Site internet: <https://habitationslequerre.com/>

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DU QUÉBEC, Direction des communications et des relations externes de la Société d'habitation du Québec. (2022.) *Cadre de référence du soutien communautaire en logement social et communautaire (SCLSC)*. Bibliothèque et Archives nationales du Québec, du MESS : [www.msss.gouv.qc.ca](http://www.msss.gouv.qc.ca) section Publications.

MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DU QUÉBEC, *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec, Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022*. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/document-003630/>

MOURANI, M., *Le logement - Besoins et préférences des femmes et des filles de l'industrie du sexe - Version abrégée*, Blainville, Mourani-Criminologie, 2019, Collections de BANQ. 29 pages. <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/3732806>

MINISTÈRE DE L'IMMIGRATION, DE LA FRANCISATION ET DE L'INTÉGRATION (avril 2022). *2021 Présence et portraits régionaux des personnes immigrantes admises au Québec de 2010 à 2019*, par la Direction de la recherche, de la statistique et de la veille, 76 pages.

[https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/immigration/publications/fr/recherches-statistiques/PUB\\_Presence\\_Personnes\\_immigrantes\\_2021.pdf](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/immigration/publications/fr/recherches-statistiques/PUB_Presence_Personnes_immigrantes_2021.pdf)

OBSERVATOIRE ESTRIEN DU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNAUTÉS (1<sup>er</sup> février 2023). *Le Tableau de bord de l'accueil et l'intégration des personnes immigrantes (TBAIPI). Un outil mis à jour en 2022*, document de présentation lors de la rencontre ICI Sherbrooke, 6 diapos.

OBSERVATOIRE ESTRIEN DU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNAUTÉS (2024). *Tableau de bord des communautés de l'Estrie*.

<https://oedc.qc.ca/tableau-de-bord-des-communautés-de-lestrie>

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SHERBROOKE (2023). *Rapport annuel 2022, 19 pages.*  
[https://omhsherbrooke.qc.ca/wp-content/uploads/2024/02/OMHS\\_rapportAnnuel\\_2022\\_FINAL.pdf](https://omhsherbrooke.qc.ca/wp-content/uploads/2024/02/OMHS_rapportAnnuel_2022_FINAL.pdf)

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SHERBROOKE (2023). *Le Parallèle de l'habitation sociale.*  
<https://omhsherbrooke.qc.ca/information/le-parallele-de-lhabitation-sociale/>

RADIO-CANADA (31 janvier 2024). *Pénurie de logements : le taux d'inoccupation connaît une légère hausse à Sherbrooke.* ICI Estrie.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2046096/hausse-taux-inoccupation-sherbrooke#:~:text=Il%20est%20pass%C3%A9%20de%20809,le%20loyer%20moyen%20atteignant%20941%20%24>

REGROUPEMENT ÉTUDIANT DE MAÎTRISE, DIPLÔME ET DOCTORAT DE L'UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE (REMDUS)

REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (juin 2022). *Sans loi ni toit, Enquête sur le marché incontrôlé des loyers, 40 pages.*

[https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/Sans-loi-ni-toit\\_RCLALQ-2022.pdf](https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/Sans-loi-ni-toit_RCLALQ-2022.pdf)

REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (2023). *Crise du logement. On s'enfoncé encore plus!, 30 pages.*

<https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/On-senfoncé-encore-plus-Kijiji-2023-RCLALQ.pdf>

RÉSEAU ESTRIEN EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL (REDS). (Mai 2023.) *Portrait des enjeux répertoriés sur le territoire estrien auprès des concertations locales et régionales, 19 pages.*

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION (1<sup>er</sup> octobre 2021). *Il y a abordable et... abordable!, Bulletin Le Réseau, n° 62.*

<https://rqoh.com/il-y-a-abordable-et-abordable/>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2024). *Sherbrooke – Revenu du ménage – Moyen et médian.*

<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/>

[TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#pdf-export)

[GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#pdf-export)

[parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#pdf-export)

[m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#pdf-export)

[RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#pdf-export)

[Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#pdf-export)

[pdf-export](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableMatchingCriteria?GeographyType=MetropolitanMajorArea&GeographyId=1800&CategoryLevel1=Population%2C%20m%C3%A9nages%20et%20parc%20de%20logement&CategoryLevel2=Revenu%20du%20m%C3%A9nage&ColumnField=HouseholdIncomeRange&RowField=Neighbourhood&SearchTags%5B0%5D.Key=Households&SearchTags%5B0%5D.Value=Number&SearchTags%5B1%5D.Key=Statistics&SearchTags%5B1%5D.Value=AverageAndMedian#pdf-export)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2022). *Tableau 1.0 Indicateurs du marché locatif – immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – provinces et principaux centres*, tiré de Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs, fichier Excel, 7 feuilles.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (17 avril 2024). *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation*, fichier Excel, 3 feuilles.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-taux-dinoccupation>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (mai 2022). *Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants*.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/strategie-nationale-sur-le-logement--glossaire-des-termes-courants>

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2024). *Programmes*.

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes>

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2024). *Programme HLM*.

<https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-hlm>

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2024). *Programme de supplément au loyer (PSL)*.

<https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-de-supplement-au-loyer-psl>

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2024). *Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) Québec 2024*, 1 page.

<https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/PRBI-2024.pdf>

STATISTIQUE CANADA (juin 2024). *Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux d'inoccupation, logements en bandes et immeubles d'appartements des trois logements et plus, logements d'initiative privée dans les régions métropolitaines du recensement, moyennes pondérées*.

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410013001>

STATISTIQUE CANADA (avril 2024). *Seuils de faible revenu (SFR) avant et après impôt selon la taille de la communauté et la taille de la famille, en dollars courants*.

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110024101>

STATISTIQUE CANADA (mars 2023). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021*.  
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>  
STATISTIQUE CANADA (octobre 2022). *Tableau 4. Pourcentage de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement selon le mode d'occupation, 2016 et 2021*.  
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/t004b-fra.htm>

STATISTIQUE CANADA (février 2023). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021. Tableau de profil*. Produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=Sherbrooke&DGUIDlist=2021A00032443&GENDERlist=1&STATISTIClist=1&HEADERlist=0>

TABLE ITINÉRANCE DE SHERBROOKE, PALLOTTA, G., BOUDIN, C. (Mars 2023.) *L'itinérance et le logement – au regard des politiques municipales*. Mémoire présenté dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement. 14 pages.

TREMPLEIN 16-30. (Présenté le 15 février 2022). Bilan des travaux du projet liste d'attente. 16 pages.

UNITÉ DE TRAVAIL POUR L'IMPLANTATION DE LOGEMENT ÉTUDIANT (mars 2023). *Saisir l'opportunité du logement étudiant à but non lucratif*, mémoire déposé dans le cadre de la Commission ad hoc sur le logement de Sherbrooke, 8 pages.  
[https://cdn.prod.website-files.com/604e1456a8cd2bab84c72bc8/643829fb59852b28e822329b\\_20230323\\_M%C3%A9moireUTILE\\_Habitation\\_Sherbrooke.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/604e1456a8cd2bab84c72bc8/643829fb59852b28e822329b_20230323_M%C3%A9moireUTILE_Habitation_Sherbrooke.pdf)

UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE (2024). *Effectif étudiant*.  
<https://www.usherbrooke.ca/decouvrir/a-propos/udes-en-chiffres/effectif-etudiant#:~:text=En%202022%2D2023%2C%20I%2C%20de%20104%20pays%20et%20territoires>.

VILLE DE SHERBROOKE (2024). *Commission ad hoc sur le logement*.  
<https://www.sherbrooke.ca/fr/vie-municipale/commissions-et-comites/commission-ad-hoc-sur-le-logement>

VILLE DE SHERBROOKE, Commission ad hoc sur le logement à Sherbrooke. (Mars 2023.) *Faits saillants de la situation du logement à Sherbrooke*. Présentation PowerPoint, 43 diapos.



ÉTAT DE SITUATION DU LOGEMENT À SHERBROOKE  
Produit par la Concertation logement Sherbrooke