

L'ÉTAT DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DANS LA VILLE DE SAINT-GEORGES

Par la Table en logement social et communautaire de Saint-Georges



Crédit photo : Ville Saint-Georges

Janvier 2020

Table des matières

Présentation de la Table en logement social et communautaire de Saint-Georges	4
Les objectifs du rapport	5
Portrait statistique de la population de Saint-Georges	5
La situation des logements.....	7
Les définitions du logement social et communautaire	9
Portrait de l'Office d'habitation du Sud de la Chaudière.....	9
Portrait de l'hébergement temporaire et permanent	10
Portrait des aînés à Saint-Georges.....	12
Projets inspirants	14
Recommandations et Conclusion	17
LES ANNEXES	18
Annexe A Acronymes.....	18
Annexe B Portrait des programmes disponibles.....	19
Annexe C Membres de la Table en logement social et communautaire de Saint-Georges	21

Présentation de la Table en logement social et communautaire de Saint-Georges

Les partenaires de certaines concertations locales qui travaillent sur le développement social de Beauce-Sartigan (GRAP Beauce-Sartigan, Partenaire du développement social et Table en Immigration Beauce-Sartigan) ont fait certains constats en lien avec l'offre de logement social sur le territoire de la Ville de Saint-Georges. En plus du manque de logements abordables à Saint-Georges, les organisations ont fait les constats suivants :

- La population de Saint-Georges est vieillissante et l'offre de logements adaptés pour cette clientèle n'est pas suffisante;
- Plusieurs familles recomposées ont besoin d'un logement plus spacieux;
- Plusieurs personnes vivent seules;
- Peu de logements adaptés pour des personnes avec des problématiques;
- Taux d'inoccupation de logements extrêmement faible;
- Arrivée massive de personnes immigrantes.

Suite aux constats révélant certains besoins en logement pour la Ville de Saint-Georges, une table de concertation sur le logement social a été mise sur pied en février 2018. Cette table multisectorielle est composée des acteurs suivants :

- Corporation de Développement Communautaire Beauce-Etchemins, porteur du projet;
- Ville de Saint-Georges;
- GRT Nouvel Habitat;
- Maison de la Famille Beauce-Etchemins;
- Au Bercaïl;
- CISSS-CA, secteur Beauce;
- Office d'habitation du Sud de la Chaudière;
- ACEF-ABE;
- Havre l'Éclaircie.

Les objectifs de la table de concertation sont de :

1. Promouvoir les logements sociaux et communautaires;
2. Réduire le taux d'inoccupation des unités d'hébergement disponibles dans les logements sociaux et communautaires et s'assurer de leur utilisation optimale;
3. Améliorer nos connaissances sur les logements sociaux et identifier les besoins propres à notre région;
4. Soutenir les projets de développement de logements sociaux et communautaires;
5. Veiller à la disponibilité de logements de qualité, abordables et adaptés aux besoins des familles et des individus.

Les partenaires de la table se sont donc donné comme première mission de réaliser un portrait des besoins en logement social dans la Ville de Saint-Georges.

Les objectifs du rapport

La table de concertation en logement social et communautaire de Saint-Georges a déterminé trois objectifs principaux à atteindre avec le présent rapport. Dans un premier temps, produire un document de référence pour présenter les faits saillants et les statistiques de l'habitation et du logement social. Dans un deuxième temps, déterminer et utiliser les recommandations pour mieux répondre aux besoins de la population. Pour terminer, la table souhaite avoir des engagements de la Ville de Saint-Georges pour le parc locatif.

Portrait statistique de la population de Saint-Georges

Contexte actuel

Selon l'Institut de la statistique du Québec, la Ville de Saint-Georges compte 33 158 habitants en 2019. La ville connaît une croissance économique poussée par son développement industriel. Sa situation socioéconomique y est enviable, mais, en contrepartie, une portion non négligeable de la population vit une situation économique difficile.

À Saint-Georges¹ :

- 15% (4973) des habitants se situent sous le seuil de faible revenu;
- Il y a 8930 familles et 5315 ménages composés d'une personne;
- 19,6% (6360) de la population a 65 ans et plus.

Immigration

En 2016, le Carrefour jeunesse-emploi Beauce-Sud (CJE) desservait en moyenne 100 nouveaux arrivants par année. En constante augmentation, ce nombre est passé à plus de 500 personnes immigrantes desservies par le CJE en 2019.

Selon un recensement effectué par le Conseil économique de Beauce (CEB), environ 250 travailleurs étrangers (statut de résidents temporaires) sont attendus pour l'année 2019-2020 dans la MRC Beauce-Sartigan. C'est 60 à 65% des immigrants qui arrivent par l'embauche d'entreprise de la région, 30% proviennent des étudiants internationaux et finalement 5 à 10% arrivent seuls. Les familles immigrantes sont formées généralement d'un minimum de quatre personnes (parents et enfants).

Les entreprises qui font venir des travailleurs étrangers ont certains engagements à respecter pour ceux ayant des postes à bas salaire, comme celui d'offrir un logement convenable et abordable (qui ne doit pas dépasser 30% de son revenu).

La disponibilité des logements abordables étant limitée, certaines entreprises de la région ont fait preuve de créativité pour héberger leurs travailleurs. En voici quelques exemples. À St-Éphrem-de-Beauce, *le Château Blanc* a été transformé afin d'offrir des appartements meublés de transition pour les nouveaux arrivants et l'entreprise *René Matériaux Composite Itée* a fourni à ses travailleurs étrangers des roulottes de chantier complètement aménagées afin qu'ils puissent y habiter.

¹ Selon le recensement de Statistique Canada en 2016.

Étudiants internationaux

Depuis l'automne 2019, ce sont 31 élèves internationaux qui fréquentent le Cégep Beauce-Appalaches. De ce nombre, 29 sont de la France (dont une proportion a une double nationalité), 1 de l'Italie et 1 de la Côte d'Ivoire. Parmi ces étudiant(e)s, 11 sont accompagnés de leurs familles. Depuis quelques années, ce sont en moyenne 22 élèves internationaux qui viennent s'installer chaque année à Saint-Georges pour étudier au Cégep.

Aide sociale et solidarité sociale

Le taux de chômage pour notre région² est de 2,5%, ce qui correspond au taux le plus bas du Québec et du Canada. Selon Services Québec, on retrouve pour la Ville de Saint-Georges 463 adultes sans contraintes à l'emploi sur l'aide sociale, 262 adultes avec des contraintes temporaires à l'emploi et 1182 adultes sur la solidarité sociale (avec contraintes sévères à l'emploi), dont 25 ont un conjoint(e) sans contraintes sévères à l'emploi.

L'indice de défavorisation matérielle et sociale à Saint-Georges

Les données suivantes sont issues de la « *Caractérisation des communautés locales de la MRC Beauce-Sartigan 2.0* »³. Les secteurs de la Ville de Saint-Georges principalement touchés par la défavorisation sociale et matérielle sont les suivants :

Défavorisation sociale

- Secteurs UPA, Les Sittelles et Jersey Mills;
- 16% de la population est constituée de personnes seules;
- 1460 familles sont monoparentales (1065 femmes, 390 hommes).

Défavorisation matérielle

- 20% de la communauté débourse plus de 30% de son revenu pour se loger.

Six secteurs de Saint-Georges sont considérés comme défavorisés : Secteur Hôpital ouest, Secteur Parc Pomerleau, Secteur église ouest, Secteur Aquarelle, Secteur Faubourg et Secteur Cité étudiante.

Il est important de noter que les secteurs du Faubourg, de l'église ouest et de l'Hôpital ouest présentent plusieurs éléments de vulnérabilité par rapport à la MRC.

Secteurs	Faible revenu après impôt	Revenu personnel moyen	Faible scolarité	30 % ou plus du revenu consacré au loyer
Faubourg	39,3% (700 pers.)	22 247\$	41,6% (705 pers.)	38,5% (425 pers.)
Église ouest	28,6% (500 pers.)	26 520\$	41,7% (655 pers.)	27,7% (255 pers.)
Hôpital ouest	18,8% (385 pers.)	27 695\$	37,7% (665 pers.)	23,2% (230 pers.)
Saint-Georges	15,4% (4725 pers.)	32 843\$	27,4% (7145 pers.)	19,3% (2670 pers.)

² Les données sont pour les trois MRC de la Beauce (Beauce-Sartigan, Robert-Cliche et Nouvelle-Beauce), la MRC de Bellechasse et la MRC du Granit.

³https://www.ciassca.com/clients/CISSSCA/Professionnels__M%C3%A9decins_et_partenaires/Pr%C3%A9vention_promotion/Caract%C3%A9risation_des_communaut%C3%A9s/Documents/Beauce-Sartigan/10_REC_Caracterisation_MRC_de_Beauce-Sartigan_nov2017.pdf

Au Québec, le revenu viable pour une personne seule est de 26 651\$, pour une famille monoparentale avec un enfant est de 37 081\$ et pour un couple avec deux enfants est de 57 504\$.

Constats et hypothèses

- ✓ Une grande partie de la population de Saint-Georges vit seule (5315 pers.) et il y a un taux élevé de familles monoparentales (1460 pers.).
- ✓ Certaines personnes originaires des municipalités en périphérie viennent s'établir à Saint-Georges pour la proximité des services. Le fait de quitter leur environnement social peut entraîner un plus grand isolement pour ces personnes.
- ✓ Les nouveaux arrivants ont souvent peu ou pas de réseau, en raison de plusieurs aspects, dont la barrière de la langue. Il est donc plus difficile pour eux d'obtenir de l'aide ou de se diriger vers les bons services en cas de besoin.
- ✓ Il n'y a pas assez de grands logements (5½ et plus) disponibles pour accueillir les familles d'immigrants ayant plusieurs enfants. De plus, les logements meublés se font rares et les logements de transition pour personnes immigrantes sont inexistantes dans la Ville de Saint-Georges.
- ✓ Les coopératives d'habitation pourraient permettre de diminuer la défavorisation matérielle et sociale. Actuellement, cette formule proposant l'entraide et la collaboration est absente sur le territoire, que ce soit pour les aîné(e)s ou pour les familles.

La situation des logements

Contexte

Dans la dernière année, le secteur Faubourg⁴ a été la proie de plusieurs incendies. Ces incendies ont touché principalement les gens à faible revenu et les nouveaux arrivants, qui ont dû être relocalisés. Toutefois, en raison de la disponibilité limitée de logements adéquats et abordables, certains n'ont toujours pas trouvé de logement.

- Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)⁵, les logements ayant besoin de réparations majeures représentent 4.8% des habitations à Saint-Georges en 2011. C'est donc 1 logement sur 20. On parle de 9.6% des logements dans le secteur UPA, 9.5% dans le secteur Faubourg et 8.1% des logements dans le secteur de l'Hôpital ouest⁶.
- En date de janvier 2020, le taux d'inoccupation actuel des logements dans la Ville de Saint-Georges est de 1.4%, ce qui est très bas sous le seuil d'équilibre de 3%. Ce phénomène entraîne plusieurs conséquences, dont une rareté de logements ce qui cause une augmentation des loyers et un accès plus difficile.

⁴ Voir les secteurs définis dans la *Caractérisation des communautés locales 2016-2017 pour la MRC Beauce-Sartigan*.

⁵ Selon la SCHL. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2429073/4/Saint-Georges%20\(V\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2429073/4/Saint-Georges%20(V))

⁶ Selon les données de la *Caractérisation des communautés locales*

- Cette rareté ne motive pas les propriétaires à faire les travaux nécessaires, puisqu'ils trouvent tout de même des locataires qui n'ont pas d'autres choix. Ce sont donc les personnes les plus défavorisées qui se promènent d'un logement insalubre à un autre en raison du manque de logements adéquats.
- Pour les appartements de 2 chambres à coucher (le plus courant), le taux d'inoccupation est de 0.4%. On peut en conclure que la disponibilité pour ce type de logement est presque absente.
- En 2019, il y avait 2536 appartements occupés à Saint-Georges (marché locatif primaire⁷), incluant 91 studios, 536 1cc⁸, **1712 2cc**, 197 3 cc. et +⁹.
- En 2019, le loyer moyen pour un 3½ (1 cc.) était de 446\$ et de 560\$ pour un 4½ (2 cc.)¹⁰. Ce qui représente une augmentation de 5.6% par rapport à 2018.

Constats et hypothèses

- ✓ Au Québec, quelques villes dont la taille est comparable à Saint-Georges (comme La Sarre et Rimouski) se sont dotées d'un Code du logement pour lutter contre l'insalubrité¹¹. Puisque 1/20 des logements à Saint-Georges nécessite des travaux importants, un Code du logement pourrait permettre à la ville d'inspecter la qualité des logements et d'imposer des amendes aux propriétaires si nécessaire. Ces sanctions peuvent devenir de bons incitatifs pour que les propriétaires réalisent les travaux nécessaires rapidement. Les locataires n'ont alors plus besoin d'aller à la Régie du logement pour les problématiques d'insalubrité et le fardeau de la preuve ne leur est pas imposé. Ainsi, des mesures peuvent être mises en place plus rapidement par la ville pour améliorer l'état de leurs parcs locatifs et la qualité de vie des résidents.
- ✓ Dans le parc locatif de Saint-Georges, il y a 627 logements pour 1 personne (studio et 1 cc.) alors qu'on compte 5315 personnes vivant seules.

⁷ Selon la SCHL, le marché locatif primaire se compose des logements locatifs occupés situés dans les immeubles d'initiative privée construits expressément pour le marché locatif et comptant au moins trois unités.

⁸ CC. est une abréviation utilisée pour chambres à coucher.

⁹ Selon la SCHL. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2429073/4/Saint-Georges%20\(V\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2429073/4/Saint-Georges%20(V))

¹⁰ Selon la SCHL. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2429073/4/Saint-Georges%20\(V\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/2429073/4/Saint-Georges%20(V))

¹¹ Selon la Régie du logement, on entend par logement insalubre à l'habitation, un logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public. À titre d'exemple, il peut s'agir de présence de moisissure ou de champignons, de vermine (ex. : punaises de lit), de rongeurs, d'humidité excessive, ou encore, d'air vicié.

Les définitions du logement social et communautaire

Un logement social est un logement destiné à des personnes à faible revenu qui auraient des difficultés à se loger.

Il existe plusieurs modèles de logement social, soit les habitations à loyer modique (HLM) (gérés par l'Office municipal d'habitation (OMH)), les coopératives d'habitation (autogérés par leurs membres occupants) et les OSBL d'habitation (gérés par des organismes sans but lucratif (OSBL)).

À Saint-Georges, il existe principalement le modèle HLM, géré par l'Office d'habitation du Sud de la Chaudière. Cette organisation est chargée de la politique municipale d'habitation, de la construction et de la location des logements sociaux, de la restauration des logements aux fins de location, de la vente et de la mise en place des équipements jugés nécessaires. Quelques projets, comme *Au cœur de vous*, ainsi que la mise en place d'un point de service de l'ADOberge de Chaudière-Appalaches à Saint-Georges ont été réalisés avec le programme *AccèsLogis Québec* de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Portrait de l'Office d'habitation du Sud de la Chaudière

En 2020, la fusion des offices de la MRC Beauce-Sartigan, des Etchemins et d'une partie du territoire de Robert-Cliche a formé l'**Office d'habitation du Sud de la Chaudière** qui dessert 17 municipalités. L'Office d'habitation gère 167 unités HLM au total à Saint-Georges.

- **Nombre d'unités de PSL et HLM par catégorie d'occupants à Saint-Georges**

	PSL	HLM
<i>Familles</i>	5	78
<i>*Aînés</i>	4	89
<i>Pers. seules</i>	26	0
<i>Total :</i>	35	167

*Ces PSL et HLM s'adressent aux aînés autonomes. Il n'en existe aucun pour les aînés en perte d'autonomie.

- **Localisation et types de logements sociaux (HLM) à Saint-Georges**

Secteur de la ville	Nombre de logements	Secteur de la ville	Clientèle
Est	24	Aquarelle	Famille
	30	Faubourg/Centre-ville	Aînés
	24	UPA	Famille
Ouest	40	Hôpital ouest	Aînés
	6	Hôpital ouest	Famille
	24	Hôpital ouest	Famille
	19	Hôpital ouest	Aînés

En date de janvier 2020, il y a 38 personnes seules âgées entre 40 et 60 ans qui sont en attente pour un logement d'une chambre à coucher en HLM. De plus, on retrouve 13 logements vacants de trois chambres à coucher (5 ½) ainsi qu'un logement vacant de quatre chambre à coucher (6 ½). Les HLM disponibles sont majoritairement dans l'ouest de la ville.

Constats et hypothèses

- ✓ Il y a un grand besoin de logements sociaux ou communautaires d'une chambre (3 ½) pour les personnes seules entre 40 et 60 ans à faible revenu. Actuellement, tous les 4½ sont occupés, puisque la demande est forte. Les gens qui ont besoin de se loger dans un HLM, soit en 3 ½ ou en 4 1/2, se retrouvent dans des logements au-dessus de leurs moyens, ce qui représente 30% et plus de leur revenu. Pour joindre les deux bouts, ils doivent souvent couper dans d'autres dépenses essentielles comme la nourriture.
- ✓ Plusieurs 5 ½ (3 cc.) sont encore disponibles. Actuellement, les critères de l'Office d'habitation du Sud de la Chaudière exigent que les ménages aient demeuré à Saint-Georges au moins 12 mois dans les deux dernières années. Ce critère est un irritant pour plusieurs, puisqu'il y a des familles du territoire qui sont dans le besoin et qui répondent à tous les critères exceptés celui-ci. Ce critère n'est pas adapté à certaines réalités telles qu'en situation de violence conjugale ou encore pour les familles immigrantes. Assouplir ce critère de l'Office pourrait être une bonne façon de faciliter l'accès aux gens qui en ont réellement besoin.
- ✓ Il est difficile de connaître les logements disponibles de l'Office, puisqu'il n'y a pas d'endroit où ils sont affichés. À Lévis, une plateforme web existe sous le nom de *Logis Lévis* et la population la consulte pour connaître les logements vacants.

Portrait de l'hébergement temporaire et permanent

Dans la ville, trois organismes communautaires offrent de l'hébergement temporaire, soit L'ADOberge Chaudière-Appalaches, Au Bercaïl et Havre l'éclaircie. Aussi, un complexe d'hébergement permanent est offert à la clientèle vivant une déficience intellectuelle ou physique à Saint-Georges.

L'ADOberge Chaudière-Appalaches

L'ADOberge Chaudière-Appalaches offre un service d'hébergement gratuit et temporaire aux jeunes âgés de 12 à 17 ans de la région qui vivent des difficultés. Ces derniers et leurs parents doivent être volontaires à l'hébergement et désirer s'impliquer dans une démarche de changement. Au point de service de Saint-Georges, il y a six lits disponibles pour une durée maximum de 60 jours.

Au Bercaïl

Au Bercaïl est un organisme qui offre différents services d'hébergement, soit de l'hébergement de crise, de l'hébergement de transition en santé mentale, de l'hébergement en itinérance et des lits multifonctionnels du CISSS-CA (programme dépendance). Il y a 24 lits disponibles qui peuvent accueillir différentes personnes selon leurs besoins. Les séjours peuvent durer jusqu'à 3 mois.

Havre l'Éclaircie

Havre l'Éclaircie offre l'hébergement à toutes les femmes vivant dans un contexte de violence conjugale ainsi qu'à leurs enfants. Pour être admises, les femmes peuvent se présenter directement à la maison d'hébergement ou téléphoner 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Havre l'Éclaircie compte 12 lits.

En octobre 2010, l'organisme a acquis une deuxième maison soit Maison la Transit'Elles qui a pour but d'offrir de l'hébergement pour une période variant entre 0-24 mois. Ce service s'adresse aux femmes en situation de séparation ou de divorce recevant ou ayant reçu des services du Havre l'Éclaircie ou d'une autre maison d'hébergement. Cette maison compte un appartement de quatre chambres à coucher pour une famille ainsi que quatre chambres avec aires communes pour les femmes seules.

Hébergement permanent

Au cœur de vous est un OSBL d'habitation qui a été mis en place avec le programme *AccèsLogis Québec* de la SHQ en août 2014. Ce bâtiment de 16 unités de logement adapté avec des aires communes a été conçu pour répondre adéquatement aux besoins des personnes vivant avec une déficience intellectuelle ou physique à Saint-Georges. Tous les locataires de ce complexe d'habitation bénéficient du programme PSL leur permettant de payer un loyer qui correspond à 25% de leur revenu.

Hébergement public lié au Réseau de la Santé

À Saint-Georges, il existe de l'hébergement pour des clientèles ayant des problématiques spécifiques. D'abord, la ressource de type familial (RTF) s'adresse à une clientèle vivant avec une déficience intellectuelle (DI), une déficience physique (DP), un trouble du spectre de l'autisme (TSA) ainsi que des troubles de santé mentale. On retrouve également les résidences à assistance continue (RAC) qui sont destinées aux personnes vivant avec une déficience intellectuelle ou un trouble envahissant du développement (TED). Le coût mensuel pour les prestataires d'aide sociale depuis plus de 72 mois est de 878\$ et de 816\$ pour les moins de 72 mois. Le coût quotidien pour les personnes de plus de 65 ans est de 31.50\$.

Ressource de type familial (RTF) et Résidence à assistance continue (RAC)	Places accréditées
RTF St-Georges	72 (DI-TSA-DP), 50 (SM)
RAC L'Émeraude	12
RAC Jumelés St-Georges	12
RAC 127	6
Appartements supervisés	12
Rond point	6

Constats et hypothèses

- ✓ En Beauce-Sartigan, ce sont 300 signalements qui ont été retenus à la DPJ pour l'année 2018-2019.¹² En Chaudière-Appalaches, le taux de signalement a augmenté de 6.3% par rapport à l'année précédente. Une proportion de ces familles aurait besoin de supervision et d'accompagnement afin d'être mieux outillée dans leur rôle parental. Sur notre territoire, il n'existe pas de logements transitoires ou supervisés.
- ✓ Les besoins en hébergement jeunesse à court terme ont augmenté dans les dernières années. Pour répondre à la demande, l'ADOberge a fait l'ajout de deux lits en 2019 à Saint-Georges.
- ✓ Les organismes du territoire font de l'hébergement de crise, c'est-à-dire à court terme. Cependant, entre le logement de dépannage et celui régulier, il n'existe pas d'hébergement de transition pour une personne qui aurait besoin de temps pour reprendre le contrôle sur sa vie.

Portrait des aînés à Saint-Georges

¹³Actuellement, on retrouve 6360 (19,6% de la population) personnes de 65 ans et plus à Saint-Georges, parmi ce nombre, 3520 sont des femmes et 2840 sont des hommes. D'ici 2021, la proportion d'aîné(e)s augmentera de 3,8%.

À Saint-Georges, c'est 11.5% des aînés qui se trouvent dans une situation de précarité matérielle et sociale. Les secteurs principalement touchés sont le secteur de l'Hôpital ouest (440), Jersey Mills (440), Faubourg (415) et le secteur de l'église ouest (415). En Beauce-Sartigan, les hommes ayant un faible revenu sont de 15 %, tandis que les femmes ont un pourcentage plus élevé, soit de 30 %.

Résidences pour aînés

Actuellement, dans la Ville de Saint-Georges, il y a trois centres d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) pour les aînés en perte d'autonomie soit le Séminaire, l'Assomption et Richard Busque. Dans un CHSLD public ou privé conventionné, le coût d'hébergement ne peut dépasser ce qui est fixé par la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ). Des exonérations financières peuvent être traitées par la RAMQ si les coûts dépassent 2500\$ avec les services. Actuellement, **les frais à déboursier par mois pour un CHSLD s'élèvent à :**

- 1 910,40 \$ pour une chambre individuelle
- 1 596,00 \$ pour une chambre à deux lits
- 1 189,20 \$ pour une chambre à trois lits ou plus

CHSLD	Lits	Liste d'attente
Séminaire	41	4
Assomption	96	0
Richard Busque	45	9

¹² Source : <https://www.beuceimedia.ca/2019/09/26/augmentation-des-signalements-retenus-par-la-dpj-en-chaudiere-appalaches/>

¹³ Les données de cette section proviennent du Recueil sur les aînés en Beauce réalisé par le CISSS-CA.

Les résidences Le Campagnard et L'Atrium sont des ressources intermédiaires pour les personnes âgées semi-autonomes avec des troubles cognitifs. Le coût pour y résider est de 1296,90\$/mois. Ces deux résidences ne peuvent également pas dépasser le taux fixé par la RAMQ. Des exonérations financières peuvent être traitées par la RAMQ si les coûts dépassent 2500\$ avec les services.

Ressource intermédiaire (RI)	Places accréditées
Le Campagnard	19
L'Atrium	36

Il existe également à Saint-Georges six résidences privées certifiées pour les personnes âgées. Cependant, la résidence Riviera fermera ses portes en 2020, ce qui entraînera une perte de 20 unités qui sont actuellement occupées. Les coûts des résidences pour personnes autonomes varient entre 1500\$ et 2000\$ par mois. Pour les personnes semi-autonomes, il faut prévoir entre 1700\$ et 3000\$ par mois. Des crédits et des subventions gouvernementales existent pour aider les âgé(e)s selon leur situation.

Caractéristiques des résidences privées pour âgé(e)s à Saint-Georges¹⁴

Résidences	Unités	Coût mensuel 2 ½ Autonome	Coût mensuel 2 ½ Semi- autonome	Ce qui est compris	Autre service en option
Le Saint-Guillaume	215*	1700\$	2700\$	3 repas, câble, internet, ménage et stationnement	
Manoir du Quartier	249	1714\$	3000\$	3 repas, câble, ménage et stationnement	
L'Atrium	17	Ne s'applique pas	2850\$	3 repas et tous les services pour pers. semi-autonomes. *Salle de bain commune	Téléphone
L'oiseau bleu	344	1535\$	1735\$	3 repas, câble, téléphone et ménage	
Riviera	20	2000\$	Ne s'applique pas	3 repas, ménage, câble et buanderie	Service médicaments
La seigneurie du jasmin	146	1650\$	Ne s'applique pas	3 repas	Tout autre service
Total :	991				

*36 logements supplémentaires s'ajouteront en mai 2020.

¹⁴ Ces informations ont été collectées par la chargée de projet en mentionnant « être à la recherche d'un logement en RPA pour une personne. »

Constats et hypothèses

- ✓ Les femmes âgées sont particulièrement touchées par la problématique du faible revenu. Cela s'explique en partie par le fait qu'elles ont seulement leurs rentes gouvernementales (RRQ et RPC). Certaines ont droit au régime de retraite de leur mari. Cependant, lorsqu'elles se trouvent seules ou veuves, elles n'y ont plus accès, entraînant ainsi une perte majeure du revenu.
- ✓ La grande majorité des aînés vivent dans un logement ou dans une maison privée.
- ✓ En Beauce-Sartigan, on compte davantage d'hospitalisations (212) à la suite d'une chute chez les aînés qu'en Chaudière-Appalaches. Cela nous amène à penser que l'inadéquation de leur habitation pourrait être la cause d'un plus grand nombre de chutes.
- ✓ Il n'existe pas d'alternative pour les aînés à faible revenu qui n'ont pas les moyens d'être dans une résidence privée. Il n'y a pas de place en résidence en dessous de 1500\$ par mois. Une coopérative d'habitation pour aînés serait un bon moyen de répondre à ce besoin.
- ✓ Il n'y a pas beaucoup de services en matière de logement et d'alternative pour les personnes âgées.

Projets inspirants

En guise de point de départ à la réflexion, voici deux modèles qui pourraient être intéressants de développer dans la Ville de Saint-Georges : le modèle coopératif pour les aînés et des appartements transitoires (à adapter selon la clientèle cible). Pour tout type de projets immobiliers communautaires, le groupe de ressources techniques (GRT) Nouvel Habitat offre son soutien et veille au bon développement de projets et de services.

Coopérative Le Mieux-Vivre

Le Mieux-Vivre est un complexe de 89 appartements s'adressant aux aînés autonomes et en légère perte d'autonomie. 32 logements accueillent les aînés autonomes, tandis que 57 autres sont destinés aux aînés en perte d'autonomie. Les résidents bénéficient d'une surveillance 24h/24.

En ce qui concerne l'administration et la gestion, les décisions sont prises par le Conseil d'administration qui est formé de ses membres/résidents. Plusieurs comités sont mis en place selon la demande pour l'organisation des activités. Les membres s'impliquent selon leurs intérêts et leurs compétences, ce qui permet de briser l'isolement qu'on remarque communément chez les aînés. La Coopérative adapte ses services selon les besoins de ses résidents et certains d'entre eux sont offerts directement sur place pour simplifier l'accessibilité.



Crédit photo : Logis Lévis

Les bénéfices pour Ville Saint-Georges

Une coopérative telle que Le Mieux-Vivre permettrait à ses résidents, qui vivent une perte d'autonomie, d'avoir une vraie continuité dans le milieu de vie. Elle permettrait également à la ville de réaliser des économies notables dans les programmes d'aide au logement. La coop assurerait également des retombées économiques durables, puisqu'elle permettrait aux locataires de libérer des sommes pour d'autres dépenses dans la communauté.

Les bénéfices pour le Réseau de la santé

Une coopérative offre un logement de qualité aux gens en situation de précarité qui en d'autres temps pourraient se diriger vers des logements insalubres ou inadaptés à leurs besoins. La possibilité d'un point de service pour des personnes aînées et l'opportunité pour le Réseau d'assurer des services de prévention et d'intervention auprès d'une clientèle en perte d'autonomie.

Les bénéfices pour les organismes communautaires

Une coopérative telle que Le Mieux-Vivre permettrait aux organismes d'avoir un accès plus facile à leurs différents groupes cibles (dans ce cas-ci les aînés). Aussi, la forme coopérative favorise davantage l'entraide entre les membres. En se basant sur les compétences de chacun, elle permet aux résidents de se sentir utiles et appréciés, favorisant ainsi une meilleure santé mentale.

Mentionnons qu'une coopérative peut prendre toutes sortes de formes et cibler différentes clientèles telles que les familles, les personnes immigrantes, les personnes seules et bien d'autres. Pour éviter l'exclusion sociale et l'isolement, il peut être intéressant d'encourager la mixité sociale, générationnelle, etc. Dans le même sens, un tel projet permet aux individus de tisser un réseau social positif, de développer un sentiment d'appartenance et de permettre une meilleure égalité entre les femmes et les hommes.

Le Triptyque - Hébergement transitoire

Le Triptyque est un projet d'hébergement transitoire et de dépannage à Lévis qui cible les jeunes de 17 à 25 ans vivant de l'instabilité résidentielle ou à risque d'itinérance, ainsi que les personnes seules ou les familles monoparentales avec de jeunes enfants. La durée d'hébergement varie selon l'évaluation, mais ne peut dépasser 30 mois. Le projet offre du soutien communautaire léger par un intervenant disponible sur place une quinzaine d'heures par semaine.



Crédit photo : Logis Lévis

L'hébergement transitoire permet de combler la période plus à risque entre l'hébergement de crise ou de dépannage et le logement régulier. Encore une fois, il est possible d'adapter le type d'hébergement selon les besoins réels des citoyens de Saint-Georges. Le projet pourrait tout aussi bien cibler les personnes seules, les familles monoparentales, les jeunes de 17 à 35 ans à risque d'itinérance que les familles immigrantes. La durée d'hébergement peut également varier selon la clientèle et le type de problématique à résoudre. L'hébergement transitoire est souvent lié à la réalisation d'un projet de vie.

Les bénéfices pour Ville Saint-Georges

L'hébergement transitoire permettrait de diminuer de façon générale les problématiques sociales ou judiciaires dans les logements. Il favorise la réinsertion sociale et l'implication citoyenne en développant le sentiment d'appartenance des individus en difficulté. De plus pour les familles immigrantes, cela entraînerait une insertion plus rapide et favoriserait sûrement un taux de rétention plus élevé.

Les bénéfices pour le Réseau de la santé

Ce type d'hébergement donnerait la possibilité au réseau d'avoir un point de service pour ces personnes vulnérables. L'hébergement de transition offrirait l'opportunité d'assurer des services de proximité auprès d'une clientèle qui cumule des facteurs de risque et qui nécessite des interventions plus fréquentes. Ce type de milieu de vie pourrait favoriser la collaboration entre professionnels afin de faire un suivi du début à la fin auprès de la clientèle nécessitant un traitement.

Les bénéfices pour les organismes communautaires

Un projet d'hébergement transitoire pourrait être associé à un organisme qui connaît la clientèle concernée, demandant ainsi leur participation pour la gestion et l'accompagnement des résidents. À titre d'exemple, Au Bercaïl, ce type d'hébergement désengorgerait l'organisme des utilisateurs récurrents, puisque la transition leur permettrait de développer ou de renforcer leur autonomie. Il aiderait également à l'intégration sociale des individus ainsi qu'au développement de compétences sociales et citoyennes. Pour les personnes fragiles et vulnérables, la transition serait un levier pour retrouver leur dignité, leur confiance et favoriser leur pouvoir d'agir.

Recommandations et conclusion

Afin de développer le logement social et communautaire dans la Ville de Saint-Georges, un partenariat intersectoriel devra être mis en place. Déjà, plusieurs acteurs de la table en logement social et communautaire de Saint-Georges se sont impliqués pour réaliser le portrait dans la présente étude. Comme les besoins en logements à Saint-Georges sont importants et qu'ils concernent plusieurs acteurs, cette collaboration devra continuer d'être renforcée et enrichie.

Les partenaires recommandent le maintien et l'élargissement de la table (peut-être une table MRC) pour bonifier globalement l'offre en logement social et communautaire ou pour développer concrètement les différents projets. Effectivement, en 2019, les acteurs du développement social de la MRC Beauce-Sartigan se sont réunis afin de mettre à jour leur plan de développement social. Le logement étant ressorti comme l'une des cinq priorités à travailler pour les prochaines années.

De plus, la pénurie de logements à Saint-Georges est bien réelle. À la lumière des différentes données exposées dans cette étude, les besoins ont été bien identifiés pour chaque tranche d'âge de la population. Que ce soit pour les aînés ayant besoin de logements abordables et sécuritaires, pour les nouveaux arrivants à la recherche de grands logements, pour les personnes seules et les familles à faible revenu. Les partenaires de la table en logement social et communautaire souhaitent travailler en collaboration avec la ville afin de répondre aux besoins ressortis dans la présente étude.

Voici les types de logements sociaux et communautaires visant les ménages à revenu faible que la table veut prioriser dans son plan d'action 2020-2023 :

- Les logements avec services destinés aux aînés autonomes et semi-autonomes;
- Les logements pour les personnes seules;
- Des appartements supervisés de transition pour les familles;
- Des appartements supervisés de transition pour les personnes ayant des difficultés à se maintenir en logement.

Enfin, par souci de bien faire chaque étape de façon concertée, nos actions se veulent réalisables dans le respect de tous et sensibles aux différentes réalités vécues par la population.

LES ANNEXES

Annexe A Acronymes

CEB : Conseil économique de Beauce
CHQC : Coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
CHSLD : Centre d'hébergement de soins de longue durée
CISSS-CA : Centre intégré de santé et de services sociaux de Chaudière-Appalaches
CJE : Carrefour jeunesse-emploi
CLD : Centre local de développement
DI : Déficience intellectuelle
DP : Déficience physique
DPJ : Direction de la protection de la jeunesse
GRAP : Groupe de réflexion et d'action contre la pauvreté
GRT : Groupe de ressources techniques
HLM : Habitation à loyer modique
MRC : Municipalité régionale du comté
OMH : Office municipal d'habitation
OSBL : Organisme sans but lucratif
PAMH : Programme d'amélioration des maisons d'hébergement
PSL : Programme de supplément de loyer
RAC : Résidence à assistance continue
RAMQ : Régie de l'assurance maladie du Québec
RI : Ressource intermédiaire
RPC : Régime de pensions du Canada
RRQ : Régime de rentes du Québec
RTF : Ressource de type familial
SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ : Société d'habitation du Québec
TED : Trouble envahissant du développement
TSA : Trouble du spectre de l'autisme
UPA : Union des producteurs agricoles

Annexe B Portrait des programmes disponibles

Programme AccèsLogis Québec

AccèsLogis Québec est un programme qui favorise la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste de même qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation. Principe de mixité sociale au niveau des ménages.

Organismes porteurs admissibles :

- Coopérative d'habitation ou coopérative de solidarité en habitation;
- Organisme à but non lucratif (OBNL);
- Société acheteuse à but non lucratif;
- Office d'habitation;

Types d'intervention possibles :

- Construction neuve;
- Achat-rénovation;
- Achat-simple;
- Recyclage.

Typologie de logement pouvant être réalisée :

- Chambre;
- Studio;
- 1 cc à 5 cc;

Volets du programme AccèsLogis (selon la catégorie de ménages) :

Volet 1 : Logements réguliers permanents pour familles, personnes seules ou personnes âgées autonomes.

Volet 2 : Logements avec services pour personnes âgées en légère perte d'autonomie.

- Difficulté à accomplir les activités de la vie quotidienne (AVQ);
- Difficulté de nature physique ou psychologique;
- Lien avec CSSS;

Volet 3 : Logements pour clientèles ayant des besoins particuliers d'habitation.

- Logement permanent accompagné de services de soutien, avec objectif de réinsertion sociale et développement progressif de l'autonomie en fonction des capacités physiques et intellectuelles.
- Logement temporaire : logement d'urgence ou de transition (logement de deuxième étape).
- Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) (s'ajoute dans le cas de maison pour femmes victimes de violence familiale).

Types d'aides financières disponibles

- Subvention à la réalisation, dont le taux est 50% des coûts admissibles reconnus par la SHQ. Ce taux monte à 66% dans le cas des logements d'urgence et à 100% pour les logements destinés à des victimes de violence familiale;
- Subventions additionnelles : subvention pour personne handicapée (SPH) et subvention pour adaptation de domicile (SAD);
- Garantie de prêt accordée par la SHQ (hypothèque de l'organisme);
- Subvention à l'organisme sous forme de Supplément au loyer (SLO ou PSL) pouvant être octroyés à des ménages locataires dans une proportion de 20% à 50% des ménages locataires. Cette proportion peut atteindre 100% dans les projets de logements permanents et de transition du volet 3. Cette aide fait en sorte que le locataire ne consacre pas plus de 25% de ses revenus au paiement du loyer.

Contribution du milieu

Pour être admissible, un projet doit bénéficier d'une aide financière provenant du milieu. Cette contribution s'ajoute à la subvention de la SHQ et est établie en fonction des coûts maximaux de réalisation reconnus par la SHQ. Pour les trois volets, la contribution doit être égale ou supérieure à 15%. Cette contribution peut provenir de la municipalité, d'un CLD, d'une institution financière, d'une collecte de fonds, etc. À Lévis, par exemple, le programme d'aide adopté prévoit une contribution de 15% des coûts de réalisation « réels ». Elle peut prendre la forme de versements en argent, de cessions de terrain ou de corvées municipales.

Loyer après la réalisation du projet

Le loyer après la réalisation du projet ne devra pas être inférieur à 75% du loyer médian reconnu par la SHQ ni supérieur à 95%. Toutefois, cela ne s'applique pas aux logements d'urgence du volet 3 et aux projets du volet 3 admissibles au PAMH.

Programme Supplément au loyer (PSL)




























Le programme PSL est une aide financière destinée à des ménages à faible revenu afin de leur permettre d'habiter dans un logement dont le coût correspond à 25 % de leurs revenus.

La gestion des unités PSL est confiée à l'Office Municipal d'Habitation (OMH) du secteur où est situé le projet. La SHQ conclut une entente tripartite avec l'OMH et la municipalité. Par la suite, l'OMH signe une entente avec l'organisme. Les coûts du PSL sont assumés à 90% par la SHQ et à 10% par les municipalités. Ce 10% doit être versé chaque année pour une période minimale de cinq (5) ans. La municipalité doit faire adopter une résolution pour sa participation au PSL.

Critères d'admissibilité (type de ménage, revenu du ménage) selon le nombre de chambres

Nb de chambres	1	2	3	4
Ménage	couple ou 1 personne	2 ou 3 personnes	4 ou 5 personnes	6 personnes ou plus
Revenu	22 000\$	28 000\$	21 500\$	36 500\$

Annexe C Membres de la Table en logement social et communautaire de Saint-Georges

M. Renaud Fortier <i>(Ville Saint-Georges)</i>	 418-225-6230  beaucesud@live.ca
Mme Véronique Mercier <i>(CDC Beauce-Etchemins)</i>	 418-228-3454  communication@cdcbe.net
Mme Sarah Rodrigue <i>(CDC Beauce-Etchemins)</i>	 418-228-3454  direction@cdcbe.net
M. Alain Marcoux <i>(GRT Nouvel Habitat)</i>	 1 418 833-6652 poste 115  amarcoux@grtnouvelhabitat.com
M. François Décary <i>(ACEF-ABE)</i>	 418 338-4755 poste 307  francois@acef-abe.org
Mme Chantale Bernard <i>(ACEF-ABE)</i>	 418 338-4755 poste 305  chantal.bernard@acef-abe.org
Mme Cathy Fecteau <i>(Au Bercaïl)</i>	 418-227-4181 poste 222  aubercaïl@globetrotter.net
Mme Émilie Vachon <i>(Au Bercaïl)</i>	 418-227-4181 poste 227  aubercaïliaison@globetrotter.net
Mme Sandra Fournier <i>(Maison de la famille Beauce-Etchemins)</i>	 418 228-9192  direction@mfbauceetchemins.org
Mme Sophie St-Pierre <i>(Office d'habitation du Sud de la Chaudière)</i>	 418 228-0239  omhstgeo@globetrotter.net
Mme Sarah Bellemare <i>(Au Bercaïl)</i>	 418-227-4181  aubercaïl.sarahbellemare@globetrotter.net
Mme Julie Richard Nadeau <i>(Havre l'Éclaircie)</i>	 418-227-1025  hemaison2@oricom.ca
Mme Julie Roy <i>(CISSS-CA)</i>	 418-226-3440 poste 30251  julie.roy.ciissca@ssss.gouv.qc.ca
Mme Héloïse Baril Nadeau <i>(CISSS-CA, Office d'habitation du Sud de la Chaudière)</i>	 418-774-3304 poste 32565  heloise.baril-nadeau.ciissca@ssss.gouv.qc.ca

Cette étude a été rendue possible grâce à la participation financière de



