

Juillet 2010

Note socio-économique

## Logement 2010 : Différents visages de la crise

Onze ans après son apparition, la pénurie de logements subsiste dans les grands centres urbains du Québec et notamment à Montréal. Les données de 2010 montrent que la disponibilité de logements évolue lentement mais que les loyers continuent de grimper plus rapidement que l'inflation. Alors que les remous de la crise économique risquent de multiplier le nombre de sans-abri, les régions sont abandonnées aux promoteurs et à une logique de marché incapable de répondre aux besoins des gens.

### État de la situation

#### OCCUPATION DES LOGEMENTS

Depuis 11 ans, en dépit de l'apparition sur le marché de nouveaux logements locatifs et malgré la récente vague d'accession à la propriété par des acheteurs désireux de bénéficier de faibles taux hypothécaires, le taux d'inoccupation se situe toujours sous le seuil d'équilibre. Le taux d'inoccupation mesure la proportion de logements vacants disponibles pour la location par rapport à l'ensemble du parc locatif. Un marché locatif est considéré équilibré lorsque le taux d'inoccupation avoisine 3%. Sous ce taux, il y a pénurie de logement.

Selon le *Rapport sur le marché locatif*<sup>1</sup>, publié au printemps 2010 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus<sup>2</sup> s'établit présentement à 2,5% dans les centres urbains du Québec. Malgré ce qu'affirmaient les augures d'une fin imminente de la pénurie il y a trois ans, lors d'un premier desserrement, les taux d'inoccupation restent encore en-deçà du seuil d'équilibre.

Dans la région de Montréal, où se trouvent les deux tiers du parc locatif québécois, le taux d'inoccupation (2,8%) demeure inférieur au seuil de 3%. Le constat est semblable dans trois des cinq autres grands centres urbains de la province, soit Trois-Rivières (2,5%), Saguenay (1,8%)<sup>3</sup>, et Québec (0,4%), où l'on observe d'ailleurs le taux d'inoccupation le plus bas de toutes les zones métropolitaines du Canada.

**2,5 %**

Le taux d'inoccupation dans les grands centres urbains au Québec a augmenté de 0,2%, s'établissant à 2,5%.

**▲ 3,8 %**

Le loyer moyen a augmenté de 3,8%, alors que le taux d'inflation a été de 1,8% durant la même période.

**▲ 30 %**

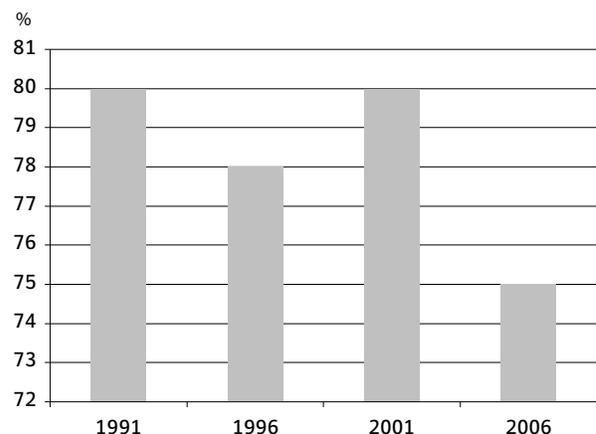
Augmentation de la fréquentation des places d'hébergement dans les refuges pour femmes.

#### L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

La pénurie de logements a engendré une hausse significative et ininterrompue des loyers depuis 2000. Cette crise d'abordabilité s'intensifie cette année encore avec une augmentation de 3,8% du loyer moyen au Québec en 2010. En 2009, cette augmentation avait été de 3,4%, et en 2008, de 2,7%. Cette année, le loyer moyen d'un appartement à Montréal a augmenté de 28\$ en moyenne et se chiffre maintenant à 665\$<sup>4</sup>. Au Québec, la hausse cumulative des loyers depuis 2000 est désormais supérieure à 33%, alors que l'inflation n'avoisine que 23% pour la même période.

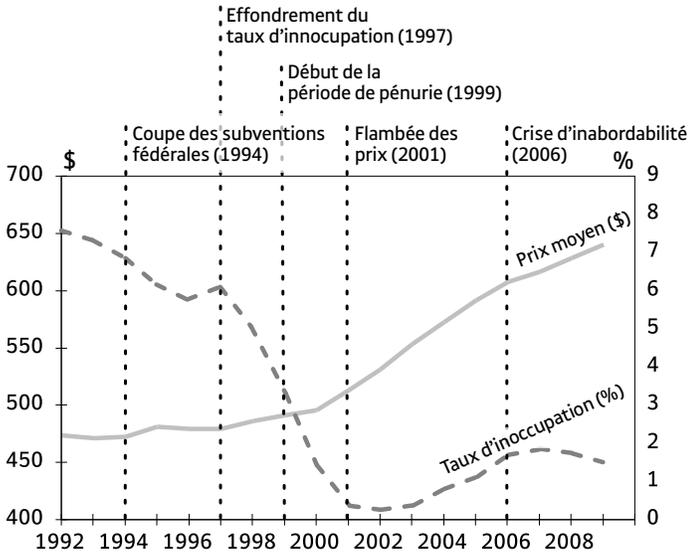
Une fois de plus cette année, les hausses de loyer constatées (3,8%) sont largement supérieures aux recommandations de la Régie du logement. En effet, la Régie publie chaque année en janvier des recommandations relatives à ces augmentations. Pour 2010, la hausse suggérée pour un logement oscille entre 0,8% et 1,0% selon ses caractéristiques, notamment selon que son prix comprend ou non le chauffage électrique<sup>7</sup>.

**GRAPHIQUE 1 : Pourcentage des ménages qui consacrent moins de 30% de leur revenu avant impôt à se loger (selon les quatre derniers recensements)**



Source: Statistique Canada, Conference Board du Canada<sup>5</sup>.

**GRAPHIQUE 2 : Loyer moyen d'un logement de 2 chambres au Québec (immeuble de 3 logements et plus) et taux d'occupation des logements locatifs au Québec, 1992-2009<sup>6</sup>**



Source: SCHL.

## Origine de la crise du logement

Pour bien saisir les problèmes de logement au Québec, il est primordial de s'interroger sur les véritables racines du problème. Le graphique 1 met en lumière les faits saillants de l'évolution du marché locatif québécois.

La crise actuelle du logement trouve sa source en 1994, lorsque le gouvernement fédéral décide d'abolir les subventions pour la construction d'immeubles de type HLM. Complètement délaissés par les promoteurs immobiliers, qui préfèrent désormais construire des condominiums, les HLM vivent un resserrement de leur taux d'occupation, littéralement en chute libre jusqu'à la fin des années 1990. La tendance se poursuit d'ailleurs aujourd'hui, alors que la SCHL anticipe une croissance bien plus rapide de la construction de maisons individuelles (+19,4 %) que celle de logements collectifs (+1,4 %) au cours de la prochaine année<sup>8</sup>.

En 1999, le taux général d'occupation passe ainsi sous la barre des 3 % et y demeure encore aujourd'hui. Cette contraction majeure de l'offre de logement place les propriétaires dans une position avantageuse et leur permet de hausser beaucoup leurs prix tout au long des années 2000. Le graphique 2 illustre clairement l'inversion des courbes du taux d'occupation d'une part et du coût des loyers d'autre part.

L'augmentation vertigineuse des prix entraîne une réduction dramatique du nombre de personnes qui arrivent à se loger pour moins de 30 % de leur revenu. C'est ce seuil qui détermine si une personne a accès ou non à un logement

abordable. On observe au graphique 1 que ce nombre est en diminution au Canada.

Les groupes de défense des droits des locataires ne sont pas les seuls à s'inquiéter de cette tendance lourde. Un récent rapport du Conference Board du Canada, un *think tank* proche du milieu des affaires, soutient que « le caractère inabordable du logement a des conséquences négatives sur la santé des Canadiens, lesquelles réduisent leur productivité, limitent la compétitivité nationale et font grimper indirectement les coûts des soins de santé et du bien-être social<sup>9</sup> ».

Selon un calcul du Conference Board, Montréal est l'une des villes les moins abordables du Canada : le recensement de 2006 indiquerait que 73,6 % des ménages n'y ont pas accès à un logement abordable. Seules les villes de Hamilton (73,8 %), Halifax (74,2 %) et St-Catherines-Niagara (74,3 %) connaissent une situation encore plus difficile<sup>10</sup>.

## La crise et le spectre de l'accroissement de l'itinérance

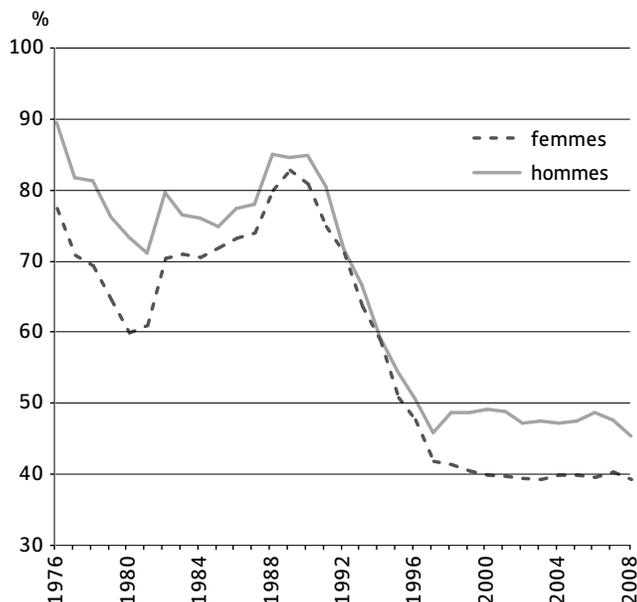
L'itinérance n'est pas un problème nouveau au Québec. La dernière crise économique est néanmoins en voie d'aggraver le problème de beaucoup. On constate déjà une augmentation de la fréquentation des refuges. Selon la Division du développement social de la Ville de Montréal, il y a eu augmentation de 4,5 % des nuitées dans les refuges pour hommes. Côté femmes, cette croissance a atteint 30 %. Puisque l'itinérance a tendance à refléter sur le tard les crises économiques, on peut émettre l'hypothèse que ces statistiques s'aggraveront encore dans les prochaines années.

Un certain nombre d'indices montrent comment la population est fragilisée par la conjoncture économique. Les saisies immobilières, par exemple, ont atteint un record en juillet 2009, en hausse de 33 % par rapport au mois précédent<sup>11</sup>. Quant aux banques alimentaires du Québec, elles ont connu une hausse d'affluence de 8 %, pour desservir au total 137 464 personnes en mars 2009, dont le tiers étaient des enfants<sup>12</sup>.

Les récessions ont un impact majeur sur la situation de l'itinérance, comme nous le fait remarquer Nick Falvo de l'Université Carleton<sup>13</sup>. En comparant la récession de 2008-2009 avec celle du début des années 1990, on peut tenter d'évaluer la hausse de l'itinérance qui serait imminente au Canada.

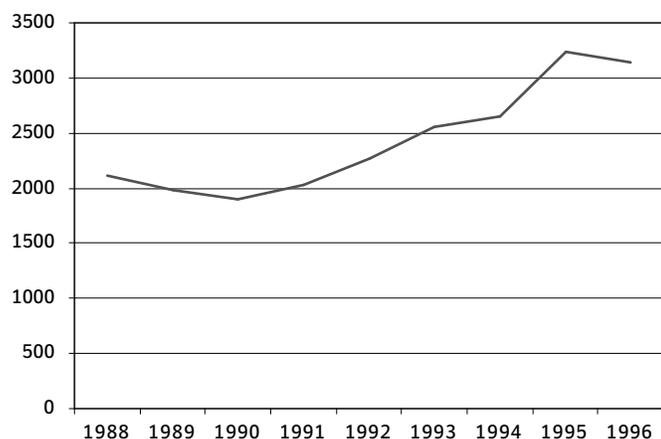
Si le chômage n'a pas augmenté autant que durant la récession précédente (+2,5 % comparativement à +4,2 %), plusieurs autres données doivent être prises attentivement en compte. Il y a d'abord le produit intérieur brut (PIB), qui a chuté davantage (-3,6 %) qu'au début des années 1990 (-3,4 %) même si la récession a duré un trimestre de moins. Durant les années 1990, il avait fallu trois ans et demi au PIB pour retrouver son niveau d'avant la crise. Pour le niveau d'emploi, c'est sept ans qu'il fallut attendre. C'est dire à quel point toute reprise est fragile dans la conjoncture actuelle, et son effet sur l'emploi, modéré.

**GRAPHIQUE 3 : Dégringolade du pourcentage des hommes et des femmes sans emploi qui reçoivent des prestations régulières, depuis 1990**



Source: Yalnizyan, citée par Falvo (2010).

**GRAPHIQUE 4 : Nombre de nuitées (individuelles) dans les refuges de Toronto, 1988-1996**



Source: Springer, Mars et Dennison, cité par Falvo (2010).

Autre facteur préoccupant : l'endettement des ménages. Lors de la récession du début des années 1990, ceux-ci se sont endettés à hauteur de 0,91 \$ par dollar de revenus. Cette proportion grimpe à 1,40 \$ dans le cadre de la crise actuelle. Plus inquiétant encore : la chute du nombre de travailleurs et de travailleuses ayant perdu leur emploi mais qui sont admissibles aux prestations d'assurance-emploi. Ils étaient 85 % d'hommes et

81 % de femmes à y avoir droit au début des années 1990; ils ne sont plus respectivement que 45 % et 39 % des sans-emploi (voir graphique 3). En outre, pour les personnes ayant épuisé leurs prestations de chômage, la valeur réelle de l'aide sociale au Québec a chuté de 20 % au regard de ce qu'elle était au début des années 1990.

À toutes ces données, il faut ajouter l'effet de délai qui s'observe entre une récession et le moment où ses conséquences sont ressenties sur le terrain. Lorsque les gens sont frappés par une conjoncture difficile, ils utilisent évidemment tous les moyens possibles pour gagner du temps en espérant le retour de jours meilleurs. Ce n'est qu'en dernier recours que l'on quitte son logis pour se rabattre sur les refuges. Comme l'indique le graphique 4 qui illustre le cas de Toronto durant les années 1990, il a fallu attendre 1993 pour observer dans les refuges les effets les plus forts de la crise de 1990-1991. On y observe, avant les augmentations plus marquées, une lente progression du nombre de nuitées, ce qui correspond à la situation actuelle dans les refuges montréalais<sup>14</sup>.

## Deux études de cas à l'extérieur de Montréal

Bien que la plupart des caméras sont braquées sur Montréal lorsque la crise du logement est évoquée, celle-ci est aussi une réalité dans plusieurs autres villes du Québec. Il est vrai qu'elle se décline différemment d'un lieu à l'autre. En étudiant les cas précis de l'Abitibi et de la région métropolitaine de Québec et les raisons qui y expliquent la crise, l'on constate que les problèmes qui grèvent le marché locatif relèvent d'une même logique.

### ABITIBI

Région au développement relativement récent, l'Abitibi a une économie basée sur l'exploitation des ressources naturelles du territoire. L'industrie forestière connaît actuellement un creux qui ne semble pas se résorber. De nombreux emplois ont été perdus et la réorientation se fait difficilement pour certains travailleurs et travailleuses, peu scolarisés et retenus en région éloignée.

L'industrie minière a également connu des baisses d'emplois au cours des dernières années et l'on prévoit quelques fermetures prochaines de mines. En revanche, plusieurs nouveaux projets sont annoncés. S'il faut questionner la viabilité à long terme du secteur minier dans l'économie québécoise<sup>15</sup>, cette industrie possède toujours une importance indéniable dans la région.

Les statistiques d'emploi dans la région sont par ailleurs encourageantes. Le taux de chômage y a considérablement baissé depuis la fin des années 1990, alors qu'il approchait 15 %<sup>16</sup>, soit 5 % de plus que la moyenne pour l'ensemble du Québec<sup>17</sup>. En 2008, cet écart n'était plus que de 0,4 % en Abitibi,

et le taux de chômage s'établissait à 7,6 %. À cet effet, il faut noter que le taux de chômage des femmes est moins du tiers (3,3 %) de celui des hommes (10,1 %). Cependant, les salaires moyens versés dans la région sont inférieurs de 7 % à la moyenne provinciale<sup>18</sup>.

Parallèlement à cette hausse des statistiques d'emploi, de grands changements ont eu lieu en matière de logement. Au début des années 2000, après quelques années de chômage élevé, le taux d'inoccupation des logements dans l'ensemble de l'Abitibi atteignait 13,8 %. Depuis, le nombre d'immeubles abritant deux logements ou plus est demeuré stable, indice d'un faible nombre de mises en chantier de logements locatifs. Pourtant, durant la même période, le taux d'inoccupation des logements a connu une baisse importante dans la région, passant sous la barre des 1 % à partir de 2007<sup>19</sup>.

À Val-d'Or, la situation est encore plus critique. Alors que le taux d'inoccupation était de 6,8 % en 2004, on le voit chuter à 0,1 % en une seule année. Les années qui suivent n'inversent pas la tendance. En 2009, le taux est à 0 %, signe d'un marché complètement saturé. Pendant ce temps, les délais moyens d'attente pour accéder à un HLM sont très longs. Pour les personnes âgées de plus de 55 ans, il faut compter une moyenne de 2 ans. Pour les personnes seules de moins de 55 ans, il faut encore ajouter une année supplémentaire. Donc, il s'agit de 72 mois en moyenne entre la demande pour un logement subventionné et l'obtention de celui-ci. Entre-temps, celles et ceux qui sont en attente d'un logement social continuent d'habiter des appartements souvent trop chers pour leurs moyens.

Comment explique-t-on de tels taux d'inoccupation et des délais aussi énormes pour loger les personnes à faible revenu ? On observe notamment en Abitibi une augmentation du nombre de ménages ne comprenant qu'une seule personne. En 2001, les personnes habitant seules représentent un peu moins de la moitié de l'ensemble des locataires de la région<sup>20</sup>. Il y a donc de plus en plus de personnes seules qui cherchent des endroits où habiter. Plusieurs d'entre elles ont des revenus modestes et demandent accès à des appartements en HLM. Selon l'Institut de la statistique du Québec, 62 % des ménages à faibles revenus sont en fait des personnes seules (de tous âges). Toutefois, le marché a surtout prévu une augmentation de besoins des personnes âgées. Il existe ainsi, en 2006, 946 logements pour les personnes âgées, mais seulement 55 pour les personnes seules dans l'ensemble de la région. Certains HLM destinés aux personnes âgées ont même dû réduire l'âge d'admission afin de pallier cette crise<sup>21</sup>.

Bien que dans certaines communautés rurales le problème soit moins criant en raison d'une moins grande demande de logements<sup>22</sup>, l'éloignement des services augmente le risque d'isolement, surtout pour les personnes vivant seules. De plus, au-delà du grave problème de manque de logement social, il faut aussi réfléchir à la capacité à attirer de nouveaux habitants dans la région lorsqu'il n'existe pas de logements

disponibles. En effet, la crise du logement en Abitibi n'affecte pas seulement les ménages les plus pauvres, elle touche aussi les nouveaux arrivants et arrivantes qui voudraient venir y travailler ou étudier.

En laissant au secteur privé la responsabilité de construire des logements selon les intérêts du marché, on court le risque d'assujettir un besoin primaire aux aléas des taux de profit. Ainsi, même si le droit à un logis adéquat pourrait sembler une évidence, notamment dans une région où les températures vont d'un extrême à l'autre selon les saisons, les entrepreneurs font plutôt des choix balisés par la seule capacité de payer des clientèles plus rentables. Les ménages à faible revenu, et notamment les personnes seules, font donc les frais du désintérêt du marché pour leurs besoins.

Récemment, des initiatives ont été prises pour remédier au manque de logements locatifs et sociaux en Abitibi. Quelques projets pour personnes âgées sont en développement, et des municipalités ont mis en place des politiques favorisant la conception de projets de logements sociaux. Il n'en demeure pas moins que la crise demeure sévère dans cette région, malgré plusieurs années marquées par un taux d'inoccupation critique. La situation en Abitibi démontre une fois de plus comment le marché laissé à lui-même n'arrive pas à répondre aux besoins de la population, puisque sa logique relève de valeurs autres que l'intérêt de la collectivité.

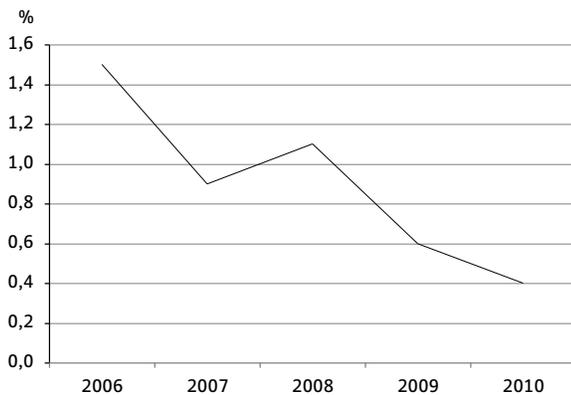
## RÉGION MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

La situation économique de Québec est particulière. En plus d'être une ville étudiante, elle compte une forte proportion de résident·e·s à l'emploi de la fonction publique. Par ailleurs, de nouveaux secteurs économiques se dynamisent. On note par exemple une augmentation importante du nombre d'emplois dans les domaines de l'assurance et des services professionnels, scientifiques et techniques (qui comprennent entre autres les firmes de génie, d'architecture, de publicité et de lobbying)<sup>23</sup>. La riche histoire de Québec nourrit également l'industrie du tourisme. Ainsi, le taux de chômage dans la région métropolitaine de Québec est l'un des plus faibles de la province, et le solde migratoire y est en augmentation constante depuis quelques années. La Capitale-Nationale est une région qui attire de plus en plus de gens, que ce soit pour le travail, les études ou pour prendre sa retraite<sup>24</sup>.

Cet afflux de personnes implique nécessairement une augmentation de la demande de logement. La région métropolitaine de Québec affiche actuellement, à 0,4 %, le taux d'inoccupation le plus faible de toutes les agglomérations urbaines du Canada. La situation dans la ville même de Québec est encore plus critique, à 0,2 %. Dans le cas des appartements à trois chambres ou plus, ce que recherchent généralement les familles, le taux d'inoccupation descend à 0,1 %. On constate ainsi que le loyer moyen a augmenté deux fois plus rapidement (+3,5 %) que l'indice des prix à la consommation (+1,8 %). De

fait, l'indicateur d'abordabilité des logements locatifs, calculé par la SCHL, nous apprend que les loyers sont moins abordables que l'an dernier, c'est-à-dire que les loyers médians ont augmenté plus vite que les revenus médians<sup>25</sup>. Des logements locatifs supplémentaires sont construits, mais leur nombre ne permet pas d'absorber la hausse démographique, caractérisée par un influx de personnes surtout issues de l'Est du Québec et de l'immigration internationale.

**GRAPHIQUE 5 : Taux d'inoccupation des logements de la RMR de Québec**



Source: Institut de la statistique du Québec

La banlieue de la capitale est également de plus en plus populaire. Ces municipalités, tant de la couronne Nord que de la rive Sud, sont touchées par des problèmes de pénurie de logements locatifs et de propriétés privées et subissent également des hausses significatives du coût des loyers, d'achat et de construction. Vu l'importance de la Capitale-Nationale comme lieu où vont quotidiennement travailler plus de gens que dans toute autre ville de la région, la leur incluse<sup>26</sup>, on comprend la gravité de la crise que connaît la grande région de Québec.

On voit régulièrement la mairie de Québec encourager l'établissement de nouveaux ménages dans la ville. Ce faisant, elle reconnaît le besoin d'accueillir de jeunes familles. Bien que la ville de Québec ait pris acte de cette réalité, l'augmentation des ménages sur son territoire pose des problèmes comme la densification urbaine et le défi de développer des terrains à valeur très élevée. La spéculation rend les nouvelles constructions très onéreuses et les logements existants hors de prix pour les ménages à faible revenu ou même de la classe moyenne.

Ainsi, la crise de l'habitation ne se limite pas au manque de logement social ou locatif. Les propriétés sises sur le territoire de la ville de Québec sont de plus en plus rares. Cette pénurie exerce une pression à la hausse sur leur prix, qui a cru cette année (+7,5 %) plus rapidement encore que les loyers<sup>27</sup>.

Paradoxalement au très faible taux d'inoccupation de la capitale, dans le Vieux-Québec, la spéculation immobilière a

littéralement chassé la population au cours des trente dernières années. Plusieurs immeubles jadis occupés par des appartements ont été transformés en auberges et hôtels, légaux et illégaux. Il en résulte une difficulté importante pour la population de se loger dans ce secteur et une baisse majeure des commerces de proximité. Ainsi, lorsque la coopérative d'habitation « L'escalier », qui comprend 50 % de logements subventionnés, a entamé des démarches pour s'installer sur l'îlot Berthelot, situé en Haute-Ville, le choix du lieu a été critiqué sur la base du prix du terrain, notamment par l'ancienne mairesse, Andrée Boucher.

La situation de Québec illustre un problème auquel se butent fréquemment les initiatives de logement social: le prix des terrains est si élevé dans les quartiers centraux qu'il n'est pas rentable d'y construire pour des loyers modiques. Pour des motifs de maximisation de la rente, on préfère construire là où le mètre carré est moins dispendieux. Cette dynamique repousse de plus en plus le logement social en périphérie des quartiers centres, souvent loin des services. Cet éloignement force une dépendance aux transports, qu'ils soient collectifs ou individuels, ce qui entraîne des dépenses supplémentaires pour des ménages vivant déjà à l'extrême limite de leur budget. De plus, en acceptant que le prix des terrains dicte la faisabilité des programmes de logement, on risque une ghettoïsation sociale et économique des riches comme des pauvres.

## Conclusion

Rappelons les principales observations de cette note socio-économique:

- La pénurie de logements persiste au Québec, le taux d'inoccupation demeure sous la barre des 3 %, notamment à Montréal, Québec, Trois-Rivières et Saguenay. Dans les grands centres urbains du Québec, ce taux stagne à 2,5 %.
- Les loyers ont augmenté de 3,8 % en moyenne, soit une hausse supérieure aux années précédentes et plus élevée que le taux de l'inflation.
- Un surcroît d'itinérance pourrait se manifester prochainement, à la suite de la récession de 2008-2009. En comparant les conditions de la crise économique récente à celles des années 1990, on constate que les populations sont davantage fragilisées et que l'itinérance pourrait en être sévèrement amplifiée.
- L'exemple de l'Abitibi-Témiscamingue permet de voir que les logements sociaux dans des milieux isolés sont plus difficiles à combler parce qu'ils participent à l'isolement des prestataires. La question n'est donc pas simplement d'en construire plus, mais aussi de choisir où les construire.
- L'étalement urbain n'est pas une réponse à la crise du logement. Comme on le voit dans la région métropolitaine de Québec, les faibles taux d'inoccupation existent de plus en

plus en banlieue. En fait, la crise semble éloigner le problème plutôt que le régler.

- Le prix des terrains dans certains quartiers est aussi un problème pour la création de logements sociaux, surtout dans les centres urbains. Ceci pose la question de l'exclusion de la population moins nantie en fonction de la qualité des terrains.

### Eve-Lyne Couturier et Guillaume Hébert

Chercheurs à l'IRIS

## Notes

- 1 SCHL, *Rapport sur le marché locatif, Faits saillants du Québec*, printemps 2010.
- 2 Cette catégorie de logements sert d'étalon général de référence.
- 3 *Idem.*
- 4 *Idem.*
- 5 CONFERENCE BOARD DU CANADA, *Building From the Ground Up: Enhancing Affordable Housing in Canada*, mars 2010, p. 21.
- 6 SCHL, *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Québec*, automne 2009 et printemps 2010, et L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA, éditions 2003 et 2009.
- 7 Régie du logement, *Ajustements de loyer 2010*. En ligne: <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/Fixation2009.asp>
- 8 SCHL, *Perspectives du marché de l'habitation, RMR de Montréal*, printemps 2010, p. 3.
- 9 CONFERENCE BOARD DU CANADA, *Building From the Ground Up: Enhancing Affordable Housing in Canada*, mars 2010.
- 10 *Ibid.*, p. 23.
- 11 MARTIN, Géraldine, «Record de saisies immobilières au Québec», *Rue Frontenac*, 4 août 2009. En ligne: <http://ruefrontenac.com/affaires/immobilier/8971-saisies-immobilieres>
- 12 FOOD BANKS CANADA, «Hunger Count 2009», novembre 2009, p. 6. En ligne: <http://www.foodbankscanada.ca/documents/HungerCount2009NOV16.pdf>
- 13 FALVO, Nick, *Calm before the storm*, Centre canadien de politiques alternatives, 2010. En ligne: [http://www.carleton.ca/3ci/3ci\\_files/Documents/Falvo\\_CEA\\_26may2010.pdf](http://www.carleton.ca/3ci/3ci_files/Documents/Falvo_CEA_26may2010.pdf)
- 14 Du moins pour les hommes, puisque les hausses de nuitées dans les refuges pour femmes sont déjà de l'ordre de 30%.
- 15 HANDAL, Laura, *Le soutien à l'industrie minière: Quels bénéfices pour les contribuables?*, Institut de recherche et d'Informations socio-économiques (IRIS), avril 2010.
- 16 DESJARDINS Études économiques régionales, *Région administrative de l'Abitibi-Témiscamingue, Survol de la situation économique*, vol. 6, n° 8.
- 17 INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, *Taux de chômage selon le groupe d'âge et selon le sexe, moyennes annuelles*, Québec, 1976 à 2009. En ligne: [http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/march\\_travl\\_remnr/parnt\\_etudn\\_march\\_travl/pop\\_active/coo2\\_1976-2009.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/march_travl_remnr/parnt_etudn_march_travl/pop_active/coo2_1976-2009.htm)
- 18 L'OBSERVATOIRE DE L'ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, *Tableau de bord de l'Abitibi-Témiscamingue Édition 2009*, p. 7. En ligne: [http://www.observat.qc.ca/Portraits/OAT\\_Tableau\\_bord\\_2009.pdf](http://www.observat.qc.ca/Portraits/OAT_Tableau_bord_2009.pdf)
- 19 L'OBSERVATOIRE DE L'ABITIBI-TÉMISCAMINGUE, *Statistiques / Développement social*. En ligne [http://www.observat.qc.ca/Statistiques/Dev\\_social\\_com](http://www.observat.qc.ca/Statistiques/Dev_social_com)
- 20 INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, *Panorama des régions du Québec Édition 2009*, juin 2009, p. 70.
- 21 Par exemple, l'OMH de Authier a obtenu l'autorisation de réduire l'âge d'admission à 45 ans pour 2% du parc immobilier, alors que l'OMH de Taschereau envisage de faire passer l'âge d'admission de certains de ses HLM de 55 à 45 ans. Voir GRENIER, Stéphane, *Le logement social: une responsabilité à partager. L'évaluation des besoins en logements sociaux en Abitibi-Témiscamingue*, Cahiers du LAREPPS, mars 2010, 107 p.
- 22 Par exemple, il reste encore des logements de type HLM dans un immeuble à Belcourt alors que le temps d'attente pour un logement social à Barraute est de seulement 1 mois. Voir GRENIER, Stéphane, *op. cit.*
- 23 INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, *Emploi par industrie, selon les secteurs du SCIAN, Capitale-Nationale et ensemble du Québec, 2005-2009*.
- 24 SCHL, *Perspectives du marché de l'habitation RMR de Québec*, printemps 2010.
- 25 *Idem.*
- 26 INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, *Déplacements entre le domicile et le lieu de travail des personnes occupées, en pourcentage, dans les MRC et le territoire équivalent de la Capitale-Nationale*, 2006. En ligne: [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/pdf/ddt\\_03.pdf](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/pdf/ddt_03.pdf)
- 27 SCHL, *Perspectives du marché de l'habitation RMR de Québec*, *op. cit.*
- 28 Voir la revue de presse sur la coop L'Escalier: <http://www.compop.net>





# IRIS

**Institut de recherche  
et d'informations  
socio-économiques**

L'Institut de recherche et d'informations socio-économiques (IRIS), un institut de recherche indépendant et progressiste, a été fondé à l'automne 2000. Son équipe de chercheurs se positionne sur les grands enjeux socio-économiques de l'heure et offre ses services aux groupes communautaires et aux syndicats pour des projets de recherche spécifiques.

**Institut de recherche et d'informations socio-économiques**

1710 Beaudry, Bureau 2.0 Montréal (Québec) H2L 3E7

514 789 2409 · [www.iris-recherche.qc.ca](http://www.iris-recherche.qc.ca)