
État de la situation de l'habitation à Drummondville

Document de consultation pour l'élaboration de la politique de
l'habitation

Réalisé pour

Service de l'urbanisme



Décembre 2020

**ALLAN
GAUDREULT**
ANALYSTE-CONSEIL

Tél. : 514.278.1043
Cell. : 514.915.1043
info@allan-gaudreult.ca
www.allan-gaudreult.ca

Table des matières

Introduction	4
1 – Vision et cadre de gestion de l’habitation	5
1.1 – Rappel de la vision stratégique de développement	5
1.2 – Éléments de réflexion sur l’aménagement des villes et l’habitation après la Covid-19.....	8
1.3 – Le cadre de gestion de l’habitation	10
1.3.1 – Schéma d’aménagement et de développement	11
1.3.2 – Plan d’urbanisme	13
1.3.3 – Les politiques municipales et les plans d’action en vigueur.....	15
1.4 – Le cadre législatif.....	18
1.4.1 – Loi sur la Société d’habitation du Québec.....	18
1.4.2 – Loi sur l’aménagement et l’urbanisme	19
1.5 – Définitions du logement social, du logement communautaire et du logement abordable	20
1.6 – Les principaux acteurs en développement et en gestion du logement social et abordable	22
1.6.1 – Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL)	22
1.6.2 – Société d’habitation du Québec (SHQ).....	22
1.6.3 – Fédérations régionales et autres regroupements.....	23
1.6.4 – Groupes de ressources techniques (GRT)	23
1.7 – Les principaux programmes d’aide au logement	25
1.7.1 – Programmes administrés par la SHQ.....	25
1.7.2 – Programmes administrés par la SCHL.....	27
2 – Profil démographique et socioéconomique	28
2.1 – La population, les groupes d’âge et le sexe.....	29
2.2 – La population projetée	33
2.3 – La population immigrante	35
2.4 – La population ayant une incapacité	37
2.5 – Les ménages	39
2.6 – Le mode d’occupation des logements.....	42
2.6.1 – Répartition des ménages selon le mode d’occupation	42
2.6.2 – Profil des ménages propriétaires.....	44

2.6.3 – Ménages locataires.....	46
2.7 – Le parc résidentiel	48
2.7.1 – Type de construction	48
2.7.2 – Taille des logements	50
2.7.3 – État des logements	52
2.7.4 – Période de construction des logements.....	53
2.7.5 – Logements de taille insuffisante.....	55
2.8 – L’emploi et les revenus.....	56
2.8.1 – Le taux d’emploi	56
2.8.2 – Les revenus de la population.....	56
2.8.3 – Les revenus des ménages	57
2.9 – L’abordabilité des logements	59
3 – Évolution récente du marché de l’habitation	64
3.1 – Construction et mises en chantier.....	64
3.2 – Marché de la revente	68
3.3 – Marché locatif.....	70
4 – Le parc de logement sociaux et communautaires de Drummondville	72
4.1 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion	73
4.2 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon la population desservie.....	74
4.5 – Aide à la personne – Programme de Supplément au loyer.....	77
5 – Diagnostic et enjeux en habitation	79
5.1 – Diagnostic	79
5.2 – Enjeux en habitation.....	82
5.2.1 – Enjeux liés au cadre de planification	82
5.2.2 – Enjeux liés à la population et aux ménages.....	84
5.2.3 – Enjeux liés au parc résidentiel et au marché de l’habitation	86
5.2.4 – Enjeux liés à l’abordabilité.....	88
5.2.5 – Enjeux liés au parc de logement social et abordable	89
Annexe 1 – Lexique des acronymes	91
Annexe 2 – Membres du Chantier de l’habitation	93

Introduction

La Ville de Drummondville a lancé au printemps 2020 un Chantier de l'habitation. Cette initiative regroupe des personnes, nommée par le conseil municipal, motivées par les questions de développement économique et de développement social, qui souhaitent contribuer à un meilleur habitat pour l'ensemble de la population. Ces personnes sont mentionnées en annexe. Durant leurs travaux, elles se sont familiarisées avec la complexité des enjeux qui se présentent pour l'administration et pour ses partenaires en matière d'aménagement du territoire, de mobilité durable et d'amélioration des milieux de vie. Un de leur défis est l'élaboration, au cours de la prochaine année, d'une première politique de l'habitation pour Drummondville.

Cette politique permettra à la Ville de concrétiser les orientations de son plan stratégique et de se doter d'outils innovants en aménagement résidentiel, dans une perspective de développement inclusif des nouveaux quartiers et de revitalisation des milieux de vie.

Le présent document vise à mieux comprendre les dynamiques populationnelles et à examiner les outils dont la Ville dispose, pour mieux répondre aux besoins de logement de toute la population au cours des prochaines décennies. Il permettra de saisir les enjeux, de dégager des orientations et de privilégier les interventions municipales aux plans de l'accompagnement des promoteurs privés, communautaires et institutionnels, ainsi que du financement et de la réglementation.

La première section présente le cadre de gestion de l'habitation et plus particulièrement les aspects réglementaires et législatifs liés à l'aménagement du territoire. On y présente également les principaux acteurs et certains leviers du développement résidentiel. Une portion substantielle du document est constituée du profil démographique et socioéconomique de Drummondville. On présente ensuite les données récentes relatives au marché de l'habitation. Cette section est suivie par un inventaire du parc de logement social et communautaire. La dernière section constitue le diagnostic; elle résume les faits saillants de l'étude et décrit les principaux enjeux d'habitation ainsi que certaines interventions à explorer.

L'état de situation a tout d'abord été soumis pour discussion aux membres du Chantier. Une version bonifiée du document a ensuite été complétée. Le document facilitera la formulation des orientations et des priorités du Chantier et alimentera la première version de la politique de l'habitation. Une version améliorée de la politique sera ensuite soumise à un processus consultatif. La population et divers intervenants auront alors l'opportunité de contribuer à cet exercice de créativité. Une nouvelle version de la politique sera finalement produite et on estime que le conseil municipal sera en mesure de l'adopter à l'automne 2021.

1 – Vision et cadre de gestion de l'habitation

1.1 – Rappel de la vision stratégique de développement

Les orientations stratégiques de la Ville de Drummondville résultent d'un processus de participation citoyenne et de mobilisation concertée des ressources de la collectivité. Par un meilleur arrimage aux besoins évolutifs des citoyens, elles produiront des impacts sur plusieurs facettes de la vie quotidienne. Mais surtout, elles inspireront les partenaires privés, communautaires et institutionnels et leur permettront de participer pleinement au développement du Centre-du-Québec.

Cet exercice de planification a permis de mettre en lumière les éléments qui contribuent au dynamisme local, notamment l'emplacement stratégique de notre ville, permettant de rejoindre en peu de temps 70 % de la population du Québec, la diversification d'un secteur manufacturier dynamique, la présence d'un réseau d'enseignement supérieur et la vitalité de son secteur résidentiel.

Plusieurs défis ont été relevés, relativement aux besoins en formation mieux adaptée aux besoins évolutifs de l'économie, en matière d'amélioration des revenus, de rétention et d'attraction de la main-d'œuvre et de développement du secteur tertiaire.

Pour mieux affronter les défis du développement intégré, Drummondville souhaite s'inspirer des meilleures pratiques d'aménagement et orienter ses efforts vers un urbanisme plus inclusif, respectueux de son environnement, tout en consolidant ses milieux de vie. Son cadre stratégique constitue « l'engagement d'inculquer les dimensions du développement durable à sa culture organisationnelle en l'intégrant au cœur de sa vision d'avenir ». C'est pourquoi la vision stratégique du développement de Drummondville se tourne résolument vers trois perspectives :

- **Progrès social** : le bien-être des citoyens, l'équité intergénérationnelle et la solidarité sociale;
- **Protection de l'environnement** : la protection de l'environnement comme partie intégrante du développement;
- **Croissance économique** : une économie performante, innovante, opportune au progrès social et respectueuse de l'environnement.

La Ville s'est ainsi dotée d'une vision stratégique reposant sur trois piliers :

- **Expérience citoyen** : excellence des services aux citoyens, laissant une impression positive durable et offrant une expérience distinctive;
- **Ville intelligente** : une ville ouverte, branchée et innovante, tournée vers les technologies de l'information, permettant d'améliorer la qualité de vie, de stimuler l'économie et d'optimiser sa performance organisationnelle;
- **Gestion des infrastructures et du territoire** : un aménagement du territoire optimal et durable et une gestion efficiente des infrastructures priorisant les meilleures pratiques de développement durable.

Ces trois piliers soutiennent 17 orientations stratégiques, résumées plus bas, dont découle un plan de 52 actions devant être réalisées en synergie entre 2017 et 2022.

PERSPECTIVES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	VISION		
	EXPÉRIENCE CITOYENNE	VILLE INTELLIGENTE	GESTION DES INFRASTRUCTURES ET DU TERRITOIRE
PROGRÈS SOCIAL	<p>1 Déterminer l'expérience citoyen attendue et mobiliser le personnel de l'organisation vers sa mise en œuvre.</p> <p>2 Reconnaître l'engagement des citoyens qui contribuent positivement au développement de notre ville.</p>	<p>7 Améliorer le service aux citoyens et les relations avec la communauté par l'intégration des technologies de l'information et de la communication (TIC).</p> <p>8 Intégrer les TIC dans les relations interservices.</p>	<p>11 Poursuivre le développement et la mise à niveau des infrastructures culturelles, sportives, de loisirs et de circulation.</p>
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	<p>3 Favoriser l'accès aux milieux naturels.</p> <p>4 Amorcer l'élaboration d'un plan de mobilité durable (transport en commun et transport actif).</p>	<p>9 Réduire l'empreinte écologique de l'organisation municipale par l'utilisation des TIC.</p>	<p>12 Protéger et mettre en valeur les milieux naturels, humides et aquatiques.</p> <p>13 Gérer les risques liés aux changements climatiques afin de s'y adapter.</p> <p>14 Réduire la quantité de déchets ultimes à éliminer sur le territoire par la gestion intégrée des matières résiduelles et par la régionalisation.</p>
CROISSANCE ÉCONOMIQUE	<p>5 Valoriser les quartiers.</p> <p>6 Favoriser une offre de formation en adéquation avec les besoins identifiés dans le milieu.</p>	<p>10 Analyser les opportunités quant au partage de données avec les citoyens et les entreprises.</p>	<p>15 Assurer la pérennité des infrastructures municipales.</p> <p>16 Planifier et développer les infrastructures nécessaires à la croissance économique (secteurs industriel, commercial et des services).</p> <p>17 Modéliser le développement du secteur tertiaire.</p>

Le tableau suivant présente de façon sommaire les actions qui ont été retenues et qui pourraient entraîner des impacts sur les orientations municipales en matière d'habitation et de développement résidentiel. Elles se limitent essentiellement aux piliers « Expérience citoyenne » et « Gestion des infrastructures », le pilier « Ville intelligente portant essentiellement sur l'organisation municipale.

Tableau 1 : Les piliers de la planification stratégique et les actions retenues ayant un impact potentiel sur le développement résidentiel

Expérience citoyen	Gestion des infrastructures et du territoire
Action 4.1 : Dresser le portrait des infrastructures et des équipements de mobilité durable.	Action 12.4 : Élaborer une politique de l'arbre.
Action 4.2 : Optimiser les modes de transport alternatif.	Action 13.1 : Réaliser un diagnostic des impacts du climat actuel sur nos réseaux d'égout pluviaux.
Action 5.1 : Procéder à la revitalisation urbaine du quartier Saint-Joseph.	Action 13.4 : Adapter nos normes de construction aux changements climatiques.
Action 5.2 : Suivre le plan de développement du centre-ville et celui du site Fortissimo.	Action 13.5 : Planifier des interventions dans les secteurs existants pour adapter les infrastructures aux changements climatiques.
Action 5.3 : Déterminer et lancer le processus de revitalisation intégrée d'un prochain quartier.	Action 16.1 : Prévoir de nouveaux espaces pour soutenir la croissance économique.
Action 5.4 : Saisir les opportunités de valorisation de l'ensemble des quartiers.	Action 16.2 : Optimiser l'usage des terrains vacants dans les parcs industriels existants.
	Action 16.3 : Mener une réflexion sur la requalification de sites potentiels.

Les actions envisagées dans le cadre de la planification concernent l'habitat au sens étendu : un espace où l'on travaille, où l'on s'instruit, se divertit et où l'on se ressource. Les infrastructures liées à la mobilité doivent faciliter l'ensemble des activités humaines de même que les échanges sociaux et économiques. Les infrastructures liées aux services publics (voirie, aqueduc et égout)

doivent desservir davantage de citoyens, d'institutions, d'industries et de commerces. Il incombe toutefois à la Ville de voir à l'assainissement des installations existantes tout en protégeant les milieux fragiles des effets du développement.

Dans cette perspective, la réflexion sur la vie de quartier, comme milieu de vie complet, s'impose, particulièrement en matière de revitalisation intégrée.

Le développement d'un parc résidentiel diversifié, de qualité et abordable est un intrant fondamental du développement économique du territoire.

En lançant un Chantier de l'habitation, la Ville poursuit ses efforts pour faciliter l'accès de l'ensemble des citoyens à un cadre de vie sain et à une habitation abordable, par le biais d'une Politique de l'habitation inclusive et novatrice.

1.2 – Éléments de réflexion sur l'aménagement des villes et l'habitation après la Covid-19

Comment vivre ensemble et demeurer en santé après la Covid-19?

Comment construire de nouvelles habitations saines, conviviales et adaptables?

Comment éviter l'isolement des personnes vulnérables en temps de confinement?

Autant de questions qui interpellent les autorités responsables de l'aménagement du territoire et les professionnels de l'habitation, avant même la fin des premières vagues de la pandémie.

Pour le moment aucune réponse entièrement satisfaisante n'a été formulée, mais il convient de soulever certains enjeux au cours du processus d'élaboration de la politique de l'habitation. Cet exercice requiert beaucoup de souplesse et d'humilité de la part des décideurs et de patience de la part de la population, car les données probantes sont insuffisantes et les avis divergent à de nombreux égards.

Certaines préoccupations légitimes ont émergé et plusieurs pratiques d'aménagement ont été remises en question, notamment celles fondées sur la densification des milieux de vie et la mobilité. Plusieurs citoyens ont rapidement établi des liens avec la propagation du virus et la densité des habitations; puisqu'on nous demande de garder nos distances, certains ont conclu qu'il est bien plus avantageux de vivre en banlieue qu'en ville (Le Pointeur).

D'autres ont plutôt mis en cause les pratiques urbanistiques favorisant la concentration de la pauvreté dans certains quartiers. Le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM), insiste sur une approche de diversification et d'ouverture du design urbain et de l'espace public :

« Au début de la crise, ce discours était récurrent, mais il disparaît graduellement du récit collectif à mesure que les connaissances sur la transmission du virus se raffinent. Ce qui demeure toutefois pertinent, ce sont les réflexions liées au design urbain à privilégier pour rendre la ville plus équitable pour les citoyens vulnérables (personnes en situation de pauvreté, piétons, cyclistes, aînés, enfants, etc.), plus résiliente (face aux chocs climatiques) et plus agréable. »

Au chapitre de l'aménagement des habitations, le CEUM propose en fait d'aérer le design de la ville en prévoyant plus de balcons et d'espaces semi-privés pour désengorger les espaces publics et la construction d'édifices à logements multiples sur plusieurs niveaux pour faciliter la distanciation ... sans oublier l'accès aux espaces verts qui atténuent les effets négatifs de la crise climatique doublée de la crise sanitaire.

Au plan du design des nouveaux quartiers, on mentionne également l'approche du *Missing Middle Housing*¹, qui combine dans un même quartier diverses typologie de bâtiments résidentiels et

¹ Voir à ce sujet : <https://missingmiddlehousing.com/> ou <https://www.treehugger.com/urban-design-after-coronavirus-4848013>

commerciaux qui contribuent à créer des quartiers plus complets et inclusifs socialement et économiquement, évitant les poches de pauvreté et limitant les déplacements.



Une autre approche tablant sur la refonte de l'espace habité en fonction du temps de transport est la « ville du quart d'heure »², préconisée par la Ville de Paris. Elle vise à ce que chaque quartier soit autonome. Pourquoi pas une « ville des cinq minutes » pour Drummondville?

Plusieurs expériences d'aménagement des espaces publics ont été lancées durant la pandémie. Certaines ont été accueillies avec enthousiasme et d'autres avec scepticisme. Il convient maintenant de faire le bilan des mesures d'urgence et des mesures expérimentales – en d'autres mots de ranger les cônes orange – et de faire place à des aménagement conviviaux plus durables. Plusieurs pistes prometteuses se présentent et l'exercice de planification de l'habitat qui nous occupe permettrait de les examiner sereinement pour aménager des quartiers agréables et améliorer la qualité de vie, peu importe la situation sanitaire, notamment :

- Repenser l'aménagement des logements et le mobilier pour faciliter le télétravail et limiter les tensions résultant du partage de l'espace;
- Réfléchir à l'utilisation des tours à bureaux, tout en relativisant la permanence du télétravail;
- Augmenter la capacité des infrastructures informatiques;
- Planifier des espaces verts et des espaces publics dans tous les nouveaux quartiers pour réduire les déplacements entre les différentes zones;
- Prévoir l'aménagement de couloirs sanitaires actifs pour réduire les occasions de contacts physiques, fluidifier la circulation et assurer des interfaces harmonieuses avec les moyens de transports motorisés;
- En profiter pour électrifier les transports publics;
- Éviter les déplacements inutiles en créant des quartiers complets;
- Aménager les espaces publics pour permettre le débordement harmonieux de bars, de restaurants et de lieux culturels dans le respect des consignes de distanciation;
- Freiner l'étalement urbain et en parallèle ramener l'agriculture en ville pour accroître l'autonomie alimentaire.

Bonne discussion!

² Voir à ce sujet : <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-02-18/paris-mayor-pledges-a-greener-15-minute-city> .

1.3 – Le cadre de gestion de l'habitation

Cette section présente succinctement l'encadrement juridique et réglementaire de la Ville de Drummondville ainsi qu'un certain nombre d'outils dont elle dispose dans le domaine de l'aménagement du territoire et plus particulièrement de l'habitation.

On sait que le logement est de compétence provinciale. Mais compte-tenu des coûts importants encourus dans ce domaine et des impacts sur l'économie en général – en particulier sur le système bancaire – le gouvernement fédéral et les municipalités se sont souvent impliqués dans le financement du logement privé et du logement social et dans celui des infrastructures.

C'est principalement par leurs sociétés d'État que les gouvernements ont participé à ce secteur. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Société d'habitation du Québec (SHQ) ont chacune mis en œuvre des programmes d'aide particuliers, parfois de manière unilatérale et parfois par le biais d'ententes fédérales-provinciales-territoriales.

Certaines municipalités ont également investi des sommes importantes dans le développement d'infrastructures facilitant le développement résidentiel, dans les initiatives de revitalisation et dans l'aide au logement social. Ce sont également les municipalités qui encadrent et accompagnent les promoteurs privés, institutionnels et communautaires dans les démarches menant à l'octroi de permis de construire, en conformité avec la réglementation municipale.

1.3.1 – Schéma d'aménagement et de développement

La MRC de Drummond a la responsabilité d'établir le *Schéma d'aménagement et de développement* pour son territoire. Elle suit à cet égard les orientations gouvernementales en matière d'aménagement. Les municipalités membres doivent se conformer aux orientations, aux objectifs, aux fonctions et aux dispositions énoncées au Schéma. Elles ont toutefois une certaine latitude dans l'adoption de leur propre réglementation, dans la mesure où celle-ci n'entre pas en contradiction avec le SAD ou qu'elle ne le rend pas inopérant.

Le SAD de la MRC prévoit notamment les limites du périmètre d'urbanisation, les zones soumises à des contraintes, les voies de circulation actuelles et projetées, les réserves résidentielles et les diverses affectations du sol.

Le tableau suivant recense uniquement les éléments pouvant influencer sur le développement résidentiel et l'habitation à Drummondville³.

Tableau 2 : Schéma d'aménagement et de développement – Orientations, objectifs ou moyens liés à l'habitation

Thèmes	Orientations, objectifs ou moyens
Gestion de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif de reconnaître l'importance de l'agglomération urbaine. <ul style="list-style-type: none"> ○ En orientant vers celle-ci une forte proportion des futurs ménages. ○ En prévoyant des espaces suffisants pour les accueillir. • Objectifs de consolider les milieux de vie existants et de développer de nouveaux secteurs à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. <ul style="list-style-type: none"> ○ En orientant les usages à caractère urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. ○ En préconisant des principes de densification. ○ En favorisant la mixité des usages qui sont compatibles, tel que les commerces et les services de proximité. ○ En priorisant des formes de développement compact et concentrique plutôt que linéaire. • Préoccupations de favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles. • Préoccupations de contrôler l'implantation d'usages non agricoles et de minimiser leur impact sur le territoire et les activités agricoles. <ul style="list-style-type: none"> ○ En autorisant sous conditions la construction non agricole résidentielle de faible densité. ○ En encadrant les usages complémentaires à l'habitation.
Potentiel d'accueil	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider les milieux urbains existants. <ul style="list-style-type: none"> ○ Préconiser les principes de densification. • Assurer une croissance pour l'ensemble des municipalités notamment afin de contrer les phénomènes de dévitalisation dans les pôles urbains secondaires et ruraux. <ul style="list-style-type: none"> ○ Encourager le redéveloppement, la revitalisation des secteurs anciens et l'amélioration du cadre bâti, dans une perspective d'optimisation des infrastructures et des investissements publics.

³ Certains passages ont été reformulés par souci de concision. Les moyens énoncés correspondent parfois à plusieurs orientations ou à plusieurs objectifs.

Thèmes	Orientations, objectifs ou moyens
	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler le développement urbain en zone blanche à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. <ul style="list-style-type: none"> ○ Permettre la construction résidentielle à l'intérieur de zones de consolidation selon des dispositions particulières. ○ Permettre la construction résidentielle de très faible densité sur des terrains d'une superficie minimale de 8 hectares. <p><i>Note : Ces orientations et moyens sont fondés sur le constat que le périmètre actuel de Drummondville est en mesure de répondre adéquatement à la demande de nouveaux ménages.</i></p>
Mobilité durable	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des infrastructures en transport viable, assurer la pérennité des infrastructures existantes et augmenter l'offre en déplacement alternatif à l'automobile. <ul style="list-style-type: none"> ○ Extension du réseau de transport en commun vers les nouveaux développements. ○ Arrimage du transport rural et urbain. ○ Amélioration de la sécurité dans les équipements de transport actif. ○ Implantation d'un service de covoiturage.
Équipements, infrastructures et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une saine gestion de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement des eaux usées <ul style="list-style-type: none"> ○ En poursuivant le développement urbain avec les services d'aqueduc et/ou d'égout existants. ○ Éviter l'étalement urbain par l'expansion du réseau d'aqueduc et d'égout à l'extérieur des périmètres d'urbanisation ou des affectations commerciales et industrielles régionales.
Éléments inscrits au Plan d'action du SAD	
Gestion de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> • Cibler les secteurs devant faire l'objet d'interventions en matière de réaménagement urbain, de revitalisation, de requalification et soutenir les municipalités dans leurs démarches. • Évaluer et soutenir les demandes d'agrandissement des périmètres d'urbanisation en zone agricole selon les besoins.
Territoires d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser les municipalités locales à la revitalisation des secteurs anciens et des noyaux villageois dans le respect du patrimoine bâti.
Contraintes à l'occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les zones sujettes aux embâcles, aux inondations et aux glissements de terrain. • Cartographier les terrains contaminés connus. • Identifier les territoires incompatibles avec l'activité minière et encadrer les usages sensibles.
Transport	<ul style="list-style-type: none"> • Cibler les situations conflictuelles du réseau de camionnage, résoudre les problématiques et finaliser la cartographie du réseau de camionnage local. • Poursuivre le développement sécuritaire du réseau cyclable régional. • Évaluer la possibilité de mettre en place un service de covoiturage sur le territoire de la MRC.

1.3.2 – Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme de Drummondville, comme le prévoit la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, s'appuie sur le SAD de la MRC de Drummond. Il permet de distinguer les différents milieux qui composent le paysage urbain, qu'il s'agisse des milieux de vie, des secteurs à vocation économique ou des infrastructures. Il expose la vision, les orientations et les objectifs de la Ville en matière d'aménagement. Il décrit également le cadre de gestion de l'occupation du sol et décrit les secteurs de planification, la stratégie de mise en œuvre et le plan d'action adoptés par l'administration.

Le tableau suivant permet d'identifier les éléments influant plus particulièrement le développement résidentiel et les conditions de logement ⁴. Nous avons retenu essentiellement les orientations, objectifs et moyens présentés à la section « Mise en œuvre » du Plan.

Tableau 3 : Plan d'urbanisme de Drummondville – Orientations, objectifs ou moyens liés à l'habitation

Orientations / Objectifs	Moyens
<p><i>Orientation 4 : Des noyaux urbains identitaires et des milieux de vie distinctifs et de qualité.</i></p> <p><i>4.1 – Améliorer la qualité et requalifier les milieux de vie du centre-ville et du quartier Saint-Joseph (centre communautaire, bibliothèque, etc.).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stratégies de revitalisation intégrée. • Maintenir le programme de rénovation du cadre bâti et évaluer l'opportunité d'établir des programmes d'accès à la propriété et autres mesures incitatives pour les secteurs moins favorisés. • Favoriser l'implantation, la diversification et la densification de la typologie résidentielle au centre-ville.
<p><i>4.2 – Maintenir le rôle de centres de services des noyaux identitaires.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un programme municipal d'acquisitions de terrains et d'immeubles permettant de consolider la trame urbaine. • Favoriser la mise en place de comités de citoyens pour ces noyaux identitaires afin d'encourager la prise en charge du milieu par ses résidents. • Promouvoir le respect de l'environnement urbain par une planification des types d'habitation, des espaces verts et des places publiques, et de l'affichage. • Créer un programme de plantation d'arbres et d'aménagements des terrains privés. • Mettre en place un programme de subventions à la rénovation dans le cadre du Programme particulier d'urbanisme (PPU).
<p><i>4.3 – Gérer et encadrer le développement résidentiel.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adopter un guide d'aménagement des futurs milieux de vie ainsi qu'une réglementation adaptée afin de favoriser l'établissement de projets novateurs et distinctifs. • Accroître la diversité de typologie résidentielle et des modes d'occupation. • Privilégier le développement résidentiel dans le prolongement du cadre bâti actuel. • Planifier des secteurs de densité variée en fonction, notamment de la desserte en transport collectif et de la proximité des pôles commerciaux et institutionnels et des secteurs d'emplois.

⁴ Certains passages ont été reformulés par souci de concision.

Orientations / Objectifs	Moyens
	<ul style="list-style-type: none"> • Profiter du redéveloppement de certains sites pour établir les orientations, intensifier, le cas échéant, la fonction résidentielle et offrir de nouvelles typologies d'habitation. • Assujettir les secteurs vacants aux abords de l'autoroute Joseph-Armand-Bombardier voués au développement résidentiel au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).
<p><i>4.4 – Articuler le développement des milieux de vie autour des pôles de services de proximité ainsi que des parcs, espaces verts et équipements publics et communautaires locaux.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Autoriser certains usages commerciaux et services de proximité aux endroits stratégiques des milieux de vie (quartiers résidentiels) afin de créer des pôles de services locaux. • Planifier un réseau intégré permettant de relier entre eux, les différents milieux de vie par un réseau cyclable et piétonnier en passant par les lieux où se trouvent les commerces de proximité ainsi que les services publics et équipements récréatifs.

1.3.3 – Les politiques municipales et les plans d'action en vigueur

Plusieurs initiatives et politiques municipales découlent d'un vaste processus de participation citoyenne piloté par la municipalité. Le graphique suivant illustre l'étendue du partenariat dont les résultats se manifestent dans plusieurs sphères de la vie quotidienne. Les tableaux de cette section indiquent les éléments pouvant influencer sur les questions d'habitation et sur les milieux de vie.

Graphique 1

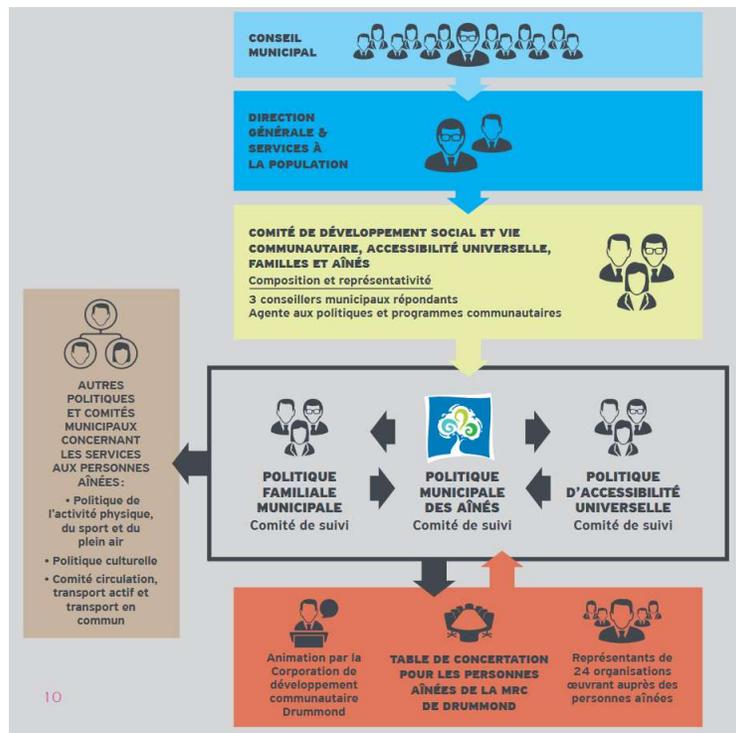


Tableau 4 : Politique familiale de Drummondville – Plan d'action 2017-2020

Thèmes / Objectifs	Mesures et actions
<p>Vie de quartier et habitation</p> <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité des milieux de vie et requalifier les quartiers selon les besoins. • Mieux comprendre les besoins en matière de logement afin de prioriser les actions pertinentes. • Assurer le développement de nouveaux quartiers fonctionnels pour les familles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tenir compte de l'ensemble des besoins des familles lors du développement des nouveaux quartiers et ce, dès l'étape de la planification. • Poursuivre l'expérimentation de la revitalisation urbaine intégrée dans le quartier Saint-Joseph et étendre la démarche dans d'autres quartiers où vivent les familles plus vulnérables. • Réaliser un état de situation sur le logement, en portant une attention particulière aux besoins en logement social et abordable.

Tableau 5 : Politique municipale des aînés – Plan d'action 2016-2018

Objectifs	Mesures et actions
<i>Favoriser l'implantation de formules d'habitation accessibles et mieux adaptées aux besoins des aînés.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place un comité dont le mandat serait d'identifier les lacunes et de proposer des solutions pour répondre aux besoins des aînés en matière d'habitation. Identifier les obstacles vécus lors des démarches et du dépôt d'un projet de maison intergénérationnelle et réviser la réglementation au besoin.

Tableau 6 : Politique d'accessibilité universelle – Plan d'action 2020

Objectifs	Mesures et actions
<i>Arrimer la Politique d'accessibilité universelle aux différentes politiques et plans d'action municipaux : familles, aînés, activité physique et loisir, culture, développement social, sécurité civile, transport, approvisionnement, etc.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Organiser une rencontre entre l'APHD et les inspecteurs du Service de l'urbanisme afin de sensibiliser ces derniers à l'importance de l'accessibilité et discuter des coûts de permis pour l'adaptation des domiciles. Par extension, l'éventuelle Politique de l'habitation doit tenir compte des orientations municipales en matière d'accessibilité et d'adaptation des domiciles existants et à construire.

Tableau 7 : Politique de l'arbre – Plan d'action 2020

Objectifs	Mesures et actions
<i>Objectif général de conserver le couvert forestier de la ville à son niveau actuel de 46 % et de l'étendre graduellement.</i>	<ul style="list-style-type: none"> Augmenter l'indice de canopée notamment par le traitement des espèces menacées et l'augmentation des efforts de plantation. Compléter l'inventaire des arbres déjà amorcé. Intégrer les efforts de plantation à tous les projets émanant de la municipalité. Mieux encadrer les pratiques d'entretien notamment dans l'octroi de permis d'abattage et en haussant la conscientisation citoyenne.

Tableau 8 : Fonds d'acquisition de logements locatifs

Objectifs	Mesures et actions
Faciliter l'acquisition de logements locatifs abordables par l'Office d'habitation Drummond et Innov Habitat Drummond.	<ul style="list-style-type: none"> • Projet à l'étude de création d'un fonds municipal dédié au financement de l'acquisition de logements locatifs abordables existants par le biais de l'OHD et de IHD. <ul style="list-style-type: none"> ○ Investissement municipal et/ou contribution municipale à la mise de fonds. ○ Développement d'un levier de financement autonome par le biais de l'avoir propre foncier (APF ou équité).

Tableau 9 : Plan de mobilité durable

Objectifs	Mesures et actions
Objectif 1 : Accroître la part modale des déplacements actifs et collectifs de 20 % d'ici 2040.	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif d'améliorer dès les premières années l'état de la mobilité sur le territoire en implantant des mesures structurantes et susceptibles d'avoir des effets tangibles sur les habitudes de déplacement. • Souci de mieux répondre aux besoins de mobilité évolutifs des nouvelles générations, qui sont plus réceptives à la diversification de l'offre de moyens de déplacement. • Préoccupations de réduire les risques anticipés de congestion routière en offrant un choix diversifié de moyens de transport. • Importance d'organiser le transport en commun pour répondre aux besoins de la population et de mettre en place des mesures favorables au covoiturage, en plus du vélo et de la marche.
Objectif 2 : Adopter une approche de sécurité optimale dans la conception des rues.	<ul style="list-style-type: none"> • Souhait d'éliminer d'ici 2040 toute collision grave ou mortelle sur le territoire. • Adopter une approche systémique concernant les réfections et les améliorations à l'ensemble du système de transport et non uniquement les sites où des collisions sont survenues.
Objectif 3 : Guider l'aménagement de l'espace public par le principe des rues complètes.	<ul style="list-style-type: none"> • Considérer en amont les différents besoins afin de diminuer les coûts requis pour les aménagements et pour les réfections. • Redonner l'espace à ceux qui en ont perdu au bénéfice de l'automobile. • Acquérir le « réflexe piéton » et le « réflexe vélo » dans l'ensemble des interventions municipales. • Intégrer les besoins des clientèles vulnérables dans une perspective de partage de l'espace, notamment les enfants durant leur trajet vers l'école, les aînés vers les services et les commerces, les joggeurs et les personnes en fauteuil roulant.
Objectif 4 : Développer Drummondville autour d'un réseau de transport en commun structurant.	<ul style="list-style-type: none"> • Se doter d'un réseau structurant de transport en commun qui sera bâti autour de corridors à haute fréquence et de zones de rabattement à plus faible densité. • Faciliter la définition des règles du jeu en matière de localisation des services et de densité résidentielle. • Favoriser la concentration des usagers par la proximité des zones commerciales et résidentielles.

1.4 – Le cadre législatif

1.4.1 – Loi sur la Société d'habitation du Québec

Il s'agit de la loi constitutive de ladite Société⁵. En vertu de cette loi, la SHQ a comme objets :

- 1° d'aviser le ministre sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;
- 2° de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;
- 3° de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;
- 4° de favoriser le développement et la mise en œuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;
- 5° de faciliter aux citoyens du Québec l'accès à la propriété immobilière;
- 6° de promouvoir l'amélioration de l'habitat;
- 7° de permettre ou d'améliorer l'accessibilité des personnes handicapées à un établissement.

La Société prépare et met en œuvre, avec l'autorisation du gouvernement, les programmes lui permettant de rencontrer ses objets.

La Loi encadre un grand nombre d'interventions en habitation, notamment :

- Les pouvoirs et les responsabilités des municipalités et des pourvoyeurs de logements;
- Les programmes municipaux d'habitation et d'amélioration de quartiers de même que leur financement;
- L'acquisition et l'aliénation d'immeubles à des fins d'habitation;
- La création de fonds de développement du logement social;
- La mission des offices d'habitation et le regroupement de ces organismes.

⁵ Voir à ce sujet : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/S-8>

1.4.2 – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Une trentaine de lois ont été modifiées par l'adoption des changements à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), sanctionnés par le gouvernement du Québec en juin 2017.

La Loi permet à la municipalité de préciser de nombreux paramètres de développement résidentiel, notamment en matière d'inclusion de logement social, abordable et familial, plus précisément selon les articles suivants :

145.30.1. Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

2017, c. 13, a. 13.

145.30.2. Le règlement fixe les règles permettant de déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées, le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée ou les caractéristiques de l'immeuble qui devra être cédé.

Il peut également prévoir des normes minimales que doit respecter l'entente sur les matières visées au premier alinéa de l'article 145.30.3.

2017, c. 13, a. 13.

145.30.3. L'entente peut régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la municipalité et leur conception et construction.

L'entente peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine.

2017, c. 13, a. 13.

Les changements concernent également les politiques de participation publique et les pouvoirs d'intervention des municipalités concernant les immeubles détériorés.

- L'article 123.1 permet de soustraire à une approbation référendaire « un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* ».
- L'article 145.41 permet municipalité d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments résidentiels.
- L'article 145.41.1 permet l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration;
- L'article 145.41.5 permet à la municipalité, sous certaines conditions, d'acquérir de gré à gré ou par expropriation un immeuble visé par un avis de détérioration.

1.5 – Définitions du logement social, du logement communautaire et du logement abordable

Plusieurs définitions des notions de logement social, de logement communautaire et de logement abordable co-existent et aucune appellation officielle n'est reconnue. Ces notions varient selon les territoires, selon les orientations des gouvernements, selon les paramètres de divers programmes d'aide et selon les modalités de production des logements.

Nous proposons une définition basée en premier lieu sur le critère de la propriété des actifs immobiliers et sur le cumul de caractéristiques complémentaires.

Concrètement, nous définissons le logement social et communautaire comme le logement **appartenant** à des organismes communautaires ou à des organismes publics ⁶.

- **Logement social communautaire** : logement appartenant à des coopératives d'habitation (CH), à des organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL),
- **Logement social public** : logement appartenant à des offices municipaux ou régionaux d'habitation (OMH ou ORH), à des sociétés paramunicipales ou gouvernementales.

Tous ces organismes, qu'ils administrent du logement social communautaire ou du logement social public, cumulent les caractéristiques suivantes qui les distinguent du logement privé :

- **Propriété**
 - La propriété des actifs est collective ou publique de manière durable;
 - Les actifs sont considérés comme faisant partie de l'infrastructure sociale;
 - Les propriétés ne sont pas à vendre.
- **Gouvernance**
 - Régulation plurielle par le biais des membres et des administrateurs représentant la collectivité : Villes, MRC, groupes sociaux, organismes du réseau de santé et de services sociaux et usagers.
- **Logement locatif hors marché**
 - Il répond à un besoin social et l'attribution est effectuée selon certains critères;
 - Prix de location inférieur au marché;
 - Équilibre budgétaire recherché.
- **Population servie**
 - Les personnes et les ménages à faibles et moyens revenus;
 - Les clientèles insolubles;
 - Les groupes de population délaissés par le marché.
- **Aide publique à la réalisation ou à l'exploitation**
 - Les projets sont réalisés dans le cadre de programmes variés fédéraux, provinciaux, municipaux ou à coûts partagés;
 - Combinaisons possibles : Aide à la pierre et aide aux personnes.

⁶ Les logements dont les locataires bénéficient du Programme de Supplément au loyer (PSL) sont comptabilisés séparément afin d'éviter les doublons.

Les frontières entre organismes communautaires et publics sont parfois subtiles car des organismes publics, par exemple les offices d'habitation ou les sociétés municipales ont l'opportunité de constituer des OBNL apparentés en vertu de la troisième partie de la *Loi sur les compagnies* et de déterminer leur membership et le mode de nomination de leurs administrateurs.

Par ailleurs, certains auteurs associent le logement social et communautaire au logement abordable. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) propose une définition du **logement abordable** communément acceptée au Canada:

« Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du 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 propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires ⁷. »

Selon cette définition, **plusieurs types de propriétaires** peuvent offrir du **logement abordable**, qu'ils soient des propriétaires privés, des coopératives d'habitation ou des OBNL d'habitation. Ce sont généralement des logements mis en location, mais aussi des logements visant les propriétaires-occupants, offerts à un prix de vente abordable. Ainsi, le logement social fait partie du logement abordable, mais les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux ⁸.

⁷ Site web de la SCHL consulté le 29 avril 2020 : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada .

⁸ Gaudreault, Allan (2019). *Document de référence sur le soutien au logement social et abordable*. Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), p. 8. Site Web de l'APCHQ, consulté le 29 avril 2020 : <https://www.apchq.com/download/0cd7a7270b0bdb946d38cbfdf1140f7155a42203.pdf>

1.6 – Les principaux acteurs en développement et en gestion du logement social et abordable

Les gouvernements du Canada et du Québec ont annoncé en octobre 2020, la conclusion de L'Entente Canada-Québec sur le logement, qui couvre la période du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2028⁹.

L'Entente prévoit un financement fédéral total de 1,84 milliard \$ et implique également un engagement financier du Québec équivalent à celui du Canada pour les trois volets de l'Entente, soit :

- **272,25 M\$ pour le volet « Priorités du Québec » pour de nouveaux logements sociaux;**
- **1,12 milliard \$ pour le volet « Initiative canadienne de logement communautaire » visant la rénovation du parc de logement social;**
- **454,3 M\$ pour le volet « Allocation canadienne pour le logement ».**

La ministre Andrée Laforest estime que de 2 800 à 4 000 nouveaux logements sociaux pourront ainsi être réalisés au Québec de 2019 à 2028, dans le cadre de l'Entente.

1.6.1 – Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La SCHL est responsable de la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) annoncée par le gouvernement fédéral en 2017. De plus, elle administre et finance les programmes d'habitation dits unilatéraux du gouvernement fédéral, mis en œuvre avant 1993.

Elle participe également au financement de diverses ententes à coûts partagés avec les provinces et les territoires, dont l'Entente Canada-Québec sur le logement de 2020.

1.6.2 – Société d'habitation du Québec (SHQ)

La SHQ administre les programmes d'aide à l'habitation du gouvernement québécois¹⁰ ainsi que certaines ententes à coûts partagés avec le gouvernement fédéral ou les municipalités. Elle est propriétaire de plus de 60 % des logements réalisés dans le cadre du programme HLM public, administrés localement par les offices d'habitation (OH).

Comme décrit plus loin, la SHQ est responsable du programme AccèsLogis Québec, visant la réalisation de logements sociaux et communautaires. Elle assumera ses responsabilités dans le cadre de l'Entente Canada-Québec sur le logement de 2020.

⁹ Pour en savoir plus : <http://www.fil-information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?aiguillage=diffuseurs&listeDiff=28&idArticle=2810068520>

¹⁰ Voir à ce sujet le récent rapport de gestion de la SHQ : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/SHQ-rapport-annuel-2019-2020.pdf>

1.6.3 – Fédérations régionales et autres regroupements

Les coopératives et les organismes à but non lucratif d'habitation du Québec sont regroupés en fédérations régionales et celles-ci à leur tour forment des regroupements couvrant l'ensemble du Québec.

Les fédérations assument la représentation des organismes membres. Leur panier de services comprend la formation, la gestion des organisations et la gestion immobilière. Certains avantages économiques découlent de divers programmes d'achats groupés de biens et de services. L'adhésion à une fédération est obligatoire pour participer à un programme d'aide de la SHQ, dont AccèsLogis Québec. Deux fédérations régionales sont présentes à Drummondville.

- *Fédération régionale des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec (FROHCQ)*¹¹ : son siège social est situé à Trois-Rivières; elle regroupe une quarantaine d'OBNL comptant environ 1 700 logements. La FROHMCQ est membre du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).
- *Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec (FECHMACQ)*¹²: son siège social est situé à Drummondville; elle regroupe une cinquantaine de CH possédant environ 900 logements. La FECHMACQ est membre de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH).

Les offices d'habitation (OH) du Québec sont représentés par le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), dont le siège social est situé à Québec. L'Office d'habitation Drummond en est membre. Les OH ne sont pas regroupés sur une base régionale.

1.6.4 – Groupes de ressources techniques (GRT)

Les GRT sont des entreprises d'économie couvrant l'ensemble du Québec. Leur rôle est d'accompagner les coopératives d'habitation (CH), les organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL) et les offices d'habitation (OH) dans la réalisation de nouveaux projets de logement social et communautaire.

- Les GRT guident les groupes dans tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement.
- Ils coordonnent toutes les phases de réalisation des projets et agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs).
- Ils accompagnent également les organismes dans des projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles destinés à loger des organismes communautaires et dans le développement de centres de la petite enfance (CPE)¹³.

¹¹ Pour plus d'informations :

<https://frohmccq.rqoh.com/>

¹² Pour en savoir plus : <https://www.cooperativehabitation.coop/mauricie-et-centre-du-quebec/>

¹³ Pour en savoir plus : <https://agrtq.qc.ca/lagrtq/les-grt/>

Ils offrent un panier de services varié, selon les régions, incluant les services de soutien à la gestion immobilière partielle ou complète. Trois GRT reconnus par la SHQ desservent la Mauricie et le Centre-du-Québec. Les GRT peuvent adhérer sur une base individuelle à l'Association des GRT du Québec (AGRTQ).

- *GRT des Deux-Rives*¹⁴, dont le siège social est situé à Drummondville. Ce GRT est associé à la FECHMACQ.
- *Habitations Populaires du Québec* (HPQ)¹⁵, situé à Trois-Rivières; cet organisme couvre plusieurs régions du Québec.
- *Groupe LogiLoge*¹⁶, dont le siège social est à Trois-Rivières, couvre l'ensemble du Québec.

¹⁴ Pour en savoir plus :

<https://www.cooperativehabitation.coop/mauricie-et-centre-du-quebec/services/demarrer-un-projet-cooperatif-2/>

¹⁵ Pour en savoir plus : <http://www.habitationsduquebec.com/>

¹⁶ Pour en savoir plus : <https://groupelogiloge.com/>

1.7 – Les principaux programmes d'aide au logement

1.7.1 – Programmes administrés par la SHQ

Les principaux programmes actuellement administrés par la SHQ et disposant de fonds pour de nouvelles initiatives sont les suivants. Certains programmes administrés par la SHQ bénéficient de la nouvelle entente fédérale-provinciale conclue en octobre 2020.

Tableau 10 : Principaux programmes administrés par la SHQ

Programme	Description sommaire
<ul style="list-style-type: none"> • AccèsLogis Québec (ACL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide financière aux organismes souhaitant réaliser un projet d'habitation visant des personnes ou des ménages à revenu faible ou modeste, ou à des populations ayant des besoins particuliers en matière de logement. • Le programme comprend trois volets : <ul style="list-style-type: none"> ○ Volet 1 : familles et personnes seules autonomes; ○ Volet 2 : personnes âgées avec légère perte d'autonomie; ○ Volet 3 : personnes ayant des besoins particuliers de logement. • Admissibilité : seuls les offices d'habitation (OH), les coopératives d'habitation (CH) et les organismes à but non lucratif (OBNL) en habitation sont admissibles à ce programme¹⁷. • Un projet typique du programme ACL permet d'offrir un coût de logement correspondant à 95 % du loyer médian du marché (LMM). • ACL est le principal outil de financement du logement social et communautaire au Québec depuis 1997. • Le montage financier type d'un projet ACL repose sur une subvention de la SHQ équivalant à 50 % des coûts reconnu, une contribution du milieu minimale de 15 % des coûts et un prêt hypothécaire contracté par le promoteur. • Les fonds alloués à ce programme sont en partie financés par la nouvelle Entente Canada-Québec sur le logement d'octobre 2020.
<ul style="list-style-type: none"> • Programme de Supplément au loyer (PSL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide les ménages à faible revenu à habiter un logement du marché privé, d'une coopérative d'habitation (CH) d'un organisme à but non lucratif (OBNL) ou d'un office d'habitation (OH) tout en payant un loyer similaire à une habitation à loyer modique (HLM) ¹⁸. Les services tels que les repas et la surveillance ne sont pas inclus dans ce loyer. • La SHQ attribue à chaque projet financé par le programme ACL un certain nombre d'unités de PSL pour aider les ménages moins fortunés à payer leur loyer.

¹⁷ Site web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html .

¹⁸ Site web de la SHQ :

http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/objectif/trouver_un_logement_a_faible_cout/programme/supplement_au_loyer.html .

Programme	Description sommaire
<ul style="list-style-type: none"> • Programme Allocation-logement (PAL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement ou au remboursement de l'hypothèque ¹⁹. • Allocation maximale de 80 \$ par mois.
<ul style="list-style-type: none"> • Programme Rénovation Québec (PRQ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Programme cadre qui appuie les municipalités souhaitant se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs dégradés ²⁰, y compris par l'ajout de logements neufs. • Le PRQ est également utilisé afin de bonifier l'aide financière versée en vertu du programme ACL.
<ul style="list-style-type: none"> • Programme RénoRégion (PRR) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide financière aux propriétaires-occupants à faible et moyen revenu habitant en milieu rural ²¹.
<ul style="list-style-type: none"> • Programme d'adaptation de domicile (PAD) 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien financier aux propriétaires d'un domicile occupé par une personne handicapée pour la réalisation de travaux d'adaptation ²².

¹⁹ Site web de la SHQ : http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html

²⁰ Site web de la SHQ : http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renovation_quebec.html

²¹ Site web de la SHQ : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renoregion.html>

²² Site web de la SHQ : http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dadaptation_de_domicile.html

1.7.2 – Programmes administrés par la SCHL

Les projets de logement social ou abordable admissibles aux programmes de la SNL peuvent être réalisés par des promoteurs privés, communautaires ou publics. Les principaux programmes liés à la SNL sont les suivants ²³. Le gouvernement fédéral, dans la cadre de la nouvelle Entente Canada-Québec sur le logement, contribue à divers programmes administrés par la SHQ.

Tableau 11 : Principaux programmes administrés par la SCHL

Programme	Description sommaire
<ul style="list-style-type: none"> • Programme de financement initial (PFI) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts sans intérêt et contributions non remboursables couvrant les coûts des activités de préaménagement pour la construction d'ensembles de logements abordables.
<ul style="list-style-type: none"> • Fonds d'innovation pour le logement abordable (FILA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts et contributions non remboursables pour soutenir des nouveaux modèles de financement et des techniques de construction innovatrices pour faire progresser de manière notable le secteur du logement abordable.
<ul style="list-style-type: none"> • Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts et contributions non remboursables permettant de créer de nouveaux logements abordables très performants au plan écoénergétiques ou de rénover des logements répondant à un large éventail de besoins. • Ce programme est souvent utilisé pour compléter le montage financier de projets bénéficiant d'AccèsLogis, afin d'améliorer leur viabilité.
<ul style="list-style-type: none"> • Initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCILL) 	<ul style="list-style-type: none"> • Prêts à faible coût pour réaliser des logements locatifs là où le besoin est clairement démontré. • Ce programme vise particulièrement les entreprises du secteur privé intéressées à la réalisation de logements abordables.
<ul style="list-style-type: none"> • Assurance prêt hypothécaire (APH) et assouplissements à l'APH 	<ul style="list-style-type: none"> • Produits financiers facilitant l'accès au financement à long terme des entreprises et des organismes qui souhaitent acheter, construire, rénover ou améliorer des logements locatifs abordables.

²³ Voir à ce sujet les conseillers de la SCHL spécialisés en logement abordable au Québec : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/maintaining-and-managing/managing-affordable-housing/connect-with-affordable-housing-specialists>

2 – Profil démographique et socioéconomique

Note méthodologique

Les informations relatives au profil démographique et socioéconomique proviennent essentiellement du Recensement 2016 réalisé par Statistique Canada. Les données présentées ont été regroupées par une ressource externe à la demande de la Ville de Drummondville. Bien que les données datent de cinq ans, nous estimons que les tendances décrites sont représentatives des réalités observées sur le territoire sous étude.

2.1 – La population, les groupes d'âge et le sexe

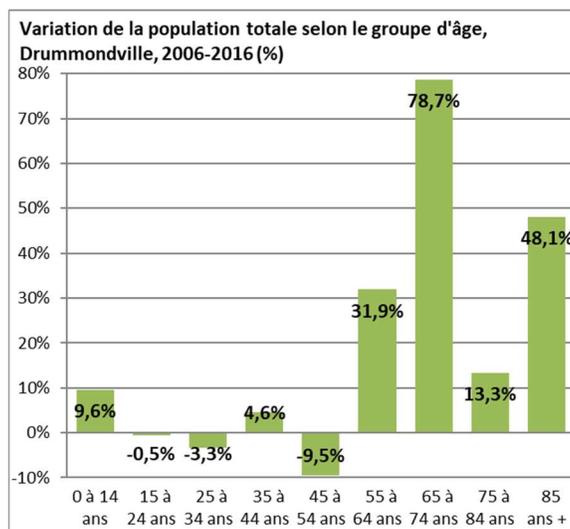
La population totale de Drummondville atteignait 75 425 habitants en 2016. Une mise à jour des données nous apprend qu'en 2020, sa population est maintenant de 78 345 habitants ²⁴. Le tableau et le graphique suivants indiquent que :

- La population s'est accrue de 11,9 % entre 2006 et 2016, alors que cette variation n'est que de 8,9 % au Québec.
- Les variations à la hausse de la population drummondvilloise sont généralement plus marquées parmi les groupes plus âgés :
 - 31,9 % chez les 55 à 64 ans;
 - 78,7 % chez les 65 à 74 ans;
 - 13,3 % chez les 75 à 84 ans;
 - 48,1 % chez les 85 ans et plus.

Tableau 12 : Population totale, répartition par groupe d'âge et variation, Drummondville, 2006-2016

	Total	0-14 ans	15-24 ans	25-34 ans	35-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65-74 ans	75-84 ans	85 ans +
2006	67 390	10 980	8 475	8 805	9 205	10 915	8 710	5 110	3 830	1 340
◀% 2006	100,0%	16,3%	12,6%	13,1%	13,7%	16,2%	12,9%	7,6%	5,7%	2,0%
2016	75 425	12 035	8 430	8 515	9 625	9 880	11 485	9 130	4 340	1 985
◀% 2016	100,0%	16,0%	11,2%	11,3%	12,8%	13,1%	15,2%	12,1%	5,8%	2,6%
△% 2006-2016	11,9%	9,6%	-0,5%	-3,3%	4,6%	-9,5%	31,9%	78,7%	13,3%	48,1%
◀% : Proportion de la population totale.										
△% : Variation de la population de chaque groupe d'âge.										
Source : Statistique Canada, Profil des recensements de 2006 et 2016.										

Graphique 2



²⁴ Source : *Population des municipalités du Québec, décret de 2020* : www.mamh.gouv.qc.ca

Au Tableau 13, on constate que les femmes sont légèrement plus nombreuses dans l'ensemble de la population (51 %), une situation semblable à celle constatée dix ans auparavant. Cependant, considérant leur espérance de vie plus longue, les femmes représentent une proportion croissante de la population chez tous les groupes après 60 ans.

- Avant 60 ans, la proportion de femmes oscille entre 47 et 52 %, selon le groupe d'âge.
- Parmi les 60 à 64 ans, la proportion de femmes est de 51 %.
- Cette proportion s'accroît ensuite à chaque groupe d'âge supérieur pour atteindre 68 % chez les 85 ans et plus.
- Ce phénomène révèle évidemment un enjeu de taille en ce qui concerne les types de logements et de services correspondant aux besoins de cette population et leur abordabilité, comme nous le verrons plus loin.

Tableau 13 : Population totale et répartition par sexe et groupe d'âge quinquennaux, Drummondville, 2006-2016

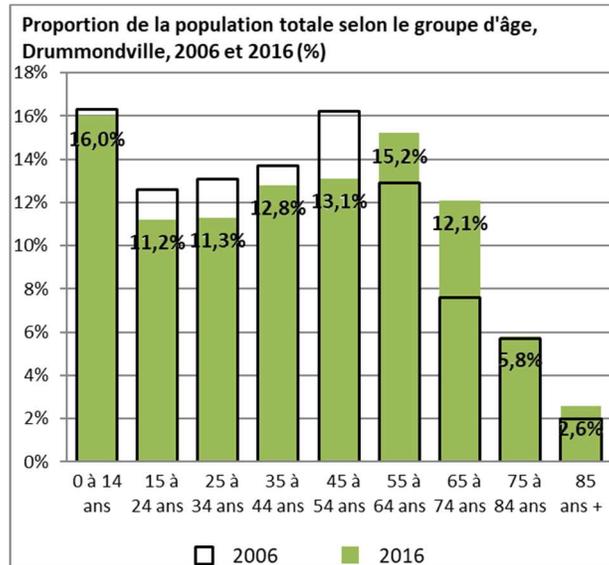
	2006			2016			Proportion Femmes
	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	
Total	67 390	32 710	34 680	75 425	37 100	38 320	51%
0 à 4 ans	3 365	1 765	1 600	3 905	2 000	1 900	49%
5 à 9 ans	3 555	1 775	1 780	4 210	2 205	2 005	48%
10 à 14 ans	4 060	2 065	1 995	3 920	2 005	1 915	49%
15 à 19 ans	4 335	2 220	2 115	4 130	2 090	2 040	49%
20 à 24 ans	4 140	2 150	1 990	4 300	2 200	2 095	49%
25 à 29 ans	4 760	2 430	2 330	4 245	2 240	2 010	47%
30 à 34 ans	4 045	2 065	1 980	4 270	2 235	2 035	48%
35 à 39 ans	4 040	2 125	1 915	5 215	2 625	2 590	50%
40 à 44 ans	5 165	2 515	2 650	4 410	2 260	2 155	49%
45 à 49 ans	5 685	2 745	2 940	4 405	2 265	2 135	48%
50 à 54 ans	5 230	2 605	2 625	5 475	2 685	2 790	51%
55 à 59 ans	4 820	2 305	2 515	5 930	2 840	3 090	52%
60 à 64 ans	3 890	1 895	1 995	5 555	2 710	2 845	51%
65 à 69 ans	2 760	1 290	1 470	5 190	2 445	2 745	53%
70 à 74 ans	2 350	1 030	1 320	3 940	1 835	2 110	54%
75 à 79 ans	2 025	790	1 235	2 505	1 115	1 395	56%
80 à 84 ans	1 805	565	1 240	1 835	720	1 115	61%
85 ans +	1 340	370	970	1 985	630	1 350	68%

Source : Statistique Canada, Profil des recensements de 2006 et 2016.

Le graphique suivant illustre le poids démographique de chaque groupe d'âge et on constate qu'en 2016, deux habitants de Drummondville sur dix sont âgés de 65 ans ou plus. Cette proportion est croissante.

- En 2006, les aînés (âgés de 65 ans et plus) comptaient pour 15,3 % de la population.
- En 2016, ils cumulent un poids démographique de 20,4 % – une augmentation de cinq points de pourcentage en seulement dix ans – répartis comme suit:
 - 12,1 % pour les 65 à 74 ans;
 - 5,8 % pour les 75 à 84 ans;
 - 2,6 % pour les 85 ans et plus).
- Les 55 à 64 ans ont également vu leur poids relatif augmenter pour atteindre 15,2 % de la population en 2016.
- Le poids relatif de tous les autres groupes d'âge inférieur (par cohortes de 10 ans) a fléchi durant la période mentionnée.

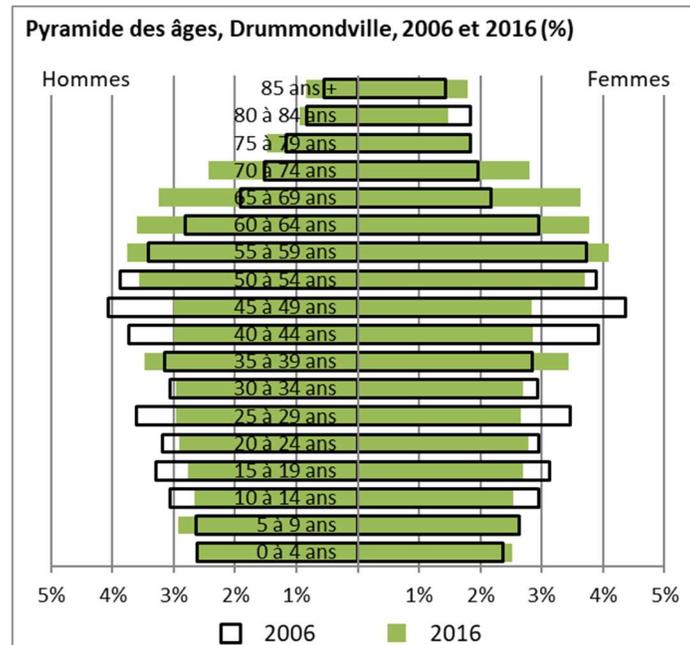
Graphique 3



L'évolution de divers phénomènes liés à la gérontocroissance affecte la configuration de la pyramide des âges à Drummondville, comme dans l'ensemble du Québec.

- On constate une expansion des groupes d'âge supérieur entre 2006 et 2016, celle-ci semblant plus marquée chez les femmes : elles sont surreprésentées après 50 ans et cette tendance se renforce avec le temps, tel que mentionné précédemment.
- Une contraction est observée chez la plupart des groupes situés plus bas dans la pyramide, sous la barre des 55 ans.

Graphique 4



2.2 – La population projetée

Les tendances à la croissance populationnelle se poursuivront après 2016.

- On prévoit une augmentation de population dépassant 10 000 habitants durant la période de 2016 à 2036, une croissance de 13,2 %, contre 12 % au Québec; il s'agit d'une variation annuelle de 0,6 % dans les deux cas.
- L'augmentation sera plus forte entre 2016 et 2021 (4,9 %) mais la courbe d'accroissement s'adoucira par la suite, vers un niveau de 1,6 % de 2031 à 2036.

Tableau 14 : Population projetée tous groupes d'âge, scénario Référence (A), Drummondville, 2016-2036

Année	Total	Variation n	Variation %
Ville de Drummondville			
2016	75 787		
2021	79 503	3 716	4,9%
2026	82 316	2 813	3,5%
2031	84 455	2 139	2,6%
2036	85 822	1 367	1,6%
Variation n	10 035		
Variation %	13,2%		
Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2036.			

On prévoit également que la gérontocroissance se poursuivra après 2016.

- Les projections indiquent que l'âge moyen de la population de Drummondville passera de 43 à 48 ans durant la période de 2016 à 2036.
- Les taux d'accroissement projetés sont plus forts parmi les groupes les plus âgés, tel que le montre le Tableau 15, et plusieurs groupes d'âge inférieur croissent plus lentement ou déclinent.
- Par exemple les 70-74 ans affichent une variation à la hausse de 47,5 % et le taux augmente pour tous les groupes d'âge supérieur pour atteindre 172,9 % chez les 90 ans et plus.
- Les variations à la baisse touchent plusieurs groupes d'âge, dont les 30-34 ans et les 35-39 ans (respectivement -2,8 % et -15 %) et plusieurs groupes plus âgés, dont tous les groupes entre 50 et 69 ans.

Tableau 15 : Variation projetée de la population totale par groupe d'âge, Drummondville, 2016-2036

Groupes d'âge	Variation % 2016-2036	
0 à 4 ans	-4,9%	
5 à 9 ans	-3,6%	
10 à 14 ans	6,8%	
15 à 19 ans	2,8%	
20 à 24 ans	3,9%	
25 à 29 ans	2,8%	
30 à 34 ans	-2,8%	
35 à 39 ans	-15,0%	
40 à 44 ans	8,5%	
45 à 49 ans	13,7%	
50 à 54 ans	-9,1%	Déclin
55 à 59 ans	-4,2%	
60 à 64 ans	-12,4%	
65 à 69 ans	-5,0%	
70 à 74 ans	47,5%	Hausse
75 à 79 ans	131,8%	
80 à 84 ans	161,2%	
85 ans +	166,6%	
90 ans +	172,9%	

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2036.

Le poids démographique des divers groupes d'âge est par conséquent lui aussi appelé à varier sensiblement de 2016 à 2036. Le Tableau 16 indique que :

- Plus de trois habitants sur dix (30,7 %) auront 65 ans ou plus en 2036, alors que cette proportion n'est que de deux sur dix (20,1 %) en 2016.
- Cette progression coïncide avec une chute de poids relative chez les plus jeunes, soit les 0 à 14 ans (de 15,4 % à 13,6 %) et les 15 à 64 ans (de 64,7 % à 55,8 %).

Tableau 16 : Proportions projetées de la population totale par groupe d'âge, Drummondville, 2036

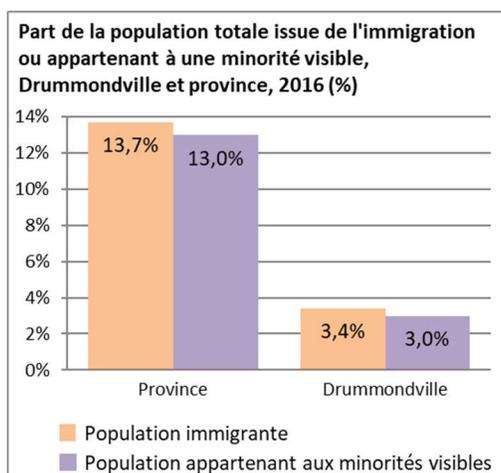
Groupes d'âge	% en 2016	% en 2036
0 à 4 ans	5,1%	4,3%
5 à 9 ans	5,3%	4,5%
10 à 14 ans	5,0%	4,8%
15 à 19 ans	5,5%	5,0%
20 à 24 ans	5,7%	5,2%
25 à 29 ans	5,8%	5,2%
30 à 34 ans	5,9%	5,0%
35 à 39 ans	7,2%	5,4%
40 à 44 ans	6,0%	5,8%
45 à 49 ans	6,0%	6,0%
50 à 54 ans	7,3%	5,9%
55 à 59 ans	7,9%	6,7%
60 à 64 ans	7,4%	5,7%
65 à 69 ans	6,7%	5,6%
70 à 74 ans	5,1%	6,7%
75 à 79 ans	3,3%	6,8%
80 à 84 ans	2,4%	5,4%
85 ans +	1,6%	3,7%
90 ans +	1,0%	2,4%

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2036.

2.3 – La population immigrante

On constate au Graphique 5 que 3,4 % de la population de Drummondville est immigrante ²⁵ et que 3,0 % de la population appartient à une minorité visible ²⁶. Ces proportions sont nettement inférieures à celles constatées dans l'ensemble du Québec, se situant respectivement à 13,7 % et 13,0 %.

Graphique 5



²⁵ Selon Statistique Canada : « Immigrant » désigne une personne qui est, ou qui a déjà été, un immigrant reçu ou résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe. Dans le Recensement de la population de 2016, « Immigrant » comprend les immigrants arrivés au Canada le 10 mai 2016 ou avant. Voir à ce sujet le site Internet de Statistique Canada, consulté le 1^{er} septembre 2020 :

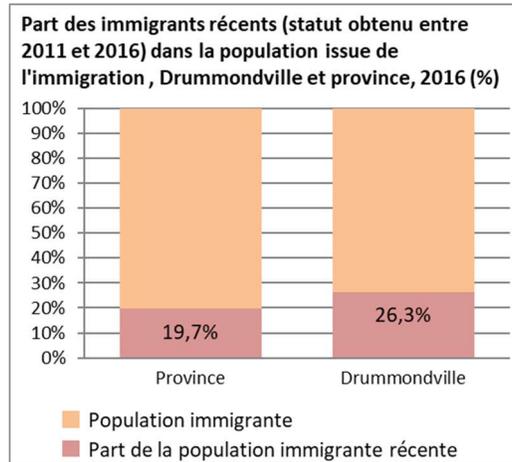
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/pop221-fra.cfm>

²⁶ Minorité visible réfère au fait qu'une personne appartient ou n'appartient pas à une des minorités visibles définies dans la Loi sur l'équité en matière d'emploi et, le cas échéant, le groupe de minorités visibles en question. Selon la Loi sur l'équité en matière d'emploi, on entend par minorités visibles « les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ». Il s'agit principalement des groupes suivants : Sud-Asiatique, Chinois, Noir, Philippin, Latino-Américain, Arabe, Asiatique du Sud-Est, Asiatique occidental, Coréen et Japonais. Voir à ce sujet le site Internet de Statistique Canada, consulté le 1^{er} septembre 2020 :

https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&Id=45152

Le graphique suivant indique toutefois que la proportion d'immigrants récents – ayant obtenu le statut d'immigrants entre 2011 et 2016 – est plus forte à Drummondville qu'au Québec dans l'ensemble, soit 26,3 % contre 19,7 %.

Graphique 6



Cet indicateur traduit un attrait croissant pour le centre du Québec comme destination de la part des nouveaux arrivants. Ce phénomène contribue à la hausse de la demande pour des logements locatifs abordables.

2.4 – La population ayant une incapacité

Les données relatives aux personnes ayant une incapacité sont tirées de la *Politique d'accessibilité universelle* de la Ville de Drummondville ²⁷ adoptée en février 2020. Elles ont été colligées par l'Office des personnes handicapées du Québec.

On constate que 10 650 personnes ont rapporté une incapacité en 2011, ce qui équivaut à 33 % de la population âgée de 15 ans et plus à Drummondville ²⁸.

- Cette incapacité est qualifiée de modérée ou de grave pour 12 % de ces personnes.
- De plus, on dénombrait 320 enfants de moins de 15 ans avec incapacité, soit 3 % des enfants de ce groupe d'âge; près de la moitié d'entre eux auraient une incapacité grave ou très grave.

Les tableaux suivants montrent que :

- Les deux tiers des personnes ayant une incapacité (65 %) ont entre 15 et 64 ans.
- Plus du quart (27 %) ont entre 50 et 64 ans.
- Le groupe des 65 ans et plus (7 110) compte pour le tiers des personnes avec incapacité.
- Dans la cohorte des 65 ans et plus, on dénombre plus de femmes que d'hommes, contrairement à ce que l'on observe chez les 15-64 ans.

Tableau 17 : Estimations du nombre de personnes de 15 ans et plus avec incapacité selon l'âge et le sexe, Drummondville, 2011

Âge	Femmes	Hommes	Total	%
15-24 ans	1 130	1 355	2 485	12%
25-49 ans	2 555	2 775	5 330	26%
50-64 ans	2 760	2 845	5 605	27%
15-64 ans	6 445	6 975	13 420	65%
65-74 ans	1 560	1 445	3 005	15%
75-84 ans	1 565	995	2 560	12%
85 ans et +	1 080	465	1 545	8%
65 ans et +	4 205	2 905	7 110	35%
Total	10 650	9 880	20 525	100%
			Total population 15 ans +:	61 410
				33%

Source: OPHQ, Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement (EQLAV) 2010-2011

²⁷ Ville de Drummondville (2020). *Politique d'accessibilité universelle – Plan action annuel à l'égard des personnes handicapées*.

²⁸ À titre comparatif, en 2016, au Québec, 29,5 % de la population a déclaré avoir des limitations pour les activités quotidiennes. Cet indicateur doit être utilisé avec circonspection, selon Statistique Canada, en raison du nombre de « faux positifs » déclarés.

- On constate par ailleurs que les incapacités liées à l'agilité et à la mobilité sont les plus rapportées par la population, soit respectivement 10 030 et 8 630 cas.
- Les autres incapacités sont par ordre décroissant : l'audition, la mémoire, l'apprentissage, l'incapacité psychologique, la vision, la parole, la déficience intellectuelle ou le trouble du spectre de l'autisme.

Tableau 18 : Estimations du nombre de personnes de 15 ans et plus avec incapacité selon le type d'incapacité et le sexe, Drummondville, 2011

Incapacité	Femmes	Hommes	Total
Agilité	5 630	4 400	10 030
Mobilité	5 285	3 345	8 630
Audition	1 875	2 655	4 530
Mémoire	2 000	1 415	3 415
Apprentissage	940	2 110	3 050
Psychologique	1 875	1 145	3 020
Vision	1 690	875	2 565
Indéterminée	905	1 085	1 990
Parole	530	875	1 405
Déficience intellectuelle ou trouble du spectre de l'autisme	125	545	670
Source: OPHQ, Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement (EQLAV) 2010-2011			Note: une personne peut présenter plus d'un type d'incapacité

- Les plus jeunes (15-24 ans) seraient principalement touchés par des difficultés d'apprentissage; les intervenants observent un accroissement du taux d'enfants ayant des troubles de comportement.

Le taux d'incapacité croît avec l'âge et 84 % des 85 ans et plus sont concernés par cette problématique, ce qui incite à « anticiper une croissance progressive des besoins en accessibilité, particulièrement dans le contexte de vieillissement de la population ».

2.5 – Les ménages

Le Tableau 19 nous indique que les familles – désignées comme « ménages comptant une famille de recensement » – représentent 60 % des ménages privés de Drummondville. Bien que majoritaire, le modèle familial se décline en plusieurs typologies.

- Les couples sans enfants (9 230) représentent 27,2 % du total des ménages.
- Les couples avec enfants (7 175) ont un poids relatif moins important, soit 21,1 % des ménages.
- On dénombre également 3 080 familles monoparentales; celles-ci représentent 9,1 % du total des ménages et 30 % des familles avec enfants (10 255).
- On compte également que 880 ménages faisant partie de la catégorie « autres ménages comptant une famille de recensement », représentant 2,6 % des ménages.

Les ménages non familiaux représentent 40 % des ménages drummondvillois. Ils sont désignés comme « ménages sans famille de recensement » et sont composés d'une personne vivant seule ou de plusieurs personnes non apparentées habitant un logement. Les personnes appartenant à cette dernière catégorie sont désignées comme des « colocataires ».

- Les personnes seules (12 360) constituent le principal genre de ménage à Drummondville, soit 36,4 % des ménages. Plus du tiers des logements privés sont ainsi habités par une personne seule. Cette proportion est supérieure à celle observée au Québec dans l'ensemble (33,3 %).
- Les colocataires (1 220), ne représentent que 3,6 % des ménages.

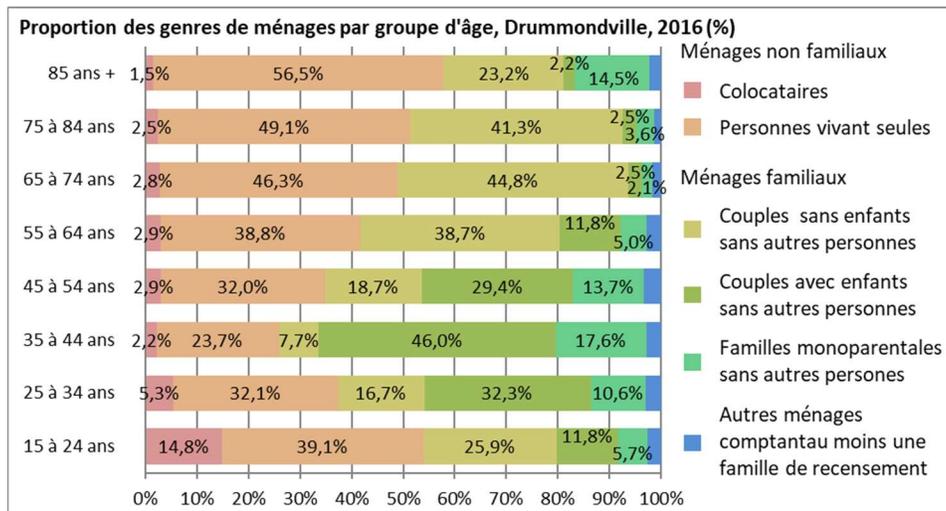
Tableau 19 : Répartition des ménages privés par genre de ménage, Drummondville, 2016

Genres de ménages privés	Total n	Total ▼%
Total des ménages	33 950	100,0%
Ménages comptant une famille de recensement	20 370	60,0%
Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles	19 485	57,4%
Une famille de recensement comptant un couple sans autres personnes dans le ménage	16 410	48,3%
Sans enfants	9 230	27,2%
Avec enfants	7 175	21,1%
Une famille de recensement monoparentale sans autres personnes dans le ménage	3 080	9,1%
Autres ménages comptant une famille de recensement	880	2,6%
Ménages sans famille de recensement	13 580	40,0%
Personnes vivant seules	12 360	36,4%
Colocataires*	1 220	3,6%
*Colocataires : ménage où cohabitent au moins deux personnes non apparentées.		
▼% : Proportion du total des ménages.		
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016231 au catalogue).		

Si l'on examine les ménages, tous modes d'occupation compris, sous l'angle des groupes d'âge, le Graphique suivant nous montre que les ménages familiaux sont relativement jeunes.

- Leur proportion dans chaque groupe d'âge tend à croître à partir de 15 ans jusqu'à 44 ans.
- Après 55 ans, leur importance relative diminue, probablement en raison du départ graduel des enfants et des séparations. Cette cohorte demeure majoritaire jusqu'à 74 ans.
- Dans la cohorte des 55 à 64 ans, les couples sans enfants et les personnes seules sont à parité à près de 38 %.
- La proportion de ménages dits solos²⁹ augmente avec le temps de façon ininterrompue à compter de 35 ans et ils représentent 56,5 % des ménages de 85 ans et plus.

Graphique 7



- Parmi les ménages privés, comme l'indique le Tableau 20, 27,4 % des 65 ans plus vivent seuls; ils représentent plus de 4 000 personnes.

Tableau 20 : Proportion de la population âgée de 65 ans et plus dans les ménages privés vivant seule selon l'âge, Drummondville, 2016

	Total	Vivant seules	◀%	Ne vivant pas seules	◀%
65 ans et plus	15 455	4 230	27,4%	11 225	72,6%
65 à 74 ans	9 130	2 740	30,0%	6 390	70,0%
75 à 84 ans	4 340	1 100	25,3%	3 240	74,7%
85 ans et plus	1 985	390	19,6%	1 595	80,4%

◀% : Proportion de la population de 65 ans et plus.

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016, tableau personnalisé.

²⁹ Cette appellation, désignant les personnes vivant seules, a été popularisée par la chercheuse Hélène Dagenais. Pour en savoir plus à ce sujet, il est suggéré de consulter son étude intitulée *Les ménages d'une seule personne et le logement au Québec*, réalisée pour la Société d'habitation du Québec en 2006.

- Cette proportion est de 30 % entre 65 et 74 ans et elle diminue ensuite pour atteindre 19,6 % chez les 85 ans et plus.
- Notons cependant qu'avec le temps, une certaine proportion de la population ne fera plus partie de ménages privés, ayant recours par exemple à l'hébergement collectif, notamment aux CHSLD.

En bref, on constate que 60 % des ménages drummondvillois sont des familles, la majorité (27 % des ménages) étant sans enfants. Les familles monoparentales représentent près d'un ménage sur dix. Les personnes seules, groupe le plus important, occupent plus du tiers des logements privés (36,4 %).

2.6 – Le mode d'occupation des logements

2.6.1 – Répartition des ménages selon le mode d'occupation

On dénombre un total de 33 950 ménages privés à Drummondville.

- Leur taux de propriété est de 55 % (en légère baisse) alors que celui des ménages québécois est nettement supérieur, à 61,3 %.
 - La majorité des ménages propriétaires (62,2 %) ont une hypothèque.
- En contrepartie, 45 % des ménages louent le logement qu'ils occupent. Ce statut est supérieur à celui des ménages québécois dans leur ensemble (39,7 %).
 - Parmi les locataires, 7,4 % des ménages occupent un logement subventionné ³⁰.

42

Tableau 21 : Répartition des ménages privés selon le mode d'occupation et autres indicateurs, Drummondville, 2016

Ville de Drummondville	N	%
Total des ménages privés	33 950	100,0%
Ménages propriétaires	18 665	55,0%
Ménages locataires	15 280	45,0%
Ménages propriétaires avec hypothèque	11 610	62,2%
Ménages locataires occupant un logement subventionné	1 130	7,4%
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016231 au catalogue).		

On note au Graphique 8 que les modes d'occupation, à Drummondville et au Québec sont relativement stables depuis 2006. On ne constate que de faibles fluctuations relatives à la répartition des ménages entre propriétaires et locataires.

- Le taux de propriété oscille autour de 60 et 61 % au Québec et entre 54 et 55 % à Drummondville.
- La proportion de locataires varie de 39 à 40 % au Québec et 44 et 45 % à Drummondville.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette stagnation, notamment l'augmentation des coûts d'acquisition des terrains et des coûts de construction, mais plus particulièrement les resserrements successifs des exigences de la SCHL en matière d'assurance prêt hypothécaire

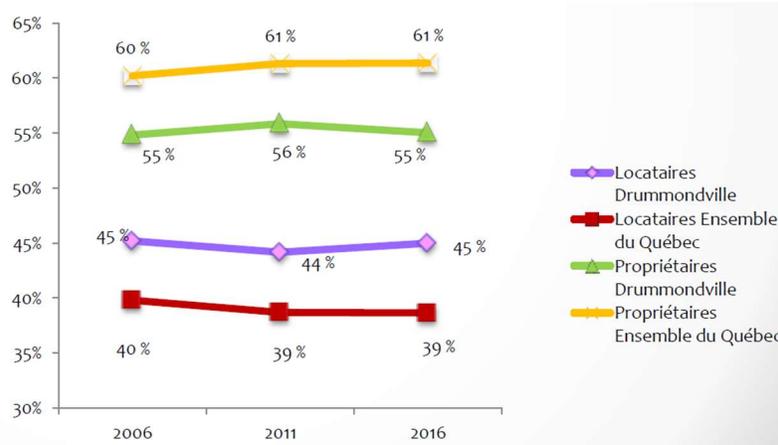
³⁰ Statistique Canada définit le logement subventionné comme suit : Logement subventionné indique si un ménage locataire habite dans un logement subventionné. Les logements subventionnés (ou à loyer indexé) incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, 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. Notons par ailleurs que l'inventaire des logements sociaux et communautaires réalisé dans le cadre de la présente étude est fondé sur une définition différente. Statistique Canada précise d'ailleurs qu'il n'existe pas de norme internationalement reconnue du logement subventionné. Voir à ce sujet le site Internet de Statistique Canada, consulté le 2 septembre 2020 :

https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&Id=252230

(hausse du pourcentage minimal de mise de fond, réduction de la période d'amortissement, test de sensibilité, hausse du seuil de pointage de crédit, réduction du ratio de remboursement de la dette et augmentation des primes d'assurance hypothécaire).

Graphique 8

Évolution du mode d'occupation, Drummondville, 2006-2016



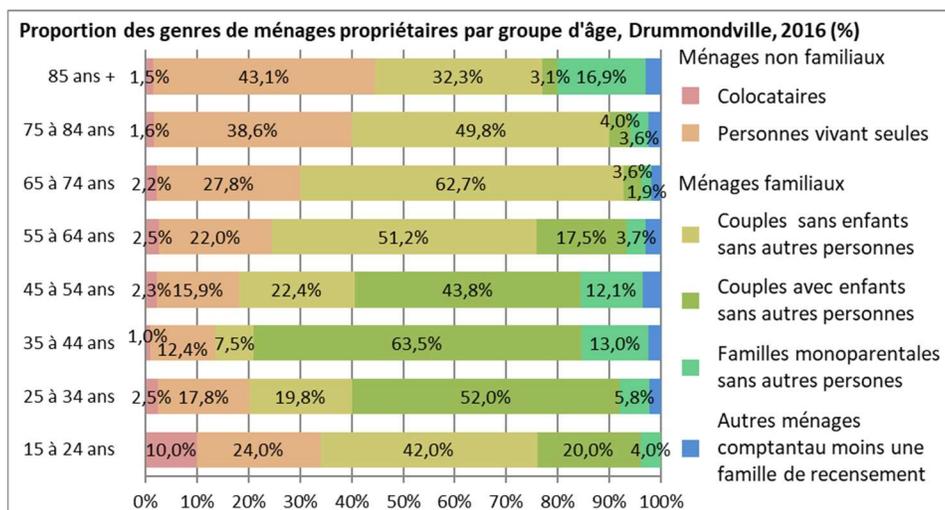
Ce phénomène contribue à la hausse de la demande pour le logement locatif, poussée par les nouveaux ménages créés. Il suscite des changements dans les trajectoires résidentielles, notamment parmi les jeunes familles qui ne disposent pas de la mise de fonds minimale exigée par les institutions financières et qui doivent opter pour le marché locatif.

2.6.2 – Profil des ménages propriétaires

Le Graphique 9 met en lien le statut de propriétaire avec les indicateurs de genres de ménages et de groupes d'âge. On constate principalement que chez les ménages propriétaires :

- Les familles avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) occupent une place prépondérante dans les groupes situés sous la barre des 55 ans.
- En cumulant ces deux catégories, les familles avec enfants sont majoritaires dans trois groupes :
 - 57,8 % entre 25 et 34 ans;
 - 76,5 % entre 35 et 44 ans;
 - 55,9 % entre 45 et 54 ans.
- À partir de 55 ans, les couples sans enfants sont dominants dans trois groupes consécutifs.
- Les personnes seules affichent une présence croissante ininterrompue dans chaque groupe d'âge supérieur à 35 ans parmi les ménages propriétaires.
 - Ils représentent 12,4 % des 35 à 44 ans.
 - Ils comptent pour 43,1 % des 85 ans et plus.

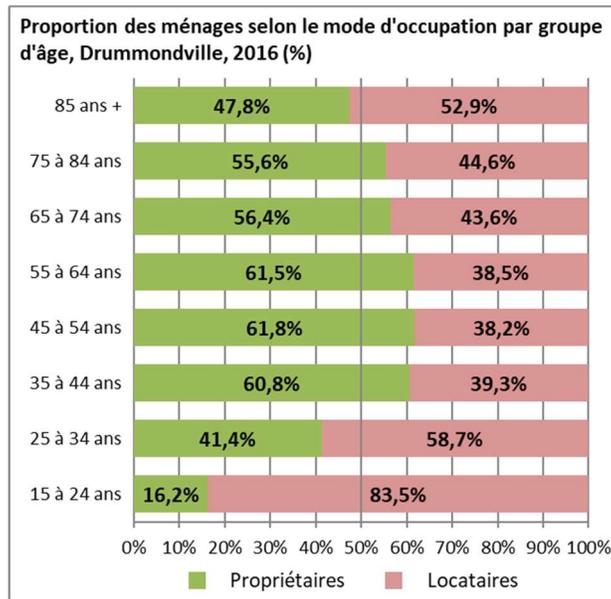
Graphique 9



Sauf de 15 à 34 ans et après 85 ans, les propriétaires sont en majorité dans toutes les tranches d'âge (Graphique 10).

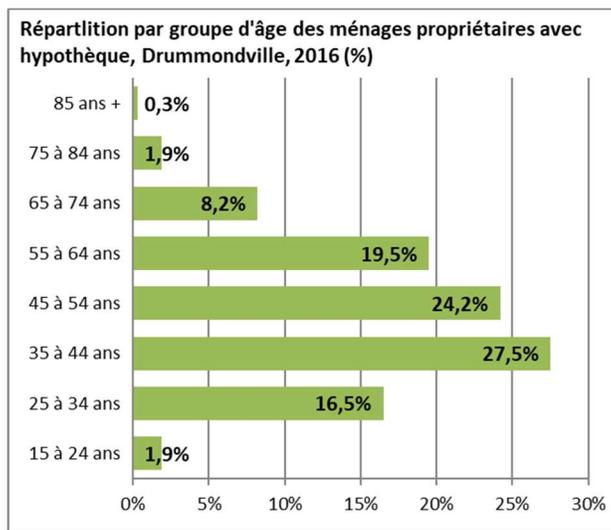
- La proportion de propriétaires par tranche d'âge est relativement stable de 35 à 64 ans, oscillant autour de 38 et 39 %
- À compter de 65 ans, le taux de propriété tend à décroître et les locataires deviennent majoritaires dans le groupe des 85 ans et plus (52,9 %).

Graphique 10



Le prochain graphique indique que cumulativement, près de 90 % des hypothèques sont détenues par les ménages âgés de moins de 65 ans et que 10,4 % des hypothèques concernent les ménages aînés.

Graphique 11

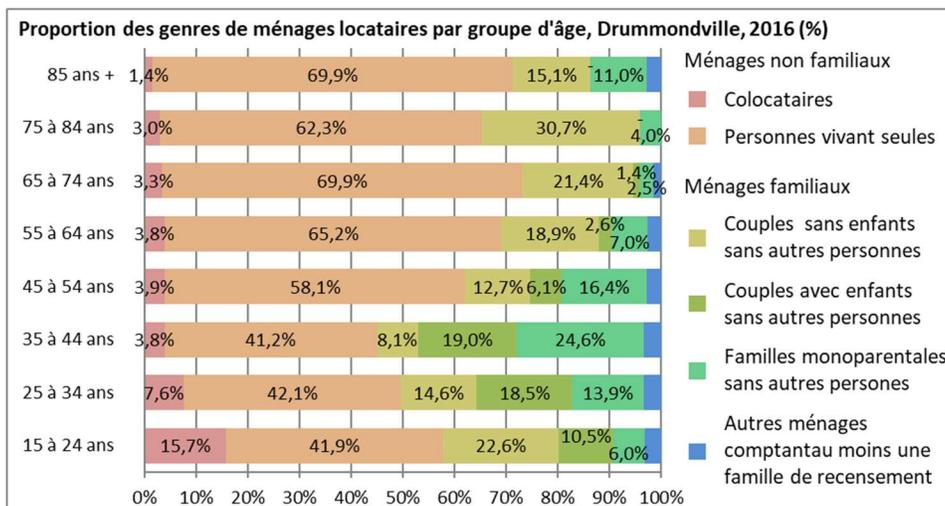


2.6.3 – Ménages locataires

Le Graphique 12 met en lien le statut de locataire avec les indicateurs de genres de ménages et de groupes d'âge.

- Contrairement à ce l'on a constaté chez les ménages propriétaires, les familles avec enfants (couples avec enfants et familles monoparentales) sont moins nombreuses parmi les locataires.
- En cumulant ces deux catégories, les familles avec enfants affichent une majorité relative dans un seul groupe d'âge, à savoir les 35 à 44 ans, totalisant 43,6 %.
 - Les couples avec enfants représentent 19,0 % de ce groupe et les familles monoparentales 24,6 %.
 - Chez les ménages locataires de 35 à 44 ans, un ménage sur quatre est une famille monoparentale et un ménage sur cinq est un couple avec enfants.
 - Les familles monoparentales maintiennent leur représentation majoritaire parmi les familles avec enfants jusqu'à 75 ans.
- À partir de 55 ans, le poids relatif des couples sans enfants augmente dans trois groupes d'âge consécutifs, de 18,9 % (55 à 65 ans) à 30,7 % (75-84 ans), pour fléchir jusqu'à 15,1 % après 85 ans.
- Les personnes seules n'affichent jamais moins de 41,2 % par tranche d'âge chez les ménages locataires.
- À compter de 35 ans, leur croissance est continue dans ce mode d'occupation. Les ménages solos deviennent prédominants dans tous les groupes d'âge supérieur après 45 ans, pour atteindre 69,9 % chez les 85 ans et plus.

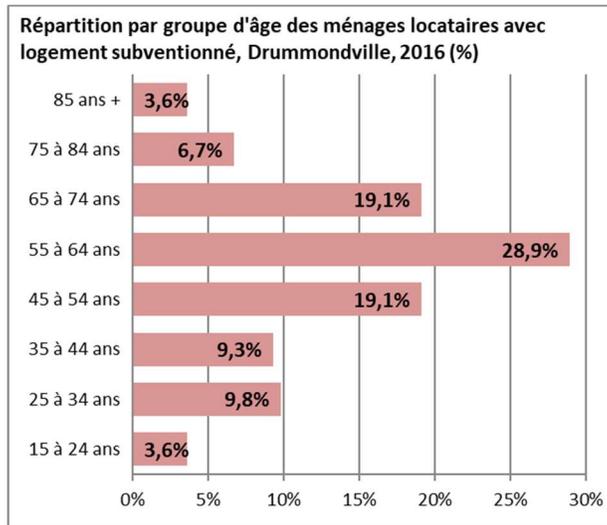
Graphique 12



On constate que 7,4 % des ménages locataires occupent un logement subventionné. La majorité d'entre eux sont plus âgés.

- Six sur dix (58,3 %) ont 55 ans et plus, soit 28,9 % ayant entre 55 et 64 ans et 29,4 % ayant 65 ans et plus.
- Quatre sur dix (41,8 %) sont dans un groupe d'âge se situant entre 15 et 54 ans.

Graphique 13



2.7 – Le parc résidentiel

2.7.1 – Type de construction

Le Tableau 22 répartit le parc résidentiel de Drummondville selon le type de construction.

- Le parc est constitué de 34 015 logements privés.
- La densité du bâti est relativement faible et les petites structures dominent le paysage, cumulant environ 63 % des habitations.
 - 46 % des logements sont des maisons individuelles non attenantes (détachées).
 - Les maisons jumelées (5,2 %), les maisons en rangée (2,3 %) et les appartements dans un duplex (9,1 %) totalisent environ 17 % du parc.
- 35,7 % des logements sont des appartements dans des immeubles de moins de cinq étages.
- Dans des proportions résiduelles, on ne dénombre que :
 - 245 logements sont situés dans un immeuble de cinq étages et plus, soit 0,7 % du parc;
 - 140 sont d'autres maisons individuelles attenantes (0,4 %);
 - 205 sont des logements mobiles (0,6 %).

Tableau 22 : Type de construction du parc résidentiel, Drummondville, 2016

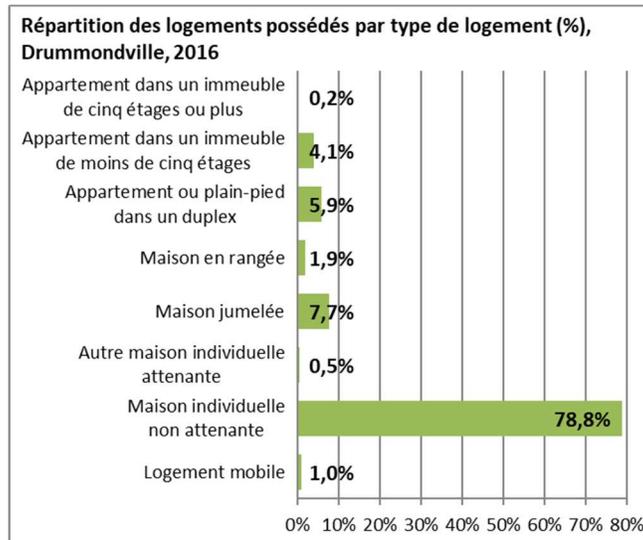
	Total	
	n	▼%
Total	34 015	100,0%
Maison individuelle non attenante	15 630	46,0%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	245	0,7%
Autre logement attenant	17 940	52,7%
Maison jumelée	1 760	5,2%
Maison en rangée	785	2,3%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	3 105	9,1%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	12 140	35,7%
Autre maison individuelle attenante	140	0,4%
Logement mobile	205	0,6%

▼% : Proportion des logements selon le type de construction.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016
 (Tableau 98-400-X2016222 au catalogue).

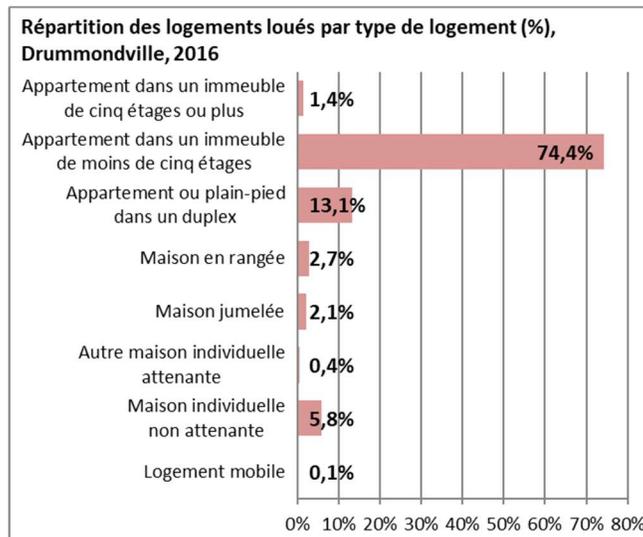
Sous l'angle du mode d'occupation, on observe (Graphiques 14 et 15) que :

- 78,8 % des logements possédés sont des maisons individuelles non attenantes et que 74,4 % les logements loués se trouvent dans des immeubles de moins de cinq étages.
- Peu importe le mode d'occupation, une infime proportion de logements fait partie d'un immeuble de cinq étages ou plus, soit 0,2 % des logements possédés et 1,4 % des logements loués.

Graphique 14



Graphique 15



2.7.2 – Taille des logements

Le parc résidentiel est majoritairement composé de logements de plus grande taille.

- Les logements comptant trois chambres ou plus représentent plus de la moitié du parc (54,1 %), soit 24 450 logements répartis entre 35,8% de logements de trois chambres et 18,3 % logements de quatre chambres ou plus.
- Trois logements sur dix (30,2 %) comptent deux chambres.
- On compte également 15,1 % de logements ayant une chambre et 0,6 % n'ayant aucune chambre.

Tableau 23 : Proportion de logements selon le nombre de chambres à coucher et le mode d'occupation, Drummondville, 2016

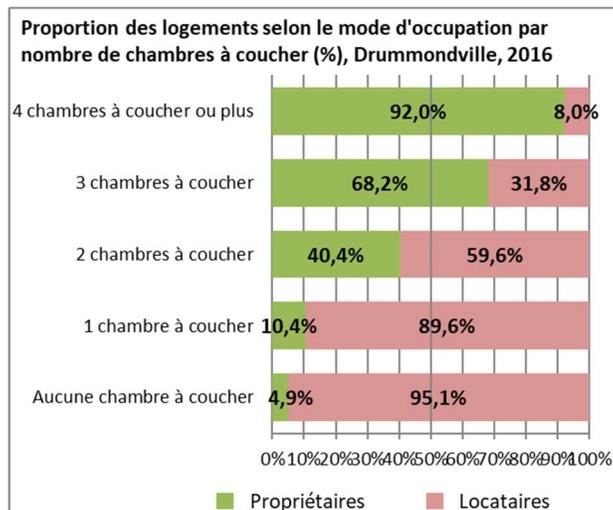
	Total		Possédés			Loués		
	n	▼%	n	▼%	◀%	n	▼%	◀%
Total	34 020	100,0%	18 720	100,0%	55,0%	15 300	100,0%	45,0%
Aucune chambre à coucher	205	0,6%	10	0,1%	4,9%	195	1,3%	95,1%
1 chambre à coucher	5 150	15,1%	535	2,9%	10,4%	4 610	30,1%	89,6%
2 chambres à coucher	10 265	30,2%	4 145	22,1%	40,4%	6 125	40,0%	59,6%
3 chambres à coucher	12 185	35,8%	8 315	44,4%	68,2%	3 870	25,3%	31,8%
4 chambres à coucher ou plus	6 215	18,3%	5 715	30,5%	92,0%	500	3,3%	8,0%

▼% : Proportion des logements selon le nombre de chambres à coucher.
 ▶% : Proportion des ménages selon le mode d'occupation.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016220 au catalogue).

Le Graphique 16 indique que :

- Les grands logements – comptant trois chambres ou plus – sont en forte majorité possédés par leur occupant, soit 68,2 % des logements de trois chambres et 92 % des logements de quatre chambres ou plus.
- La proportion de logements loués est nettement plus forte dans les logements de petite taille, soit 59,6 % des logements de deux chambres à coucher, 89,6 % des logements d'une chambre et 95,1 % de ceux qui ne comptent aucune chambre.

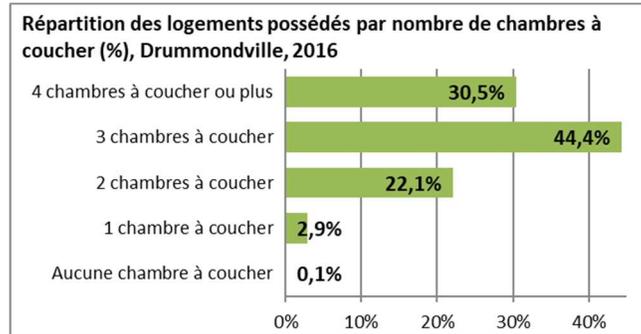
Graphique 16



Le Graphique 17 montre la répartition des logements possédés selon la taille des unités.

- Ce parc est composé en grande majorité (74,9 %) de logements de grande taille, soit 30,5 % de logements de quatre chambres et 44,4 % de logements de trois chambres.
- Les logements de plus petite taille – offrant une chambre ou moins – sont peu nombreux dans le parc de logements possédés, représentant environ 3 %. Mais 22,1 % d'entre eux offrent deux chambres.

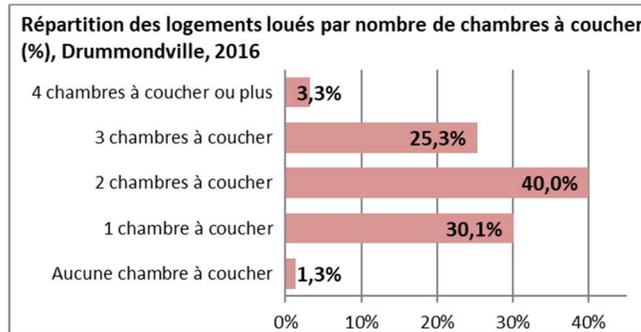
Graphique 17



Le graphique suivant, sans surprise, montre la prédominance des logements de petite dimension dans le parc loué.

- On constate que les logements de grande taille sont en plus faible proportion, cumulant 28,6 % du parc loué.
- Dans les plus petites typologies, on note une forte proportion de logements de deux chambres, soit 40 % des logements loués.
- Les plus petits logements, une ou aucune chambre, totalisent environ le tiers des logements loués (32,4 %), plus nombreux que les logements de grande taille.

Graphique 18



2.7.3 – État des logements

Le Tableau 24 répartit le parc résidentiel de Drummondville selon le type de construction, l'état des logements et le mode d'occupation. De manière générale, on observe que le parc résidentiel de Drummondville est en bon état.

- Seulement 1 415 logements – 4,2 % du parc – tous modes d'occupation compris, nécessitent des réparations majeures et sont qualifiés de vétustes. À titre comparatif, cette proportion est de 6,4 % à l'échelle du Québec.
- C'est dans les logements mobiles (9,8 %) et dans les autres maisons individuelles attenantes (10,7 %) que l'on constate la plus forte proportion de logements vétustes.
- La proportion de logements vétustes loués est globalement plus importante que celle des logements vétustes occupés par leur propriétaire, soit 4,8 % loués contre 3,6 % possédés.

52

Tableau 24 : Type de construction du parc résidentiel et logements vétustes selon le mode d'occupation, Drummondville, 2016

	Total				Possédés				Loués					
			Vétustes				Vétustes				Vétustes			
	n	▼%	n	% vétuste	n	▼%	◀%	n	% vétuste	n	▼%	◀%	n	% vétuste
Total	34 015	100,0%	1 415	4,2%	18 720	100,0%	55,0%	675	3,6%	15 300	100,0%	45,0%	735	4,8%
Maison individuelle non attenante	15 630	46,0%	525	3,4%	14 745	78,8%	94,3%	475	3,2%	890	5,8%	5,7%	45	5,1%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	245	0,7%	-	-	30	0,2%	12,2%	-	-	215	1,4%	87,8%	-	-
Autre logement attenant	17 940	52,7%	865	4,8%	3 755	20,1%	20,9%	180	4,8%	14 180	92,7%	79,1%	690	4,9%
Maison jumelée	1 760	5,2%	35	2,0%	1 445	7,7%	81,9%	25	1,7%	320	2,1%	18,1%	10	3,1%
Maison en rangée	785	2,3%	30	3,8%	365	1,9%	46,5%	10	2,7%	420	2,7%	53,5%	15	3,6%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	3 105	9,1%	195	6,3%	1 110	5,9%	35,7%	85	7,7%	2 000	13,1%	64,3%	105	5,3%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	12 140	35,7%	590	4,9%	760	4,1%	6,3%	40	5,3%	11 385	74,4%	93,7%	555	4,9%
Autre maison individuelle attenante	140	0,4%	15	10,7%	85	0,5%	58,6%	15	17,6%	60	0,4%	41,4%	-	-
Logement mobile	205	0,6%	20	9,8%	185	1,0%	92,5%	20	10,8%	15	0,1%	7,5%	-	-

Vétuste : Logement nécessitant des réparations majeures.
▼% : Proportion des logements selon le type de construction.
◀% : Proportion des ménages selon le mode d'occupation.
Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016222 au catalogue).

2.7.4 – Période de construction des logements

La période de construction des logements est également un indicateur de qualité, mais elle doit être examinée en lien avec d'autres indicateurs. Une proportion variable de logements âgés sont également vétustes. À Drummondville, on constate aux tableaux suivants que :

- La proportion de logements construits avant 1971 est d'environ 32 %, près d'un logement sur trois; on trouve proportionnellement moins de logements loués âgés (34,8 %) que possédés (36,1 %).
- Parmi ces logements plus âgés, la proportion de logements vétustes oscille entre 6,3 % et 10,1 % et cette proportion diminue, naturellement, lorsque la période de construction est plus récente.

Tableau 25 : Logements privés selon la période de construction et l'état des logements, Drummondville, 2016

Période de construction	Total			
	n	▼%	Vétustes n	% vétuste
Total	34 015	100,0%	1 415	4,2%
1920 ou avant	645	1,9%	65	10,1%
1921 à 1945	1 820	5,4%	170	9,3%
1946 à 1960	4 205	12,4%	340	8,1%
1961 à 1970	4 105	12,1%	260	6,3%
1971 à 1980	5 710	16,8%	260	4,6%
1981 à 1990	4 715	13,9%	125	2,7%
1991 à 1995	2 645	7,8%	90	3,4%
1996 à 2000	2 290	6,7%	40	1,7%
2001 à 2005	2 520	7,4%	40	1,6%
2006 à 2010	2 910	8,6%	15	0,5%
2011 à 2016	2 450	7,2%	10	0,4%

Vétuste : Logement nécessitant des réparations majeures.
 ▼% : Proportion des logements selon le type de construction.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016222 au catalogue).

Tableau 26 : Logements privés selon la période de construction, le mode d'occupation et l'état des logements, Drummondville, 2016

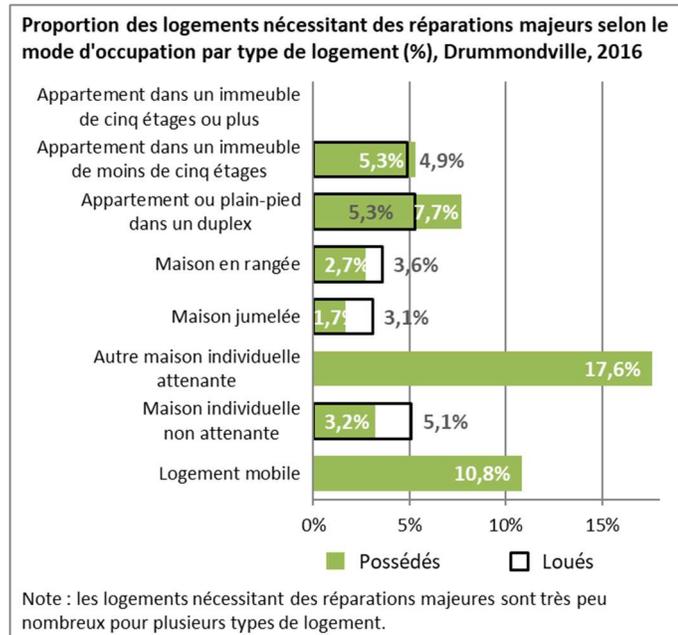
Période de construction	Possédés					Loués				
	n	▼%	◀%	Vétustes n	% vétuste	n	▼%	◀%	Vétustes n	% vétuste
Total	18 720	100,0%	55,0%	675	3,6%	15 300	100,0%	45,0%	735	4,8%
1920 ou avant	215	1,1%	33,6%	30	14,0%	425	2,8%	66,4%	40	9,4%
1921 à 1945	800	4,3%	44,0%	65	8,1%	1 020	6,7%	56,0%	110	10,8%
1946 à 1960	1 990	10,6%	47,3%	175	8,8%	2 215	14,5%	52,7%	160	7,2%
1961 à 1970	2 005	10,7%	48,8%	105	5,2%	2 100	13,7%	51,2%	155	7,4%
1971 à 1980	3 355	17,9%	58,8%	110	3,3%	2 355	15,4%	41,2%	150	6,4%
1981 à 1990	2 470	13,2%	52,3%	80	3,2%	2 250	14,7%	47,7%	45	2,0%
1991 à 1995	1 745	9,3%	66,0%	60	3,4%	900	5,9%	34,0%	25	2,8%
1996 à 2000	1 330	7,1%	58,1%	-	-	960	6,3%	41,9%	30	3,1%
2001 à 2005	1 510	8,1%	59,9%	35	2,3%	1 010	6,6%	40,1%	10	1,0%
2006 à 2010	1 955	10,4%	67,2%	-	-	955	6,2%	32,8%	10	1,0%
2011 à 2016	1 340	7,2%	54,7%	-	-	1 110	7,3%	45,3%	-	-

Vétuste : Logement nécessitant des réparations majeures.
 ▼% : Proportion des logements selon le type de construction.
 ▶% : Proportion des ménages selon le mode d'occupation.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016222 au catalogue).

Le Graphique 19 nous montre que ce constat doit être relativisé afin de tenir compte du type de construction et du mode d'occupation :

- On dénombre plus de logements vétustes possédés que de logements loués dans les appartements situés dans un immeuble de moins de cinq étages (5,3 % contre 4,9 %) et les appartements de plain-pied dans un duplex (7,7 % contre 5,3 %)
- Parmi les logements possédés, la proportion de maisons individuelles attenantes vétustes est importante (17,6 %) et on observe le même phénomène dans les logements mobiles (10,8 %) mais les données recueillies ne permettent pas de quantifier le nombre d'unités vétustes louées dans ces dernières catégories.
- Par contre, les logements vétustes sont plus nombreux dans les maisons en rangées louées que possédés (3,6 % contre 2,7 %), dans les maisons jumelées (3,1 % contre 1,7 %) et dans les maisons individuelles non attenantes (5,1 % contre 3,2 %).

Graphique 19



2.7.5 – Logements de taille insuffisante

On constate que seulement 1,8 % des ménages drummondvillois occupent un logement de taille insuffisante.

- Les ménages locataires sont proportionnellement plus nombreux dans cette situation (2,7%).
- Une famille monoparentale locataire sur dix (10,7 %) occupe un tel logement.
- Les jeunes locataires de 15 à 24 ans sont aussi plus nombreux à occuper un logement de taille insuffisante.

Tableau 27 : Ménages vivant dans un logement de taille insuffisante selon le mode d'occupation et certaines caractéristiques sociodémographiques, Drummondville, 2016

	Total				Ménages propriétaires				Ménages locataires			
	Total n	▼% %	De taille insuffisante n	◀% %	Total n	▼% %	De taille insuffisante n	◀% %	Total n	▼% %	De taille insuffisante n	◀% %
Ménages selon le genre de ménage	33 990	100,0%	600	1,8%	18 690	100,0%	180	1,0%	15 300	100,0%	420	2,7%
Famille monoparentale	3 410	10,0%	240	7,0%	1 490	8,0%	40	2,7%	1 920	12,5%	205	10,7%
Personne vivant seule	12 385	36,4%	-	-	3 955	21,2%	-	-	8 430	55,1%	-	-
Ménages selon l'âge du principal soutien												
Jeunes de 15 à 24 ans	1 495	4,4%	55	3,7%	245	1,3%	-	-	1 245	8,1%	50	4,0%
Aînés de 65 à 74 ans	5 925	17,4%	20	0,3%	3 345	17,9%	-	-	2 580	16,9%	15	0,6%
Aînés de 75 ans et plus	2 930	8,6%	-	-	1 570	8,4%	-	-	1 355	8,9%	-	-

De taille insuffisante : Logement nécessitant des réparations majeures.
 ▼% : Proportion des ménages totaux.
 ▶% : Proportion des ménages occupant un logement de taille insuffisante selon la Norme nationale d'occupation de la SCHL.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016, tableau personnalisé.

2.8 – L'emploi et les revenus

2.8.1 – Le taux d'emploi

À Drummondville, le taux d'emploi de la population atteint 58,3 %, comparativement au Québec dans son ensemble, où le taux est de 59,5 %. Le taux varie selon le sexe et l'âge.

- Plus d'hommes que de femmes occupent un emploi, soit 61,8 % contre 55 %.
- Selon les groupes d'âge, on constate que le taux le plus élevé est dans la cohorte des 25 à 44 ans (82,5 %).
- 9,3 % des aînés occupent toujours un emploi (QC = 10,7 %), mais les hommes affichent un taux supérieur à celui des femmes dans ce groupe d'âge, soit 13,7 % contre 5,3 %.

Ce facteur contribue à une plus grande capacité financière des hommes, notamment leur facilitant l'accès à un logement abordable.

56

Tableau 28 : Taux d'emploi de la population selon le sexe et par groupe d'âge, Drummondville, 2016 (%)

	Total	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans +
Ville de Drummondville						
Total	58,3%	49,0%	73,3%	82,5%	66,5%	9,3%
Hommes	61,8%	46,9%	72,1%	85,1%	70,6%	13,7%
Femmes	55,0%	50,9%	74,9%	80,0%	62,6%	5,3%
Province de Québec						
Total	59,5%	37,7%	69,5%	82,4%	69,3%	10,7%
Hommes	62,5%	35,4%	68,2%	84,5%	72,8%	14,6%
Femmes	56,7%	40,3%	70,9%	80,3%	65,9%	7,3%

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016352 au catalogue).

2.8.2 – Les revenus de la population

Le revenu total médian de la population de Drummondville est de 30 057 \$. Cet indicateur varie selon le sexe et selon le groupe d'âge.

- Le revenu des hommes atteint 35 340 \$ contre 25 400 \$ pour les femmes, un écart de 9 940 \$ entre les sexes.
- L'écart se creuse avec l'âge et atteint 13 800 \$ dans le groupe des 45 à 64 ans.
- Après 65 ans, l'écart se résorbe à 6 544 \$, probablement en raison des prestations gouvernementales.

Tableau 29 : Revenu total médian de la population selon le sexe et l'âge, Drummondville, 2016 (\$)

	Total	15 à 19 ans	20 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans +
Ville de Drummondville						
Total	30 057	6 422	19 029	39 974	36 080	22 308
Hommes	35 340	6 837	20 955	42 200	42 970	26 510
Femmes	25 400	6 139	17 722	37 444	29 170	19 966
Écart homme-femme	9 940	698	3 233	4 756	13 800	6 544
Province de Québec						
Total	32 995	5 680	16 266	41 005	40 462	24 539
Hommes	37 867	5 638	16 878	43 458	46 768	31 297
Femmes	28 517	5 720	15 768	38 838	34 803	20 901
Écart homme-femme	9 350	-82	1 110	4 620	11 965	10 396

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016 (Tableau 98-400-X2016352 au catalogue).

2.8.3 – Les revenus des ménages

Les ménages de Drummondville affichent un revenu médian avant impôt de 50 544 \$. Ce revenu varie selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage.

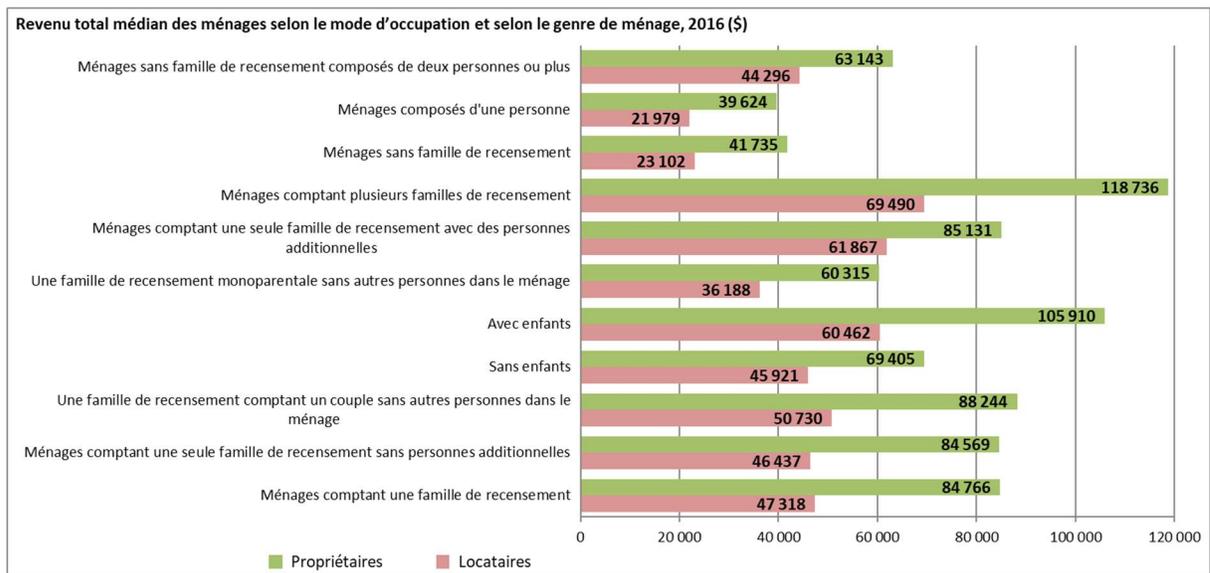
- Les revenus médians des ménages propriétaires de 72 708 \$.
- Ceux des ménages locataires sont de 32 572 \$, un écart de 40 136 \$.

Tableau 30 : Revenu total médian des ménages selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage, 2016 (\$)

	Total \$	Propriétaires \$	Locataires \$
Total des ménages	50 544	72 708	32 572
Ménages comptant une famille de recensement	70 700	84 766	47 318
Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles	70 403	84 569	46 437
Une famille de recensement comptant un couple sans autres personnes dans le ménage	76 501	88 244	50 730
Sans enfants	61 401	69 405	45 921
Avec enfants	98 707	105 910	60 462
Une famille de recensement monoparentale sans autres personnes dans le ménage	46 972	60 315	36 188
Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles	71 886	85 131	61 867
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	88 160	118 736	69 490
Ménages sans famille de recensement	28 476	41 735	23 102
Ménages composés d'une personne	26 364	39 624	21 979
Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus	49 319	63 143	44 296

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016, tableau personnalisé.

Graphique 20

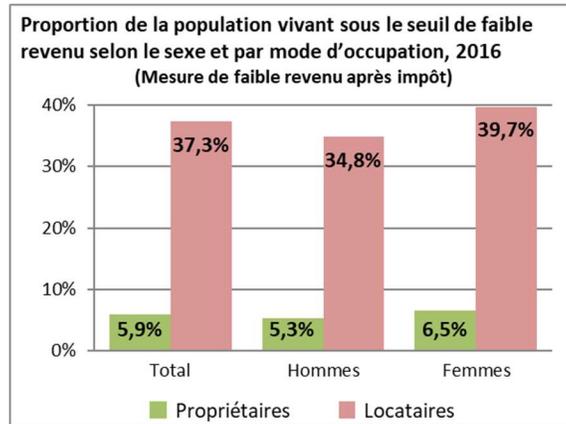


- Parmi les ménages propriétaires, les familles avec enfants sont nettement favorisées au plan du revenu, avec un niveau médian de 105 910 \$, comparativement aux familles avec enfants locataires dont le revenu médian est de 60 462 \$, un écart de 45 448 \$.
- L'écart demeure important pour une famille monoparentale, dont le revenu atteint 60 315 \$ si elle est propriétaire et 36 188 \$ si elle est locataire, un écart de 24 127 \$
- Pour les personnes seules, le revenu médian des propriétaires est de 39 624 \$ contre 21 979 \$ pour les locataires, un écart de 17 645 \$.

Les données relatives à la proportion de la population vivant sous le seuil de faible revenu sont également révélatrices des écarts entre propriétaires et locataires et entre les hommes et les femmes, tel qu'illustré par les graphiques suivants.

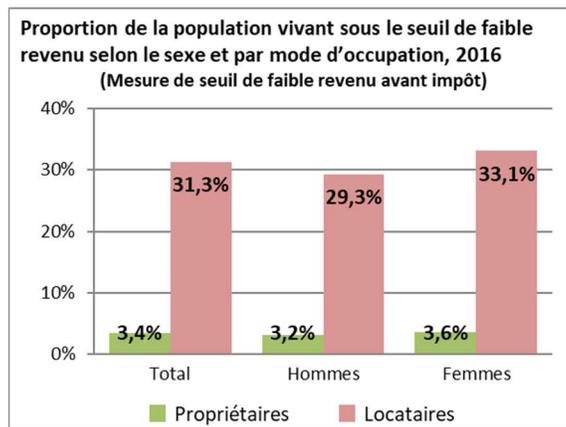
Pour la population totale (hommes et femmes) la proportion vivant sous le seuil de faible revenu après impôt (MFR-Apl) est de 37,3 % pour les locataires contre seulement 5,9 % pour les propriétaires. La proportion s'accroît à 39,7 % chez les femmes.

Graphique 21



En fonction d'une autre mesure, considérant le revenu avant impôt (SFR-Avl), 31,3 % de la population locataire et pour le seuil de faible revenu alors que cette proportion n'est que de 3,4 % pour les propriétaires.

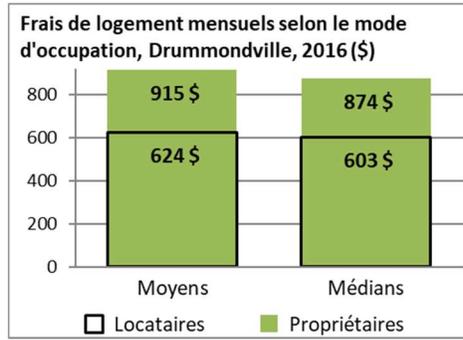
Graphique 22



2.9 – L'abordabilité des logements

Les frais de logement des ménages varient selon leur mode d'occupation, comme l'illustre le graphique suivant.

Graphique 23



- Les frais de logement mensuels médians des ménages locataires sont de 603 \$ (frais moyens de 624 \$). Au Québec, ils sont de 720 \$.
- Ceux des ménages propriétaires sont de 874 \$ (frais moyens de 915 \$). Au Québec, 983 \$.
- L'écart des frais médians selon le mode d'occupation est de 271 \$ (291 \$ pour les frais moyens).

Le taux d'effort pour le logement

Pour déterminer si les frais de logement sont abordables, on doit croiser les indicateurs de revenus et les indicateurs relatifs aux frais de logement. On est alors en mesure de calculer le taux d'effort qu'un ménage doit consentir pour se loger. Le seuil d'abordabilité généralement accepté se situe à 30 % des revenus avant impôt d'un ménage. Cette mesure n'est pas parfaite, car elle ne prend pas en considération d'autres indicateurs comme la composition du ménage, la présence d'enfants, l'âge ou le type d'emploi. Mais on estime qu'un ménage consacrant plus de 30 % de son revenu avant impôt aux frais de logement doit éventuellement réduire d'autres dépenses essentielles. Si le taux d'effort dépasse 50 % – ce qui est le cas pour 1 970 ménages drummondvillois – la situation du ménage s'apparente davantage à la détresse.

On a vu précédemment que les ménages propriétaires disposaient d'un revenu avant impôt de 72 708 \$, comparativement à 32 572 \$ pour les locataires. Les tableaux et les graphiques suivants montrent l'impact du revenu sur le taux d'effort. Bien que les frais de logement des propriétaires soient plus élevés, leur taux d'effort est nettement plus bas que celui des locataires.

- La proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement est de 19,3 % à Drummondville (21 % au Québec).
- Cette proportion tombe à 8,9 % chez les propriétaires (12,9 % au Québec);
- Elle atteint 32,1 % chez les locataires (33,7 % au Québec).

Tableau 31 : Ménages privés consacrant 30 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement selon le mode d'occupation et certaines caractéristiques sociodémographiques, Drummondville, 2016

	Total			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	n	▼%	▽%	n	▼%	▽%	n	▼%	▽%
Total des ménages selon le genre de ménage	33 990	100,0%		18 690	100,0%		15 300	100,0%	
Taux d'effort de 30% ou plus	6 570	19,3%		1 665	8,9%		4 910	32,1%	
<i>Familles monoparentales</i>	3 415	10,0%	-	1 490	8,0%	-	1 920	12,5%	-
Taux d'effort de 30% ou plus	670	2,0%	19,6%	225	1,2%	15,1%	440	2,9%	22,9%
<i>Personnes vivant seules</i>	12 385	36,4%	-	3 955	21,2%	-	8 430	55,1%	-
Taux d'effort de 30% ou plus	4 605	13,5%	37,2%	820	4,4%	20,7%	3 775	24,7%	44,8%
Ménages selon l'âge du principal soutien									
<i>Jeunes de 15 à 24 ans</i>	1 495	4,4%	-	245	1,3%	-	1 245	8,1%	-
Taux d'effort de 30% ou plus	465	1,4%	31,1%	45	0,2%	18,4%	425	2,8%	34,1%
<i>Aînés de 65 à 74 ans</i>	5 925	17,4%	-	3 345	17,9%	-	2 580	16,9%	-
Taux d'effort de 30% ou plus	1 290	3,8%	21,8%	330	1,8%	9,9%	955	6,2%	37,0%
<i>Aînés de 75 ans et plus</i>	2 935	8,6%	-	1 570	8,4%	-	1 355	8,9%	-
Taux d'effort de 30% ou plus	765	2,3%	26,1%	135	0,7%	8,6%	615	4,0%	45,4%

▼% : Proportion des ménages totaux.
 ▽% : Proportion des ménages de chaque genre.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016, tableau personnalisé.

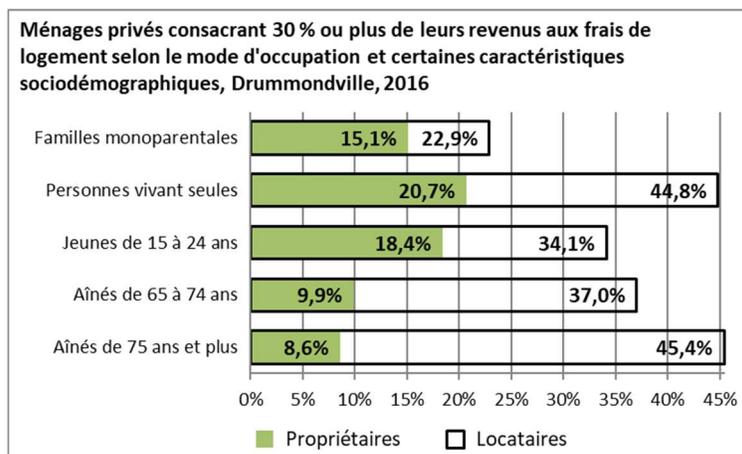
Si l'on introduit d'autres indicateurs sociodémographiques, on constate que la proportion de ménages affichant un taux d'effort trop élevé – habitant un logement inabordable – est plus significative chez certaines catégories de locataires :

- Les familles monoparentales (22,9 %);
- Les personnes vivant seules (44,8 %);
- Les jeunes de 15 à 24 ans (37 %)
- Les aînés de 65 à 74 ans (37 %) et de 75 ans et plus (45,5 %).

On note de façon particulière que parmi les locataires aînés, la proportion de ménages occupant un logement inabordable croît avec l'âge, soit 37 % chez les 65 à 74 ans et 45,4 % après 75 ans.

En comparaison, pour les mêmes groupes d'âge de propriétaires, on observe le phénomène inverse : les proportions respectives sont de 9,9 % et de 8,6 % pour les propriétaires, notamment en raison des actifs immobiliers et autres dont ils disposent.

Graphique 24



On compte à Drummondville 1 970 ménages dont le taux d'effort pour le logement est de 50 % ou plus. Ils représentent 5,8 % de tous les ménages. Ils sont répartis comme suit :

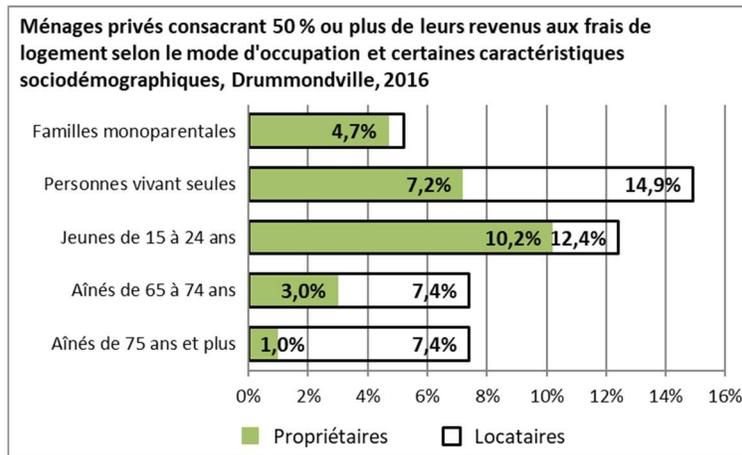
- 470 ménages propriétaires (2,5 % des propriétaires);
 - Incluant 70 familles monoparentales et 285 personnes seules.
- 1 515 ménages locataires (9,8 % des locataires, soit un locataire sur dix);
 - Incluant 100 familles monoparentales et 1 260 personnes seules;
 - 14,9 % des personnes seules locataires ont un taux d'effort de 50 % ou plus.

Tableau 32 : Ménages privés consacrant 50 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement selon le mode d'occupation et certaines caractéristiques sociodémographiques, Drummondville, 2016

	Total			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	n	▼%	▽%	n	▼%	▽%	n	▼%	▽%
Ménages selon le genre de ménage	33 990	100,0%		18 690	100,0%		15 300	100,0%	
Taux d'effort de 50% ou plus	1 970	5,8%		470	2,5%		1 505	9,8%	
Familles monoparentales	3 415	10,0%	-	1 490	8,0%	-	1 920	12,5%	-
Taux d'effort de 50% ou plus	175	0,5%	5,1%	70	0,4%	4,7%	100	0,7%	5,2%
Personnes vivant seules	12 385	36,4%	-	3 955	21,2%	-	8 430	55,1%	-
Taux d'effort de 50% ou plus	1 550	4,6%	12,5%	285	1,5%	7,2%	1 260	8,2%	14,9%
Ménages selon l'âge du principal soutien									
Jeunes de 15 à 24 ans	1 495	4,4%	-	245	1,3%	-	1 245	8,1%	-
Taux d'effort de 50% ou plus	175	0,5%	11,7%	25	0,1%	10,2%	155	1,0%	12,4%
Aînés de 65 à 74 ans	5 925	17,4%	-	3 345	17,9%	-	2 580	16,9%	-
Taux d'effort de 50% ou plus	300	0,9%	5,1%	100	0,5%	3,0%	190	1,2%	7,4%
Aînés de 75 ans et plus	2 935	8,6%	-	1 570	8,4%	-	1 355	8,9%	-
Taux d'effort de 30% ou plus	130	0,4%	4,4%	15	0,1%	1,0%	100	0,7%	7,4%

▼% : Proportion des ménages totaux.
 ▽% : Proportion des ménages de chaque genre.
 Source : Statistique Canada, Recensement de 2016, tableau personnalisé.

Graphique 25



Pour illustrer les notions d'abordabilité, nous avons simulé les coûts d'habitation relatifs à l'acquisition d'une propriété et à la location d'un logement.

Pour l'acquisition, les prix de vente considérés sont de 150 000 (copropriété), de 200 000 \$ à 300 000 \$ pour une maison unifamiliale.

Les hypothèses suivantes ont été formulées pour les coûts de financement et les autres frais:

- Mise de fonds de 10 % du prix de vente;
- Taux d'intérêt de 4 %;
- Amortissement du prêt pendant 25 ans;
- Estimations des taxes foncières, des coûts d'énergie et des assurances variant selon le prix de vente.
- Seuil d'abordabilité : 30 % du revenu annuel avant impôt.

Tableau 33 : Simulation du revenu minimal requis pour l'acquisition d'une propriété à Drummondville, 2020

	Copropriété	Unifamiliale	Unifamiliale	Unifamiliale
Prix de vente	150 000 \$	200 000 \$	250 000 \$	300 000 \$
Mise de fonds 10%	15 000 \$	20 000 \$	25 000 \$	30 000 \$
Prêt hypothécaire	135 000 \$	180 000 \$	225 000 \$	270 000 \$
Frais mensuels				
Paieement hypothécaire	710 \$	947 \$	1 184 \$	1 420 \$
Taxes, énergie et assurances	400 \$	450 \$	500 \$	550 \$
Total des frais mensuels	1 110 \$	1 397 \$	1 684 \$	1 970 \$
Revenu minimal requis si taux d'effort de 30 %	44 404 \$	55 872 \$	67 340 \$	78 808 \$

Selon nos hypothèses, le niveau de revenu minimal pour l'achat d'une propriété familiale de 200 000 \$, qui représente le produit résidentiel le plus populaire à Drummondville), est d'environ 56 000 \$. Un acheteur peut ainsi assumer des coûts mensuels de 1 400 \$.

- Sachant que le revenu médian des familles locataires avec enfants est de 60 462 \$, on peut estimer qu'une telle propriété est abordable pour un peu plus de la moitié des locataires de ce genre de ménage, si elle dispose de la mise de fonds de 10 % et que ses autres dépenses lui laissent la latitude nécessaire.
- Une copropriété de 150 000 \$, un produit moins populaire, requiert des revenus d'au moins 44 000 \$, plus typique des revenus médians d'un ménage familial locataire sans enfant se situant à 45 921 \$.
- Une propriété plus dispendieuse, affichant un prix de 300 000 \$, requérant des déboursés de près de 1 700 \$, est abordable pour un ménage dont les revenus sont d'environ 80 000 \$.

En mode locatif, nous avons considéré comme coût de location le loyer médian du marché (LMM) établi par la SHQ pour différentes typologies. Le LMM inclut les coûts d'énergie.

Tableau 34 : Simulation du revenu minimal requis pour la location d'un logement au loyer médian du marché à Drummondville, 2020

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
Loyer médian du marché (LMM)	450 \$	550 \$	720 \$	780 \$	930 \$
Revenu minimal requis si taux d'effort de 30 %	18 000 \$	22 000 \$	28 800 \$	31 200 \$	37 200 \$
<i>Source : SHQ</i>					

Selon ce tableau, le LMM d'un logement de trois chambres requiert un revenu minimal d'environ 31 000 \$ pour demeurer abordable. Ce niveau correspond à peu près au revenu médian des locataires de Drummondville (32 572 \$).

3 – Évolution récente du marché de l'habitation

Les données relatives aux activités de construction résidentielle seront mises à jour au moment opportun, pour tenir compte des réalisations de 2020 et pour circonscrire l'impact de la pandémie de Covid-19 sur ce secteur économique.

3.1 – Construction et mises en chantier

En 2019, Drummondville a connu sa meilleure performance de la décennie dans le domaine de la construction, avec l'émission de 3 575 permis.

- Leur valeur totale atteint 245 M \$, une croissance de 30 % par rapport à l'année précédente.
- Le secteur résidentiel est particulièrement actif, avec une production de 662 logements construits, agrandis ou transformés, une augmentation de 9,6 %, le meilleur résultat depuis 2010.
- Cela porte le total de logements construits, agrandis ou transformés à 8 945 unités en 15 ans, une moyenne annuelle d'environ 600 logements.

Tableau 35 : Logements construits, agrandis ou transformés, Drummondville, 2005-2019

	Total logements construits					% du total annuel			Total log. agrandis/transf./autres		Total toutes interventions
	n. unif	n. duplex/triplex	n. multifam.	Total const.	unif.	duplex/triplex	multi fam.	agrand./transf.	autre		
2005	346	42	169	557	62%	8%	30%	11		568	
2006	337	22	446	805	42%	3%	55%	17		822	
2007	349	27	254	630	55%	4%	40%	33	1	664	
2008	297	29	160	486	61%	6%	33%	101	1	588	
2009	349	31	142	522	67%	6%	27%	32	0	554	
2010	432	35	176	643	67%	5%	27%	108	0	751	
2011	361	21	81	463	78%	5%	17%	44	2	509	
2012	391	21	113	525	74%	4%	22%	72	0	597	
2013	258	8	142	408	63%	2%	35%	32	1	441	
2014	265	15	215	495	54%	3%	43%	43	3	541	
2015	236	17	114	367	64%	5%	31%	226	3	596	
2016	241	21	146	408	59%	5%	36%	444	4	456	
2017	273	5	283	561	49%	1%	50%	30	1	592	
2018	282	29	227	538	52%	5%	42%	54	12	604	
2019	239	48	343	630	38%	8%	54%	18	15	662	
Total	4 656	371	3 011	8 038	58%	5%	37%	1265	43	8 945	

Source : Ville de Drummondville.

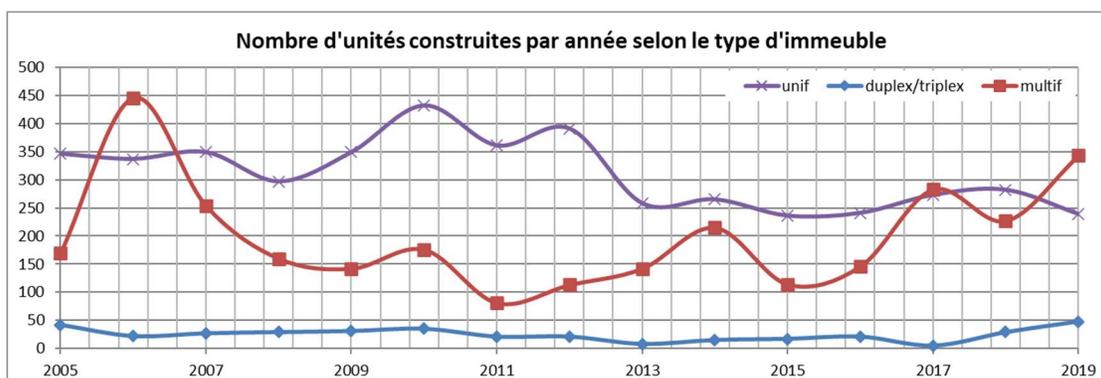
- Comme on le voit au Tableau 36, les logements construits en 2019 représentent à eux seuls plus de 100 M \$ d'investissements, le meilleur résultat enregistré durant cette période.

Tableau 36 : Valeur des permis de construire, Drummondville, 2005-2019

Année	n. logements	Valeur
2005	569	66 847 440 \$
2006	822	85 755 590 \$
2007	664	76 963 254 \$
2008	588	66 890 567 \$
2009	554	76 763 364 \$
2010	751	92 349 142 \$
2011	509	81 307 919 \$
2012	597	87 359 435 \$
2013	441	72 262 747 \$
2014	540	81 903 109 \$
2015	596	63 845 200 \$
2016	408	69 243 135 \$
2017	561	87 815 405 \$
2018	538	92 342 545 \$
2019	630	100 927 459 \$
Total	8 768	1 202 576 311 \$
n. moyen	585	80 171 754 \$
n. median	569	81 307 919 \$

Source : Ville de Drummondville.

En ce qui concerne le type de construction, on note au Graphique 26 qu'en 2019, la maison unifamiliale et les logements multifamiliaux dominent l'offre résidentielle. Une étude réalisée en 2015 indiquait d'ailleurs qu'à Drummondville, on fait du « bungalow » ou du « bloc »³¹ et cette pratique perdure.

Graphique 26

Source : Ville de Drummondville.

Deux observations particulières doivent être mises en lumière.

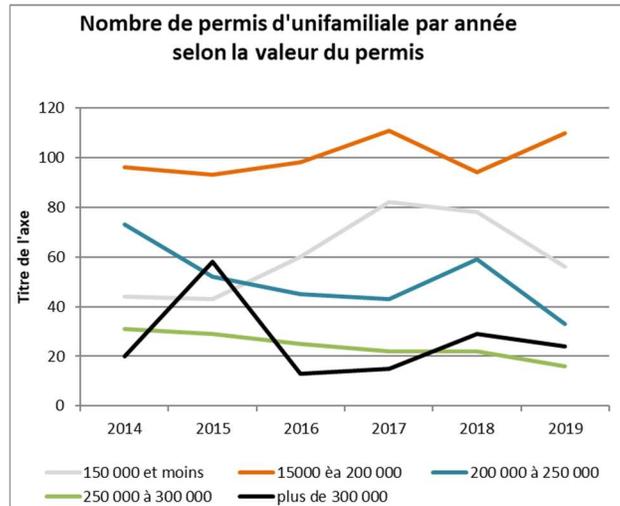
- Pour la première fois depuis 2006, le nombre de logements multifamiliaux construits dépasse celui des unifamiliales, en raison de la demande en logements locatifs. Le modèle de l'unifamiliale a connu un pic de production en 2010 et ce type de logement a alors amorcé une décroissance qui semble vouloir se poursuivre

³¹ Ville de Drummondville (2015). *Étalement urbain et analyse du marché résidentiel de Drummondville et de sa région*. Document réalisé par Evelyne Lemaire, 21 octobre 2015.

- La construction de duplex et de triplex semble reprendre, avec une légère hausse observée depuis 2017. On verra en 2020 si cette croissance se poursuit, car ce produit résidentiel a généralement tendance à s'accroître lorsque les maisons unifamiliales détachées deviennent inabordables.

Le principal constat est à l'effet que les permis pour les maisons dont les coûts de construction sont estimés de 150 000 \$ à 200 000 \$, n'incluant pas le prix du terrain, sont les plus nombreux (plus de 100 unités annuellement). Cette production est en hausse, alors que le nombre de maisons plus dispendieuses est en baisse.

Graphique 27



Source : Ville de Drummondville. Note : le permis n'inclut que la valeur de la construction et exclut la valeur du terrains.

Au chapitre des mises en chantier, les indicateurs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) confirment que partout au Québec (sauf dans la RMR de Trois-Rivières), la construction résidentielle a connu sa meilleure performance depuis 2004. Sur 43 534 mises en chantier, 37 446 étaient des appartements collectifs, incluant 24 000 logements locatifs.

- Ces constats se vérifient à Drummondville au cours des trois dernières années, où un logement sur deux (49 %) est un appartement.
- Parallèlement, seulement 36 % des mises en chantier concernent les unifamiliales pendant cette période et cette proportion semble décliner d'une année à l'autre.

Tableau 37 : Mises en chantier annuelles selon le type de construction, Drummondville, 2017-2019

Année	Individuelle	Jumelée	Bande	Appartement	Total
2017	196	78	-	177	451
	43%	17%		39%	
2018	195	90	-	286	571
	34%	16%		50%	
2019	186	56	-	321	563
	33%	10%		57%	
	577	224		784	1585
	36%	14%		49%	100%

Source : SCHL

Les données les plus récentes du premier semestre de 2020 (août 2020) provenant de la SCHL confirment la tendance observée en 2019, à l'effet que la construction d'appartements est plus importante, notamment en raison de la mise en chantier de 255 appartements comparativement à 167 unifamiliales. On note aussi que les unités en construction sont plus nombreuses pour les appartements à chaque mois, de mai à août 2020.

La SCHL nous informe également que le coût médian des maisons neuves écoulées était de 220 000 \$ en juillet 2020.

Tableau 38 : Activités récentes selon divers indicateurs

	AOÛT-20	AOÛT-19	CUMUL-20	CUMUL-19
Individuels	17	15	167	151
Jumelés	2	2	34	44
En rangée	0	0	0	0
Appartements	0	26	255	168
Total	19	43	456	363

	MAI-20	JUIN-20	JUIL.-20	AOÛT-20
Individuels	135	136	122	110
Jumelés	28	36	26	16
En rangée	0	0	0	0
Appartements	234	225	143	123
Total	397	397	291	249

	MAI-20	JUIN-20	JUIL.-20	AOÛT-20
Coût médian	222 500	255 000	220 000	**
Prix moyen (\$)	224 992	254 827	222 731	220 502

Source : SCHL

3.2 – Marché de la revente

Le marché résidentiel a été très actif en 2019 :

- On dénombre 715 transactions dans l'agglomération de Drummondville.
- Ce niveau représente une hausse annuelle des ventes de 20 % et une valeur d'environ 145 M \$, en hausse de 24 %.

Tableau 39 : Sommaire de l'activité Centris, agglomération de Drummondville, 2019

Total résidentiel			
4e trimestre 2019			
Ventes	128	▲	12 %
Nouvelles inscriptions	218	▼	-12 %
Inscriptions en vigueur	420	▼	-17 %
Volume (en milliers \$)	27 315	▲	17 %
12 derniers mois			
Ventes	715	▲	20 %
Nouvelles inscriptions	1 057	±	0 %
Inscriptions en vigueur	471	▼	-12 %
Volume (en milliers \$)	144 932	▲	24 %

Source : APCIQ – Baromètre du marché résidentiel, 4^e trimestre 2019.

La Chambre immobilière du Centre-du-Québec nous apprend que 627 des 715 transactions enregistrées dans l'agglomération de Drummondville (88%), concernaient les maisons unifamiliales (Tableau 40).

- Leur prix médian est en hausse de 6 %.
- La moitié des transactions ont été conclues à un prix supérieur à 185 000 \$ (prix médian).
- Il correspond à une hausse de 19 % en cinq ans.

Le marché des copropriétés demeure très marginal :

- Seulement une douzaine de copropriétés ont été transigées, mais le nombre trop restreint de ventes ne permet pas de fournir une donnée fiable en ce qui a trait au prix.

Le marché des « plex » (immeubles de deux à cinq unités) a par contre été très actif :

- 66 transactions ont été conclues, en hausse de 35 %.
- Le prix médian d'un tel immeuble est de 217 500 \$, en hausse de 22 % en cinq ans.

Ce dernier phénomène illustre l'intérêt croissant pour ce type d'investissement, qui représente un volet caractéristique de la financiarisation du logement. Il convient de monitorer plus systématiquement ce type de transactions car dans certaines circonstances, elles peuvent être liées à l'érosion du logement locatif abordable.

Tableau 40 : Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés, Drummondville, 2019

Unifamiliale						
	4e trimestre 2019		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	106	↑ 8 %	627	↑ 21 %		
Inscriptions en vigueur	336	↓ -19 %	387	↓ -15 %		
Prix médian	188 500 \$	↑ 7 %	185 000 \$	↑ 6 %	↑	19 %
Prix moyen	200 835 \$	↑ 7 %	196 212 \$	↑ 2 %	↑	16 %
Délai de vente moyen (jours)	106	↓ -25	109	↓ -20		
Copropriété						
	4e trimestre 2019		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	3	-	12	-		
Inscriptions en vigueur	22	-	18	-		
Prix médian	**	-	**	-	↑	5 %
Prix moyen	**	-	**	-	↑	6 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	**	-		
Plex (2 à 5 logements)						
	4e trimestre 2019		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	17	-	66	↑ 35 %		
Inscriptions en vigueur	50	↓ -22 %	52	± 0 %		
Prix médian	**	-	217 500 \$	↑ 9 %	↑	22 %
Prix moyen	**	-	248 439 \$	↑ 13 %	↑	15 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	103	↑ 21		

Source : APCIQ – Baromètre du marché résidentiel, 4^e trimestre 2019.

3.3 – Marché locatif

Le marché locatif est de plus en plus serré à Drummondville, comme dans tous les centres urbains du Québec. L'indicateur le plus utilisé est le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée.

- Le taux global pour 2019 se situe à 1,1 % à Drummondville, toutes typologies comprises.
- Le marché s'est resserré depuis 2016, alors que le taux total se situait à 2,8 %, déjà sous le seuil d'équilibre relatif de 3 %.
- Le taux varie selon la typologie. Par exemple, il est quasi inexistant dans les logements de trois chambres à coucher (0,2 %) et il se situe à 1,7 % dans les appartements ayant une chambre à coucher. Ce type de logement semble de plus en plus en demande et son taux d'inoccupation était de 5 % en 2016.

70

Tableau 41 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée, selon la typologie, Drummondville, 2016-2019

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19
Studios	4,4 d	2,7 c	3,0 d	**
1 chambre	5,0 d	2,9 b	3,1 d	1,7 c
2 chambres	1,7 c	1,8 c	1,7 c	1,4 a
3 chambres +	2,3 c	2,4 c	0,4 b	0,2 b
Total	2,8 b	2,3 b	1,7 b	1,1 a

Source : SCHL

Le resserrement du marché locatif se manifeste par des loyers moyens plus élevés. Les tableaux suivants indiquent les loyers moyens selon la typologie et les variations depuis 2016.

Tableau 42 : Loyer moyen des appartements d'initiative privée selon la typologie, Drummondville, 2016-2019

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19
Studios	382 a	379 a	404 a	442 a
1 chambre	497 a	502 a	510 a	534 a
2 chambres	580 a	592 a	620 a	638 a
3 chambres +	659 a	684 a	690 a	749 a
Total	575 a	584 a	602 a	645 a

Source : SCHL

Tableau 43 : Variation estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée, Drummondville, 2016-2019

	OCT.-16		OCT.-17		OCT.-18		OCT.-19	
Studios	++		1,0	d	++		**	
1 chambre	++		2,8	c	1,6	c	3,8	c
2 chambres	1,2	a	++		++		2,1	c
3 chambres +	1,0	d	2,9	b	++		2,4	c
Total	1,8	c	0,9	d	1,4	a	2,8	b

Source : SCHL

- On constate que le loyer moyen pour l'ensemble du parc locatif drummondvillois est de 645 \$.
- Il varie selon la typologie, de 442 \$ pour un studio à 749 \$ pour un logement comptant trois chambres.
- On note que les variations à la hausse des loyers moyens ont été plus fortes en 2019 que les années précédentes, soit 2,8 % contre 1,4 % en 2018, 0,9 % en 2017 et 1,8 % en 2016.
- La variation de 2019 est plus élevée que le taux d'inflation annuel de 2,1 % du Québec.

4 – Le parc de logement sociaux et communautaires de Drummondville

Le parc de logements sociaux et communautaires de Drummondville a été construit avec la participation de nombreux citoyens et d'organismes. Ce parc est constitué de logements qui ont été créés dans le cadre de plus plusieurs programmes d'aide depuis les 50 dernières années.

La plupart des logements, comme on le verra dans la présente section, ont été financés dans le cadre du programme Habitations à loyer modique (HLM) administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) en vertu des diverses ententes fédérales-provinciales sur le logement social. Ce programme visait exclusivement à fournir des logements aux ménages à très faibles revenus admissibles.

D'autres programmes unilatéraux ou à coûts partagés ont permis la croissance du parc social visant diverses populations. Les programmes fédéraux assurant la construction de nouveaux logements sociaux ont été abolis en 1993. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a cependant maintenu le financement des logements existants en vertu des accords d'exploitation conclus.

Le gouvernement du Québec a partiellement pris la relève en créant le programme AccèsLogis Québec (ACL) en 1997. Ce programme permet la réalisation de projets visant diverses populations, dans une perspective de mixité sociale. Il requiert la participation financière de nombreux partenaires dont les municipalités.

La Ville de Drummondville a jusqu'ici participé à trois projets ACL, par des contributions financières, des rabais de taxes foncières et des cessions de terrains à prix avantageux. Elle a de plus mis en place un fonds dédié à l'acquisition de logements existants abordables afin de protéger le parc de logements abordables disponibles.

4.1 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion

On dénombre à Drummondville 1 165 logements sociaux et communautaires; ils sont administrés par 23 organismes pourvoyeurs.

Le taux de pénétration du logement social de Drummondville est de 34,3 logements sociaux par 1 000 ménages, comparativement au Québec où le taux de pénétration est de 44,1³².

Tableau 44 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion, Drummondville, 2020

Pourvoyeurs	N. pourvoyeurs	% pourvoyeurs	N. logements	% logements
Office d'habitation et OBNL apparenté	2	9%	741	64%
Coopératives d'habitation	12	52%	205	18%
Organismes à but non lucratif d'habitation	9	39%	219	19%
Total	23	100%	1165	100%

Sources : Office d'habitation Drummond, Fédération des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec, Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec; compilation et présentation Allan Gaudreault, octobre 2020.

- Le logement **social public** relève de l'Office d'habitation Drummond (OHD) et d'un OBNL apparenté connu comme Innov Habitat Drummond (IHD) qui administrent ensemble un parc de 926 logements répartis dans les différentes municipalités de la MRC de Drummond.
 - 741 de ces logements sont situés à Drummondville.
 - Ils représentent les deux tiers (64 %) du parc social de la ville.
 - L'OHD administre un parc de 705 unités du programme Habitation à loyer modique (HLM).
 - IHD est responsable du développement du volet « logement abordable » et de la gestion de 36 unités financés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (ACL). Il assume également le soutien en gestion immobilière à des organismes d'habitation communautaire.
- Le logement **social communautaire** relève des coopératives d'habitation (CH) et des organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL).
 - On compte à Drummondville 12 CH; elles détiennent ensemble 205 logements, soit 18 % du parc de logement social.
 - Les OBNL d'habitation sont au nombre de 9 et leur parc compte 219 unités, représentant 19 % du parc social.

³² Soit environ 157 000 logements sociaux pour 3 561 660 ménages privés.

4.2 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon la population desservie

Le parc de logements sociaux et communautaires vise essentiellement trois populations distinctes :

- On dénombre 607 logements destinés aux aînés, ce qui représente la moitié (52 %) des logements sociaux de Drummondville.
- On recense également 484 logements visant les familles et les personnes seules autonomes, représentent 42 % du parc social.
- D'autres logements (74) sont offerts aux locataires ayant des besoins particuliers en habitation. Ils représentent 6 % du parc social.

74

Tableau 45 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon la population desservie et selon le mode de gestion, Drummondville, 2020

Pourvoyeurs	N. logements et pourcentage par population desservie et par mode de gestion							
	Aînés	%	Familles et personnes seules	%	Besoins particuliers	%	Total par mode de gestion	%
Office d'habitation et OBNL apparenté	392	53%	331	45%	18	2%	741	64%
Coopératives d'habitation	64	31%	141	69%	0	0%	205	18%
Organismes à but non lucratif d'habitation	151	69%	12	5%	56	26%	219	19%
Total	607	52%	484	42%	74	6%	1165	100%

Sources : Office d'habitation Drummond, Fédération des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec, Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec; compilation et présentation Allan Gaudreault, octobre 2020.

Sous l'angle du mode de gestion, on note que :

- Plus de la moitié du parc de l'OHD (53 %) vise les aînés et que 45 % de ses logements s'adressent aux familles; seulement 2 % de son parc est réservé aux personnes ayant des besoins particuliers.

Tableau 46: Parc de l'Office d'habitation Drummond et d'Innov Habitat Drummond, selon la population desservie à Drummondville, 2020

Drummondville	Pourvoyeurs - OH & OBNL apparenté	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Total toutes populations
PARC HLM	Office d'habitation Drummond	356	331	18	705
PARC ACCÈSLOGIS	Innov Habitat Drummond	36			36
	Total par population	392	331	18	741
	% du parc social public	53%	45%	2%	100%

Source : Office d'habitation Drummond; compilation et présentation Allan Gaudreault, octobre 2020.

- Plus des deux tiers (69 %) des logements coopératifs sont offerts aux familles et aux personnes seules autonomes et les autres logements (31 %) visent les aînés.

Tableau 47 : Parc des coopératives d'habitation, selon la population desservie à Drummondville, 2020

Drummondville	Pourvoyeurs - Coopératives	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Total toutes populations
	CH Le Duo		8		8
	CH du Vieux Village		8		8
	CH Pêle-Mêle		21		21
	CH du Raccourçi		11		11
	CH La Villa Drummond	29			29
	CH Du Palier		6		6
	CH de la rue du Moulin		7		7
	CH Villa Marcotte	35			35
	CH Le Reflet		24		24
	CH Passe-Partout		32		32
	CH Sur le Seuil		12		12
	CH Casse-Noisette		12		12
	Total par population	64	141	0	205
	% du parc des CH	31%	69%	0%	100%

Sources : Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec; compilation et présentation Allan Gaudreault, octobre 2020.

- Les OBNL rejoignent surtout la population âgée : ce créneau constitue 69 % de leur parc.
 - Il se concentre dans deux ensembles d'habitation de bonne taille, soit 64 unités au Manoir Drummond et 87 unités au Saint-Frédéric.
- Plus du quart (26 %) du parc des OBNL est réservé aux personnes ayant des besoins particuliers.
 - Les populations rejointes selon cette dernière catégorie sont les itinérants, les jeunes mères en insertion professionnelle, les personnes handicapées, les jeunes en difficulté, les personnes seules vulnérables et les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale.
 - Ces groupes plus vulnérables sont répartis dans six projets comptant de quatre à 18 unités.
- On ne recense qu'un projet d'OBNL visant les familles et personnes seules comptant 1 logements, soit 5 % du parc des OBNL.

Tableau 48 : Parc des OBNL d'habitation selon la population desservie à Drummondville, 2020

Drummondville	Pourvoyeurs - OBNL	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Total toutes populations
	Ensoleilvent			9	9
	L'Envolée des mères			18	18
	Logements adaptés Drummondville			12	12
	La Rose des vents			5	5
	Manoir Drummond	64			64
	Association logement auto-géré Région 04-Sud		12		12
	Maison Habitat Action Drummondville			4	4
	Le Saint-Frédéric	87			87
	Réseau d'aide Le Tremplin			8	8
	Total par population	151	12	56	219
	% du parc des OBNL	69%	5%	26%	100%

Sources : Fédération des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec; compilation et présentation Allan Gaudreault, octobre 2020.

Indicateurs de gestion

Au chapitre des besoins, certains indicateurs fournis par l'OHD permettent de mieux comprendre la demande non comblée en logements subventionnés:

- On compte, en octobre 2020, 685 ménages sur la liste d'admissibilité de l'Office, correspondant à **92 % de son parc** immobilier.
 - 57 % des requérants admissibles sont des aînés;
 - 6 % sont des familles ayant besoin de grands logements;
 - 35 % sont des personnes seules autonomes de moins de 65 ans;
 - 1 % sont des requérants ayant des besoins particuliers de logement.
- L'OHD a conclu 176 nouveaux baux en 2019, ce qui indique un taux de rotation de 24 %.
- On dénombre à l'OHD 43 logements vacants, principalement pour des travaux de remise en état avant location. L'épidémie de Covid-19 a occasionné des délais d'attribution et des retards dans l'exécution de divers travaux.

4.5 – Aide à la personne – Programme de Supplément au loyer

En plus des 1 165 logements sociaux et communautaires implantés sur le territoire de Drummondville, les locataires à faibles revenus disposent de 229 unités du Programme de Supplément au loyer (PSL).

Ce programme de la SHQ est administré par l'OHD. Il permet aux locataires admissibles habitant un logement sur le marché privé, un logement coopératif ou un logement détenu par un OBNL, de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Il est financé, dans des proportions variables, par le gouvernement fédéral, par le gouvernement du Québec et par les municipalités.

Notons par ailleurs que des unités du PSL sont généralement allouées à tous les projets réalisés en vertu du programme AccèsLogis Québec (ACL), dans une proportion qui varie selon les besoins des populations desservies.

Il est toutefois préférable de ne pas inclure ces unités dans l'inventaire de logements sociaux et communautaires, puisqu'ils sont attachés à des logements privés, sociaux et communautaires existants et que les allocations budgétaires de même que les attributions de logements varient dans le temps. On évite ainsi les doublons et on distingue les logements sociaux effectivement construits (à caractère permanent) des allocations personnelles (à caractère temporaire).

Tableau 49 : Répartition des unités de PSL selon la population desservie et selon le mode de gestion, Drummondville, 2020

Mode de gestion	Aînés	Familles et personnes seules	Besoins particuliers	Total par mode de gestion	% par mode de gestion
Parc AccèsLogis OHD & IHD	18			18	8%
Parc COOP		37		37	16%
Parc OBNL		0	44	44	19%
Parc Privé (PSL SL1)	29	83	18	130	57%
Total par population	47	120	62	229	100%
% du parc PSL par population	21%	52%	27%	100%	

Source : Office d'habitation Drummond; compilation et présentation Allan Gaudreault, octobre 2020.

- On constate que les unités de PSL sont en majorité (52 %) attribuées aux familles et aux personnes seules; les aînés bénéficient de 21 % des unités et 26 % comblent les besoins particuliers de logement.
- Les propriétaires privés reçoivent 57 % des unités et celles-ci visent surtout les familles.
- Les OBNL obtiennent 19 % des unités et elles bénéficient entièrement aux personnes ayant des besoins particuliers.

- Les CH administrent 16 % des unités, toutes destinées aux familles et aux personnes seules autonomes.
- IHD obtient 8 % des unités attribuées à un projet ACL visant les aînés.

5 – Diagnostic et enjeux en habitation

5.1 – Diagnostic

Les besoins de la population et des ménages

La population de Drummondville se distingue par une croissance continue; elle croît plus rapidement que celle du Québec et les projections pour les prochaines décennies indiquent que cette tendance se poursuivra. On prévoit que le territoire de la municipalité sera suffisant pour assurer un développement harmonieux, respectueux du cadre de gestion établi par le SAD et par le Plan d'urbanisme.

En habitation, plusieurs défis se présentent pour que le rythme de la construction suive la croissance de la population et surtout pour que l'industrie s'adapte à l'évolution démographique anticipée. Ainsi, on constate que 20 % de la population actuelle est âgée de 65 ans et plus; en 2036, cette proportion sera de 30 % et les groupes d'âge plus jeunes afficheront un poids démographique moins important. L'offre de logements pour les aînés devra donc être au rendez-vous quantitativement et aussi qualitativement car leurs besoins sont très diversifiés alors que l'offre est très uniforme et présente peu de souplesse.

Il en est de même pour les familles qui doivent affronter des perspectives d'accession à la propriété plus limitées. Pour la première fois depuis des décennies, le taux de propriété des Canadiens a décliné et il stagne au Québec et baisse à Drummondville (55 %), malgré l'arrivée sur le marché de plus de logements jumelés et en rangée.

Les personnes seules et les ménages ayant besoin de plus petits logements trouvent difficilement de telles opportunités sur le marché, en plus d'éprouver des problèmes très importants d'abordabilité. Drummondville compte déjà plus du tiers de ses logements qui sont habités par une personne seule et cette tendance s'alourdit.

Une politique de l'habitation devra permettre à la Ville d'influer sur ces phénomènes et de contribuer à l'élaboration de nouveaux outils réglementaires et financier pour supporter les initiatives des promoteurs privés, communautaires et publics en habitation.

Le parc résidentiel

Ce parc est généralement en bon état comparativement à celui du Québec, mais on constate des enjeux de vétusté plus fréquents dans des logements locatifs surtout situés dans les anciens quartiers. Les besoins en accessibilité des habitations et leur adaptation aux besoins des personnes ayant des incapacités a été soulignée.

Les initiatives municipales de revitalisation et de redéveloppement contribuent à l'amélioration de plusieurs milieux de vie. On prévoit dans ces zones des acquisitions ciblées en vue de protéger

le parc de logement abordable et la Ville pourrait contribuer à un fonds dédié à ce type d'intervention.

La construction se porte bien et on a enregistré en 2019 un niveau record de la valeur des permis de 81 M \$. Dans le passé, on a surtout construit des maisons unifamiliales détachées, mais depuis peu, le nombre de logements multifamiliaux dépasse le nombre d'unifamiliales et la typologie offerte est plus variée parmi les unifamiliales.

L'abordabilité des logements

Il apparaît nécessaire d'évaluer les modèles traditionnels d'accès à la propriété et d'expérimenter de nouvelles approches plus abordables. L'écart entre les frais de logement des ménages propriétaires et des ménages locataires est significatif et on constate que le tiers des logements locatifs privés sont inabordables pour leur occupant.

Les femmes, considérant l'écart de revenus avec les hommes, ont encore moins de choix résidentiels. La situation des familles monoparentales est également désavantageuse par rapport à d'autres genres de ménages et elles comptent pour une proportion significative des locataires dont le taux d'effort pour le logement est trop élevé.

La situation des locataires est actuellement plus dramatique dans un contexte où le taux d'inoccupation se situe depuis plusieurs années sous le seuil d'équilibre relatif de 3 % et que les loyers moyens augmentent à un rythme dépassant le taux d'inflation.

Le parc de logement social et communautaire

Le taux de pénétration du logement social est 34,3 logements sociaux pour 1 000 ménages comparativement au taux québécois de 44,1. Un certain rattrapage s'impose pour optimiser l'utilisation des fonds gouvernementaux disponibles et mieux répondre aux besoins de la population.

La demande est particulièrement élevée parmi les personnes seules à faible revenu (dont une importante proportion de femmes) et pour les familles nombreuses. La demande est également importante pour certains groupes d'ânés, de même que pour les personnes ayant des besoins particuliers.

Les outils disponibles

La Ville a elle-même contribué de nombreuses façons au financement des initiatives de développement du logement social et communautaire, en plus de s'impliquer dans la revitalisation des quartiers et dans le redéveloppement de zones industrielles et commerciales comprenant un volet habitation.

La Ville et les promoteurs résidentiels des différents secteurs disposent de divers programmes d'aide offerts par les gouvernements. À ce titre, la nouvelle Entente Canada-Québec sur le logement constitue un progrès, bien que les difficultés liées aux paramètres des programmes ne

soient pas toutes résolues. Des sources de financement autonomes doivent donc être identifiées. La politique de l'habitation contribuera à doter la collectivité d'outils novateurs et de mobiliser plus de partenaires de différents milieux.

5.2 – Enjeux en habitation

5.2.1 – Enjeux liés au cadre de planification

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
<i>Vision stratégique municipale</i>	
<i>Perspectives énoncées de progrès social, de protection de l'environnement et de croissance économique</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Doter la ville d'infrastructures assurant la préservation, la requalification et la croissance de l'habitat par la création de milieux de vie complets. <ul style="list-style-type: none"> ○ À cet effet, assurer que l'habitation soit considérée comme intrant au développement intégré de la collectivité. ○ Assurer la concertation des instances de développement social et économique.
<i>Cadre de gestion</i>	
<i>Le SAD de la MRC de Drummond accorde priorité au maintien et au développement des activités agricoles</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler l'implantation des activités non agricoles et minimiser leur impact sur le territoire et les activités agricoles. • Favoriser la cohabitation harmonieuse des activités résidentielles, non résidentielles et agricoles. <ul style="list-style-type: none"> ○ À cet effet freiner l'expansion du périmètre d'urbanisation.
	<ul style="list-style-type: none"> • Optimiser le potentiel d'accueil du territoire en consolidant les milieux existants, en préconisant la densification de l'habitat et par conséquent la viabilisation des infrastructures existantes en transport, d'aqueduc et d'égout.
	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser la revitalisation des secteurs anciens et des noyaux villageois.
<i>Plan d'urbanisme</i>	
<i>Priorité à la qualité des milieux de vie</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Revitalisation intégrée du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir et étendre les activités de rénovation du cadre bâti. ○ Créer des incitatifs à la rénovation domiciliaire et au développement de l'accession à la propriété.
<i>Maintenir le rôle de centres de services des noyaux identitaires</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un programme municipal d'acquisition de terrains et d'immeubles. • Stratégie de design urbain participative intégrant habitation, espaces verts et espaces publics.
<i>Gérer et encadrer et développement résidentiel</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier la typologie de l'offre résidentielle et des modes d'occupation. • Assurer la diversité et la densité des développement résidentiels selon leur proximité avec le transport collectif, les équipements publics et les pôles commerciaux et institutionnels.

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
Politiques municipales	
<p>Politique familiale et politique des aînés</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité des milieux de vie, pour les familles et les aînés. 	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte des besoins des familles et des aînés vulnérables dans l'élaboration de stratégies de revitalisation et de développement résidentiel, particulièrement en logement social et abordable.
<p>Politique d'accessibilité universelle</p> <ul style="list-style-type: none"> Meilleur arrimage avec l'ensemble des politiques et des plans d'action municipaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte des orientations municipales en matière d'accessibilité et d'adaptation domiciliaire. Sensibiliser l'administration municipale à l'importance de l'accessibilité résidentielle et autre.
<p>Politique de l'arbre</p> <ul style="list-style-type: none"> Conserver et étendre le couvert végétal de la ville. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer le traitement des espèces menacées et augmentation de la plantation y compris dans le cas de projets émanant de la municipalité.
<p>Fonds d'acquisition de logements locatifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Vise l'acquisition de 300 logements locatifs existants. 	<ul style="list-style-type: none"> Financement continu de cette initiative. Arrimage systématique aux interventions municipales de revitalisation.
Environnement politique externe	
<p>Nouvelle Entente Canada-Québec sur le logement conclue</p> <ul style="list-style-type: none"> Réduction de l'enveloppe budgétaire annuelle octroyée au programme AccèsLogis Québec. Constat de fonds insuffisants pour répondre aux besoins déjà identifiés et aux besoins futurs de la population de Drummondville. Paramètres régissant la contribution du milieu pénalisants pour la municipalité. 	<ul style="list-style-type: none"> Besoin de financement de la Ville pour compléter le montage financier dans le cadre du programme AccèsLogis. Nécessité de réviser les paramètres du programme pour mieux équilibrer la contribution municipale. Nécessité de varier les sources de financement du logement social et abordable pour répondre aux besoins locaux.
<p>Enjeux d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer l'équilibre du développement social, économique et environnemental. Développer l'habitation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Améliorer la qualité des milieux de vie par la consolidation, la densification et la diversification des fonctions. Harmoniser les politiques et plans d'action municipaux. Compléter la panoplie des outils de développement et de financement locaux. 	

5.2.2 – Enjeux liés à la population et aux ménages

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
Population, groupes d'âge et personnes seules	
<p>Population croissante</p> <ul style="list-style-type: none"> 78 345 habitants en 2020. Croissance de 11,6 % de 2006 à 2016. Taux d'accroissement supérieur à celui du Québec (8,2 %). 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité d'aménager de nouveaux logements pour répondre à la hausse de la demande résidentielle prévue.
<p>Gérontocroissance</p> <ul style="list-style-type: none"> Âge moyen de 43 ans. Croissance plus marquée dans les groupes plus âgés. 20 % des Drummondvillois ont 65 ans ou plus. Poids démographique des femmes majoritaire et croissant après 50 ans (68 % après 85 ans). 	<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de monitorer les initiatives privées et d'ajuster l'offre de logements pour les groupes en croissance : ménages composés d'aînés, avec prépondérance des femmes et familles avec enfants. Diversifier la typologie des logements offerts aux aînés et l'offre de services les concernant. Faciliter l'implantation de services et de commerces de proximité dans les nouveaux développements résidentiels.
<p>Projections de population croissante</p> <ul style="list-style-type: none"> Croissance de 13,2 % d'ici 2036 (12 % au Québec). 30,7 % des Drummondvillois auront 65 ans ou plus en 2036. Chute de près de 10 % du poids de 15-64 ans. 	
<p>Immigration</p> <ul style="list-style-type: none"> Population immigrante : 3,4 % (13,7 % au Québec). Immigration récente 26,7 % (19,7 % au Québec). 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer les services d'accueil des nouveaux arrivants pour faciliter leur inclusion sociale. Accorder une attention particulière aux besoins de logement et d'hébergement des travailleurs saisonniers. Systématiser la promotion de Drummondville comme ville d'accueil des immigrants. Accroître l'offre de logements pour les familles.
<p>Incapacités</p> <ul style="list-style-type: none"> 10 650 personnes ont rapporté une incapacité en 2011. Les 65 ans et plus correspondent au tiers de ces personnes et on compte plus de femmes avec incapacités après 65 ans. 	<ul style="list-style-type: none"> Anticiper la croissance progressive des besoins en matière d'accessibilité, dans le contexte de vieillissement de la population. Améliorer la visitabilité des ensembles d'habitation et des nouveaux quartiers. Assurer une offre suffisante de logements accessibles et à cet effet : <ul style="list-style-type: none"> Créer des mécanismes de concertation en design urbain. Susciter l'émergence de lieux d'échange entre les personnes vivant avec des incapacités et les promoteurs en habitation.
Ménages privés	
<p>Genres de ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> 60 % des ménages sont des familles et leur profil est varié. <ul style="list-style-type: none"> 27,2 % sont des couples sans enfants. 21,1 % sont des couples avec enfants. 9,1 % sont des familles monoparentales. 	<ul style="list-style-type: none"> Créer de nouveaux quartiers complets, multigénérationnels et inclusifs. Assurer la diversité architecturale, sociale et économique des nouveaux développements résidentiels.

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
<ul style="list-style-type: none"> Principal genre de ménages : les personnes seules : 36,4 % des ménages drummondvillois. <ul style="list-style-type: none"> Plus du tiers des logements privés sont occupés par une personne seule. Après 65 ans, 27,4 % de la population des ménages privés habitent seuls. Hors des ménages privés, il s'agit souvent d'hébergement collectif (par exemple un CHSLD) dont les résidents ne sont pas recensés dans les ménages privés. 	
Modes d'occupation des ménages	
<p>Taux de propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> Stagnation historique du taux de propriété à 55 % (61,3 % au Québec). 45 % des ménages louent leur logement. Fortes contraintes normatives d'accession à propriété depuis 12 ans. Conséquence : changements de trajectoires résidentielles et forte demande de logements locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une plus grande diversité des tenures de logement afin de répondre aux besoins diversifiés des ménages. Inciter les promoteurs à une plus forte densité des nouveaux développements résidentiels. Explorer de nouvelles formes d'accession à la propriété abordable pour les jeunes familles. Faciliter l'acquisition de logements existants en particulier dans les anciens quartiers.
<p>Profil des propriétaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Propriétaires majoritaires dans tous les groupes d'âge sauf avant 35 ans et après 85 ans. Familles avec enfants majoritaires dans les groupes d'âge de 25 à 54 ans. Après 55 ans, les couples sans enfant sont majoritaires dans trois groupes consécutifs. Croissance ininterrompue de la proportion de personnes seules après 35 ans. 	
<p>Profil des locataires</p> <ul style="list-style-type: none"> Familles avec enfants majoritaires seulement dans le groupe des 35-44 ans. Dans ce groupe, un ménage sur quatre est une famille monoparentale et une famille sur cinq est un couple avec enfants. Près 35 ans, le groupe des personnes seules est en croissance continue et atteint 69 % après 85 ans. 7,4 % des ménages locataires occupent un logement subventionné. 	<ul style="list-style-type: none"> Accroître l'offre de logements abordables pour les familles avec enfants et les personnes seules plus vulnérables. Sensibiliser et inciter les promoteurs privés et communautaires à une offre accrue de logements abordables. Soutenir la promotion des programmes d'aide gouvernementaux auprès des promoteurs privés et communautaires.
<p>Enjeux d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Répondre à la demande de nouveaux logements résultant de la croissance de la population et des projections démographiques. Assurer la diversification de l'offre résidentielle et des tenures pour répondre aux changements démographiques projetés. Encourager l'aménagement de nouveaux logements locatifs abordables pour personnes seules et pour familles avec enfants, notamment les familles monoparentales et immigrantes. Inciter les promoteurs à développer une offre de produits résidentiels novateurs pour l'ensemble de la population. 	

5.2.3 – Enjeux liés au parc résidentiel et au marché de l'habitation

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
Types de construction	
<p>Faible densité du tissu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • 46 % de maisons individuelles. <ul style="list-style-type: none"> ○ Elles représentent 78,8 % des logements possédés. • 17 % de maisons jumelées, en rangée ou duplex. • 35,7 % d'appartements dans des immeubles de moins de cinq étages. <ul style="list-style-type: none"> ○ On y trouve 74,4 % des logements loués. • 0,7 % de logements dans des immeubles de cinq étages et plus. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter les promoteurs à une plus forte densité des nouveaux développements résidentiels. • Renforcer la tendance actuelle à construire plus de projets multifamiliaux. • Partenariat à développer entre promoteurs privés, communautaires et publics pour la réalisation de logements abordables. • Assurer une plus grande diversité des tenures de logement afin de répondre aux besoins diversifiés des ménages.
<p>Taille des logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • 54,1 % sont des logements de grande taille (trois chambres et plus), tous modes d'occupation compris. • Rareté des logements d'une chambre à coucher. • Logements possédés : prédominance des grands logements. <ul style="list-style-type: none"> ○ 74,9 % ayant trois chambres et plus. ○ 10,4 % ayant une chambre. • Logements loués : prédominance de plus petits logements, mais importante proportion d'unités deux chambres (40 %). <ul style="list-style-type: none"> ○ 28,6 % ayant trois chambres et plus ○ 30,1 % ayant une chambre. 	
Qualité des logements	
<p>Travaux majeurs requis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faible proportion (4,2 %) de logements nécessitant des travaux majeurs (Québec 6,4 %). • Plus de logements loués (4,8 %) que possédés (3,6 %) en mauvais état. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préciser les besoins en rénovation domiciliaire dans le cadre des stratégies de revitalisation. • Favoriser la construction et la rénovation de logements abordables dans les anciens quartiers. • Cibler les bâtiments locatifs sujets à l'acquisition et à la rénovation, en particulier le stock de logements familiaux. • Redynamiser la vie des anciens quartiers par la promotion du secteur résidentiel et la rétention des familles dans ces secteurs.
<p>Période de construction</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un logement sur trois construit avant 1971. • Plus de logements loués (4,8 %) que possédés (3,6 %) ayant été construits avant 1971. 	
<p>Logements de taille insuffisante</p> <ul style="list-style-type: none"> • Phénomène plus fortement vécu chez les familles monoparentales locataires (10,7 %) et les jeunes locataires de <ul style="list-style-type: none"> ○ 7,2 % chez les ménages locataires. 	
Construction et marché de l'habitation	
<p>Construction</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meilleure performance de la décennie en 2019 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 3 575 permis de construire. ○ 662 logements construits, agrandis ou transformés. ○ Valeur médiane annuelle de 81 M \$. • Plus de logements multifamiliaux construits que de logements individuels : une première depuis 2006. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adopter une réglementation municipale facilitant la réalisation de projets de logements collectifs de plus forte densité. <ul style="list-style-type: none"> ○ À cette fin, encourager l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements d'initiative privée.

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
<ul style="list-style-type: none"> Ajustement du marché : reprise de la construction de duplex et triplex et amorce de déclin du modèle unifamilial. <p>Mises en chantier</p> <ul style="list-style-type: none"> 2019 : meilleure année depuis 2004 : 563 unités. Un logement sur deux est un appartement de 2017 à 2019. Déclin de la maison unifamiliale sur trois ans : de 43 % à 33 %. Coût médian des maisons neuves écoulées : 220 000 \$. 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la disponibilité de terrains à prix abordable pour les promoteurs de logements sociaux et abordables.
<p>Marché de la revente</p> <ul style="list-style-type: none"> 2019 : 715 transactions dans l'agglomération, en hausse de 12 %. Prix en hausse de 6 % ou 19 % en cinq ans. Copropriété : marché marginal. 66 transactions de « plex », en hausse de 35 % ou 22 % en cinq ans. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévenir l'érosion du parc locatif abordable. Contribuer à l'amélioration et à la conservation du parc locatif. Monitorer et encadrer la revente d'immeubles à logements multiples. Procéder à l'acquisition et lorsque nécessaire à la rénovation d'immeubles ayant une importance stratégique pour la population à faible et moyen revenu. Envisager une réglementation permettant de protéger le parc locatif abordable, notamment accordant le droit de préemption municipal en cas de mise en vente. Assurer la disponibilité de logements pour les travailleurs essentiels au fonctionnement de l'économie et pour les ménages à faible et moyen revenu.
<p>Marché locatif</p> <ul style="list-style-type: none"> Hausse de la demande de logements locatifs et impact double : <ul style="list-style-type: none"> Chute du taux d'inoccupation sur trois ans, de 2,8 % à 1,1 %. <ul style="list-style-type: none"> Taux plus bas pour les logements de 3 chambres à coucher (0,2 %). Hausse des loyers moyens en trois ans : de 575 \$ à 645 \$; taux supérieur au taux d'inflation. <ul style="list-style-type: none"> Les loyers des logements de 3 chambres atteignent 749 \$. On offre des logements plus récents de deux chambres à plus de 1 000 \$. 	
<p>Enjeux d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Soutenir les efforts de densification des promoteurs résidentiels dans les nouveaux et dans les anciens quartiers. Encourager les promoteurs privés, communautaires et publics à constituer des partenariats en vue de réaliser plus logements sociaux et abordables. Arrimer les stratégies de développement de logements sociaux et abordables aux initiatives de revitalisation et de redéveloppement. Adopter une réglementation assurant la protection et la croissance du parc de logement abordable essentiel à l'économie. 	

5.2.4 – Enjeux liés à l'abordabilité

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
Revenus	
<p>Revenus de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revenus médians de 30 057\$. • Hommes : 35 340 \$ • Femmes : 24 400 \$ <ul style="list-style-type: none"> ○ Écart de 9 940 \$ et enjeu d'abordabilité du logement pour les femmes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en considération les écarts importants relativement aux revenus des personnes selon le sexe et leur impact sur les options résidentielles plus limitées offertes aux femmes. • Assurer une offre de logements locatifs plus abordables. • Améliorer la pénétration des programmes d'aide au loyer destinés aux personnes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Programme de Supplément au loyer (PSL); ○ Programme Allocation-Logement (PAL).
<p>Revenus des ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revenus médians des propriétaires : 72 708 \$. • Revenus médians des locataires : 32 572 \$. • Revenu des ménages inférieur aux villes comparables. 	
Frais de logement selon le mode d'occupation	
<p>Frais de logement mensuels des ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ménages propriétaires : 874 \$. • Ménages locataires : 603 \$. <ul style="list-style-type: none"> ○ Écart important (271 \$) des frais de logement selon le mode d'occupation des ménages. • Coûts plus abordables qu'au Québec en général et par rapport à plusieurs villes comparables. • Loyers abordables concentrés dans les anciens quartiers, mais ayant besoin de plus de réparations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer un parc de logement social et abordable pérenne comme solution durable. • Protéger le parc locatif et son abordabilité pour les ménages plus vulnérables, particulièrement les locataires à faible revenu. • À titre complémentaire, promouvoir l'utilisation du programme PSL chez les locateurs privés et du programme PAL, chez les ménages propriétaires et locataires à faible revenu.
<p>Taux d'effort pour le logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ménages propriétaires : <ul style="list-style-type: none"> ○ 8,9 % consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement. ○ 2,5 % des ménages propriétaires consacrent 50 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement. • Ménages locataires : <ul style="list-style-type: none"> ○ 32,1 % consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement; <ul style="list-style-type: none"> ▪ 23 % des familles monoparentales et 45 % des personnes seules sont touchées. ○ 9,8 % des ménages locataires consacrent 50 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement. 	
<p>Enjeux d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribuer à réduire les frais de logement des ménages à faible revenu en assurant la promotion des programmes d'aide à la personne. • Planifier une réponse diversifiée et pérenne aux besoins de logement abordable des ménages et personnes à faible revenu. • Doter la Ville d'outils de développement et de financement sur mesure pour assurer le développement continu du parc de logement abordable. 	

5.2.5 – Enjeux liés au parc de logement social et abordable

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
Répartition du parc social et communautaire entre pourvoyeurs et taux de pénétration	
<p>Parc de logement social et communautaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Total de 1 165 logements administrés par 23 pourvoyeurs. • Logement social public <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>2 pourvoyeurs</u> administrant 741 logements ou 64 % du parc; leur parc dessert majoritairement les aînés mais offrent la plupart des logements familiaux du territoire. • Logement social communautaire <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>12 coops</u> détenant 205 logements ou 18 % du parc; logent une majorité de familles. ○ <u>9 OBNI</u> détenant 219 unités ou 19 % du parc; ils logent majoritairement des aînés et sont responsables de presque tous les logements de la catégorie « besoins particuliers ». • Taux de pénétration du logement social : 34,3 logements sociaux par 1 000 ménages, comparativement à 44 pour le Québec. 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir financièrement les initiatives de développement issues du secteur public et du secteur communautaire en habitation. • Étudier la mise en place de nouveaux modèles de partenariat privé-public-communautaires pour le développement de logements abordables. • Poursuivre et renforcer les activités de concertation en habitation sociale.
<p>Population actuellement desservie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aînés : 52 % du parc (607 unités). • Familles et pers. seules autonomes : 42 % (484 unités). • Besoins particuliers : 6 % (74 unités). • OHD : liste d'attente de 685 ménages admissibles (92 % du parc existant). 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une offre plus diversifiée de logements sociaux et abordables pour les familles et les aînés : <ul style="list-style-type: none"> ○ Accession à la propriété abordable. ○ Logements communautaires pour aînés.
<p>Programme de Supplément au loyer (PSL)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parc de 229 unités administrées par OHD. • Mode de gestion : <ul style="list-style-type: none"> ○ OHD-IHD : 8%, pour aînés. ○ Coops : 16 %, entièrement pour familles et pers. seules. ○ OBNI : 19 %, entièrement pour besoins particuliers. ○ Privé : 57 %, surtout pour familles et pers. seules. 	<ul style="list-style-type: none"> • Évaluer l'opportunité d'offrir plus d'unités de PSL privées ou communautaires, afin d'améliorer la viabilité de nouveaux ensembles.
Contraintes liées aux programmes d'aide	
<p>Programme AccèsLogis Québec (ACL)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participation financière coûteuse pour les municipalités où les loyers médians du marché sont plus bas, nécessitant ainsi des contributions du milieu disproportionnées. 	<ul style="list-style-type: none"> • De manière générale, saisir toutes les opportunités de développement et de financement offertes par le biais de programmes gouvernementaux ou par de nouveaux partenariats. • Besoin d'outils de financement innovants pour équilibrer le fardeau des municipalités.

Faits saillants	Besoins identifiés et potentiel d'intervention pour discussion
	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des outils de développement et de financement sur mesure pour compléter les programmes d'aide gouvernementaux. <ul style="list-style-type: none"> ○ Fonds d'acquisition d'immeubles existants; ○ Fonds de développement alimenté par les promoteurs. • Recourir à la Stratégie nationale pour le logement (SNL) de manière plus systématique. <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour développer de nouveaux partenariats; ○ Pour compléter les fonds provenant d'ACL.
<p>Enjeux d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concilier les besoins des différentes populations vulnérables. • Accroître le parc permanent de logements sociaux et abordables. • Constituer des partenariats entre les acteurs privés, communautaires et publics afin d'investir collectivement dans une offre diversifiée de logements sociaux et abordables. • Créer des outils locaux de développement et de financement de logements sociaux et abordables, afin de compléter les programmes d'aide gouvernementaux. 	

Allan Gaudreault, analyste-conseil, décembre 2020.

Annexe 1 – Lexique des acronymes

- ACL Programme AccèsLogis Québec
- AGRTQ Association des groupes de ressources techniques du Québec
- APCHQ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
- APH Assurance prêt hypothécaire
- CH Coopérative d'habitation
- CHSLD Centre d'hébergement de soins de longue durée
- CISSS Centre intégré de santé et de services sociaux
- CIUSSS Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux
- CLSC Centre local de services communautaires
- CMA Coût maximal de réalisation autorisé
- CQCH Confédération québécoise des coopératives d'habitation
- DSP Direction de santé publique
- FECHAQC Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec
- FILA Fonds d'innovation pour le logement abordable
- FNCIL Fonds national de co-investissement pour le logement
- FROHMCQ Fédération régionale des OSBL d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec
- GRT Groupe de ressources techniques
- HLM Habitation à loyer modique
- IFCIL Initiative Financement de la construction de logements locatifs
- ISQ Institut de la statistique du Québec
- LAU Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- LNH Loi nationale sur l'habitation
- LSA Logement social et abordable
- MADA Municipalité amie des aînés
- MAMH Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- MFR-Apl Mesure de faible revenu après impôt
- MLS Multiple Listing Service
- MRC Municipalité régionale de comté
- MSSS Ministère de la Santé et des Services sociaux
- OBNL Organisme à but non lucratif
- OH Office d'habitation
- OMH Office municipal d'habitation
- ORH Office régional d'habitation
- OSBL Organisme sans but lucratif
- PAD Programme d'adaptation de domicile
- PAL Programme Allocation-logement
- PAPA Personne âgée en perte d'autonomie
- PFI Programme de financement initial
- PIAA Plan d'implantation et d'intégration architecturale
- PRR Programme RénoRégion
- PSL Programme de supplément au loyer

- RMR Région métropolitaine de recensement
- RPA Résidence privée pour aînés
- SCHL Société canadienne d'hypothèque et de logement
- SCLS Soutien communautaire en logement social
- SFR-API Seuil de faible revenu après impôt
- SHQ Société d'habitation du Québec
- SNL Stratégie nationale sur le logement

Annexe 2 – Membres du Chantier de l'habitation

Le Chantier de l'habitation est formé des personnes suivantes :

- Annick Bellavance, présidente du Chantier, conseillère municipale
- Alain Martel, vice-président du Chantier, conseiller municipal
- Dominic Martin, conseiller municipal
- Jean Charest, conseiller municipal
- David Bélanger, directeur général, Office d'habitation Drummond
- Francis Lacharité, directeur général, La Piaule
- Valérie Dionne, directrice générale, Gestion Fauvel
- Denis Jauron, directeur, Service de l'urbanisme
- Évelyne Lemaire, conseillère en urbanisme, Service de l'urbanisme
- Maryse Mailhot, secrétaire principale, Vie citoyenne
- Steven F. Watkins, d.g.a. Vie citoyenne
