



**ÉTUDE SUR L'IMPACT DU MANQUE DE LOGEMENT SUR
L'INTÉGRATION DES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LA CFA DE
HAWKESBURY**

Pour :

CFA Hawkesbury

Mars 2021

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE.....	1
1-CONTEXTE.....	2
2-DÉMOGRAPHIE	2
3-RÉSUMÉ DES ÉTUDES EXISTANTES	3
3.1-Affordable Housing Pre-Development Project	3
3.2-Un toit pour tous — La lutte au sans-abrisme dans Prescott et Russell 2019... 4	4
3.3-Un toit pour tous - La lutte au sans-abrisme dans Prescott et Russell 2013	5
3.4-Regional Housing Needs Assessment Study, 2009	5
3.5-Résumé.....	5
4-VISION DE LA SITUATION	6
4.1-Par les nouveaux arrivants	6
4.2-Par les résidents et les intervenants économiques	8
5-LES PISTES DE SOLUTIONS	9
5.1-Légiférer sur les terrains vacants.....	9
5.2-Résidence Prescott et Russell.....	9
5.3-Terrain de la résidence Prescott-Russell	9
5.4-Minimaisons et maisons mobiles	10
5.5-Le collège d'Alfred.....	11
6-RECOMMANDATIONS	12
7-SOURCES DE FINANCEMENT.....	13

SOMMAIRE

En plus de confirmer les résultats d'études précédentes, celle-ci démontre un malaise existant à Hawkesbury entre les promoteurs immobiliers, la ville, et les chercheurs de logements abordables.

Le manque de logement est un handicap à l'accueil de nouveaux arrivants, principalement ceux issus des minorités visibles. Les causes et les conséquences sont franchement exprimées et proviennent de commentaires recueillis pendant la réalisation de cette étude.

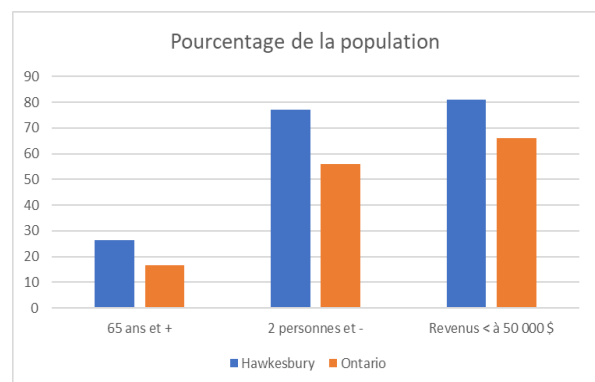
Cette étude présente également des recommandations aux acteurs présents dans la communauté, et impliqués dans l'accueil des immigrants francophones. Ces recommandations sont axées sur les besoins spécifiques et les obstacles que rencontrent les nouveaux arrivants pour se loger. Elles proposent des pistes de réflexion et de solution pour faciliter l'intégration des immigrants francophones dans la ville de Hawkesbury afin qu'elle devienne une communauté francophone accueillante. Des pistes de financement sont aussi proposées.

1-CONTEXTE

Une des priorités pour des nouveaux arrivants dans une ville est de se trouver un logement. La ville de Hawkesbury est disposée à accueillir des immigrants francophones, mais l'offre actuelle de logements est limitée. Malgré plusieurs études réalisées au cours des dernières années, et soulevant déjà cette problématique, les développements immobiliers sont peu nombreux. Devant cette situation, il a été recommandé de faire une étude plus ciblée afin de documenter l'impact d'un manque de logement sur l'intégration de nouveaux arrivants. Il faut aussi retenir que les immigrants arrivent souvent avec une famille (enfants, grands-parents), donc il faut prévoir des logements de différentes grandeurs.

2-DÉMOGRAPHIE

Selon le dernier recensement¹, en 2016, la population totale de Hawkesbury était de 11 715 habitants, comparativement à 11 894 en 2011, soit une baisse de 1,5%. 26,3% de la population était âgée de plus de 65 ans, comparativement à 16,7% pour la province.



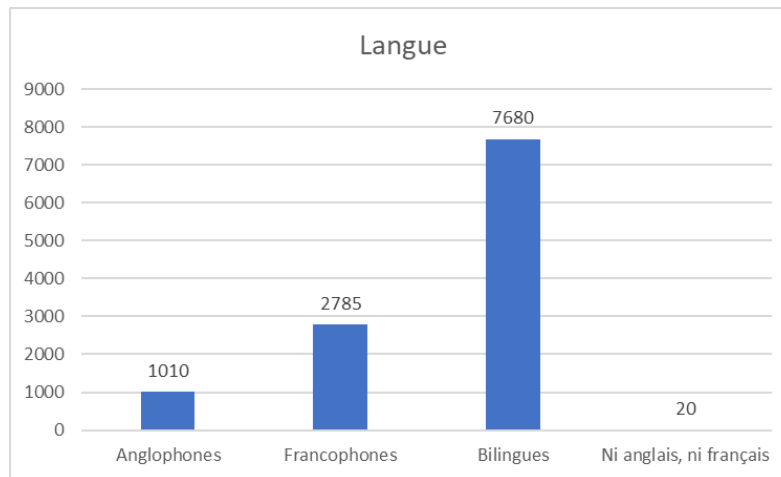
La composition des ménages est très différente de la moyenne provinciale. En effet, les personnes seules et les couples représentent 77% de la population, alors que pour la province, ses 2 groupes ne représentent que 56%.

Concernant les revenus annuels, 81% de la population active de Hawkesbury ont un revenu inférieur à 50 000 \$, comparativement à 66% pour la province.

De 2011 à 2016, Hawkesbury a accueilli 55 immigrants, dont 25 étaient des résidents non permanents, c'est-à-dire ayant un permis de travail temporaire, ou un permis d'étudiant, ou encore revendiquant le statut de réfugié. Ils sont majoritairement d'origine asiatique (25), d'Europe (15) et d'Afrique (10).

¹ t.ly/U9Dg

Finalement, la principale langue parlée par les résidents est le français, tel que le démontre la figure suivante.



La population de Hawkesbury est caractérisée par un âge moyen plus élevé que la moyenne provinciale, et un revenu moyen inférieur à la moyenne. Déjà là ces données ont un impact sur l'offre de logements. De plus, la composition moyenne des ménages (1 ou 2 personnes) n'est pas favorable à la construction de maisons individuelles ou de logement à plusieurs chambres.

3-RÉSUMÉ DES ÉTUDES EXISTANTES

Le problème de logement n'est pas nouveau dans les Comtés Unis de Prescott-Russell, et plusieurs études ont déjà été réalisées.

3.1-Affordable Housing Pre-Development Project

Cette étude a été réalisée en 2020 par le Rural Development Network à la demande de la ville de Hawkesbury dans le cadre du programme Sustainable Housing Initiative. Les principales constatations sont les suivantes :

- Le nombre de ménage à faible revenu à Hawkesbury est presque le double de celui de Prescott et Russell ou de l'Ontario.
- Environ 57% des ménages d'une personne ont déclaré dépenser plus de 30% de leur revenu brut pour le logement.
- Il y a 1 040 ménages ayant des besoins urgents.
- D'ici 2021, les projections estiment qu'entre 971 et 1 191 ménages auront des besoins urgents.

- Les familles monoparentales sont relativement les plus défavorisées en termes de logements abordables.
- Ces familles vivent généralement dans des logements ayant des besoins de réparations majeures.
- Basé sur la composition moyenne des ménages de Hawkesbury, il semble y avoir une grave pénurie de maisons d'une et deux chambres par rapport à l'estimation de la demande.

	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
Demande	1 990	2 785	1 105	555
Disponibilité	785	2 095	1 405	625
Différence	(1 205)	(690)	300	70

Selon cette étude, il y a **un manque de 1 895 logements** pour répondre à la demande actuelle. D'autre part, toujours selon cette même étude, il semblerait que les logements de 3 et 4 chambres soient en surplus, ce qui ne correspond pas à la réalité observée début 2021.

3.2-Un toit pour tous — La lutte au sans-abrisme dans Prescott et Russell 2019

Réalisée par Eco-Ethnomics inc, cette étude met en évidence l'importance historique de Hawkesbury pour l'économie de Prescott-Russell, ce qui a entraîné une concentration plus élevée de services sociaux et communautaires. Hawkesbury continue d'attirer de nombreuses personnes qui souhaitent résider à proximité des services sociaux et communautaires auxquels elles ont accès. Mais une grande partie de cette clientèle est vulnérable et n'a pas les moyens financiers de se payer un logement de qualité, ce qui fait une pression sur les logements abordables disponibles.

Les besoins identifiés sont similaires à ceux identifiés dans l'étude précédente, soit :

- Des unités d'une chambre sont nécessaires pour les célibataires ou les couples sans enfants, âgés de moins de 60 ans.
- Des unités de deux chambres sont nécessaires pour les célibataires ou pour couples avec enfants.

L'étude mentionne que plusieurs projets de construction de logements sont en cours dans la région de Prescott-Russell et devraient répondre à une partie de la demande, **sauf pour Hawkesbury** où les projets sont insuffisants.

3.3-Un toit pour tous - La lutte au sans-abrisme dans Prescott et Russell 2013

Cette étude réalisée par Lalande & Associés présente entre autres les impacts du manque de logement à prix abordable sur les personnes vulnérables et à faible revenu. Une des clientèles vulnérables est celle des nouveaux arrivants et voici les impacts négatifs qui peuvent surgir :

- Compromis sur la qualité du milieu de vie.
- Compromis sur l'alimentation.
- Compromis sur l'habillement.
- Compromis sur les soins de santé.
- Compromis sur l'éducation, incluant l'accès aux activités parascolaires et aux outils pédagogiques, dont la technologie.
- Compromis sur les outils de communication et d'information (service téléphonique, service internet, abonnement à une revue spécialisée).
- Compromis sur la gamme de loisirs.

Tous ces impacts se traduisent par des coûts sociaux beaucoup plus élevés.

Quand les collectivités proposent divers types de logement, elles sont plus attrayantes pour les nouveaux arrivants, et constituent un terreau fertile à l'établissement de liens sociaux solides et durables.

3.4-Regional Housing Needs Assessment Study, 2009

SHS Consulting avait eu le mandat de réaliser cette étude, et les conclusions faisaient état d'un manque de logement à prix abordable et que la population vulnérable était mal desservie. L'étude mentionne aussi que la demande de logement la plus forte provenait du secteur Ouest des Comtés Unis de Prescott-Russell, principalement pour Embrun et Rockland. Les statistiques de recensement montraient une forte augmentation de la population dans ce secteur. Par contre, il y avait une diminution de la population à Hawkesbury, et de ce fait peu d'efforts ont été consentis dans cette municipalités pour améliorer l'offre de logements.

3.5-Résumé

Le manque de logement à prix abordable n'est pas récent dans les Comtés Unis de Prescott et Russell. Déjà en 2009 on prévoyait une pénurie dans l'ensemble des Comtés, et en 2013, il était évident que cette situation s'aggraverait dans la municipalité de Hawkesbury. Considérée comme une des plus

pauvres au Canada à la fin du siècle dernier, cette municipalité a pourtant réussi à se sortir de cette situation depuis une dizaine d'années. Malheureusement, cette reprise économique est ralentie par un manque de main d'œuvre et une pénurie de logement. De nombreux immigrants sont intéressés à venir travailler à Hawkesbury, mais sont dans l'impossibilité de se trouver un logement convenable. Un logement convenable est un logement à prix modique, car les immigrants arrivent bien souvent avec très peu de moyen financier. De plus, tel que mentionné dans l'étude de 2019, Hawkesbury a accueilli au cours des dernières années, une population moins favorisée attirée par les nombreux services sociaux disponibles. Cette population s'est approprié tous les logements sociaux et à prix abordable au détriment d'une nouvelle population immigrante venue pour travailler.

4-VISION DE LA SITUATION

L'objectif de cette étude étant d'évaluer l'impact du manque de logement sur l'intégration des nouveaux arrivants, 2 groupes de discussion ont été planifiés. Un premier avec des nouveaux arrivants de toute origine, et un second avec des gens du milieu des affaires de Hawkesbury n'ayant aucun intérêt économique dans le logement.

4.1-Par les nouveaux arrivants

La question du logement est un sujet délicat auprès des nouveaux arrivants, principalement pour ceux qui viennent d'un autre pays ou d'une minorité visible. Venir s'exprimer en groupe a pratiquement été impossible, seulement 3 personnes ont accepté de parler. Malgré cela, 5 personnes ont répondu de manière anonyme à un petit sondage téléphonique.

4.1.1-Les besoins exprimés

Les besoins exprimés en termes de logement par les nouveaux arrivants font ressortir les points suivants (moyenne des commentaires reçus) :

- Un minimum de 2 chambres;
- Bonne qualité (logements salubres);
- Loyer raisonnable, ce qui veut dire inférieur ou égal à ceux d'Ottawa ou de Montréal, mais surtout pas plus cher;
- Idéalement à proximité de tous les services, car beaucoup n'ont pas de moyen de déplacement.

4.1.2-Les obstacles

Un des principaux obstacles rencontrés est celui du peu de logement disponible. Les appartements à louer sont rares et les maisons peu nombreuses. Avec la rareté vient également le manque de choix dans les grandeurs (nombre de chambres).

Les nouveaux arrivants se font souvent offrir des **logements insalubres en mauvais état**, à des prix inabordables. Par exemple, une personne a visité un appartement d'une chambre à coucher, très sale, avec **présence de vermine**, pour 1 000 \$/mois, plus une demande pour un dépôt de garantie de 3 000\$.

Mais le commentaire qui revient le plus souvent est celui de **la méfiance** envers les nouveaux arrivants. Il y a présentement une peur de louer à des étrangers qui se traduit par les questions posées par les propriétaires : De quel pays arrivez-vous? Êtes-vous musulman? Cuisinez-vous des choses bizarres?

2 personnes immigrantes ont mentionné s'être fait répondre que le logement venait d'être loué, alors qu'un mois plus tard, le logement était toujours disponible. D'un autre côté, une personne d'origine canadienne, blanche, mais venant d'une autre ville n'a eu aucune difficulté à trouver un appartement de 2 chambres pour 750 \$/mois, sans avoir à payer 3 mois d'avance ni à répondre à toutes sortes de questions embarrassantes.

Une personne immigrante a mentionné avoir été obligé de demander à son employeur de visiter des logements pour elle. C'est le seul moyen qui lui a permis de trouver un logement à son goût, propre et à un prix raisonnable.

Le temps moyen pour trouver un logement est de **3 mois pour les nouveaux arrivants**, tandis que pour les 2 personnes blanches d'origine canadienne il n'aura fallu que quelques jours.

4.1.3-Les conséquences

Le logement fait partie des besoins de sécurité dans la pyramide de Maslow (niveau 2), ce qui est une importance capitale. Ce besoin de sécurité est encore plus grand pour les nouveaux arrivants qui viennent d'un pays où règne l'instabilité. Trouver un logement est aussi la première étape pour faire venir la famille. Bien souvent l'immigrant arrive seul pour faire les démarches d'usage et se trouver un emploi. S'il ne trouve pas de logement, il peut **remettre en question son choix** de lieu d'établissement. Pour certain, la possibilité de faire venir les grands-parents est une opportunité pour que les 2 parents puissent travailler et éviter d'engager une gardienne d'enfants.

Ne pas trouver de logement à Hawkesbury est un **frein considérable** au choix de cette ville pour venir s'y établir. Le **climat d'hostilité et de méfiance** ressenti par la plupart des immigrants n'est pas l'image d'une communauté accueillante! Ce **manque de connaissance des différences culturelles** par les résidents de Hawkesbury peut faire peur aux nouveaux arrivants et donner une mauvaise perception de la ville.

4.2-Par les résidents et les intervenants économiques

Réunir des résidents et des intervenants économiques n'a pas été facile, car il fallait à tout prix éviter les conflits d'intérêts. Finalement le choix s'est arrêté sur 4 personnes n'ayant aucun intérêt économique dans le secteur du logement, mais une vision externe objective.

La pénurie de logement à Hawkesbury, principalement pour les logements à loyer modique, est présente et connue depuis longtemps. Les études réalisées au cours des 10 dernières années en font état, et **rien ne change**. Deux raisons principales ressortent de cette consultation :

- Même si la ville de Hawkesbury est consciente du manque de logement et qu'elle doit se positionner comme leader dans ce type de développement, **l'absence de terrain à bâtir lui appartenant** est un gros handicap. En effet, la ville ne possède plus de terrains constructibles.
- Il existe plusieurs terrains constructibles appartenant à des entrepreneurs privés et des investisseurs, mais aucun de ceux-ci sont intéressés à bâtir des logements à loyer modique. La raison évoquée sous le couvert de la confidentialité est une **Crainte de louer à des personnes ayant des difficultés à payer un loyer**. Ils préfèrent laisser leurs terrains vacants plutôt que de construire et de ne pas pouvoir se faire payer les loyers. Une autre raison est la **peur de louer à des étrangers (nouveaux arrivants)** à cause d'une méconnaissance des autres cultures.
- Le milieu de la construction à Hawkesbury est petit et fermé, ce qui rend **difficile la concurrence extérieure**.

5-LES PISTES DE SOLUTIONS

Bien que la situation de pénurie de logement à Hawkesbury perdure depuis une dizaine d'années, il **existe des pistes de solutions à explorer** afin de résoudre cette problématique. Il est très important que ces pistes soient examinées rapidement si la ville de Hawkesbury veut devenir une communauté francophone accueillante d'ici 2 ans.

5.1-Légiférer sur les terrains vacants

La ville de Hawkesbury doit se positionner comme leader dans ce dossier. Il n'est pas normal que des terrains privés soient laissés vacants et que les propriétaires ne veulent pas construire pour éviter de louer à des personnes à faible revenu. La **ville a le pouvoir de surtaxer** ces terrains si les propriétaires ne les développent pas dans un délai à déterminer.

5.2-Résidence Prescott et Russell

Située à Hawkesbury au 1020 boulevard Cartier, la Résidence Prescott et Russell est une maison de soins de longue durée. Elle a une capacité de 146 résidents et est administrée par les Comtés unis de Prescott et Russell. Construite en 1977, la résidence ne répond plus aux nouvelles normes en vigueur sur la sécurité des patients. À la place d'investir dans des rénovations, les Comtés unis de Prescott et Russell préfèrent construire un nouveau bâtiment. L'infrastructure générale est encore bonne et pourrait être transformée en logement à prix modique. Une autre solution est de **transférer le bâtiment à une nouvelle coopérative d'habitation**, idéalement à un prix symbolique. Une coopérative d'habitation² a l'avantage d'être gérée par ses membres et les coûts de loyer sont moindres, la notion de profit n'existant pas. Pour les nouveaux arrivants, ce serait une opportunité de devenir propriétaire à moindre coût et d'aménager le bâtiment en fonction de leurs besoins respectifs. Il pourrait y avoir des logements de différentes grandeurs et un local aménagé en garderie,

5.3-Terrain de la résidence Prescott-Russell

La résidence Prescott-Russell est situé sur un grand terrain dont une partie pourrait éventuellement être constructible. Il y aurait la possibilité de construire des logements à loyer modique, ou mieux encore une coopérative d'habitation.

² <https://fhcc.coop/votre-region/region-de-lontario/a-propos-de-la-region-de-lontario/lhabitation-cooperative-en-ontario/>



Cet endroit est assez bien situé, proche de l'hôpital et à moins de 30 minutes de marche de tous les services.

5.4-Minimaisons et maisons mobiles

Les minimaisons sont de plus en plus populaires pour 2 raisons. La première et la principale est le coût de construction. En effet, il existe de nombreux modèles de minimaisons dont le **prix commence à 83 000 \$**. La seconde raison est la superficie de terrain requise pour la construction qui est plus petite que pour une maison normale. On peut même créer une coopérative de propriétaires de minimaisons³.



³ <https://www.ledevoir.com/societe/596494/immobilier-des-coops-de-proprietaires-un-nouveau-modele-vendeur>

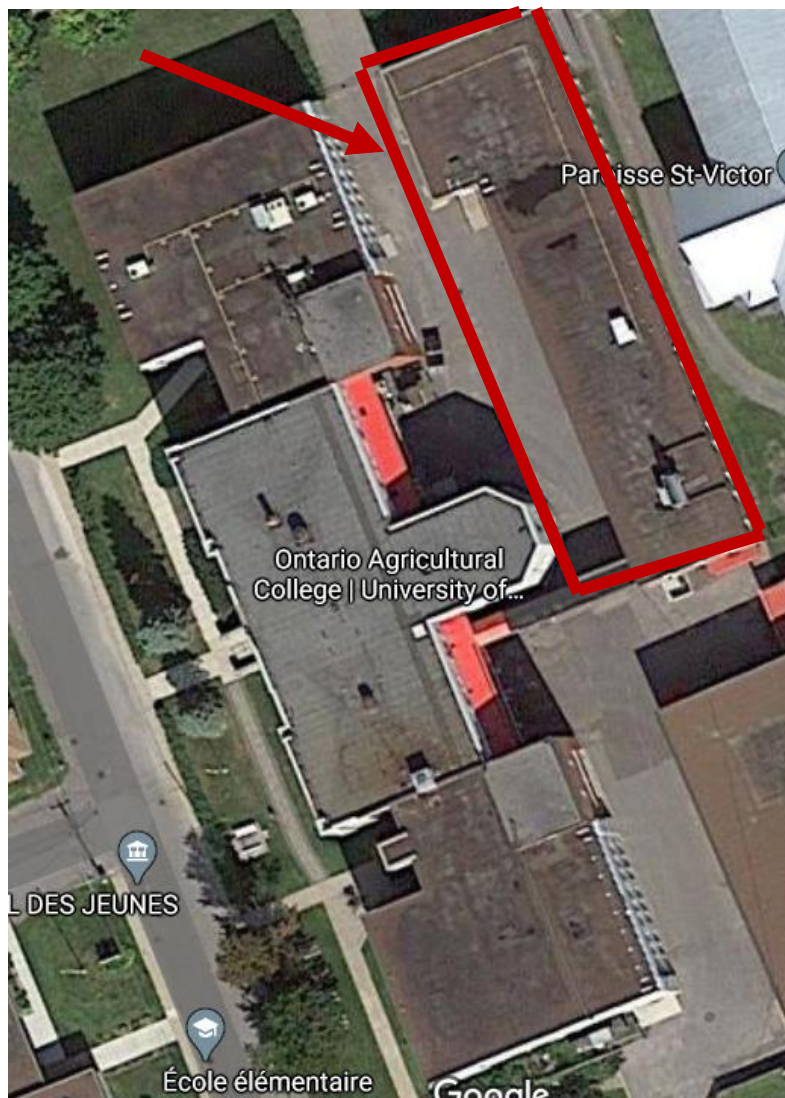
Concernant les maisons mobiles, les avantages sont similaires, avec en plus la possibilité d'en trouver de seconde main. Cependant, les coûts de transport peuvent être assez élevés selon la distance à parcourir.



Pour ces 2 solutions, il faut trouver un terrain ayant toutes les commodités nécessaires. Ceci peut-être un moyen pour les promoteurs immobiliers de rentabiliser leurs terrains sans avoir à investir dans la construction. On peut également envisager de trouver des terrains en bordure immédiate des limites de la ville. Il y a des terrains non bâtis à l'Est et à l'Ouest.

5.5-Le collège d'Alfred

La récente mise en vente du collège d'Alfred ouvre une autre possibilité. Bien que le collège ne soit pas situé dans la ville de Hawkesbury, la récupération de la section résidence étudiante pourrait être une solution à court terme en attendant la disponibilité de nouveaux logements. L'achat n'est pas envisageable, mais seulement une location à moyen terme (5 à 10 ans) à négocier avec le futur acheteur. La résidence étudiante permettrait de loger des personnes à court terme en attendant de trouver un logement approprié et de faire venir leur famille.



6-RECOMMANDATIONS

Il n'existe pas de solution miracle à court terme pour contrer la pénurie de logements à Hawkesbury, car une partie du problème vient du manque de terrain constructible, et l'autre partie d'une réticence des promoteurs privés à investir pour des immigrants.

La première action à mettre en place est de créer un organisme privé, OBNL ou coopérative, dont **la mission serait de promouvoir la construction de logements** en faisant de la sensibilisation auprès des intervenants et être **le porte-parole auprès des institutions publiques et des bailleurs de fonds**. Un groupe est déjà constitué officieusement.

Dès la création officielle de cet organisme, voici les actions à entreprendre :

- **Faire des démarches auprès des Comtés Unis de Prescott-Russell** pour acquérir symboliquement la Résidence PR et ou le terrain adjacent. Une fois la transaction réalisée, former une coopérative d'habitation et engager un entrepreneur pour aménager le bâtiment et ou construire un immeuble neuf sur le terrain adjacent;
- **Inciter la ville à surtaxer les terrains constructibles vacants depuis plus de 5 ans** dans le but d'obliger les promoteurs privés à construire ou à vendre;
- **Faire de la sensibilisation auprès des promoteurs privés** sur les différences culturelles. Il existe déjà des formations adaptées et il suffira d'inciter les promoteurs à participer à ces séances d'information;
- **Appuyer la ville dans des démarches** pour acquérir ou louer à long terme des terrains en périphérie de la municipalité pour permettre l'installation de minimaisons ou de maisons mobiles;
- **Faire un suivi sur la vente du collège d'Alfred** et identifier les opportunités d'aménagement de logements temporaires si possible.

7-SOURCES DE FINANCEMENT

Le gouvernement fédéral a annoncé récemment un plan de plus de 70 milliards sur 10 ans⁴ pour créer des logements novateurs et fournir un chez-soi à plus de Canadiens.

Il est possible d'obtenir des prêts sans intérêt et/ou des contributions non remboursables destinés à absorber les coûts de préparation d'une proposition (plans d'affaires, conception préliminaire, permis d'aménagement, etc.) par l'intermédiaire de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL).

Les organismes suivants peuvent faire une demande :

- Fournisseurs de logements communautaires
- Municipalités, provinces et territoires
- Gouvernements et organisations autochtones
- Groupes du secteur privé

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs>

Les activités admissibles sont :

- Logements communautaires pour Autochtones
- **Logements communautaires et abordables**
- **Logements du marché à usage mixte/locatifs abordables**
- Refuges, logements de transition et logements en milieu de soutien
- **Conversion de bâtiments non résidentiels en immeubles collectifs résidentiels abordables**
- **Rénovation de logements abordables pour éviter leur abandon ou leur démolition**

Conditions de financement :

- Prêt maximal (sans intérêt) : 350 000 \$
- Contribution non remboursable : 150 000 \$

Le Fonds municipal vert (FMV)⁵, présente une nouvelle initiative de 300 millions de dollars pour un soutien aux fournisseurs locaux de logements abordables – **y compris les organismes municipaux et sans but lucratif et les coopératives d'habitation** – pour qu'ils **rénovent leurs logements** abordables existants ou **construisent de nouveaux bâtiments** écoénergétiques qui émettent moins de GES. Les fonds peuvent servir à :

- Rénover les logements existants ou à construire de nouveaux logements abordables;
- Tirer avantage du triple bilan :
- Réduire l'intensité énergétique et des émissions de GES,
- Accroître l'abordabilité de l'énergie et des logements,
- Améliorer la qualité des bâtiments et accroître le confort, la santé et la qualité de vie des résidents.

Le FMV soutient les projets de construction de logements abordables durant tout leur cycle de vie au moyen de cinq options de financement :

- Planification : Soutien précoce pour aider les fournisseurs de logements admissibles à lancer leurs projets offrant des logements plus abordables et durables.
- Études : Examen approfondi des processus nécessaires pour mettre en œuvre un projet pilote d'efficacité énergétique ou un projet d'immobilisations admissible.

⁵ <https://fcm.ca/fr/programmes/fonds-municipal-vert/logements-abordables-durables>

- Projets pilotes : Mise à l'essai d'une nouvelle initiative ou d'une initiative novatrice à petite échelle.
- Projets d'immobilisations de rénovation : Achèvement de la **rénovation de logements** par l'installation de technologies écoénergétiques.
- Projets d'immobilisations de construction : **Construction de nouveaux logements** à haute efficacité énergétique.