

**À publier immédiatement**

## **COMMUNIQUÉ**

### **Lancement de l'état de situation du logement à Sherbrooke**

Sherbrooke, le 18 février 2025.

Les organisations Concertation Logement Sherbrooke (CLS) sont fières de présenter le résultat d'un travail colossal qui fait état du logement à Sherbrooke. Rappelons que CLS est, depuis près de quinze ans, un espace de partage regroupant des organisations institutionnelles, publiques et communautaires qui œuvrent au développement du logement social et communautaire à Sherbrooke. Il s'agit d'une structure favorisant la planification concertée et le développement des partenariats en s'appuyant sur des préoccupations communes et une vision plus globale de l'habitation. Le CLS présente aujourd'hui même au QG de Sherbrooke, les résultats de cette étude devant plus d'une soixantaine d'organisations préoccupées par la question du logement.

La crise du logement qui secoue actuellement le Québec frappe particulièrement fort en Estrie. Les municipalités de la région enregistrent un taux d'inoccupation significativement en deçà du 3% établi par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) comme le seuil d'équilibre du marché locatif pour une offre susceptible de combler les besoins de la population. À Sherbrooke, il est nettement sous cette barre, soit autour de 1%. Les ménages qui se cherchent un nouvel endroit où vivre sont confrontés à un double défi : le coût croissant des appartements et leur rareté de plus en plus importante.

Or, bien plus qu'une insuffisance de l'offre, cette crise en est une d'abordabilité, d'accessibilité et d'adaptabilité aux besoins et réalités de la population sherbrookoise. La crise du logement à Sherbrooke affecte une part de plus en plus importante de la population, mais ses impacts sur les conditions de vie et la santé des populations vulnérables sont encore plus criants. Aussi, « devant l'urgence d'agir pour une offre de logements sains, accessibles et abordables pour tous les sherbrookois, en particulier pour les personnes en situation de défavorisation sociale et matérielle, les acteurs de tous les milieux se mobilisent » mentionne Ivelina Nikolova, directrice générale de la FROHME.

La Concertation logement Sherbrooke (CLS), en cohérence avec son mandat d'assurer une vigie de la situation du logement à Sherbrooke, a entrepris de brosser un portrait du logement, lequel comprend les faits saillants du marché locatif privé et recense l'ensemble de l'offre de logement sans but lucratif. « Cette démarche avait pour objectif de développer une meilleure connaissance de l'état de situation du logement afin de cibler les besoins, d'émettre des recommandations et d'identifier des pistes d'actions pour contribuer à résoudre la crise du logement » souligne Mokhtar Saada, représentant par intérim de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie.

Cette analyse visait plus spécifiquement à :

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

Voici quelques données de l'étude :

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

Le profil démographique de la population a sensiblement évolué, notamment par le vieillissement marqué de sa population. En 2021, 36 282 personnes, soit 21% de la population, étaient âgées de 65 ans et plus. D'ici vingt ans, Sherbrooke pourrait compter 54 247 personnes aînées, donc 26% de ses habitants.

La population sherbrookoise comporte une proportion de plus en plus élevée de personnes vivant seules. Ainsi, 32 260 ménages soit, 40% des ménages, sont composés d'une seule personne.

Selon les données du recensement de 2021, un peu plus de la moitié (50,5 %) des ménages sherbrookoises sont locataires. Sur le total de 80 0475 ménages privés dénombrés en 2021, 40 610 louent donc un logement alors que 39 870 ménages en sont propriétaires. Cette proportion est nettement supérieure à celle de l'Estrie (39,8%) et des villes comparables au Québec.

Dans une analyse du Devoir en 2022-2023, le prix moyen d'un appartement « à louer » à Sherbrooke, était à 1222 \$ ou plus précisément, 677\$ pour un studio; 937\$ pour un 3 ½; 1259\$ pour un 4 ½ et de 1 543\$ pour un 5 ½. Bien qu'il soit complexe d'établir précisément l'augmentation réelle des prix de loyers, les constats qui se dégagent des enquêtes convergent : à Sherbrooke comme à la grandeur de la province, le coût des loyers a augmenté de manière exponentielle.

Dans l'étude, CLS a ciblé six populations afin de rendre plus explicite l'analyse des besoins et réalités spécifiques de ces groupes de personnes reconnues comme plus vulnérables : • Les personnes aînées • Les jeunes et les étudiants • Les personnes immigrantes • Les personnes en situation d'handicap ou avec des limitations fonctionnelles • Les familles monoparentales • Les personnes en situation ou à risque d'itinérance.

Avec plus de 2500 ménages sur les listes de requérants de logements sociaux et communautaires, on découvre dans l'étude l'ensemble des projets existants par type de tenure (coop, OSBL ou HLM) ainsi que les projets en développement.

Finalement, à la lumière de cette étude, la CLS a ciblé 10 recommandations pour contribuer à résoudre la crise actuelle du logement :

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

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

- 30 -

Pour de plus amples renseignements :

Mokhtar Saada, représentant par intérim  
Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie

819-580-3470      [mokhtar.saada@reseaucoop.com](mailto:mokhtar.saada@reseaucoop.com)

Ivelina Nikolova, directrice générale  
Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie  
514-647-7749      [ivelina.nikolova@frohme.com](mailto:ivelina.nikolova@frohme.com)