



**LE LOGEMENT
UN INVESTISSEMENT
DANS LE BÂTI, L'HUMAIN
ET LA COMMUNAUTÉ**

omhq.qc.ca | f

La référence dans le déploiement d'une approche concertée, durable et responsable du logement.

Qui habite à la SOMHAC ?

Portrait des résidents des milieux de vie SOMHAC

Ce document de recherche présente le profil descriptif des résidents qui habitent dans les logements de la SOMHAC administrés par l'Office municipal d'habitation de Québec.

Il regroupe des données démographiques permettant de mieux comprendre les réalités de la composition des ménages résidant dans les habitations SOMHAC : qui sont-ils, quelle est la composition de leur ménage, quelles sont leurs principales sources de revenus, quel part de leurs revenus consacrent-ils pour se loger ?

Les statistiques regroupées dans ce document permettront à l'OMHQ et à ses partenaires de mieux orienter leurs actions.

Recherche: Camyll Fortin

Sous la supervision de Denis Robitaille, urb.

JUILLET 2019

Table des matières

NOTE METHODOLOGIQUE	3
PORTRAIT GLOBAL	4
LE PARC IMMOBILIER DE LA SOMHAC	4
OCCUPANTS ET MENAGES	4
ÂGE	5
SANTE ET PRESTATIONS	7
COMPOSITION DES MENAGES	7
REVENUS	9
COUT DU LOYER ET TAUX D'EFFORT	10
TAUX D'OCCUPATION	13
CONCLUSION	15
RÉFÉRENCES	16

Note méthodologique

La Société municipale d'habitation Champlain (SOMHAC) est un organisme créé en 1981 en vertu de la Charte de la Ville de Québec. L'administration de la SOMHAC a été confiée à l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ) en 1994. La SOMHAC est un organisme à but non lucratif dont le rôle est d'offrir en location des logements abordables à la population de Québec, à des prix inférieurs à ceux du marché locatif privé.

Les principales données à la source de ce document ont été puisées dans la base de données SIGLS.net de l'OMHQ-SOMHAC, en date du 7 mars 2019. Toutefois, quelques données ne sont pas disponibles pour tous les ménages. Par exemple, puisque les revenus ne sont pas considérés pour établir le coût des loyers, les informations relatives aux revenus ne sont pas accessibles pour l'ensemble des 1 034 ménages occupant les logements SOMHAC. Certaines données comparatives sont tirées des statistiques de Statistique Canada et de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Ces données sont utilisées afin d'offrir un portrait comparatif des occupants des immeubles de la SOMHAC par rapport à ceux de l'ensemble de la Ville de Québec.

Sous l'égide de la SOMHAC, l'OMHQ administre un parc de 29 ensembles immobiliers pour un total de 1 034 logements.

Ces données représentent la situation des ménages dans les logements non subventionnés de la SOMHAC administrés par l'OMHQ sur le territoire de l'agglomération de Québec (Ville de Québec, Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et Ville de L'Ancienne-Lorette). Soulignons enfin que 19% des ménages qui résident dans les logements de la SOMHAC bénéficient d'une aide pour le paiement de leur loyer sous la forme des programmes «second recours» ou PSL.

L'objectif de ce document est de présenter une synthèse des caractéristiques des occupants de cet important parc immobilier offrant du logement abordable aux citoyens de Québec.

Portrait global

Le parc immobilier de la SOMHAC

Le parc immobilier de la SOMHAC est rassemblé sous 29 ensembles immobiliers comptant un total de 1 034 logements.

Ces immeubles sont répartis de la manière suivante :

Logements municipaux :

- 27 immeubles (42 adresses) 1 004 logements.
 - 809 logements pour personnes retraitées (personnes âgées autonomes) (PR).
 - 195 logements pour familles (FAM).

Logements du programme AccèsLogis Québec :

- 2 immeubles (5 adresses) 30 logements FAM.

Les 1034 logements du parc immobilier SOMHAC se répartissent en fonction des typologies suivantes :

Tableau 1
Répartition du nombre de logements selon la typologie et la catégorie

Typologie du logement	Catégorie FAM	Catégorie PR
Studio	14	25
1 chambre	97	694
2 chambres	74	95
3 chambres	35	0
Total	220	814

Occupants et ménages

Les milieux de vie SOMHAC comptent 1 034 unités locatives situées sur le territoire de l'agglomération de Québec. Les données utilisées pour réaliser ce document proviennent du profil de **1 089** occupants SOMHAC répartis dans **910** ménages pour lesquels des données sont disponibles. Les données se présentent comme suit :

- **328** occupants (**30,1 %**) et **217** ménages (**23,8 %**) dans les immeubles FAM.
- **761** occupants (**69,9 %**) et **693** ménages (**76,2 %**) dans les immeubles PR.

Dans les habitations SOMHAC, **689 (63,3 %)** personnes sont des **femmes** et **400 (36,7 %)** sont des **hommes**.

La répartition des ménages par typologie de logement pour lesquels nous disposons de données socioéconomiques se présente comme suit :

- **32** ménages dans les **studios** (14 FAM, 18 PR)
- **684** ménages dans les **1 chambre à coucher** (97 FAM, 587 PR).
- **161** ménages dans les **2 chambres à coucher** (73 FAM, 88 PR).
- **33** ménages dans les **3 chambres à coucher** (tous FAM).

Âge

La **moyenne** d'âge de l'ensemble des résidents SOMHAC est de **61,6 ans**. La Ville de Québec présente une moyenne d'âge de 43,2 ans (Statistique Canada, 2016).

L'**écart-type** représentant l'âge des résidents est de **19,9**, ce qui signifie que les données sur l'âge sont diversifiées¹. La dispersion des âges est importante dans les milieux de vie SOMHAC puisque les occupants ont entre **0 et 103 ans** (voir figure 1).

Familles

Pour la totalité des milieux de vie **SOMHAC FAM**, la **moyenne** d'âge observée est de **40,4 ans**.

L'**écart-type** représentant l'âge des résidents FAM est de **19,8** ce qui signifie que les données sur l'âge sont diversifiées. La dispersion des âges est importante dans les milieux de vie FAM puisque les occupants ont entre **0 et 97 ans** (voir figure 1). À noter que sauf exception, les immeubles SOMHAC FAM sont destinés à des personnes de 55 ans et moins.

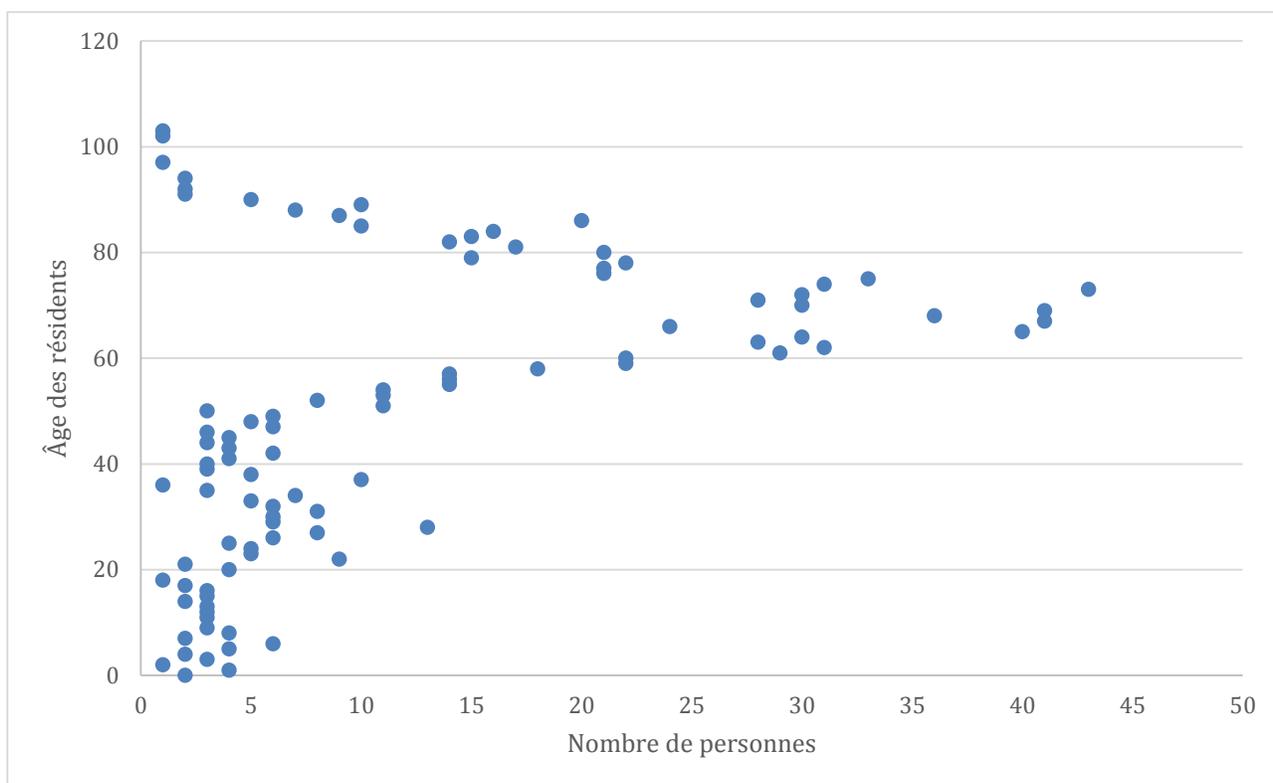
Personnes retraitées

Pour la totalité des milieux de vie **SOMHAC PR**, la **moyenne** d'âge est de **70,8 ans**.

L'**écart-type** représentant l'âge des résidents PR est de **19,9** ce qui signifie que les données sur l'âge sont diversifiées. La dispersion des âges est importante dans les milieux de vie SOMHAC PR puisque les occupants ont entre **36 et 103 ans** (voir figure 1). À noter que les immeubles SOMHAC PR sont destinés à des personnes de 55 ans et plus.

¹ Plus l'écart-type est important (sur un maximum de 50), plus la dispersion des données est importante, ce qui signifie que la moyenne est peu représentative.

Figure 1
DISPERSION DE L'ÂGE DES RÉSIDENTS SOMHAC SELON LE NOMBRE DE PERSONNES



Personnes de 70 ans et plus

On dénombre **427** personnes (**39,2 %**) âgées de **70 ans et plus** habitant des milieux de vie SOMHAC :

- **23** personnes (**5,4 %** des 427 personnes de 70 ans +) dans les milieux FAM.²
- **404** personnes (**94,6 %** des 427 personnes de 70 ans +) dans les milieux PR.

Personnes de 80 ans et plus

Il y a **153** personnes (**14,1 %**) âgées de **80 ans et plus** parmi l'ensemble des résidents SOMHAC :

- **8** personnes (**5,2 %** des 153 personnes de 80 ans +) FAM.
- **145** personnes (**94,8 %** des 153 personnes de 80 ans +) PR.

² La politique de relogement de l'OMHQ-SOMHAC prévoit des conditions particulières à l'égard des transferts de logements des personnes de plus de 70 ans afin d'assurer une stabilité des ressources de soutien et éviter le déracinement de personnes plus vulnérables.

Personnes de 90 ans et plus

Il y a **14** personnes (**1,3 %**) âgées de **90 ans et plus** dans les logements SOMHAC :

- **1** personne (**7,1 %** des 14 personnes de 90 ans +) en milieu FAM.
- **13** personnes (**92,9%** des 14 personnes de 90 ans +) en milieu PR.

Enfants entre 0 et 17 ans

Il y a **56** personnes (**4,6 %**) âgées entre **0 et 17 ans** parmi tous les résidents SOMHAC, ils sont tous des occupants dans les logements FAM.

Enfants entre 0 et 12 ans

Il y a **37** personnes (**3,4 %**) âgées entre **0 et 12 ans** parmi l'ensemble des occupants SOMHAC, ils habitent tous dans les logements FAM.

Santé et prestations

Parmi les locataires de la SOMHAC, **116** personnes reçoivent une prestation de l'État (aide sociale ou solidarité sociale) représentant **10,7 %** de tous les occupants SOMHAC. Parmi celles-ci, **44** personnes sont considérées ayant une **contrainte sévère à l'emploi** (**37,9 %** des prestataires), **13** personnes comme ayant une **contrainte temporaire** (**11,2 %** des prestataires), **36** personnes **sans contrainte** (**31,1 %** des prestataires) et **23** locataires pour lesquels l'information sur la nature de l'aide reçue n'est **pas disponible** (**19,8 %** des prestataires)³.

175 personnes (**16,1 %** des 1 089 occupants SOMHAC) ont une ou plusieurs conditions établissant un lien formel avec le réseau ou des intervenants en matière de santé.

Composition des ménages

Familles

Il y a **3** ménages composés de **5 occupants et plus** (**0,3 %** des 1 089 occupants SOMHAC). Parmi ceux-ci, il y a **2** ménages de **6 occupants et plus** (**0,2 %** des 1 089 occupants SOMHAC).

Il y a également **145** personnes seules dans les habitations FAM sur un total de 217 ménages familles. Cela signifie que **66,8 %** des ménages FAM sont

³ Ces données représentent les personnes dont le **revenu principal** provient d'une prestation du gouvernement comparé à l'ensemble des occupants SOMHAC incluant les enfants. $(116 \text{ prestataires} / 1\,089 \text{ occupants SOMHAC}) * 100 = 10.7 \%$

des personnes seules. Cela s'explique par le nombre élevé de logements de type studio ou 1 cc, soit **111** logements occupés par des ménages FAM.

Les ménages SOMHAC **FAM** composés **d'une seule personne** (145 ménages) représentent **0,15 %** des 98 575 ménages d'une personne de la Ville de Québec. En y additionnant le nombre de ménages d'une seule personne dans les SOMHAC PR (625 ménages), le **total** est de **770 ménages**, ce qui représente **0,8 %** des ménages d'une seule personne de la Ville de Québec.

Il y a **39** ménages FAM **sans enfant** comprenant **2 adultes ou plus** (**3,6 %** de l'ensemble des ménages SOMHAC et **18 %** des ménages familles).

Ménages avec enfants

Le ratio du nombre d'enfants et d'adultes par ménage est présenté dans le tableau 2.

- Le nombre d'enfants par ménage varie entre **1 et 4 enfants**.
- Le nombre d'adultes par ménage varie entre **1 et 3 adultes**.

Tableau 2
Ratio du nombre d'adultes et d'enfants (0-17 ans) par ménage

Nombre d'adultes et d'enfants / ménage	Nombre de ménages	% des 1 089 ménages SOMHAC
1 adulte – 1 enfant	14	4,9 %
1 adulte – 2 enfants	7	1,9 %
1 adulte – 3 enfants	1	0,9 %
2 adultes – 1 enfant	6	2,3 %
2 adultes – 2 enfants	4	2,2 %
2 adultes – 3 enfants	-	-
2 adultes – 4 enfants	2	0,5 %
3 adultes – 1 enfant	1	0,6 %
3 adultes – 2 enfants	1	0,5 %

Personnes âgées autonomes

Dans les logements SOMHAC, il y a **735** occupants de 55 ans et plus parmi les logements de la catégorie PR. La Ville de Québec compte 187 870 personnes âgées de 55 ans et plus (Statistique Canada, 2016). Les résidents SOMHAC parmi les ménages PR de l'OMHQ représentent **0,41 %** des personnes de 55 ans et plus de la Ville de Québec.

Toutefois, il faut également considérer les personnes de 55 ans et plus qui habitent dans les milieux de vie FAM. Le nombre total (FAM et PR) de

résidents de 55 ans et plus est de **834** personnes (**0,44 %** par rapport aux données de la Ville de Québec) (Statistique Canada, 2016).

Composition des ménages :

- Il y a **68** ménages PR composés de **2** occupants et plus, représentant **136** personnes (**17,9 %** des 761 occupants PR dans la SOMHAC).
- Il y a **625** ménages PR composés d'un seul occupant (**82,1 %** des 761 occupants PR de la SOMHAC).

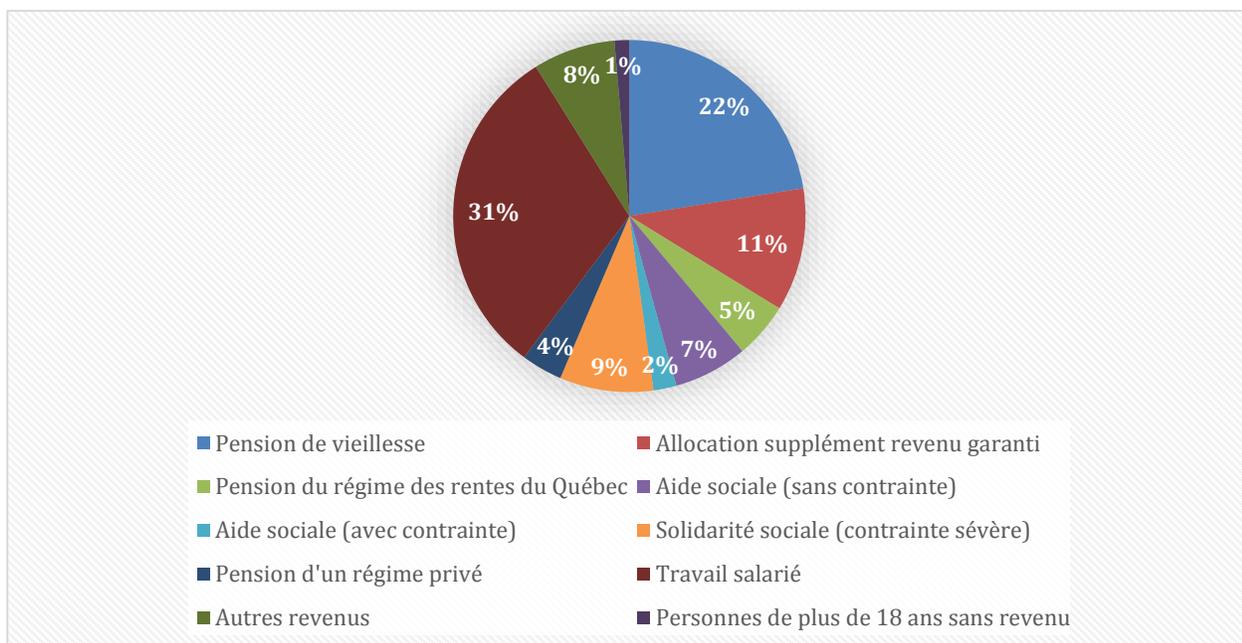
Revenus

Le revenu moyen parmi les ménages observés occupant un logement de la SOMHAC est de **25 310,39 \$**. Cette donnée est 42,3 % moins élevée que le revenu moyen de 59 881 \$ des ménages privés de la Ville de Québec (Statistique Canada, 2016). Ce montant est basé sur les revenus des occupants âgés de 18 ans et plus, soit 663 occupants (600 ménages) dont les données sont disponibles. Le revenu moyen observé se différencie suivant la catégorie de logement. Il est de :

- **23 093,71 \$** pour les occupants des logements de catégorie FAM.
- **26 215,79 \$** pour les occupants des logements pour les PR.

Les types de revenus observés pour les résidents SOMHAC de l'OMHQ sont présentés dans la figure 2.

Figure 2
Types de revenus principaux des résidents SOMHAC



Le tableau 3 illustre le nombre de ménages par tranche de revenus. Puisque les revenus ne sont pas utilisés pour déterminer le coût du loyer, comme c'est le cas dans les logements subventionnés, cette distribution a été réalisée en fonction des 597 ménages non subventionnés pour lesquels nous disposons de la donnée.

Tableau 3
Nombre de ménages SOMHAC selon les revenus

Revenus	Nombre de ménages	%
Moins de 20 000\$	299	50%
20 000\$ à 29 999\$	124	21%
30 000\$ à 39 999\$	85	14%
40 000\$ à 49 999\$	51	9%
Plus de 50 000\$	38	6%
TOTAL	597	100%

Soulignons que pour les 197 ménages habitant des logements de la SOMHAC qui bénéficient d'une aide au logement sous les programmes «second recours» ou PSL, les barèmes de revenus pour le calcul de la subvention sont similaires à ceux du programme HLM.

Coût du loyer et taux d'effort

Dans les habitations SOMHAC, les occupants ont accès à des logements abordables dont le coût de location est moins élevé que dans le secteur privé. La figure 3 présente les loyers moyens SOMHAC en fonction du nombre de chambres à coucher⁴. Ce graphique permet de constater l'écart important du coût du loyer entre un logement non subventionné de l'OMHQ-SOMHAC et un logement locatif privé dans la Ville de Québec (SCHL, 2017). Le tableau 4 met en évidence le pourcentage d'écart entre le coût de location des logements SOMHAC et ceux du marché privé.

Le taux d'effort en fonction des revenus et du type de logement sont présentés dans le tableau 5 alors que le tableau 6 met en relation le taux d'effort, le revenu minimal et maximal en fonction du nombre de chambres à coucher.

⁴ Le coût du loyer moyen des 2 cc est plus élevé que les 3 cc en raison du nombre d'unités 2 cc qui est beaucoup plus important. De plus, le coût maximum des 2 cc est de 741 \$ alors que celui des 3 cc est de 681 \$ (voir tableau 6).

Figure 3
Loyers moyens en fonction du nombre de chambres à coucher

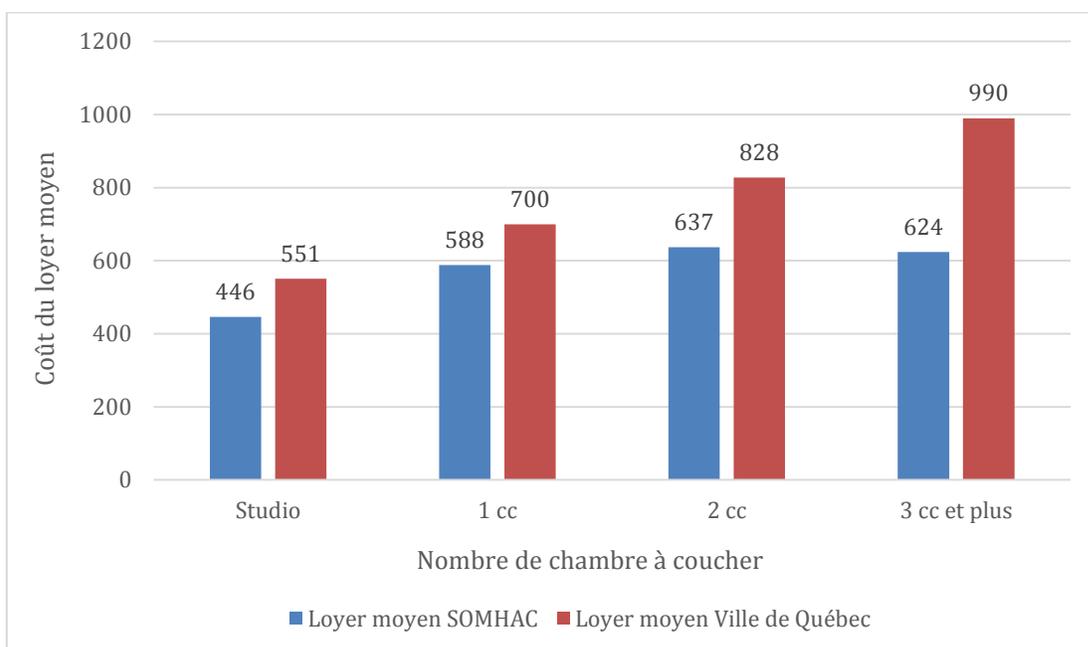


Tableau 4
Pourcentage d'écart entre le coût de location des logements SOMHAC et privés

Type de logement	% d'écart entre SOMHAC et marché privé
Studio	-19 %
1 cc	-16 %
2 cc	-23 %
3 cc et plus	-37 %

Tableau 5
Taux d'effort en fonction des revenus et du type de logement

Revenus	St		1 cc		2 cc		3 cc	
	Coût du loyer	Taux d'effort						
23 093,79 \$ (FAM)	446 \$	23.2 %	588 \$	30.6 %	637 \$	33.1 %	624 \$	32.4 %
26 215,79 \$ (PR)	446 \$	20.4 %	588 \$	26.9 %	637 \$	29.2 %	624 \$	28.6 %

Le tableau 6 illustre les revenus minimal et maximal qui sont requis pour atteindre certains paliers de taux d'effort en fonction des coûts de loyer minimum et maximum des logements offerts à la SOMHAC. Ce tableau nous révèle notamment que pour un taux d'effort équivalent à un logement subventionné (25%) la fourchette de revenus requise pour accéder à un logement de la SOMHAC se situe entre 15 168 \$ et 33 072\$, donc une catégorie de revenus essentiellement modestes.

Tableau 6
Taux d'effort, revenus minimal et maximal selon le nombre de chambres à coucher

Type de logement	Coût de loyer minimum	Coût de loyer maximum	Taux d'effort									
			20%		25%		30%		35%		40%	
			Revenus min.	Revenus max.	Revenus min.	Revenus max.	Revenus min.	Revenus max.	Revenus min.	Revenus max.	Revenus min.	Revenus max.
St	316 \$	530 \$	18 960 \$	31 800 \$	15 168 \$	25 440 \$	12 640 \$	21 200 \$	10 834 \$	18 171 \$	9 480 \$	15 900 \$
1 cc	434 \$	663 \$	26 040 \$	39 780 \$	20 832 \$	31 824 \$	17 360 \$	26 520 \$	14 880 \$	22 731 \$	13 020 \$	19 890 \$
2 cc	519 \$	741 \$	31 140 \$	44 460 \$	24 912 \$	35 568 \$	20 760 \$	29 640 \$	17 794 \$	25 405 \$	15 750 \$	22 230 \$
3 cc	546 \$	689 \$	32 760 \$	41 340 \$	26 208 \$	33 072 \$	21 840 \$	27 560 \$	18 720 \$	23 622 \$	16 380 \$	20 670 \$

Le tableau 7 présente les ménages des différentes catégories de logement en fonction de leur revenu moyen, du coût de loyer moyen et du taux d'effort qui s'y rattache.

Tableau 7
Revenu moyen, loyer et taux d'effort selon le type de logement

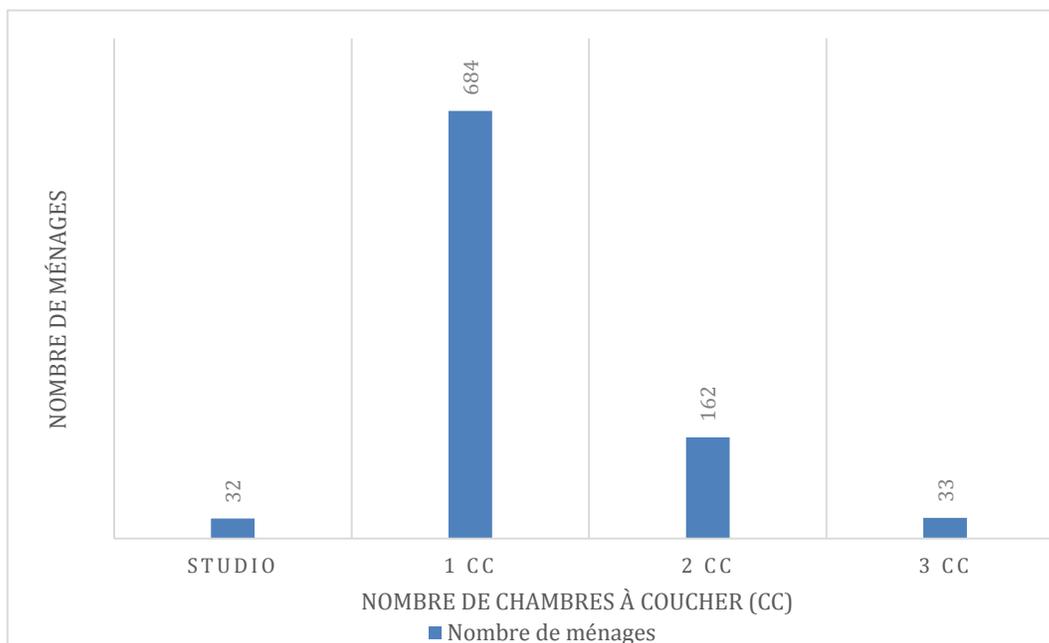
Type de logement	St	1 cc	2 cc	3 cc
Revenu moyen	22 757,78 \$	24 119,49 \$	30 554,26 \$	29 355,27 \$
Coût moyen du loyer	446 \$	588 \$	637 \$	624 \$
Taux d'effort	23.5 %	29.3 %	25 %	25.5 %

Ces quelques données nous révèlent l'abordabilité manifeste du parc de logement offert dans le parc immobilier SOMHAC. En fonction des revenus moyens observés, le taux d'effort moyen des résidents n'excèdent pas 30 % pour les locataires non subventionnés.

Taux d'occupation

La figure 4 présente le nombre de ménages en fonction du nombre de chambres à coucher. Ce graphique permet de constater que la majorité des ménages SOMHAC vivent dans des logements qui ont une chambre à coucher (3 ½).

Figure 4
Nombre de ménages en fonction du nombre de chambres à coucher



Nombre d'occupants par logement

Dans la Ville de Québec, la taille moyenne des ménages habitant dans des logements privés est composée de 2 personnes (Statistique Canada, 2016).

- Dans l'ensemble des logements SOMHAC, il y a une moyenne de **1,2** personne par logement.
- Dans les milieux de vie FAM, la moyenne est de **1,5** personne par logement.
- Dans les milieux de vie PR, la moyenne est de **1,1** personne par logement.

Durée moyenne d'occupation

En moyenne, les locataires SOMHAC (905 ménages dont les données sont disponibles) occupent leur logement depuis environ **8 ans**. Ces données s'expliquent comme suit :

- **494** ménages (54,6 % des 905 ménages) sont locataires depuis **plus de 5 ans**, dont **311** (34.4 %) depuis **10 ans et plus**.
- **215** ménages (23,7 %) sont locataires depuis une période de **3 à 5 ans**.
- **196** ménages (21,7 %) sont locataires depuis **2 ans et moins**.

Au cours de la dernière année, nous avons systématisé notre processus de validation des raisons de départ manifestées par nos locataires. En moyenne, nous traitons annuellement 125 transactions relatives à des changements de locataires au sein de notre parc de logements abordables non subventionnés. Pour la très grande majorité, les raisons qui motivent les départs de nos locataires sont en lien avec des motifs personnels et non pour des considérations inhérentes à la qualité des logements ou des services obtenus. En outre, dans le parc immobilier PR, la perte d'autonomie des personnes âgées, les départs en maison d'hébergement ainsi que les décès sont parmi les motifs les plus récurrents motivant un départ pour cette catégorie de ménage. Pour les ménages du parc famille, un changement dans la composition du ménage (nouveau conjoint, naissance) ou dans le mode de vie de ceux-ci (nouveau travail, condition familiale nécessitant une relocalisation, etc.) sont particulièrement évoqués.

Enfin, soulignons que nous déposons en moyenne à la Régie du logement des dossiers touchant un peu moins de 4% de notre parc SOMHAC. Pour l'année 2018, des décisions de résiliation du bail ont été obtenues dans 6 des 42 dossiers déposés à la Régie, ce qui constitue moins de 0,5% de l'ensemble de ce parc de logement abordable.

Conclusion

Le parc de logements abordables de la SOMHAC représente une solution importante d'accessibilité à des logements de qualité pour des ménages à revenus modestes de la Ville de Québec.

Notre rapport démontre entre autres que les ménages signataires d'un bail avec la SOMHAC consacrent un maximum de 30 % de leurs revenus pour se loger, un taux d'effort presque équivalent à celui qu'ils auraient en habitant dans un logement social subventionné.

On peut aussi faire l'hypothèse qu'avec des écarts de taux de loyer de 16% à 37 % avec le secteur privé, le parc SOMHAC joue un rôle régulateur sur le marché du logement locatif à Québec, ne serait-ce qu'en rendant accessible dans les quartiers centraux, des logements abordables et de qualité. Sans les logements de la SOMHAC, la proportion des ménages de la Ville de Québec qui consacre plus de 30 % de leurs revenus pour se loger pourraient être statistiquement augmentée de près de 3 %.

De par son importance, son implantation dans les quartiers centraux et les caractéristiques socioéconomiques de ses habitants, les logements abordables de la SOMHAC constituent un outil locatif déterminant pour le maintien de l'abordabilité des logements pour les clientèles à revenus modestes de la Ville de Québec.

Références

Statistique Canada. (2016). Profil du recensement, Ville de Québec. URL : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2423027&Geo2=CD&Code2=2423&Data=Count&SearchText=quebec&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1>

SCHL. (2017). Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : loyers moyens. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/urban-rental-market-survey-data-average-rents-urban-centres>

SIGLS.net (2019) . Base de données du Système intégré de gestion du logement social de l'OMHQ-SOMHAC.