

# L'ACCÈS AU LOGEMENT ET L'ITINÉRANCE SUR LE TERRITOIRE TRANSFRONTALIER : UN ENJEU DE VASES COMMUNICANTS

SYNTHÈSE <sup>i</sup>

L'accès au logement est influencé par plusieurs facteurs, tels que les tendances démographiques, les coûts de construction, le taux d'inoccupation du marché locatif, la santé du marché immobilier, etc. Comme ces différents aspects varient d'une province à l'autre, la situation frontalière a donc un impact sur l'accès au logement. Cette question est préoccupante dans la région en raison de la forte croissance démographique, qui se répercute sur l'offre de logements disponibles, et de la pression exercée par le marché d'Ottawa sur le coût et la disponibilité des logements en Outaouais. Pour ces raisons, une part importante de la population des deux côtés de la rivière fait face à des conditions d'habitation précaires. La difficulté d'accès à un logement abordable amplifie aussi le phénomène de l'itinérance.

## EN UN COUP D'OEIL

En 2016, 11,8 % des propriétaires et 35,6 % des locataires vivaient dans un logement non abordable en Outaouais. Dans la partie ontarienne de la RMR, ces proportions grimpent respectivement à 14,1 % et 42,3 %.

En 2020, le coût moyen d'un loyer à Ottawa s'élevait à 1 358 \$ comparativement à 906 \$ dans la région de Gatineau (SCHL, 2021).

Au printemps 2021, plus de 1 000 ménages étaient en attente d'un logement à Gatineau; à Ottawa, 12 000 personnes étaient en attente d'un logement abordable et 2 000 personnes étaient hébergées dans les refuges (Radio-Canada, avril 2021).

## ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES DE COLLABORATION TRANSFRONTALIÈRE

Depuis le début de la pandémie, le taux d'inoccupation global à Ottawa est en hausse, un phénomène qui s'explique notamment par la baisse de nouveaux immigrants et de la clientèle étudiante combinée à une augmentation de l'offre. À cela s'ajoute un important mouvement de population d'Ottawa vers la partie québécoise de la RMR, où les loyers sont plus abordables (SCHL, 2021). Cette situation exerce une forte pression sur le marché locatif de Gatineau, qui affiche un taux d'inoccupation avoisinant le seuil critique de 1,5 %. Cette « crise du logement » a non seulement des causes multiples, mais également des ramifications complexes : de nombreux ménages, tant en milieu urbain que rural, éprouvent des « besoins impérieux en matière de logement », et le phénomène de l'itinérance prend de l'ampleur (Ligue des Droits et Libertés, 2021). Pour la population itinérante, qui se déplace librement d'une province à l'autre, la frontière n'existe pas vraiment, mais les deux provinces ont des visions parfois opposées de l'aide à apporter à cette clientèle et ont donc recours à des outils incomparables (Gaudet, 2016). L'instauration d'une collaboration plus étroite entre les ressources des deux côtés de la rivière, en favorisant un partage des expertises et des réalités vécues sur le terrain par les acteurs du milieu, constituerait une occasion d'apprentissage pour les cliniciens, les gestionnaires et les travailleurs qui œuvrent auprès de cette clientèle.

## ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- La proximité entre Gatineau et Ottawa offre une flexibilité aux résidents, qui peuvent choisir de s'établir dans la province offrant les conditions de logement les plus avantageuses pour leur situation particulière.
- Pour la population itinérante, la réalité transfrontalière présente des atouts sur le plan clinique en permettant à la personne de choisir le type de service qui lui convient le mieux, dans la langue qui lui convient le mieux et selon l'approche qu'elle préfère.

## FAIBLESSES ET ENJEUX

- D'un côté comme de l'autre de la rivière, le taux de logements inoccupés se maintient presque systématiquement sous le seuil d'équilibre de 3,0 % en raison de l'attractivité du territoire (nouveaux immigrants, clientèle étudiante, fonction publique). Le taux d'inoccupation des logements de 2 et 3 chambres à coucher est particulièrement bas, une problématique qui touche surtout les familles nombreuses.
- L'écart important de coût des loyers entre Ottawa et Gatineau exerce une forte pression sur le marché locatif du côté québécois de la frontière en incitant de plus en plus de ménages à revenu faible et modeste et de fonctionnaires ontariens à s'installer au Québec pour profiter des logements plus abordables (SCHL, 2021).
- La proximité d'Ottawa entraîne des coûts de construction plus élevés à Gatineau que dans le reste du Québec, de même qu'une exacerbation de la pénurie de main-d'œuvre dans ce secteur en raison des conditions d'emploi meilleures à Ottawa (Ligue des Droits et Libertés, 2021).
- Le manque de logements abordables est exacerbé par une multitude d'autres enjeux, tels que l'insalubrité et le mauvais état des logements, le manque de logements sociaux et de logements adaptés aux clientèles ayant des besoins particuliers, les rénovictions ainsi que la surenchère importante du prix des maisons.
- La rareté des logements abordables des deux côtés de la rivière fragilise la situation des ménages à revenu faible et modeste, en plus de complexifier la réinsertion en logement de la population en situation d'itinérance. L'incapacité à payer le loyer ou l'hypothèque est une des principales raisons qui mènent à l'itinérance, tant en Outaouais que du côté ontarien de la frontière.
- La mobilité de la population itinérante d'une province à l'autre fait en sorte qu'il est pratiquement impossible de dresser un portrait précis de l'itinérance visible sur le territoire.
- Le fait que les personnes itinérantes se déplacent d'un côté à l'autre de la frontière complique aussi leur accessibilité à des soins de santé physique et mentale et peut rendre leur réinsertion sociale et leur maintien en logement ou en emploi plus difficile du fait que l'accès à plusieurs programmes de santé et d'aide dépend d'une preuve de résidence officielle dans une province donnée. Dans certains cas, cette mobilité d'une province à l'autre engendre un manque de continuité dans les suivis psychosociaux, ou encore un dédoublement des services (Ville de Gatineau, 2020a).

### Pour en savoir plus

Gaudet, M. (2016). Les jeunes et l'itinérance à Ottawa-Gatineau : négociation quotidienne d'une géographie frontalière. Thèse de maîtrise. Université d'Ottawa.

Ligue des Droits et Libertés (2021). La situation du logement à Gatineau et ses impacts sur les droits humains. Rapport de mission d'examen.

Radio-Canada (2021). « La pénurie de logements inquiète en Outaouais et en Ontario ». ICI Ottawa-Gatineau. Nouvelle diffusée le 29 avril 2021.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (2021). Rapport sur le marché locatif. Canada et régions métropolitaines – Janvier 2021. Gouvernement du Canada.

Ville de Gatineau (2020a). Cadre de référence municipal en itinérance.