

# Impact de la construction du megacomplexe industriel Alma sur l'accessibilité au logement locatif

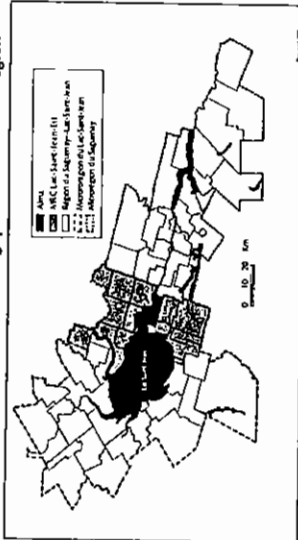
par Chantal Doucet et Christiane Gagnon

**LES RÉSIDENTS PEUVENT-ILS être en bonne santé physique et mentale lorsqu'ils n'ont pas accès à un logement salubre à un coût abordable et dans un environnement de qualité? Aujourd'hui encore plus qu'hier, l'accès au logement est un facteur déterminant pour les collectivités en bonne santé. Il n'est alors pas étonnant de constater que la Charte d'Ottawa pour la promotion et la santé reconnaît le logement comme l'une des conditions préalables et l'une des ressources en matière de santé.**

Or, au cours des dernières années, l'accessibilité au logement s'est délériorée dans plusieurs collectivités canadiennes. Dans ce contexte, nous posons la question suivante: l'implantation d'un projet industriel en milieu habité est-il un facteur important qui influence l'accès au logement et conséquemment la santé de ses occupants? L'implantation du mégacomplexe industriel Alcan à Alma, avec son vaste chantier de plus de 2,9 milliards de dollars et 4 500 travailleurs de la construction, a fourni une occasion unique d'étudier les relations entre l'établissement d'un projet industriel, les changements démographiques et les impacts sur le parc de logements locatifs à l'échelle municipale. Cette recherche s'intègre dans le programme quinquennal de recherche multidisciplinaire (1997 à 2002) sur la modification du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma (MSIAA). Innovateur, ce programme qui allie plusieurs thématiques dont celles du logement, vise à produire un modèle intégré de suivi des impacts sociaux des complexes industriels en milieu habité.

Afin d'évaluer l'impact de la construction de l'aluminerie sur le parc résidentiel locatif d'Alma, nous avons suivi l'évolution de trois indicateurs soit le taux d'occupation, le coût du loyer et le nombre de mises en chantier de multiformités durant la période s'étendant de 1997 à 2001. Notons que le chantier Alcan a débuté à l'hiver 1998 pour se terminer à l'automne 2001. Nous avons voulu savoir dans quelle mesure l'accès au logement locatif a été modifié par l'établissement du mégacomplexe industriel. Mais d'abord, localisons Ville d'Alma.

Figure 1: Ville d'Alma: une localisation stratégique dans une vaste région



Saint-Jean et ont délimité à Alma ou à proximité. Venu temporairement, les nouveaux arrivants n'habitaient plus Alma lors du dernier recensement. Notons que l'étude d'impact prévoyait entre 105 et 210 travailleurs de l'extérieur. L'arrivée imprévue d'un grand nombre, obéissant à des changements dans le calendrier des opérations, a quelque peu surpris les autorités locales, les promoteurs et les citoyens. L'apport de population temporaire a donc été à Alma un facteur qui a provoqué des changements rapides et imprévus sur le parc de logements.

## Une sérieuse pénurie de logements

Avant la construction de la nouvelle aluminerie, le taux d'occupation des logements est plutôt stagnant. Cette situation se renverse rapidement dès 1998 avec l'arrivée des travailleurs de l'extérieur de la région qui choisissent en grande majorité le local pour se loger. De 6,3% en 1997, le taux passe à 3,7% en 1998, première année de construction de l'aluminerie et en 1999 et 2000, il atteint les taux records de 1,3% et 1,8% indiquant une sérieuse pénurie de logements (voir figure 2). Durant ces deux années, les locaux n'ont guère eu le choix en matière de logements. En 2001, avec la fin de la construction de l'aluminerie, la disponibilité des logements revient pratiquement à la normale (4,4%). La pénurie de logements locaux qui a sévi à Alma a-t-elle affecté le coût des loyers?

## Une situation précaire des locataires à Alma

Selon les données du recensement de 1996, 40% des ménages locaux aimait consacrer 30%, et plus de leur revenu au loyer. Ce taux élevé indique qu'un grand nombre de ménages locaux ont de la difficulté à payer leur loyer. « La situation délériorée depuis le début des années 90 que les dirigeants du groupe Loge m'entraîne n'hésitent pas à parler de crise du logement » (Côté, 1999: 6). Dans son dossier noir sur le logement et la pauvreté au Québec, le FRAJU (1998) indique que les groupes de personnes les plus mal logées sont les femmes, les familles monoparentales, les personnes seules, les jeunes et les personnes âgées. Cette étude mentionne aussi, sans expliquer la cause du logement, le revenu des locaux aimait à diminué de 800\$ passant de 24 708\$ à 23 869\$. Deuxièmement, le nombre de logements sociaux est insuffisant. La municipalité compte 263 unités de logements de type HLM et la coordination de Loge m'entraîne évalué à 1 500 les mitrages qui ont besoin d'une aide au logement. La situation des locaux est donc précaire avant même l'implantation de l'aluminerie. Malgré une forte disponibilité des logements avant le chantier, une grande proportion des locaux étaient mal logés et éprouvaient des difficultés à

payer leur loyer. L'écart est donc important entre les besoins d'une partie de la population (un logement de qualité à un prix abordable selon leur revenu) et l'offre de logements sur le marché.

Les années de la construction de l'aluminerie Alma sont venues accentuer cet écart. La Société canadienne d'évaluation immobilière (SCHEI) évalue annuellement le coût des loyers menqués à Alma. Ainsi, entre 1997 et 2001, le prix du loyer, selon le nombre de chambres, a varié entre 5% et 8%. Cette augmentation ne peut être clairement attribuable à l'implantation du complexe industriel. Toutefois, quelques membres du personnel de gestion d'Alcan<sup>7</sup> et ville d'Alma ont observés des liens entre la hausse des loyers locaux et l'implantation de l'aluminerie. De plus, la Régie du Logement a également enregistré une forte augmentation de ses demandes pour Alma lors de l'implantation de l'aluminerie (voir tableau 1).

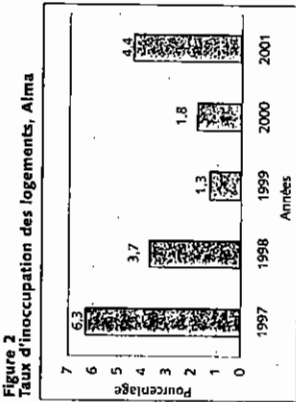
Tableau 1: évolution des demandes à la Régie du Logement pour Alma

	1998	1999	2000	2001
Demandes	11	116	127	103

Ces conditions placent les locaux dans une situation de pauvreté; forcés à dépenser une part importante de leur revenu pour se loger, les ressources financières restantes sont insuffisantes pour combler les besoins primaires tels que l'alimentation, la santé et l'éducation. Dans cette atmosphère, comment a réagi le marché de la construction multiformité?

## Prudence dans les mises en chantier multiformités

La forte demande en logements locaux de même que l'échec économique auraient pu occasionner un boom sur le marché de la construction multiformité. Pourtant, sous les recommandations de Ville d'Alma, qui voulait éviter un nombre trop élevé de logements vacants dans le futur, les promoteurs ont joué de prudence.



Malgré tout, la construction multiformité a été favorable pour Alma en 1998 comparativement aux autres régions du Québec qui affichent une situation beaucoup plus difficile. L'effluence occasionnée par la première année de construction du complexe industriel a donc pu influencer le marché.

## Conclusion: mesures de mitigation et plan d'action

La construction d'un mégacomplexe industriel en milieu habité entraîne des changements sur le parc résidentiel qui peuvent affecter la qualité de vie des résidents. À Alma, considérant la crise du logement qui sévissait dans les années 90, nous estimons que c'est plus de la moitié des locaux qui a pu éprouver des difficultés à accéder à un logement répondant à leur besoin (disponibilité, qualité, coût). Certains quartiers plus délimités tels le Centre-ville ont pu être davantage affectés. Ces impacts ont pu accentuer les inégalités spatiales sur le territoire et conséquemment le développement local viable de la communauté (Gagnon, 1994).

L'arrivée massive de nouveaux travailleurs, impliqués dans la planification du projet, a conduit trois acteurs à élaborer des mesures préventives. D'abord, Alcan et la Commission de la construction du Québec (CCQ) ont produit des statistiques sur l'offre et la demande de main-d'œuvre. Ensuite, au début de l'année 1999, Ville d'Alma a évalué le nombre et le type de logements requis pour héberger les nouveaux travailleurs. Par la suite, dans un avis public, la municipalité invitait les citoyens à lui faire part de la disponibilité des chambres et des appartements pour la localité. Avec les informations recueillies, la ville a réalisé un répertoire de logements disponibles qui a été distribué sur le chantier pour aider les travailleurs à se loger rapidement. Quoique ces mesures de mitigation aient été indispensables pour répondre à la demande des travailleurs de la construction, elles n'ont pas eu d'effet pour améliorer la situation du logement local. L'impact sur le logement local a été modifié par l'établissement du mégacomplexe industriel. Mais d'abord, localisons Ville d'Alma.



ment local/régional viable, l'activité économique devrait pouvoir élargir une amélioration sensible des conditions du logement, notamment pour les populations plus vulnérables.

Pour être efficient, le suivi d'un complexe industriel comporte d'abord une description de la situation du logement à l'échelle locale et microrégionale sur une décennie, des prévisions de l'offre et de la demande, des impacts sociaux du projet sur les populations plus vulnérables et enfin des mesures de mitigation et de suivi à l'étape de la planification, soit au stade de l'étude d'impact. Cette première étape de planification est idéalement associée au plan d'urbanisme, à un plan d'action spécifique au logement, sous la responsabilité des collectivités territoriales en collaboration avec les gouvernements, les constructeurs, les associations communautaires, les coopératives de logement. La mise en place d'un comité de suivi du changement planifié devrait permettre d'intégrer non seulement les aspects environnementaux mais aussi sociaux dont la question du logement. Ainsi un tel suivi, permettrait de mieux mesurer l'impact du changement et surtout de mieux le maîtriser, d'amoindrir les incidences sociales négatives, voire même de bonifier les conditions de vie d'une population locale d'accueil. Les connaissances ainsi acquises pourraient être transférées à d'autres situations impliquant des communautés locales, des collectivités territoriales et un changement planifié majeur qu'il s'agisse d'un projet industriel, d'un programme ou d'une politique. Ces quelques pistes, même si elles demandent une adaptation et des prévisions, découlent de l'observation et de la pratique en cours en matière d'évaluation des impacts. Sans doute s'inscrivent-elles dans une démarche collective élargie en vue d'une collectivité en santé.



### Sommaire

L'accès au logement est un facteur déterminant pour les collectivités en bonne santé. Dans ce contexte, la construction du mégacomplexe industriel Alcan à Alma a-t-elle entraîné des changements sur le parc résidentiel et en conséquence sur la santé de ses occupants? Pour vérifier cette interrogation, nous avons suivi l'évolution du parc résidentiel local d'Alma durant la période de construction de l'aluminerie selon les trois indicateurs suivants : le taux d'occupation, le coût du loyer et le nombre de mises en chantier multifamiliales. Avec les changements identifiés, nous suggérons des pistes pour améliorer l'efficacité du processus de suivi dans le cadre de l'implantation d'un complexe industriel.

### Summary

Access to housing is a determining factor in healthy communities. In this context, has the construction of the Alcan industrial megacomplex in Alma brought about changes to the residential park and the health of its occupants? To answer this question, we used three indicators to observe the evolution of rental accommodations in Alma's residential park during the construction of the aluminum refinery: vacancy rate, rental costs and the number of multifamily dwellings established. With the changes identified, we suggest ways to improve the efficiency of the follow-up process.



**Bibliographie**

COIF, CHAUBE (1999). Dans la ville d'Alma. La situation des secteurs résidentiels. Le Québec, août 22 avril. Page 6.

DOUZET, GUYOTTE (2009). Les impacts de l'implantation d'un mégacomplexe industriel sur le parc résidentiel local d'Alma. Mémoire de maîtrise en urbanisme, Université de Québec à Chicoutimi, 100 pages.

DOUZET, GUYOTTE (2011). L'impact de l'implantation d'un mégacomplexe industriel sur le parc résidentiel local d'Alma. Mémoire de maîtrise en urbanisme, Université de Québec à Chicoutimi, 100 pages.

DOUZET, GUYOTTE (2011). Les impacts de l'implantation d'un mégacomplexe industriel sur le parc résidentiel local d'Alma. Mémoire de maîtrise en urbanisme, Université de Québec à Chicoutimi, 100 pages.

DOUZET, GUYOTTE (2011). Les impacts de l'implantation d'un mégacomplexe industriel sur le parc résidentiel local d'Alma. Mémoire de maîtrise en urbanisme, Université de Québec à Chicoutimi, 100 pages.

### Notes

- 1 Ce article est tiré des adresses de mailing suivantes : DOUZET, GUYOTTE (2009). Les impacts de l'implantation d'un mégacomplexe industriel sur le parc résidentiel local d'Alma. Mémoire de maîtrise en urbanisme, Université de Québec à Chicoutimi, 100 pages.
- 2 Pour en savoir plus : <http://www.quebec.ca>
- 3 Des données sont produites par la Société canadienne d'Études de l'habitat et de l'habitat (SCHEH).
- 4 Avec le soutien des municipalités de Chicoutimi, Jonquière et La Baie et depuis 1991, Alma est devenue la destination n°1 en importance dans la région.
- 5 Les estimations ont été réalisées avec la méthode des moindres carrés qui compare l'offre de la main-d'œuvre résidentielle avec la demande résidentielle de la région de Québec et de la région de la Gaspésie.
- 6 SCLARUS ENVIRONNEMENT U.C. (1993). Guide d'évaluation de l'impact environnemental. Projeq, Alma, Québec.
- 7 Tout d'abord, consultez sur le portail de gestion d'Alma que nous avons réalisé, en mai 2009.
- 8 Ce type de comité multidisciplinaire a remplacé de plus en plus au Québec. Voir GAGNON et al., 2001.

**Charlène Doucet est professionnelle de recherche à la Chaire de recherche du Canada en développement des collectivités (Université du Québec en Outaouais) et Christiane Gagnon est professeure-chercheuse à l'Université du Québec à Chicoutimi et directrice du programme de recherche MSIAA.**