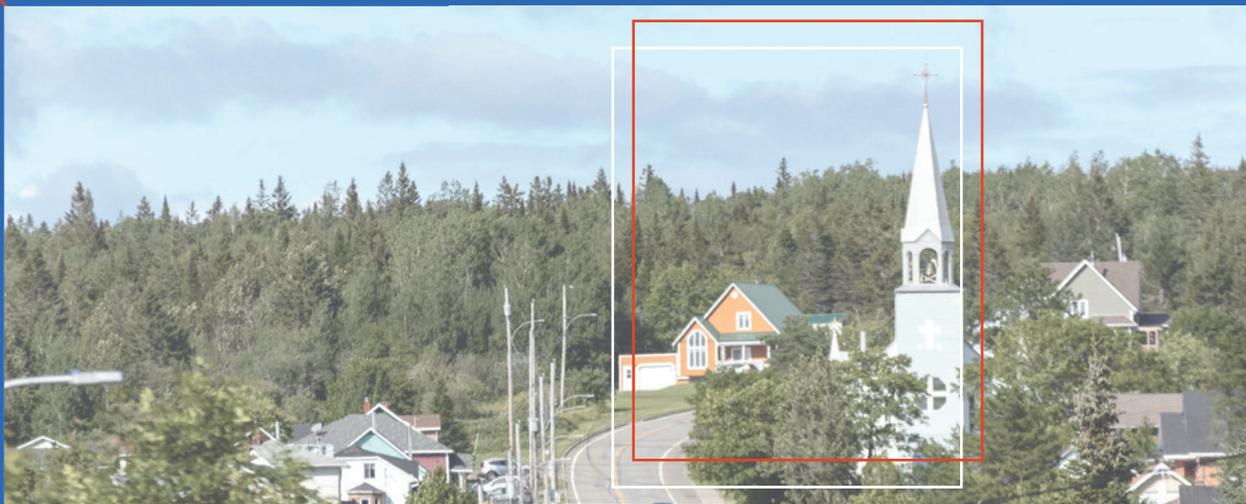


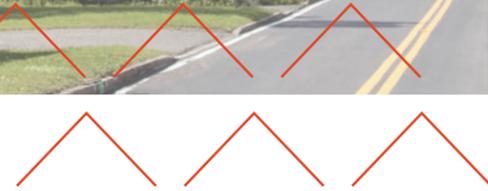
Portrait

de l'habitation de la MRC Les Basques

Document synthèse
2022



Rédaction, analyse et recherche
Allan Gaudreault, analyste-conseil



Soutien à la recherche

Etienne Lessard et Elsa Lambert, Collectif régional de développement du Bas Saint-Laurent

Révision

Etienne Lessard, Collectif régional de développement du Bas Saint-Laurent,

Guillaume Legault, CISSS du Bas-Saint-Laurent et Sébastien Ouellet, MRC Les Basques

Crédit photographique

David Ouellet

Graphisme

Bobby Valérie

Ce document peut être téléchargé à partir
du site web de la MRC Les Basques.

En partenariat avec les Alliances pour la solidarité et
le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale.

Avec la participation financière de :



Table des matières

Profil démographique 2

Abordabilité 3

Parc résidentiel 4

Marché de l'habitation 5

Parc de logements sociaux
et communautaires 5

Cadre de gestion et
de planification de
l'habitation 6

Recommandations 9



Mise en contexte

La démarche de réalisation du Portrait de l'habitation de la MRC Les Basques a été portée par l'Office d'habitation des Basques et initiée par le Chantier Habitation de l'Alliance pour la solidarité dans Les Basques. Il a été réalisé en partenariat avec les Alliances pour la solidarité et le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale.

Le présent document est une synthèse du rapport complet soumis en juin 2022. Pour de plus amples informations, veuillez consulter le document sur le site web de la MRC Les Basques.

Portrait sommaire

Comparativement au Québec dans son ensemble, toutes proportions gardées, la MRC Les Basques se distingue par une population plus âgée, moins de familles avec enfants, plus de personnes habitant seules et moins d'immigrants.

Les revenus des particuliers et des ménages sont sensiblement plus bas.

La proportion de ménages propriétaires est plus élevée.

On y trouve plus de grands logements, mais ils sont plus âgés et plus souvent en mauvais état.

Le logement est plus abordable et moins de ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux dépenses de logement.

La proportion de logements sociaux en regard du nombre de ménages est équivalente à celle du Québec.

Cependant, la hausse des loyers et des prix de vente, résultant de plusieurs facteurs, dont la récente croissance démographique et les impacts de la pandémie, crée une situation d'inabordabilité résidentielle qui s'étend à plusieurs groupes de population.

Le rapport met en lumière divers enjeux de maintien en état du parc résidentiel ainsi que des enjeux de planification et de financement relatifs à la diversification et à la densification de l'offre résidentielle.

Profil démographique MRC Les Basques

La population

Après plusieurs décennies de décroissance, hausse de population de 2,1 % entre 2016 et 2021, avec 8 873 habitants.

Chute projetée de 11,3 % de 2011 à 2036, considérant le nombre plus important de décès en regard des naissances.

Âge moyen de 50,2 ans (41,9 ans au Québec).

Dans le groupe des 85 ans et plus, on dénombre deux fois plus de femmes.

Proportionnellement moins d'enfants dans Les Basques qu'au Québec dans son ensemble : 12,3 % de la population a entre 0 et 14 ans (16,3 % au Québec).

Immigration : 0,4 % de la population des Basques est immigrante (13,7 % au Québec).

Les ménages privés

Familles avec enfants : 24,8 % des ménages de la MRC.

* 18,2 % de couples avec enfants et 6,6 % de familles monoparentales.

Au Québec, c'est le tiers des ménages qui sont des familles avec enfants (33,5 %)

* 24,3 % étant des couples avec enfants et 9,2 % des familles monoparentales.

Les personnes seules représentent 36 % de tous les ménages privés de la MRC.

* 36 % des logements privés sont occupés par une personne seule.

Abordabilité résidentielle

Revenu médian des particuliers

Revenu total médian des particuliers :
26 336 \$ (32 975 \$ au Québec).

Hommes :	Femmes :
30 183 \$.	22 328 \$
écart de 26 %.	

Revenu médian des ménages

Ensemble des ménages de la
MRC Les Basques :
44 800 \$ (60 000 \$ au Québec).

Ménages propriétaires :	Ménages locataires :
53 600 \$	24 200 \$
écart de 55%.	

Les familles monoparentales propriétaires affichent un revenu médian de 50 800 \$ contre 37 600 \$ si elles sont locataires.

Les personnes seules locataires ont le revenu le plus bas, toutes catégories, 19 600 \$, alors que les personnes seules propriétaires affichent un revenu de 29 400 \$.

Abordabilité selon le mode d'occupation

Frais de logement mensuels médians des ménages propriétaires :
558 \$ (983 \$ au Québec).

Logement inabordable pour 11,1 % des ménages propriétaires (12,9 % au Québec).

Frais de logement mensuels médians des ménages locataires :
436 \$ (720 \$ au Québec).

Logement inabordable pour 24,2 % des ménages locataires (33,7 % au Québec).

Abordabilité selon le type de ménage

11,1 % des ménages propriétaires (335) habitent un logement inabordable.

62,7 % sont des personnes seules.

7,5 % sont des couples avec enfants.

23,9 % sont des couples sans enfants.

4,5 % sont des familles monoparentales.

24,2 % des ménages locataires (230) habitent un logement inabordable.

80,4 % sont des personnes seules.

8,7 % sont des familles monoparentales.

Parc résidentiel MRC Les Basques



Mode d'occupation

Proportion de ménages propriétaires : 76,8 % (61,3 % au Québec).

Proportion de ménages locataires : 23,4 % (38,6 % au Québec).

Types de construction

5 185 logements privés dont 4 065 occupés par les résidents habituels, un écart de 28 %.

- * 75,5 % des logements sont des maisons unifamiliales.
- * 2,8 % sont des maisons unifamiliales jumelées ou en rangée.
- * 14,3 % sont des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages.

Un logement compte en moyenne 6,5 pièces.

Qualité du logement

99,3 % des ménages occupent un logement de taille convenable.

Forte proportion de logements âgés construits en 1960 ou avant (54,9 %).

Peu de logements construits depuis 2001 (5,0 %).

8,7 % de logements en mauvais état, nécessitant des réparations majeures.

Proportionnellement plus de logements en mauvais état lorsque le logement est occupé par le propriétaire (9,5 %) que s'il est occupé par un ménage locataire (6,3 %).

Marché de l'habitation

Les données relatives aux mises en chantier et au marché locatif sont compilées par la SCHL pour les centres urbains de 10 000 habitants et plus, ce qui explique qu'elles ne sont pas disponibles pour la MRC Les Basques. Le rapport complet inclut certaines données relatives aux marchés de Rimouski et de Rivière-du-Loup.

Marché de la revente, MRC Les Basques (2016-2021)

Hausse des ventes : 54 %.

Hausse du prix de vente médian : 63 %; de 76 500 \$ à 125 000 \$.

Chute des inscriptions : 68 %.

Parc de logements sociaux et communautaires

Parc total : 207 logements dans six municipalités.

Proportion de 45 logements sociaux pour 1 000 ménages (44 au Québec).

63 % des logements sont destinés aux aînés.

¹Source APCIQ.



Cadre de gestion et de planification de l'habitation

Cadre réglementaire et initiatives

Révision du Schéma d'aménagement durable (SAD) en cours.

Consolidation de l'Office d'habitation des Basques (OHB).

Politique MADA 2022-2024 adoptée, soulignant les besoins des aînés en matière d'habitation.

Projet de résidence pour aînés autonomes en planification.

Démarche exploratoire du modèle de l'écoquartier, en collaboration avec Vivre en Ville.

Obstacles et contraintes au développement de l'habitation

Aménagement du territoire

Absence de réglementation encadrant la diversification et la densification résidentielle.

Absence de banque municipale de terrains.

Territoire peu peuplé, comportant 11 municipalités.

Financement public des interventions en habitation

Croissance des coûts de réalisation, inflation et impacts significatifs sur la viabilité des projets.

Dépendance envers les programmes d'aide au logement social.

Contributions disproportionnées exigées des municipalités.

Expertise et connaissance

Niveau variable de sensibilisation et de connaissance de base des administrations concernant le logement social et abordable (LSA) et les ressources disponibles.

Collectivité et concertation

Faible concertation entre les diverses parties prenantes en habitation provenant des divers secteurs : public, privé et communautaire.

Éléments facilitateurs du développement de l'habitation

Ressources existantes

Présence d'un groupe de ressources techniques en habitation (GRT) expérimenté, Habitations populaires de l'Est (HPE).

Tradition régionale de solidarité et de générosité.

Taux de pénétration du logement social appréciable.

Disponibilité de divers programmes d'aide gouvernementaux.

Sensibilisation accrue du monde municipal aux besoins de logement de la population.

Cadre de planification

Modifications de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettant à une municipalité de réglementer l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux.

Adoption du Projet de loi 49 permettant à une municipalité de créer un programme d'aide financière pour la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs.

² Pour en savoir plus : http://www.atena.qc.ca/index.php?option=com_content&view=article&id=13&Itemid=138





Recommandations

Axe 1 : Conservation du parc locatif existant

Recommandation 1.1 :
Assurer le maintien en bon état du parc de logement privé abordable.

Interventions

Inventaire des principaux immeubles locatifs résidentiels et profil des ménages occupants.

Programme municipal de rénovation résidentielle.

Politique de salubrité résidentielle et protocoles d'intervention en matière d'insalubrité morbide.

Informations et soutien technique facilitant l'utilisation des programmes gouvernementaux.

Financement

Programme Rénovation Québec (PRQ) et de RénoRégion (RRQ).

Mesures complémentaires pour les propriétaires de logements locatifs.

Recommandation 1.2 :
Prévenir l'érosion du parc locatif abordable privé, communautaire et public.

Droit de préemption et stratégie d'acquisition de logements provenant du marché privé.

Financer l'acquisition et la rénovation de logements abordables.

Documenter le phénomène de la location résidentielle à court terme.



Les recommandations du consultant sont ici présentées en version sommaire.
Il est suggéré de prendre connaissance du libellé intégral des recommandations et des commentaires qui y sont attachés dans le rapport complet.



Axe 2 : Développement du parc résidentiel abordable

Recommandation 2.1 :
Poursuivre la mise à jour du cadre réglementaire de la MRC et des municipalités.

Reconfiguration des limites de développement résidentiel.

Design architectural favorisant une diversité et une densité de l'habitation.

Recommandation 2.2 :
Promouvoir la mixité architecturale, sociale et économique au sein des nouveaux développements résidentiels.

Volet réglementaire

Inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements privés.

Inclusion obligatoire sur les terrains cédés par une municipalité.

Définition commune de l'abordabilité résidentielle.

Volet développement

Projet pilote d'écoquartier et évaluation.

Ressource permanente d'hébergement d'urgence pour personnes en situation de détresse.

Acquisition et réalisation de logements abordables dans le cadre des initiatives de revitalisation.

Coopérative de copropriété abordable et pérenne pour les jeunes familles.

Recommandation 2.3 :
Créer des outils de développement et de financement complémentaires aux programmes d'aide gouvernementaux.

Outils de développement

Inventaire des terrains vacants et des bâtiments.

Réserves foncières municipales dédiées au logement social et abordable.

Cession d'immeubles aux promoteurs de logements sociaux et abordables.

Documenter les besoins en habitation liés au recrutement et à la rétention de la main d'œuvre.

Financement

Partenariat de financement entre les promoteurs privés, communautaires et publics.

Fonds d'investissement en habitation abordable.

Faciliter le financement des initiatives d'habitation dans le cadre des opérations de revitalisation.

Axe 3 : Sensibilisation et promotion du logement social et abordable

Recommandation 3.1 :
Mettre en œuvre une stratégie territoriale concertée du logement social et abordable.

Concertation territoriale en matière de logement social et abordable.

Plan d'action territorial de développement du logement social et abordable

Recommandation 3.2 :
Développer le rôle conseil de la MRC en matière de logement social et abordable.

Sensibilisation, promotion et formation sur les enjeux de logement social et abordable.

Soutien aux municipalités relativement à la révision réglementaire et au logement social et abordable.

Monitoring de la situation de l'habitation et tableau de bord de suivi du plan d'action.

Éléments de conclusion

La mise en lumière des données recueillies et l'aggravation des phénomènes induits par la pandémie de COVID-19, ont révélé diverses failles de l'écosystème local du logement. On a sous-estimé sa fragilité pendant plusieurs années et on a constaté que l'équilibre relatif du marché de l'habitation avait été rompu. La nouvelle crise du logement touche maintenant la classe moyenne et son importance se trouve amplifiée.

Aux ménages traditionnellement touchés par les problèmes d'abordabilité, les aînés, les familles monoparentales et les personnes vulnérables, s'ajoutent les jeunes familles à revenu moyen pour lesquels « l'ascenseur social » de l'accession à la propriété est bloqué. Le marché local permettait jusqu'ici l'accession à coût raisonnable. Cette situation est chose du passé.

Certains indices de croissance populationnelle font miroiter une nouvelle ère de développement économique. Cet espoir est mitigé par les impacts de la crise du logement sur le pouvoir d'attraction et de rétention de la main-d'œuvre, notamment les jeunes familles constituant la population active, qui pourraient compromettre des investissements privés et publics.

Malgré une hausse de l'offre locative, l'écart d'abordabilité sera insurmontable pour plusieurs ménages en quête de logement, notamment les jeunes familles ainsi que les personnes plus vulnérables.

Il convient de développer des projets diversifiés, plus conviviaux, plus abordables et surtout hors du marché. Dans cette perspective, la contribution d'un promoteur communautaire ancré dans le milieu peut contribuer à réaliser des projets innovants et pérenniser cette abordabilité. Le soutien financier de tous les niveaux de gouvernement sera nécessaire pour développer cette alternative. De façon complémentaire au soutien gouvernemental, de nouvelles sources locales de financement fondées sur le partenariat doivent être mises en place.

Pour que l'habitation abordable cesse d'être une cause orpheline, on doit mobiliser les intervenants de plusieurs sphères d'activité autour d'une instance de concertation vers une vision commune et des stratégies qui permettront de traverser avec moins de dommages les crises du futur.



