



LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE DE LA MRC DE CHARLEVOIX-EST

RAPPORT FINAL

OCTOBRE 2014

plania

RÉDIGÉ PAR :

ALLAN GAUDREULT ANALYSTE-CONSEIL

NOM TITRE

PRÉPARÉ PAR :

ANTOINE BÉLISLE CONSEILLER EN AMÉNAGEMENT

NOM TITRE

APPROUVÉ PAR :

LAURENT COMTOIS URBANISTE ET ÉCONOMISTE

NOM TITRE

L'étude a été supervisée par un comité de travail formé par le CLD de la MRC de Charlevoix-Est, composé des personnes suivantes :

- Sylvie Breton, Association des personnes handicapées de Charlevoix : info@aphcharlevoix.com
- Carole Dufour, Centre de santé et de services sociaux de Charlevoix : carole.dufour@ssss.gouv.qc.ca
- Karine Latulippe, CLD de la MRC de Charlevoix-Est : ati@cldcharlevoixest.ca
- France Lavoie, MRC de Charlevoix-Est : france.lavoie@mrccharlevoixest.ca
- Thomas Le Page-Gouin, CLD de la MRC de Charlevoix-Est : thomas.lpg@cldcharlevoixest.ca

0A 2014-11-06 VERSION FINALE – POUR APPROBATION

NO DE RÉVISION DATE DESCRIPTION DE LA MODIFICATION ET/OU DE L'ÉMISSION

302-P-0003306-900-UM-0001-0A

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	3
2	MÉTHODOLOGIE ET PORTÉE DE L'ÉTUDE	7
3	LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES	11
3.1	LA POPULATION ET LES MÉNAGES	11
3.2	LES GROUPES D'ÂGE	15
3.3	FAITS SAILLANTS SUR LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES.....	16
4	LE LOGEMENT ET L'ABORDABILITÉ	19
4.1	LES REVENUS DES MÉNAGES.....	19
4.2	LES MODES D'OCCUPATION ET LES COÛTS D'HABITATION	20
4.3	LA VALEUR DES LOGEMENTS.....	22
4.4	LE MODE D'OCCUPATION ET CERTAINS INDICATEURS.....	23
4.4.1	Mode d'occupation et revenu médian.....	23
4.4.2	Mode d'occupation et groupes d'âge.....	24
4.4.3	Modes d'occupation et genres de ménages.....	25
4.5	RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU.....	25
4.6	FAITS SAILLANTS SUR LES QUESTIONS D'ABORDABILITÉ.....	31
5	L'OFFRE RÉSIDENIELLE SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE CHARLEVOIX-EST	35
5.1	LE PARC RÉSIDENIEL	35
5.2	L'ACTIVITÉ RÉSIDENIELLE	36
5.3	L'ÉTAT DES LOGEMENTS	40
5.4	FAITS SAILLANTS SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	41
6	LE LOGEMENT SOCIAL EXISTANT DANS LA MRC DE CHARLEVOIX-EST	45
6.1	LE LOGEMENT SOCIAL EXISTANT	45
6.1.1	Répartition des logements sociaux sur le territoire.....	45
6.1.2	Répartition des logements sociaux selon le mode de gestion.....	46
6.1.3	Répartition des logements sociaux selon la mission	46
6.1.4	Taux de pénétration des programmes de logement social.....	47
7	CONSULTATION SUR LES BESOINS DE LOGEMENT SOCIAL	51
7.1	LACUNES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL	51
7.2	LES BESOINS À COMBLER	54
7.3	LES OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX LOGEMENTS	55
7.4	FAITS SAILLANTS DES CONSULTATIONS ET DE L'ANALYSE DES	

BESOINS	56
7.4.1 Rappel des principales données démographiques.....	56
7.4.2 Les lacunes de l'offre de logements sociaux.....	56
7.4.3 Les besoins à combler	57
7.4.4 Les obstacles au développement de nouveaux logements.....	57
8 RECOMMANDATIONS QUANT AUX ORIENTATIONS ET AUX MOYENS.....	59
8.1 ORIENTATIONS ET MOYENS	59
8.1.1 Axe 1 : Le logement comme outil d'inclusion sociale et de rétention de la population.....	60
8.1.2 Axe 2 : La consolidation des ressources en logement social.....	60
8.1.3 Axe 3 : Le soutien au développement territorial du logement social	61
ANNEXE 1 - LES ORGANISMES RESSOURCES DISPONIBLES EN LOGEMENT SOCIAL	64
Services de développement de nouveaux logements sociaux : les groupes de ressources techniques	64
Services aux organismes existants : les regroupements régionaux et nationaux d'OSBL et de coopératives d'habitation ainsi que d'offices d'habitation,.....	64
ANNEXE 2 - LES PROGRAMMES D'AIDE AU LOGEMENT	66
Ressources financières visant la réalisation de nouveaux logements	66

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 Variation de la population	11
TABLEAU 2 Variation de la population par municipalité	11
TABLEAU 3 Tendances, projections et croissance anticipée	12
TABLEAU 4 Tendances, projections et croissance anticipée par municipalité	13
TABLEAU 5 Évolution des ménages.....	13
TABLEAU 6 Taille moyenne des ménages.....	13
TABLEAU 7 Évolution des ménages par municipalité	14
TABLEAU 8 Taille moyenne des ménages par municipalité.....	14
TABLEAU 9 Répartition des groupes d'âge	15
TABLEAU 10 Revenu médian des ménages (\$).....	19
TABLEAU 11 Revenu médian des ménages par municipalité (\$).....	19
TABLEAU 12 Proportion de propriétaires et de locataires.....	21

TABLEAU 13	Coût d'habitation mensuel moyen pour un logement en 2011.....	21
TABLEAU 14	Valeur moyenne des logements (\$).....	22
TABLEAU 15	Valeur moyenne des logements par municipalité (\$).....	22
TABLEAU 16	Seuil d'abordabilité selon le prix de vente avec taux d'effort de 30 %.....	23
TABLEAU 17	Nombre de ménages et revenu médian des ménages privés selon le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	24
TABLEAU 18	Ménages privés selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	24
TABLEAU 19	Ménages privés selon le genre de ménage et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	25
TABLEAU 20	Ménages privés selon le rapport des frais de logement au revenu et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	26
TABLEAU 21	Ménages non agricoles dont le revenu est supérieur à zéro et vivant hors des logements de bande selon le rapport des frais de logement au revenu et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	26
TABLEAU 22	Ménages privés selon le mode d'occupation, le groupe d'âge du principal soutien du ménage et le rapport des frais de logement au revenu, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	27
TABLEAU 23	Ménages privés selon le mode d'occupation, le genre de ménage et le rapport des frais de logement au revenu, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	29
TABLEAU 24	Nombre de logements.....	35
TABLEAU 25	Nombre de logements par municipalité.....	35
TABLEAU 26	Nombre d'immeubles de plus d'un logement par municipalité.....	36
TABLEAU 27	Permis de construire et de rénover, toutes catégories et secteur résidentiel, MRC de Charlevoix-Est et ses municipalités, 2009-2013.....	38
TABLEAU 28	Période de construction des logements en 2011.....	40
TABLEAU 29	Logements ayant besoin de réparations majeures en 2011 (%).....	40
TABLEAU 30	Ménages privés selon l'état du logement et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011.....	41
TABLEAU 31	Répartition des organismes fournisseurs de logements et répartition des logements sociaux, MRC de Charlevoix-Est et ses municipalités.....	46
TABLEAU 32	Répartition des logements sociaux de la MRC de Charlevoix-Est par mode de gestion.....	46
TABLEAU 33	Répartition des logements sociaux de la MRC de Charlevoix-Est selon la mission.....	47

1. INTRODUCTION

1 INTRODUCTION

La présente étude résulte du mandat accordé à Plania par le CLD de la MRC de Charlevoix-Est en juin 2013. Elle s'inscrit dans la démarche d'Approche territoriale intégrée (ATI), en vue de mieux connaître la situation du logement sur le territoire. Elle découle également du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Charlevoix-Est et de son Plan d'action, entré en vigueur en janvier 2010. L'Action 1 de ce plan prévoit 1) de s'assurer de la disponibilité et de la qualité des logements et 2) de soutenir l'ATI pour la lutte à la pauvreté et à l'exclusion.

La complexité des questions de logement requiert l'établissement de partenariats organisationnels et financiers qui sont déterminants du succès des initiatives locales. Les programmes d'aide du gouvernement du Québec comportent une contribution obligatoire du milieu socioéconomique. L'étude doit permettre de mieux saisir la dynamique locale, dans une perspective de planification des interventions en logement social et abordable et d'une allocation optimale des fonds régionaux.

Nous avons principalement puisé nos informations dans divers recensements de Statistique Canada et dans l'*Enquête nationale auprès des ménages* (ENM) de 2011. Les compilations spéciales de la Société d'habitation du Québec (SHQ), tirées de l'ENM ont permis de raffiner notre compréhension des enjeux régionaux. Le contexte démographique particulier du territoire, un des plus « âgés » au Québec, et l'offre actuelle de logements sociaux publics et communautaires ont été examinés pour mieux saisir les besoins à combler et canaliser les ressources régionales vers la réalisation de projets pertinents et viables.

Nous avons consulté un certain nombre d'informateurs privilégiés pour connaître leurs opinions sur l'offre territoriale de logements sociaux et sur les besoins à combler dans ce domaine. Cette consultation fait l'objet d'une synthèse. Les programmes d'aide gouvernementaux et les ressources disponibles sont présentés en annexe.

En guise de conclusion, nous présentons des recommandations quant aux orientations et aux moyens à déployer pour améliorer l'offre de logements sociaux et abordables sur le territoire de la MRC.

2. MÉTHODOLOGIE ET PORTÉE DE L'ÉTUDE

2 MÉTHODOLOGIE ET PORTÉE DE L'ÉTUDE

Cette étude s'appuie d'abord sur des sources documentaires qui nous ont été fournies par le CLD de la MRC de Charlevoix-Est et ses partenaires. Nous avons également consulté les sites Internet de quelques organismes régionaux (CLD et MRC), celui de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) et celui de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Nous avons constaté que la situation du logement et les besoins de la population à cet égard sont peu documentés dans Charlevoix-Est. Ainsi, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ne collige pas d'informations pour les centres urbains de moins de 10 000 habitants. Nous n'avons eu accès à aucune étude spécialisée relative aux questions de logement dans le territoire à l'étude. Certaines informations sont tirées de portraits socio-économiques régionaux ou de profils statistiques de portée générale et les sources sont indiquées, selon le cas, en note de bas de page.

Les données que nous présentons ici, notamment sur le portrait quantitatif du logement social, constituent un premier effort de recension. Pour ce faire, nous avons consulté par téléphone et par courriel diverses organisations communautaires actives sur le territoire de la Capitale-Nationale, dont les groupes de ressources techniques (GRT) Action Habitation de Québec, Sosaco, de même que la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC) et la Fédération des OSBL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FROQC). Le répertoire en ligne des offices d'habitation, des OSBL et des coopératives d'habitation de la SHQ, lequel inclut un certain nombre de projets réalisés dans le cadre de programmes administrés par la SHQ, a également été mis à contribution. Ce répertoire ne comprend pas les projets réalisés dans le cadre de programmes administrés unilatéralement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Les informations à caractère démographique proviennent des recensements de 2001, 2006 et 2011, incluant l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011 de Statistique Canada. Nous avons par ailleurs puisé aux compilations spéciales de la SHQ, produites à sa demande spéciale par Statistique Canada. Nous tenons d'ailleurs à remercier le personnel du Service des études et de la statistique de la SHQ qui a produit les tableaux que nous avons utilisés et qui a répondu à nos nombreuses questions.

Compte tenu du taux élevé de non-réponse à l'ENM – considérant que la participation au sondage n'était pas obligatoire en 2011 en raison d'une décision du gouvernement fédéral – il est parfois difficile d'effectuer des comparaisons avec les années précédentes. En conséquence, certaines données n'ont pas été publiées afin de protéger la confidentialité et pour assurer l'exactitude des informations, tel qu'indiqué dans le texte, lorsque la situation se présente. On doit user de prudence dans l'utilisation des données, particulièrement dans le cas de sous-populations et de niveaux géographiques fins. On recommande de ne pas utiliser les données lorsque le taux global de non-réponse (TGN) dépasse 50 %. Le TGN de la MRC de Charlevoix-Est s'établit à 21,6 %, ce qui apparaît satisfaisant.

Enfin, lors d'entretiens téléphoniques, nous avons consulté huit informateurs privilégiés entre novembre 2013 et janvier 2014. Parmi ces personnes, cinq ont été suggérées par le CLD de Charlevoix-Est et trois autres personnes ont été contactées par le consultant chargé de projet pour obtenir des informations complémentaires. Un sommaire de cette consultation est présenté à la section « Consultation sur les besoins en logement social ».

3. LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

3 LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

3.1 LA POPULATION ET LES MÉNAGES

On observe une lente décroissance de la population totale de la MRC au cours de la dernière décennie. Après une chute de 1,5 % entre 2001 et 2006, la tendance s'est poursuivie avec une baisse de près d'un pour cent entre 2006 et 2011. Selon une étude de l'Institut de la statistique du Québec, la part de la population régionale de la MRC de Charlevoix serait passée de 2,7 % en 1996 à 2,3 % en 2012, selon des données provisoires.¹ La même étude nous apprend qu'entre 2006 et 2012, « l'effectif s'est réduit légèrement dans Charlevoix (-0,7 pour mille) et de façon un peu plus importante dans Charlevoix-Est (-3,2 pour mille) ».

On observe une tendance inverse dans la région de la Capitale-Nationale et pour l'ensemble du Québec où la population a cru respectivement de 6 % et de 4,7 %. La région aurait même un bilan migratoire positif dans ses échanges avec les autres régions du Québec au cours de la dernière décennie. On peut en déduire que le territoire de la MRC de Charlevoix-Est n'a pas bénéficié de ces échanges.

TABLEAU 1
Variation de la population

TERRITOIRES	2001	2006	2011	VARIATION 2001-2006	VARIATION 2006-2011
MRC de Charlevoix-Est	16 624	16 372	16 240	-1,5	-0,8
Capitale-Nationale	638 917	661 060	700 616	3,5	6,0
Province de Québec	7 237 479	7 546 131	7 903 001	4,3	4,7

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011.

Comme le démontre le tableau suivant, cette diminution de la population touche la plupart des municipalités de la MRC. Celles de Sagard (-18,2 %) et de Baie-Sainte-Catherine (-10,1 %) affichent les chutes les plus marquées pour la période 2006-2011. La population de la municipalité de Saint-Aimé-des-Lacs semble s'être stabilisée entre 2006 et 2011, après une hausse marquée entre 2001 et 2006. Notre-Dame-des-Monts a aussi vu sa population augmenter sensiblement (6,7 %) entre les deux derniers recensements.

TABLEAU 2
Variation de la population par municipalité

TERRITOIRES	2001	2006	2011	VARIATION 2001-2006	VARIATION 2006-2011
Baie-Sainte-Catherine	273	227	204	-16,8	-10,1
Clermont	3 078	3 041	3 118	-1,2	2,5
La Malbaie	9 143	8 959	8 862	-2,0	-1,1
Mont-Élie (TNO)	60	75	77	25,0	2,7
Notre-Dame-des-Monts	831	764	815	-8,1	6,7
Sagard (TNO)	160	143	117	-10,6	-18,2
Saint-Aimé-des-Lacs	955	1 076	1 073	12,7	-0,3

¹ Institut de la statistique du Québec (2013). *Bulletin statistique régional Capitale-Nationale*, Édition 2013, pp. 4-5.

Saint-Irénée	672	727	674	8,2	-7,3
Saint-Siméon	1 211	1 360	1 300	12,3	-4,4

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011.

Pour la population de 2006 de Saint-Siméon : http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/dppd/profi/92591/details/page_Flags.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2415058&Geo2=PR&Code2=24&Data=Count&SearchText=SaintSiméon&SearchType=Begins&SearchPR=24&B1=All&Custom=&Flag=A

Les projections pour les vingt prochaines années indiquent une tendance constante de chute de la population. Pour cette période, alors que la population de la région de la Capitale-Nationale haussera de près de 8 %, celle de la MRC de Charlevoix-Est sera réduite de plus de 10 %.

TABLEAU 3
Tendances, projections et croissance anticipée

TERRITOIRES	2011	2016	2021	2026	2031	VARIATION 2011-2031
MRC de Charlevoix-Est	15 873	15 410	15 019	14 646	14 239	-10,3
Capitale-Nationale	692 790	712 436	727 507	739 089	746 542	7,8

Source : ISQ

http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil03/societe/demographie/pers_demo/pers_demo03.htm

http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/persp_popul/mrc2006_2031/mrc_pop_A_5ans_ed09.htm

Selon cette logique, entre 2009 et 2024, à l'exception d'une municipalité, Saint-Aimé-des-Lacs, dont la population devrait croître de près de 17 %, l'ensemble des municipalités sera touché par cette tendance à la dépopulation. Même la municipalité la plus peuplée, La Malbaie, n'y échappera pas, car elle verra sa population chuter de plus de 9 %, près de la barre des 8 000 habitants.

On ne pourra compter sur l'accroissement naturel de la population pour faire fonctionner l'économie locale. On note en effet, que « Du fait d'une population plus âgée, les décès surpassent légèrement les naissances dans Charlevoix et Charlevoix-Est...Ailleurs dans la région, les naissances demeurent plus nombreuses que les décès. »²

De plus, la MRC ne reçoit que peu d'immigrants, contrairement au Québec dans son ensemble, où les mouvements migratoires surpassent la natalité comme facteur d'augmentation de la population. Le Recensement de 2011 nous indique que la population immigrante de Charlevoix-Est ne compte que 100 personnes alors qu'on en dénombre 975 000 au Québec³.

Ce déclin démographique est susceptible de produire des impacts négatifs au plan socio-économique :

- chute des valeurs foncières et de l'assiette fiscale;
- détérioration des services publics, notamment en santé et en éducation;
- détérioration des conditions de vie des ménages et des personnes plus vulnérables.

Toutefois, on peut formuler l'hypothèse que des investissements structurants pourraient entraîner un flux migratoire positif et contribuer à stabiliser la population ou, espérons-le, à inverser la vapeur.

² Institut de la statistique du Québec (2013). *Bulletin statistique régional Capitale-Nationale*, Édition 2013, p. 7.

³ Statistique Canada (2014). *Profil de l'ENM, Charlevoix-Est, MRC, Québec, 2011*.

TABLEAU 4
Tendances, projections et croissance anticipée par municipalité

TERRITOIRES	2009	2014	2019	2024	VARIATION 2009-2024
Baie-Sainte-Catherine	-	-	-	-	-
Clermont	3 080	3 020	2 950	2 925	-5,0
La Malbaie	8 920	8 580	8 335	8 100	-9,2
Mont-Élie (TNO)	-	-	-	-	-
Notre-Dame-des-Monts	770	700	690	650	-15,6
Sagard (TNO)	-	-	-	-	-
Saint-Aimé-des-Lacs	1 125	1 200	1 255	1 315	16,9
Saint-Irénée	715	705	685	675	-5,6
Saint-Siméon	1 345	1 270	1 200	1 175	-12,6

Source : Institut de la Statistique du Québec, perspective de la population 2009-2024, 2010.

Toutefois, les deux derniers recensements nous permettent de constater que le nombre de ménages est en légère hausse. Cette situation s'explique en partie par la multiplication des ménages d'une seule personne (souvent appelés les « solos ») et par le vieillissement de la population. Il s'agit d'une tendance lourde dans la société nord-américaine, qui, normalement entraîne des impacts directs sur la demande en nouveaux logements, dans des créneaux particuliers, notamment des logements de taille plus modeste. À ce titre, la MRC suit la même courbe de croissance du nombre des ménages que la région administrative et que le Québec.

TABLEAU 5
Évolution des ménages

TERRITOIRES	2001	2006	2011
MRC de Charlevoix-Est	6 515	6 795	7 095
Capitale-Nationale	278 760	296 150	320 685
Province de Québec	2 978 115	3 189 345	3 395 340

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011.

Le tableau 6 nous montre que la taille moyenne des ménages demeure stable au plan québécois. Par contre, elle semble en fléchissement dans la région de la Capitale-Nationale, tout comme dans la MRC de Charlevoix-Est, où elle est passée de 2,4 à 2,2 personnes par ménage entre 2006 et 2011. Ce constat est conséquent avec la présence accrue de ménages « solos » ou plus âgés.

TABLEAU 6
Taille moyenne des ménages

TERRITOIRES	2006	2011
MRC de Charlevoix-Est	2,4	2,2
Capitale-Nationale	2,2	2,1
Province de Québec	2,3	2,3

Source : Statistique Canada, recensements 2006 et 2011.

Les observations de croissance du nombre de ménages se confirment, dans la plupart des municipalités de la MRC de Charlevoix-Est, sur une période de dix ans. Les municipalités de Sagard, Saint-Irénée et Baie-Sainte-Catherine échappent à ce constat, car on y observe une légère baisse du nombre de ménages.

TABLEAU 7
Évolution des ménages par municipalité

TERRITOIRES	2001	2006	2011
Baie-Sainte-Catherine	110	100	95
Clermont	1 250	1 320	1 395
La Malbaie	3 595	3 695	3 885
Mont-Élie (TNO)	0	-	45
Notre-Dame-des-Monts	290	295	320
Sagard (TNO)	0	55	50
Saint-Aimé-des-Lacs	375	430	450
Saint-Irénée	270	310	300
Saint-Siméon	500	540	550

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011.

C'est dans les municipalités de Baie-Sainte-Catherine et de Mont-Élie que la taille des ménages est la plus faible, atteignant respectivement 1,7 et 2,0 personnes par ménage. Notre-Dame-des-Monts affiche par contre la taille moyenne la plus élevée, avec 2,5 personnes.

TABLEAU 8
Taille moyenne des ménages par municipalité

TERRITOIRES	2006	2011
Baie-Sainte-Catherine	2,1	2,0
Clermont	2,2	2,2
La Malbaie	2,4	2,2
Mont-Élie (TNO)	-	1,7
Notre-Dame-des-Monts	2,5	2,5
Sagard (TNO)	2,7	2,4
Saint-Aimé-des-Lacs	2,5	2,3
Saint-Irénée	2,3	2,2
Saint-Siméon	2,4	2,2

Source : Statistique Canada, recensements 2006 et 2011.

3.2 LES GROUPES D'ÂGE

La tendance au vieillissement de la population est illustrée par le tableau 9 qui indique que le groupe des 65 ans et plus représente une personne sur cinq dans la MRC. Dix ans avant, ce groupe se limitait à moins de 16 %. La même tendance est observée dans la région administrative de la Capitale-Nationale et dans l'ensemble du Québec, mais sa progression y est moins rapide. On constate donc sans surprise que les groupes plus jeunes ont décliné durant la même décennie. Par exemple, alors que les personnes de 15 à 44 ans représentaient 51,3 % de la population en 2001, ils n'en constituent maintenant que 30,7 %.

TABLEAU 9
Répartition des groupes d'âge

GROUPES D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NB	%	NB	%	NB	%
MRC de Charlevoix-Est						
Total	16 620	100,0	16 375	100,0	16 245	100,0
0-14 ans	725	4,4	2 220	13,6	2 205	13,6
15-24 ans	4 005	24,1	1 885	11,5	1 580	9,7
25-44 ans	4 515	27,2	3 850	23,5	3 410	21,0
45-54 ans	2 795	16,8	2 970	18,1	2 735	16,8
55-64 ans	1 980	11,9	2 540	15,5	2 945	18,1
65 ans et plus	2 600	15,6	2 910	17,8	3 370	20,7
Capitale-Nationale						
Total	638 915	100,0	661 055	100,0	700 600	100,0
0-14 ans	99 170	15,5	95 130	14,4	97 995	14,0
15-24 ans	84 845	13,3	82 225	12,4	85 505	12,2
25-44 ans	187 350	29,3	177 830	26,9	179 355	25,6
45-54 ans	104 275	16,3	111 090	16,8	110 800	15,8
55-64 ans	72 455	11,3	91 435	13,8	103 500	14,8
65 ans et plus	90 820	14,2	103 345	15,6	123 445	17,6
Province de Québec						
Total	7 237 475	100,0	7 546 135	100,0	7 902 990	100,0
0-14 ans	1 291 575	17,8	1 252 505	16,6	1 258 620	15,9
15-24 ans	949 475	13,1	947 175	12,6	981 165	12,4
25-44 ans	2 165 760	29,9	2 081 615	27,6	2 041 140	25,8
45-54 ans	1 109 945	15,3	1 232 125	16,3	1 272 270	16,1
55-64 ans	760 905	10,5	952 420	12,6	1 092 110	13,8
65 ans et plus	959 815	13,3	1 080 295	14,3	1 257 685	15,9

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011.

On assiste ici à une mutation démographique et à son impact sur la demande de logements. Plus précisément, le déclin du groupe des 25 à 44 ans est un indicateur important de la chute correspondante de la demande en logement familial, plus particulièrement de l'accession à la propriété. L'importance relative de ce groupe est passée de 27,2 % à 21 % en dix ans dans

Charlevoix-Est. Bien qu'on observe la même tendance à la baisse dans l'ensemble de la région de la Capitale-Nationale et du Québec, le mouvement est plus lourd dans Charlevoix-Est.

Conséquemment, en examinant les autres groupes plus âgés, on observe que Charlevoix-Est fait partie des « MRC les plus âgées du Québec. La part des personnes âgées de 65 ans et plus y est supérieure à 20 % et surpasse largement celle des moins de 20 ans. L'âge médian atteint 51,0 ans dans Charlevoix, 49,9 ans dans L'Île-d'Orléans et 48,6 ans dans Charlevoix-Est »⁴.

3.3 FAITS SAILLANTS SUR LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES.

- Chute de 2,5 % de population entre 2001 et 2011.
- Prévisions pour 2031 : déclin de 10 % alors que la population de la région de la Capitale-Nationale croîtra de 8 %.
- Pas d'immigration et nombre de décès supérieur aux naissances.
- Hausse du nombre de ménages causée par le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes seules.
- Parmi les MRC les plus vieilles du Québec : les 65 ans et plus représentent 20,7 % de la population (15,6 % en 2001) et les 15 à 44 ans comptent pour 30,7 % (51,3 % en 2001).

⁴ Institut de la statistique du Québec (2013). *Profil statistique régional Capitale-Nationale*, Édition 2013, p. 5.

4. LE LOGEMENT ET L'ABORDABILITÉ

4 LE LOGEMENT ET L'ABORDABILITÉ

Nous examinons, dans cette section, les facteurs influençant l'abordabilité des logements. Nous prenons en considération les revenus des ménages et leur mode d'occupation, à savoir s'ils louent leur habitation ou s'ils en sont les propriétaires, ainsi que l'offre de logements. Nous considérons également les notions de groupes d'âge et de composition des ménages, lesquelles exercent une influence sur les choix effectués. Au centre de ces questions, le « rapport des frais de logement au revenu », aussi nommé « taux d'effort pour le logement », est le principal indicateur de la capacité des ménages d'assumer le coût de leur logement. Comme on le verra, il s'exprime en pourcentage du revenu brut qui est consacré aux dépenses d'habitation.

4.1 LES REVENUS DES MÉNAGES

Le tableau 10 montre que le revenu médian des ménages de la MRC de Charlevoix-Est se situe légèrement sous le niveau de celui des ménages québécois. Il a évolué plus rapidement et l'écart semble diminuer; on assiste à un certain « rattrapage » à l'avantage des ménages de la région, puisqu'entre les deux derniers recensements, le revenu médian des ménages de la MRC s'est accru de 39 % alors que celui des ménages québécois a progressé de 28 %.

TABLEAU 10
Revenu médian des ménages (\$)

TERRITOIRES	2001	2006	2011
MRC de Charlevoix-Est	36 027	45 905	50 043
Capitale-Nationale	40 329	47 602	-
Province de Québec	40 468	46 419	51 842

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011

On observe par ailleurs que le taux de faible revenu de l'ensemble des familles a chuté d'un point de pourcentage entre 2006 et 2010, passant de 6 % à 5 %; le revenu médian avant impôt des familles s'établissait à 62 550 \$ en 2012, une variation de 2,6 %. Le revenu disponible des ménages par habitant était de 21 548 \$.⁵

La tendance à la progression des revenus médians se vérifie dans toutes les municipalités pour la période de 2001 à 2011. Les écarts entre les municipalités sont par contre importants. C'est à Saint-Irénée et Clermont que la progression du revenu a été la plus faible, à savoir environ 15 %. Selon certains observateurs locaux, cette situation serait principalement imputable au ralentissement des activités papetières à Clermont et à la fermeture d'une usine à La Malbaie.

TABLEAU 11
Revenu médian des ménages par municipalité (\$)

TERRITOIRES	2001	2006	2011
Baie-Sainte-Catherine	34 200	-	*
Clermont	41 928	45 906	48 039
La Malbaie	35 367	45 301	49 957
Mont-Élie (TNO)	-	-	*
Notre-Dame-des-Monts	36 980	47 491	56 648

⁵ Institut de la statistique du Québec (2013). *Profil statistique régional Capitale-Nationale*, Édition 2013, pp. 10-11.

Sagard (TNO)	-	-	*
Saint-Aimé-des-Lacs	32 785	45 110	61 700
Saint-Irénée	41 400	54 728	47 490
Saint-Siméon	42 773	46 320	51 282

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011.

* Les données pour ce territoire ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

Pour la même période, le revenu s'est accru d'environ 88 % à Saint-Aimé-des-Lacs et de 53 % à Notre-Dame-des-Monts. On peut supposer que cela entraînera localement des effets à court et à moyen termes sur la demande de logement et particulièrement sur l'accession à la propriété. La capacité de répondre à ce type de demande peut faciliter l'ancrage de jeunes ménages et la rétention de la main-d'œuvre.

Notons également que sur le territoire de la région de la Capitale-Nationale, « les résidents des MRC de Charlevoix et de Charlevoix-Est sont ceux qui reçoivent le plus de transferts des administrations publiques. En 2011, ils ont reçu, en moyenne, plus de 6 800 \$ en prestations sociales et crédits d'impôt remboursables. Les prestations de la sécurité de la vieillesse, du RRQ et de l'assurance-emploi sont les principaux transferts dans ces deux territoires supralocaux.»⁶

4.2 LES MODES D'OCCUPATION ET LES COÛTS D'HABITATION

Le Québec demeure la province canadienne ayant la plus faible proportion de propriétaires, à savoir environ 61 %. Mais on constate, comme dans la plupart des régions hors des grands centres, que le taux de propriété des ménages de la MRC de Charlevoix-Est est nettement plus élevé que dans l'ensemble du Québec, alors que trois ménages sur quatre (74,1 %) sont propriétaires du logement qu'ils occupent. La tendance de fond est à la croissance du taux de propriété, tant dans la région sous étude qu'ailleurs au Québec.

Avec 1 835 ménages, les locataires sont donc nettement moins représentés dans Charlevoix-Est que dans les régions plus urbanisées. L'offre très faible de nouveaux logements locatifs abordables sera examinée plus loin. Notons que dans certaines conditions, le manque de logements locatifs est susceptible de contribuer à l'exode des jeunes ménages qui ne peuvent avoir accès ni à la propriété ni à des logements locatifs adéquats. Un tel mouvement de population est fréquent à l'intérieur même d'un territoire de type régional. Il se caractérise par le délaissement des petites municipalités au profit des municipalités plus peuplées où les ménages sont plus susceptibles de trouver du logement adéquat, des commerces et des services.

⁶ Institut de la statistique du Québec (2013). *Profil statistique régional Capitale-Nationale*, Édition 2013, p. 20.

TABLEAU 12
Proportion de propriétaires et de locataires

MODE D'OCCUPATION	2001		2006		2011	
	NB	%	NB	%	NB	%
MRC de Charlevoix-Est						
Total	6 515	100,0	6 790	100,0	7 095	100,0
Propriétaire	4 700	72,1	4 955	73,0	5 260	74,1
Locataire	1 815	27,9	1 835	27,0	1 835	25,9
Capitale-Nationale						
Total	278745	100,0	296150	100,0	-	-
Propriétaire	155195	55,7	172895	58,4	-	-
Locataire	123550	44,3	123255	41,6	-	-
Province de Québec						
Total	2 973 920	100,0	3 185 680	100,0	3 388 840	100,0
Propriétaire	1 724 465	58,0	1 917 735	60,2	2 077 640	61,3
Locataire	1 249 455	42,0	1 267 945	39,8	1 311 200	38,7

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011 et ISQ.

C'est dans la municipalité de Notre-Dame-des-Monts que les coûts d'habitation mensuels des propriétaires semblent les plus bas (527 \$), les plus élevés se situant à La Malbaie (818 \$). À Notre-Dame-des-Monts, ils sont pratiquement équivalents à ceux des locataires, avec seulement cinq dollars d'écart.

Les coûts d'habitation des locataires semblent nettement plus bas à Saint-Aimé-des-Lacs (347 \$), où ils représentent près de la moitié de ceux des propriétaires de la municipalité. C'est à Saint-Irénée que les loyers sont les plus élevés à 605 \$.

TABLEAU 13
Coût d'habitation mensuel moyen pour un logement en 2011

TERRITOIRES	COÛT D'HABITATION MENSUEL MOYEN POUR UN LOGEMENT OCCUPÉ PAR UN MÉNAGE PROPRIÉTAIRE	COÛT D'HABITATION MENSUEL MOYEN POUR UN LOGEMENT OCCUPÉ PAR UN MÉNAGE LOCATAIRE
Baie-Sainte-Catherine	*	*
Clermont	728	539
La Malbaie	818	556
Mont-Élie (TNO)	*	*
Notre-Dame-des-Monts	527	532
Sagard (TNO)	*	*
Saint-Aimé-des-Lacs	664	347
Saint-Irénée	693	605
Saint-Siméon	678	556

Source : Statistique Canada, recensement 2011.* Les données pour cette région ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

4.3 LA VALEUR DES LOGEMENTS

On note que malgré une baisse constante de la population, particulièrement dans les groupes d'âge attirés par l'acquisition d'une propriété, la valeur moyenne des logements a plus que doublé dans le territoire de la MRC, entre 2001 et 2011. Probablement à cause de la demande accrue provoquée par l'accroissement du nombre des ménages et, selon les commentaires recueillis localement, par l'acquisition de propriétés à des fins de villégiature et de tourisme. Le même phénomène de hausse des valeurs s'observe sur l'ensemble du territoire québécois.

TABLEAU 14
Valeur moyenne des logements (\$)

TERRITOIRES	2001	2006	2011	VARIATION 2001 À 2011
MRC de Charlevoix-Est	77 819	116 871	170 273	119 %
Capitale-Nationale	99 166	155 316	-	
Province de Québec	110 668	182 399	249 427	125 %

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011. Calculs de variation par Plania.

À l'exception des municipalités de Baie-Sainte-Catherine et de Sagard, où la valeur des logements a chuté durant la première moitié de la décennie, la valeur s'est nettement envolée dans la plupart des municipalités de la MRC. Les valeurs foncières ont plus que doublé dans quatre des municipalités. Le phénomène est plus spectaculaire dans Saint-Siméon (154 %), La Malbaie (130 %) et Saint-Aimé-des-Lacs (125 %). La Malbaie affiche la valeur moyenne la plus élevée à 185 785 \$, alors que Sagard et Baie-Sainte-Catherine montrent un marché très faible, à 30 029 \$ et 70 665 \$ respectivement.

TABLEAU 15
Valeur moyenne des logements par municipalité (\$)

TERRITOIRES	2001	2006	2011	VARIATION 2001 À 2011
Baie-Sainte-Catherine	82 689	70 655	*	-
Clermont	75 200	107 280	142 956	90 %
La Malbaie	80 636	122 979	185 785	130 %
Mont-Élie (TNO)	29 142	-	*	-
Notre-Dame-des-Monts	66 609	100 489	128 816	93 %
Sagard (TNO)	35 861	30 029	*	-
Saint-Aimé-des-Lacs	68 539	114 123	154 437	125 %
Saint-Irénée	120 684	193 008	252 672	109 %
Saint-Siméon	58 728	94 677	149 166	154 %

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011. Calculs de variation par Plania. * Les données pour cette région ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

Le tableau suivant indique le revenu requis pour faire l'acquisition d'une propriété dans la MRC de Charlevoix-Est sans payer plus de 30 % du revenu avant impôt en frais de logement.

TABLEAU 16
Seuil d'abordabilité selon le prix de vente avec taux d'effort de 30 %.

PRIX DE VENTE	140 000 \$	170 000 \$	200 000 \$
MISE DE FONDS 10 %	14 000 \$	17 000 \$	20 000 \$
PRÊT HYPOTHÉCAIRE	126 000 \$	153 000 \$	180 000 \$
PAIEMENT HYPOTHÉCAIRE	733 \$	890 \$	1 048 \$
TAXES, ÉNERGIE ET ASSURANCES	350 \$	400 \$	450 \$
TOTAL DES FRAIS MENSUELS	1 083 \$	1 290 \$	1 498 \$

REVENU MINIMAL REQUIS	43 333 \$	51 618 \$	59 904 \$
------------------------------	-----------	-----------	-----------

Présentation et calculs Plania

À titre indicatif, en supposant une mise de fonds de 10 % du prix d'acquisition, un prêt à 5 % amorti sur 25 ans et un prix correspondant à la valeur moyenne de la MRC, 170 000 \$, l'aspirant propriétaire doit disposer d'un revenu brut d'environ 51 000 \$ pour y arriver. Si le prix de la propriété est de 200 000 \$, le revenu requis sera plutôt de 60 000 \$.

Considérant que le revenu médian régional des ménages est de 50 043 \$, on peut affirmer qu'un logement au prix moyen serait abordable pour la moitié de la population. Mais comme on ne compte que 15 % des locataires ayant des revenus de plus de 60 000 \$ (20 % au Québec) le bassin des accédants potentiels à la propriété nous apparaît assez limité.

4.4 LE MODE D'OCCUPATION ET CERTAINS INDICATEURS

Dans la présente section, nous mettrons en relation divers indicateurs socioéconomiques avec le mode d'occupation des ménages, à savoir s'ils sont propriétaires du logement qu'ils occupent ou s'ils le louent. Les données ne sont disponibles que pour l'ensemble de la MRC.

4.4.1 Mode d'occupation et revenu médian

On sait qu'au niveau de l'ensemble du Québec, le revenu des ménages propriétaires représente au moins le double de celui des locataires. Le revenu médian des propriétaires se situe à 62 205 \$ alors que celui des locataires n'est que de 29 416 \$.⁷ Dans Charlevoix-Est, le revenu médian des propriétaires s'établit à 57 956 \$ alors que celui des locataires est de 28 786 \$.

⁷ SHQ (2011). *Profils statistiques de la Société d'habitation du Québec*.

TABLEAU 17

Nombre de ménages et revenu médian des ménages privés selon le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011

MODE D'OCCUPATION	NOMBRE DE MÉNAGES	REVENU MÉDIAN
Total	7 090	50 043 \$
Propriétaire	5 260	57 956 \$
Locataire	1 835	28 786 \$
Logement de bande	0	0 \$

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3.

4.4.2 Mode d'occupation et groupes d'âge

Les ménages dont le soutien a moins de 25 ans, au nombre de 80, ne représentent qu'une infime proportion de l'ensemble des ménages, tous modes d'occupation confondus. La proportion de ménages ayant entre 25 et 44 ans est d'environ 23 % peu importe le mode d'occupation. Les propriétaires sont plus représentés chez les 45 à 64 ans ; leur proportion atteint 47 %, contre 40 % chez les locataires. La tendance lourde, partout au Québec, est la croissance de la proportion de locataires chez les 75 ans et plus; dans Charlevoix-Est, 17 % des locataires sont dans ce groupe d'âge alors que seulement 12 % des propriétaires s'y trouvent.

TABLEAU 18

Ménages privés selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011

GROUPE D'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE	MODE D'OCCUPATION				
	TOTAL	PROPRIÉTAIRE	%	LOCATAIRE	%
Total – Groupe d'âge du principal soutien du ménage	7 095	5 260	100 %	1 835	100 %
Moins de 25 ans	80	25	0,5 %	55	3 %
25 à 29 ans	370	195	4 %	175	10 %
30 à 34 ans	405	285	5 %	120	7 %
35 à 39 ans	370	315	6 %	55	3 %
40 à 44 ans	490	415	8 %	75	4 %
45 à 49 ans	690	470	9 %	220	12 %
50 à 54 ans	785	640	12 %	145	8 %
55 à 59 ans	895	660	13 %	235	13 %
60 à 64 ans	825	695	13 %	130	7 %
65 à 69 ans	710	545	10 %	165	9 %
70 à 74 ans	535	395	8 %	140	8 %
75 ans et plus	940	620	12 %	320	17 %

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ, calculs de pourcentage Plania. Note : les données excluent les logements de bande.

4.4.3 Modes d'occupation et genres de ménages

Le tableau suivant nous indique que parmi les genres de ménages, les familles monoparentales et les personnes seules ont la plus forte proportion de ménages locataires, respectivement 41 % et 45 %. Les couples, avec ou sans enfants, sont des locataires à la hauteur de 27 %, totalisant 555 ménages, dont seulement 190 couples avec enfants. Dans la sous-catégorie des couples avec enfants, seul un ménage sur dix (11 %) est locataire de son logement.

Les ménages propriétaires sont majoritaires dans toutes les catégories de ménages, y compris parmi les personnes seules (55 %) et les familles monoparentales (59 %). C'est toutefois dans ces deux catégories que l'on retrouve les plus fortes proportions de locataires, respectivement 41 et 45 %.

TABLEAU 19
Ménages privés selon le genre de ménage et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011

GENRE DE MÉNAGE	MODE D'OCCUPATION				
	TOTAL	PROPRIÉTAIRE	%	LOCATAIRE	%
Total – Genre de ménage	7 095	5 260	74 %	1 835	26 %
Ménages avec familles de recensement	4 780	3 935	82 %	845	18 %
Ménages unifamiliaux seulement	4 545	3 755	83 %	790	17 %
Ménages familiaux comptant un couple	3 960	3 400	86 %	560	14 %
Couple sans enfants	2 275	1 910	84 %	365	16 %
Couple avec enfants	1 690	1 500	89 %	190	11 %
Ménage comptant une famille monoparentale	580	345	59 %	235	41 %
Autres ménages familiaux	240	185	77 %	55	23 %
Ménages sans familles de recensement	2 310	1 320	57 %	990	43 %
Ménages comptant une personne	2 100	1 165	55 %	935	45 %
Ménages comptant deux personnes ou plus	215	155	72 %	60	28 %

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ, calculs de pourcentage Plania. Note: les données excluent les logements de bande.

4.5 RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU

On notera à certains tableaux la catégorie « De 30 % à moins de 100 % » qui s'expliquerait ainsi, selon Statistique Canada : « Les rapports relativement élevés entre les coûts d'habitation et le revenu total du ménage pour certains ménages peuvent s'expliquer du fait que les périodes de référence utilisées pour les données sur les coûts d'habitation et pour les données sur le revenu total du ménage ne sont pas les mêmes. En effet, la période de référence est l'année 2011 dans le cas des données sur les coûts d'habitation et l'année 2010 dans le cas des données sur le revenu total du ménage. En outre, pour certains ménages, le revenu total du ménage déclaré ne correspond qu'à une partie de l'année 2010.

Au Québec, on comptait, en 2011, plus de 785 000 ménages qui consacraient au moins 30 % de leur revenu au logement; ils représentaient 23 % de tous les ménages. Ce nombre comprend 483 000 ménages locataires dont le taux d'effort pour le logement était d'au moins 30 %, ce qui inclut environ 228 000 ménages locataires dont le taux d'effort dépasse 50 %. Chez les propriétaires du Québec, 14,9 % ont un taux d'effort d'au moins 30 %.

Dans la MRC de Charlevoix-Est, on constate que 1 470 ménages consacrent au moins 30 % de leur revenu au logement. Les deux tiers des locataires de la MRC de Charlevoix-Est ont des frais de logement considérés abordables. Mais 790 ménages locataires (35 %) doivent consacrer au logement 30 % ou plus de leur revenu. Cette proportion est de 16 % chez les propriétaires du territoire, représentant 835 ménages. Cela correspond aux proportions que l'on observe relativement à l'ensemble du Québec

TABLEAU 20
Ménages privés selon le rapport des frais de logement au revenu et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011

RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU	MODE D'OCCUPATION				
	TOTAL	PROPRIÉTAIRE	%	LOCATAIRE	%
Total – Rapport des frais de logement au revenu	7 095	5 260	74 %	1 835	26 %
Moins de 30 %	5 605	4 405	84 %	845	65 %
30 % ou plus	1 470	835	16 %	790	35 %
De 30 % à moins de 100 %	1 320	720	14 %	560	33 %
Sans objet*	20	20			

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ, calculs de pourcentage Plania. Note : les données excluent les logements de bande. * Logements privés agricoles ou dans des réserves, logements de bande et ménages privés dont le revenu total du ménage est inférieur ou égal à zéro.

Le tableau suivant ne concerne que les ménages non agricole recensés, mais le nombre de ménages est presque équivalent. Il nous permet de recenser le nombre de ménages par tranche de taux d'effort de 10 %. Par exemple, on dénombre 200 ménages dont le rapport des frais de logement au revenu est de 50 % ou plus, à savoir 11 % des locataires. On observe que 135 ménages ont un taux d'effort de 60 % et plus.

Par ailleurs, on constate que 335 ménages propriétaires ont un taux d'effort de 50 % ou plus; ils représentent 6 % des propriétaires.

TABLEAU 21
Ménages non agricoles dont le revenu est supérieur à zéro et vivant hors des logements de bande selon le rapport des frais de logement au revenu et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011

RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU	MODE D'OCCUPATION				
	TOTAL	PROPRIÉTAIRE	%	LOCATAIRE	%
Total – Ensemble des ménages	7 075	5 245		1 830	
Moins de 10 %	2 105	1 800	34 %	305	17 %
10 % à 29 %	3 500	2 595	49 %	905	49 %
30 % à 49 %	890	470	9 %	420	23 %
50 % à 59 %	125	60	1 %	65	4 %
60 % et plus	410	275	5 %	135	7 %

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ, calculs de pourcentage Plania. Note : les données excluent les logements de bande. * Logements privés agricoles ou dans des réserves, logements de bande et ménages privés dont le revenu total du ménage est inférieur ou égal à zéro.

On peut également examiner la question du rapport frais de logement au revenu selon les groupes d'âge et les genres de ménages, mais en fonction du mode d'occupation.

Sous l'angle du groupe d'âge, au premier regard, on note à nouveau la quasi-absence des ménages dont le soutien a moins de 25 ans. Compte tenu des exigences financières de l'accession à la propriété, on constate sans surprise que le taux de propriété chez ce groupe d'âge est presque nul. La plupart sont locataires et environ un sur quatre (27 %) paie au moins 30 % de leur revenu en frais d'habitation. On peut aussi formuler l'hypothèse que le manque de logement locatif a l'effet d'inciter les jeunes à demeurer plus longtemps au foyer familial et à retarder la création d'un nouveau ménage.

Les locataires de 25 à 40 ans semblent avoir un répit budgétaire en ce qui a trait au logement. La proportion de ménages de ces groupes d'âge ayant un taux d'effort élevé est relativement mince, entre 0 % et 6 %. La proportion de ménages à haut taux d'effort est concentrée chez les 70 ans et plus, où elle dépasse 50 %. Entre les deux extrémités, on voit que la situation semble se dégrader avec l'avancement en âge chez les locataires. Par contre la situation est relativement stable avec l'âge pour les propriétaires. Le pic, chez ces derniers, se situe dans la quarantaine (24 % ayant un taux d'effort élevé), mais la proportion demeure relativement stable, entre 12 et 17 %, chez les 60 ans et plus.

TABLEAU 22

Ménages privés selon le mode d'occupation, le groupe d'âge du principal soutien du ménage et le rapport des frais de logement au revenu, MRC Charlevoix-Est, 2011

MODE D'OCCUPATION	GROUPES D'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE	RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU					
		TOTAL – RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU	MOINS DE 30 %	30 % OU PLUS	POURCENT AGE 30 % OU PLUS	DE 30 % À MOINS DE 100 %	SANS OBJET
Total Mode d'occupation	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	7 095	5 605	1 470	21 %	1 320	20
	Moins de 25 ans	80	70	15	19 %	10	0
	25 à 29 ans	370	285	80	22 %	35	0
	30 à 34 ans	405	385	0	0 %	0	0
	35 à 39 ans	370	325	40	11 %	40	0
	40 à 44 ans	490	380	115	23 %	110	0
	45 à 49 ans	690	495	185	27 %	175	0
	50 à 54 ans	785	670	110	14 %	85	0
	55 à 59 ans	895	680	210	23 %	185	0
	60 à 64 ans	825	700	125	15 %	90	0
	65 à 69 ans	710	565	140	20 %	130	0
	70 à 74 ans	535	390	140	26 %	135	0
75 ans et plus	940	660	270	29 %	275	0	
Propriétaire	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	5 260	4 405	835	16 %	720	20
	Moins de 25 ans	25	20	0	0 %	0	0
	25 à 29 ans	195	120	70	36 %	35	0
	30 à 34 ans	285	280	0	0 %	0	0
	35 à 39 ans	315	270	40	13 %	40	0
	40 à 44 ans	415	320	100	24 %	100	0
	45 à 49 ans	470	350	115	24 %	110	0
	50 à 54 ans	640	585	50	8 %	40	0
	55 à 59 ans	660	545	105	16 %	90	0
	60 à 64 ans	695	615	80	12 %	45	0
	65 à 69 ans	545	460	80	15 %	75	0
	70 à 74 ans	395	330	65	16 %	60	0
75 ans et plus	620	510	105	17 %	110	0	

Locataire	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	1 835	1 200	635	35 %	600	0
	Moins de 25 ans	55	50	15	27 %	10	0
	25 à 29 ans	175	165	10	6 %	0	0
	30 à 34 ans	120	105	0	0 %	0	0
	35 à 39 ans	55	55	0	0 %	0	0
	40 à 44 ans	75	60	15	20 %	10	0
	45 à 49 ans	220	145	70	32 %	65	0
	50 à 54 ans	145	85	60	41 %	45	0
	55 à 59 ans	235	135	105	45 %	95	0
	60 à 64 ans	130	85	45	35 %	45	0
	65 à 69 ans	165	105	60	36 %	55	0
	70 à 74 ans	140	60	75	54 %	75	0
75 ans et plus	320	150	165	52 %	165	0	

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ, calculs de pourcentage Plania. Note : les données excluent les logements de bande. * Logements privés agricoles ou dans des réserves, logements de bande et ménages privés dont le revenu total du ménage est inférieur ou égal à zéro.

Le tableau suivant présente le rapport des frais de logement au revenu sous l'angle du genre de ménages. Sommairement, on peut affirmer que les personnes seules sont proportionnellement plus touchées par un taux d'effort d'au moins 30 % peu importe leur mode d'occupation. Cette situation affecte 42 % des ménages « solos » en général, mais plus particulièrement 35 % des propriétaires et 51 % des locataires, ce qui représente une proportion très importante.

On constate que plus du quart des couples sans enfants locataires (27 %) montrent un taux d'effort trop élevé. Mais parmi les ménages avec enfants, on ne trouve pas de couples avec enfants ayant un rapport des frais de logement au revenu d'au moins 30 % chez les locataires, un phénomène assez rare⁸. Par contre, 13 % des familles monoparentales locataires consacrent au moins 30 % de leur revenu au logement. Par ailleurs 26 % des familles monoparentales propriétaires paient au moins 30 % de leur revenu en frais de logement.

⁸ Par exemple, dans la région administrative de Lanaudière, une région en forte croissance démographique, 15 % des couples avec enfants qui sont locataires ont un taux d'effort d'au moins 30 %. Source : Gaudreault, Allan, *L'habitation dans Lanaudière et les perspectives de développement de logement social et communautaire*. À paraître en 2014.

TABLEAU 23

Ménages privés selon le mode d'occupation, le genre de ménage et le rapport des frais de logement au revenu, MRC Charlevoix-Est, 2011

MODE D'OCCUPATION	GENRE DE MÉNAGE	RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU					
		TOTAL - RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU	MOINS DE 30 %	30 % OU PLUS	POURCENT AGE 30 % OU PLUS	DE 30 % À MOINS DE 100 %	SANS OBJET*
Total - Mode d'occupation	Total - Genre de ménage	7 095	5 605	1 470	21 %	1 320	20
	Ménages avec familles de recensement	4 780	4 225	540	11 %	460	15
	Couples sans enfants	2 275	2 015	245	11 %	205	10
	Couples avec enfants	1 690	1 525	140	8 %	100	0
	Ménages comptant une famille monoparentale	580	460	120	21 %	120	0
	Autres ménages familiaux	240	225	20	8 %	20	0
	Ménages sans familles de recensement	2 310	1 380	920	40 %	855	0
	Ménages comptant une personne	2 100	1 215	885	42 %	820	0
	Ménages comptant deux personnes ou plus	215	170	35	16 %	35	0
Propriétaire	Total - Genre de ménage	5 260	4 405	835	16 %	720	20
	Ménages avec familles de recensement	3 935	3 525	400	10 %	330	15
	Couples sans enfants	1 910	1 750	145	8 %	120	10
	Couples avec enfants	1 500	1 350	140	9 %	100	0
	Ménages comptant une famille monoparentale	345	255	90	26 %	90	0
	Autres ménages familiaux	185	170	20	11 %	20	0
	Ménages sans familles de	1 320	880	435	33 %	385	0

	recensement						
	Ménages comptant une personne	1 165	760	405	35 %	355	0
	Ménages comptant deux personnes ou plus	155	120	35	23 %	35	0
Locataire	Total - Genre de ménage	1 835	1 200	635	35 %	600	0
	Ménages avec familles de recensement	845	700	140	17 %	130	0
	Couples sans enfants	365	265	100	27 %	85	0
	Couples avec enfants	190	175	0	0 %	0	0
	Ménages comptant une famille monoparentale	235	205	30	13 %	30	0
	Autres ménages familiaux	55	55	0	0 %	0	0
	Ménages unifamiliaux comptant des personnes hors famille de recensement	40	40	0	0 %	0	0
	Ménages sans familles de recensement	990	500	485	49 %	470	0
	Ménages comptant une personne	935	455	480	51 %	465	0
	Ménages comptant deux personnes ou plus	60	50	0	0 %	0	0

* Logements privés agricoles ou dans des réserves, logements de bande et ménages privés dont le revenu total du ménage est inférieur ou égal à zéro.

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ.

Note : les données excluent les logements de bande.

4.6 FAITS SAILLANTS SUR LES QUESTIONS D'ABORDABILITÉ

- Revenu médian des ménages en croissance de 39 % entre 2001 et 2011 (28 % au Québec).
- Taux de propriété en progression : 74,1 % en 2011 (72,1 % en 2001).
- Le revenu médian des propriétaires est de 57 956 \$; celui des locataires est de 28 786 \$ et seulement 15 % des locataires gagnent plus de 60 000 \$.
- Les coûts d'habitation des propriétaires sont les plus élevés à La Malbaie (818 \$) et les plus bas à Notre-Dame-des-Monts (527 \$).
- Les frais de logement des locataires les plus élevés se trouvent à Saint-Irénée (605 \$) et les plus bas à Saint-Aimé-des-Lacs (347 \$).
- Un rapport des frais de logement au revenu (taux d'effort pour le logement) de 30 % ou plus touche 35 % des locataires et 16 % des propriétaires de la MRC, ce qui correspond aux constats pour le Québec dans son ensemble.
- Sous l'angle des groupes d'âge, une particularité régionale est qu'on ne compte que 3 % des ménages locataires âgés de 25 à 40 ans, aux prises avec un taux d'effort d'au moins 30 % : il s'agit de 10 ménages sur 350.
- Chez les 70 ans et plus, cette proportion dépasse 50 % et atteint 240 ménages sur 460.
- Sous l'angle du genre de ménage, 42 % des « solos », dont 35 % de propriétaires (405 ménages) et 51 % de locataires (480 ménages) affichent un taux d'effort de 30 % ou plus.
- Fait plutôt rare : on ne dénombre pas de couples avec enfants locataires ayant un taux d'effort de 30 % ou plus. Par contre 13 % des familles monoparentales locataires (30 familles) sont touchées; elles sont 26 % (90 familles) dans cette situation, si elles sont propriétaires, une inversion rarement observée.

5. L'OFFRE RÉSIDENIELLE SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE CHARLEVOIX-EST

5 L'OFFRE RÉSIDENIELLE SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE CHARLEVOIX-EST

5.1 LE PARC RÉSIDENIEL

Comme les données de la SCHL ne sont pas disponibles pour les centres urbains de moins de 10 000 habitants, nous avons puisé nos informations sur les logements dans les recensements de Statistique Canada et nous avons également obtenu des informations du CLD et de la MRC de Charlevoix-Est.

Nous constatons que le nombre de logements répertoriés sur le territoire de la MRC est à la hausse⁹. Il s'est accru de près de 9 % entre les deux derniers recensements. Cette croissance est moins importante que dans l'ensemble de la région administrative (15 %) et du Québec (14 %), probablement en raison de la chute de la population.

TABLEAU 24
Nombre de logements

TERRITOIRES	2001	2006	2011	VARIATION 2001 À 2011
MRC de Charlevoix-Est	6 515	6 790	7 095	9 %
Capitale-Nationale	278 765	296 150	320 685	15 %
Province de Québec	2 978 110	3 189 345	3 395 345	14 %

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011. Calculs de variation par Plania.

On observe que le nombre de logements n'évolue pas selon des courbes uniformes si on examine la situation dans chaque municipalité. Par exemple, on est surpris par une variation de 80 % à Mont-Élie; cela nécessite un examen particulier. On observe également une chute du nombre de logements dans deux municipalités et une hausse majeure (23 %) à Saint-Aimés-des-Lacs. Dans les autres municipalités, les hausses se situent dans une fourchette de 8 % et 12 %.

TABLEAU 25
Nombre de logements par municipalité

TERRITOIRES	2001	2006	2011	VARIATION 2001 À 2011
Baie-Sainte-Catherine	110	100	95	-14 %
Clermont	1 250	1 315	1 395	12 %
La Malbaie	3 590	3 695	3 885	8 %
Mont-Élie (TNO)	25	-	45	80 %
Notre-Dame-des-Monts	290	295	-	-
Sagard (TNO)	55	55	50	-9 %

⁹ Statistique Canada définit un logement privé comme : Un ensemble de pièces d'habitation conçues ou transformées qu'occupent ou pourraient occuper une personne ou un groupe de personnes. De plus, un logement privé doit être doté d'une source de chauffage ou d'énergie et doit fournir un espace clos permettant de s'abriter des intempéries, comme en atteste la présence de murs d'enceinte et d'un toit ainsi que de portes et fenêtres offrant une protection contre le vent, la pluie et la neige. (Dns le cadre de la présente étude, le terme « logement » s'applique aux logements occupés par un propriétaire ou par un locataire. Ne pas confondre le terme « logement » avec le terme « loyer » qui représente un partie de frais d'habitation.

Saint-Aimé-des-Lacs	370	430	455	23 %
Saint-Irénée	275	310	300	9 %
Saint-Siméon	495	535	555	12 %

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2006 et 2011. Calculs de variation par Plania.

Si l'on examine le type d'immeubles dont le parc résidentiel est constitué, on constate qu'au moins 2 357 logements sur les 6 790 que compte la MRC sont situés dans des immeubles d'au moins deux logements. On dénombre 856 de ces immeubles et on estime que 93 % sont de faible densité et comptent de 2 à 5 logements.

TABLEAU 26
Nombre d'immeubles de plus d'un logement par municipalité

TERRITOIRES	2 LOG.	3 LOG.	4 LOG.	5 LOG.	6-9 LOG.	10-19 LOG.	20-29 LOG.	30-49 LOG	TOTAL DE LOGEMENTS MINIMUM
Baie-Sainte-Catherine	6	1	-	-	-	-	-	-	15
Clermont	143	22	14	7	10	-	-	1	531
La Malbaie	326	65	44	19	28	12	2	-	1446
Notre-Dame-des-Monts	24	5	1	-	1	-	-	-	73
Saint-Aimé-des-Lacs	22	3	1	-	-	-	-	-	57
Saint-Irénée	19	2	1	-	1	-	-	-	54
Saint-Siméon	53	10	1	2	1	1	-	-	166
TNO	7	1	-	-	0	-	-	-	15
Total des immeubles : 856	600	109	62	28	41	13	2	1	2 357 logements.

Source : Département d'évaluation foncière, MRC de Charlevoix-Est
Présentation Plania.

Nous notons également la présence d'au moins 366 maisons mobiles sur le territoire de la MRC, dont 161 sont installées dans des parcs et 205 sont dispersées sur le territoire. Le secteur de Rivière-Malbaie en accueille plus d'une centaine et Clermont 88. Les autres municipalités, sauf Baie-Sainte-Catherine en accueillent une trentaine.¹⁰

Le schéma d'aménagement mentionne par ailleurs l'augmentation de résidences de villégiature et la nécessité d'encadrer leur développement au plan réglementaire. Leur nombre a augmenté de 12 % en 1990, passant de 1 394 en 1990 à 1 577 en 2011. « En bordure des cours d'eau, ce phénomène peut parfois être problématique puisqu'au fil des ans, ces milieux sont victimes de leur succès. » Le développement du créneau « villégiature » entraîne des impacts sur la qualité de vie de certains milieux et sollicite les administrations publiques pour plus d'investissement dans le développement de services.

5.2 L'ACTIVITÉ RÉSIDENIELLE

Les données relatives aux permis pour le territoire de la MRC, au cours des cinq dernières années, montrent que malgré la baisse de la population, la construction et la rénovation résidentielles ont suscité des travaux de plus de 98 M\$, ce qui représente les deux tiers de l'ensemble des catégories de construction qui s'établit à 150 M\$.

¹⁰Source : MRC de Charlevoix-Est, *Schéma d'aménagement et de développement révisé – Connaissance du territoire*, entré en vigueur le 10 janvier 2012.

On note 389 permis de bâtir en cinq ans en plus de 3 813 permis de rénover. Le nombre de permis est relativement stable, et se maintient toujours entre 72 et 84 permis annuels. Le pattern diffère en ce qui a trait aux permis de rénover, dont le plancher se situe à 619 permis et le plafond à 905.

À titre d'information complémentaire, l'Institut de la statistique du Québec note que le nombre de logements indépendants autorisés par la MRC de Charlevoix-Est, annuellement, serait d'environ 60 de 2010 à 2012.¹¹

Au total, le niveau d'investissement le plus faible a marqué l'année 2011, avec environ 17 M\$ de travaux, alors que 2013 confirme une remontée à environ 24 M\$, la meilleure année pour la période étudiée.

C'est naturellement La Malbaie qui génère le plus d'investissement avec des montants annuels se situant entre 6 M\$ et 11 M\$ au niveau résidentiel. Globalement le total des permis y atteint 65 M\$ tous secteurs compris, représentant environ 44 % de tous les investissements du territoire.

¹¹ Fortin, Jean-François (2013). *Investissements et permis de bâtir - Bulletin statistique régional 2013*, Institut de la statistique du Québec, p. 21, tableau 6.2.1.

LES BESOINS EN LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE DE LA
MRC DE CHARLEVOIX-EST

TABLEAU 27

Permis de construire et de rénover, toutes catégories et secteur résidentiel, MRC de Charlevoix-Est et ses municipalités, 2009-2013

Territoire	Total permis toutes catégories	N. permis construction résidentielle	Montant permis de construction résidentielle	N. permis de rénovation résidentielle	Montant permis de rénovation résidentielle	Montant total construction et rénovation résidentielle	Pourcentage des permis résidentiels sur total des permis
2009							
B. Ste-Catherine	680 450 \$	1	150 000 \$	21	115 450 \$	265 450 \$	39 %
Clermont	2 704 585 \$	11	1 547 805 \$	133	1 096 780 \$	2 644 585 \$	98 %
St-Siméon	1 368 500 \$	6	639 000 \$	76	555 000 \$	1 194 000 \$	87 %
La Malbaie	7 655 457 \$	29	3 768 000 \$	349	2 935 834 \$	6 703 834 \$	88 %
Notre-Dame-des-Monts	850 000 \$	4	550 000 \$	25	300 000 \$	850 000 \$	100 %
St-Aimé des-Lacs	1 924 902 \$	8	823 000 \$	84	1 101 902 \$	1 924 902 \$	100 %
St-Irénée	6 088 790 \$	7	1 590 000 \$	50	878 790 \$	2 468 790 \$	41 %
TNO	1 586 195 \$	6	200 000 \$	78	1 386 195 \$	1 586 195 \$	100 %
Total MRC	22 858 879 \$	72	9 267 805 \$	816	8 369 951 \$	17 637 756 \$	77 %
2010							
B. Ste-Catherine	290 514 \$	0	0 \$	20	156 014 \$	156 014 \$	54 %
Clermont	2 800 400 \$	7	1 250 000 \$	167	1 243 700 \$	2 493 700 \$	89 %
St-Siméon	4 726 065 \$	14	3 029 018 \$	105	856 429 \$	3 885 447 \$	82 %
La Malbaie	10 744 322 \$	38	5 973 000 \$	294	2 501 822 \$	8 474 822 \$	79 %
Notre-Dame-des-Monts	854 000 \$	3	445 000 \$	15	409 000 \$	854 000 \$	100 %
St-Aimé des-Lacs	2 978 035 \$	10	1 808 000 \$	75	1 170 035 \$	2 978 035 \$	100 %
St-Irénée	1 686 720 \$	6	1 442 000 \$	37	244 720 \$	1 686 720 \$	100 %
TNO	457 940 \$	4	135 000 \$	192	322 940 \$	457 940 \$	100 %
Total MRC	24 537 996 \$	82	14 082 018 \$	905	6 904 660 \$	20 986 678 \$	86 %
2011							
B. Ste-Catherine	117 800 \$	0	0 \$	13	115 800 \$	115 800 \$	98 %
Clermont	4 192 325 \$	4	630 000 \$	109	1 126 500 \$	1 756 500 \$	42 %
St-Siméon	9 205 568 \$	12	2 114 574 \$	128	1 440 994 \$	3 555 568 \$	39 %
La Malbaie	11 132 538 \$	40	5 130 000 \$	295	2 900 000 \$	8 030 000 \$	72 %
Notre-Dame-des-Monts	996 650 \$	4	624 000 \$	18	372 650 \$	996 650 \$	100 %
St-Aimé des-Lacs	1 325 500 \$	6	805 000 \$	50	520 500 \$	1 325 500 \$	100 %
St-Irénée	899 900 \$	1	150 000 \$	43	535 900 \$	685 900 \$	76 %
TNO	483 585 \$	6	377 816 \$	23	105 769 \$	483 585 \$	100 %
Total MRC	28 353 866 \$	73	9 831 390 \$	679	7 118 113 \$	16 949 503 \$	60 %

2012							
B. Ste-Catherine	311 435 \$	1	129 000 \$	13	169 435 \$	298 435 \$	96 %
Clermont	2 395 990 \$	5	555 000 \$	134	1 189 600 \$	1 744 600 \$	73 %
St-Siméon	3 791 655 \$	16	2 822 933 \$	91	712 222 \$	3 535 155 \$	93 %
La Malbaie	22 344 585 \$	33	3 691 500 \$	287	2 216 266 \$	5 907 766 \$	26 %
Notre-Dame-des-Monts	762 900 \$	6	704 500 \$	9	53 400 \$	757 900 \$	99 %
St-Aimé des-Lacs	3 375 055 \$	12	1 787 000 \$	79	1 323 055 \$	3 110 055 \$	92 %
St-Irénée	3 325 750 \$	8	2 550 000 \$	35	775,750 \$	3 325 750 \$	100 %
TNO	466 940 \$	3	170 000 \$	35	296 940 \$	466 940 \$	100 %
Total MRC	36 774 310 \$	84	12 409 933 \$	683	6 736 668 \$	19 146 601 \$	52 %
2013							
B. Ste-Catherine	10 456 511 \$	1	170 000 \$	16	184 696 \$	354 696 \$	3 %
Clermont	3 436 608 \$	10	1 724 197 \$	103	793 711 \$	2 517 908 \$	73 %
St-Siméon	3 050 803 \$	7	1 485 000 \$	115	1 220 503 \$	2 705 503 \$	89 %
La Malbaie	13 601 182 \$	35	7 860 000 \$	299	2 605 982 \$	10 465 982 \$	77 %
Notre-Dame-des-Monts	790 000 \$	4	540 000 \$	31	250,000 \$	790 000 \$	100 %
St-Aimé des-Lacs	2 498 000 \$	9	2 603 000 \$	58	745,000 \$	3 348 000 \$	134 %
St-Irénée	1 777 000 \$	6	1 555 000 \$	29	196,000 \$	1 751 000 \$	99 %
TNO	1 545 268 \$	6	265 000 \$	79	1,280,268 \$	1 545 268 \$	100 %
Total MRC	37 155 372 \$	78	16 202 197 \$	730	7,276,160 \$	23 478,357 \$	63 %
2009-2013							
B. Ste-Catherine	11 856 710 \$	3	449 000 \$	83	741 395 \$	1 190 395 \$	10 %
Clermont	15 529 908 \$	37	5 707 002 \$	646	5 450 291 \$	11 157 293 \$	72 %
St-Siméon	22 142,591 \$	55	10 090 525 \$	515	4 785 148 \$	14 875 673 \$	67 %
La Malbaie	65 478 084 \$	175	26 422 500 \$	1524	13 159 904 \$	39 582 404 \$	60 %
Notre-Dame-des-Monts	4 253 550 \$	21	2 863 500 \$	98	1 385 050 \$	4 248 550 \$	100 %
St-Aimé des-Lacs	12 101 492 \$	45	7 826 000 \$	346	4 860 492 \$	12 686 492 \$	105 %
St-Irénée	13 778 160 \$	28	7 287 000 \$	194	2 631 160 \$	9 918 160 \$	72 %
TNO	4 539 928 \$	25	1 147 816 \$	407	3 392 112 \$	4 539 928 \$	100 %
Total MRC 2009-2013	149 680 423\$	389	61 793 343 \$	3813	36 405 552 \$	98 198 895 \$	66 %

Source : CLD et MRC de Charlevoix-Est, calcul et présentation Plania.

5.3 L'ÉTAT DES LOGEMENTS

Plus des deux tiers des logements de la MRC ont été construits avant 1981. Cela inclut 37 % du parc résidentiel qui aurait été construit avant 1961. Environ 22 % du parc aurait été construit entre 1981 et 2000. Le nombre de logements construits entre 2001 et 2011 représente environ 11 % du parc résidentiel de la MRC.

TABLEAU 28
Période de construction des logements en 2011

TERRITOIRES	1960 OU AVANT	1961-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2011	TOTAL
Baie-Sainte-Catherine	*	*	*	*	*	*	*
Clermont	525	445	225	50	60	90	1 395
La Malbaie	1 405	1 200	560	300	185	240	3 890
Mont-Élie (TNO)	*	*	*	*	*	*	*
Notre-Dame-des-Monts	115	100	30	25	35	0	305
Sagard (TNO)	*	*	*	*	*	*	*
Saint-Aimé-des-Lacs	115	125	85	50	40	40	455
Saint-Irénée	110	60	30	45	25	30	300
Saint-Siméon	265	130	60	60	15	20	550
Total	2 535	2 060	990	530	360	420	6 895
Pourcentage	37 %	30 %	14 %	8 %	5 %	6 %	100 %

Source : Statistique Canada, recensement 2011. Calculs de Plania

* Les données pour cette région ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

Les données relatives aux logements ayant besoin de réparations majeures, selon la municipalité, présentées au tableau suivant, sont insuffisantes. Il nous apparaît difficile de les comparer de manière fiable à celles de l'ensemble du Québec. À titre indicatif, notons que pour le territoire du Québec, on compte généralement 7,1 % logements ayant besoin de réparations majeures. Dans Charlevoix-Est, on constate que c'est à Saint-Siméon que l'on trouve la plus forte proportion de logements de ce type, soit 8,1 %. Saint-Irénée affiche le taux le plus bas, à 5 %.

TABLEAU 29
Logements ayant besoin de réparations majeures en 2011 (%)

TERRITOIRES	NOMBRE	%
Baie-Sainte-Catherine	*	*
Clermont	85	6,1
La Malbaie	235	6,0
Mont-Élie (TNO)	*	*
Notre-Dame-des-Monts	0	0,0
Sagard (TNO)	*	*
Saint-Aimé-des-Lacs	0	0,0
Saint-Irénée	15	5,0
Saint-Siméon	45	8,1

Source : Statistique Canada, Recensement 2011. * Les données pour cette région ont été supprimées en raison de la qualité des données ou de la confidentialité.

Nous pouvons mieux apprécier la situation en examinant l'état des logements au plan régional. Les données semblent plus exhaustives puisque le filtre de la confidentialité et de la quantité d'informations est levé. Nous disposons également des informations relatives aux besoins de réparations majeures selon le mode d'occupation.

TABLEAU 30
Ménages privés selon l'état du logement et le mode d'occupation, MRC Charlevoix-Est, 2011

ÉTAT DU LOGEMENT	MODE D'OCCUPATION		
	TOTAL	PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE
Total - État du logement	7 095	5 260	1 835
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	6 680	4 980	1 700
Réparations majeures requises	410	275	135
Logements ayant besoin de réparations majeures	5,8 %	5,2 %	7,4 %

Sources : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) (C0-1450), tableau 3, calculs de la SHQ.

Note : les données excluent les logements de bande.

Les logements occupés par leur propriétaire comptent une proportion moindre de logements en mauvais état, 5,2 % comparativement à 7,4 % concernant les logements occupés par un locataire. C'est une performance relativement satisfaisante si l'on considère les résultats d'une récente étude de la Société d'habitation du Québec qui rapporte que 12 % des logements locatifs des RMR du Québec auraient besoin de réparations majeures, alors que cette proportion atteignait 9 % en 2006.¹²

5.4 FAITS SAILLANTS SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Malgré une chute de la population, augmentation de 9 % du nombre de logements sur le territoire, entre 2001 et 2011. Hausse plus marquée à St-Aimé-des-Lacs (23 %).
- Bien que l'on observe une mutation de la demande, on n'observe que peu d'activité dans le secteur du logement collectif pour de plus petits logements.
- Au chapitre de la construction et de la rénovation, le secteur des permis résidentiels représente les deux tiers des investissements, 98 M\$ sur 150 M\$.
- Concentration des investissements à La Malbaie, entre 5,9 M\$ et 10,4 M\$ annuellement
- Les deux tiers des logements ont été construits avant 1981; 11 % l'ont été entre 2001 et 2011
- L'état du parc résidentiel est globalement satisfaisant avec 5,2 % des logements occupés par le propriétaire et 7,4 % des logements occupés par un locataire ayant besoin de réparations majeures.
- On ne dispose d'aucune donnée officielle concernant le taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée.
- On peut formuler l'hypothèse qu'une offre de logements ciblant les personnes seules et les ménages âgés sans enfant libérerait un certain nombre de logements pour les ménages plus jeunes. Les promoteurs résidentiels régionaux doivent répondre à ce défi.

¹²Société d'habitation du Québec (2013). *Les logements locatifs en 2012 : un aperçu des résultats de l'enquête de la SHQ*, par Odile Légaré, numéro spécial d'Habitation Québec sur les Entretien sur l'habitat, hiver 2013, p. 11.

6. LE LOGEMENT SOCIAL EXISTANT ET LES RESSOURCES DISPONIBLES

6 LE LOGEMENT SOCIAL EXISTANT DANS LA MRC DE CHARLEVOIX-EST

Nous présentons dans cette section une recension des logements sociaux existants sur le territoire de la MRC de Charlevoix-Est. Nous couvrons ainsi deux secteurs du logement social:

- le **secteur du logement public**, qui est constitué du parc d'habitations à loyer modique (HLM) appartenant à la Société d'habitation du Québec (SHQ) et qui est administré par les offices d'habitation (OH), sous la responsabilité des municipalités;
- le **secteur du logement communautaire**, qui comprend les coopératives d'habitation (CH) et les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL); les coopératives et les OSBL, possèdent les ensembles de logements qu'ils administrent.

Notons que les logements bénéficiant des programmes Supplément au loyer et Allocation-logement ne sont pas répertoriés. D'abord parce que leur nombre varie d'une année à l'autre et aussi pour éviter un double comptage, car plusieurs logements sociaux réalisés grâce à des programmes de la SHQ ou de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ont fait l'objet de supplément au loyer et que des locataires logés dans certains logements sociaux sont admissibles à l'Allocation-logement.

Les données ont été recueillies et compilées par Plania. Certains projets peuvent avoir été omis car aucune base de données exhaustive sur le logement social n'est disponible au Québec. De plus, sachant qu'il existe des ensembles d'habitation qui ont été financés hors de programmes gouvernementaux et d'autres qui ne sont membres d'aucun regroupement connu, le portrait que nous présentons peut ne pas être complet, même si nous avons consulté toutes les sources d'information valides.

6.1 LE LOGEMENT SOCIAL EXISTANT

6.1.1 Répartition des logements sociaux sur le territoire

On compte 185 logements sociaux sur le territoire de la MRC de Charlevoix-Est. Le tableau 31 nous montre qu'ils sont répartis dans quatre de ses municipalités.

- C'est à La Malbaie que la majorité des logements sociaux du territoire (52 %) sont implantés. On y trouve trois des huit organismes fournisseurs de logements de la MRC : un office d'habitation (56 logements), une coopérative (20 logements) et un OSBL (20 logements), pour un total de 96 logements.
- En second rang se situe la municipalité de Clermont, dont le parc correspond à 37 % des logements sociaux de la MRC. On y trouve également trois organismes fournisseurs de logements : un office d'habitation (41 logements), une coopérative (12 logements) et un OSBL (16 logements), totalisant 69 logements.
- La municipalité de St-Siméon compte dix logements sociaux, administrés par un office d'habitation, représentant 5 % du parc de la MRC.
- Dans la municipalité de Notre-Dame-des-Monts, on a recensé un OSBL détenant 10 logements (chambres), à savoir 5 % des logements sociaux du territoire.

C'est donc dans les municipalités de plus grande taille que l'on note la présence de logements sociaux. On ne trouve aucun logement social dans les municipalités de Saint-Aimé-des-Lacs, de Saint-Irénée et de Baie-Sainte-Catherine. Cette situation était mentionnée dans le *Portrait de la réalité sociale de la MRC de Charlevoix-Est* et on n'observe aucun changement à cet égard¹³.

TABLEAU 31
Répartition des organismes fournisseurs de logements et répartition des logements sociaux, MRC de Charlevoix-Est et ses municipalités

MUNICIPALITÉ	N. ORGANISMES	%	N. LOGEMENTS	%
Clermont	3	38 %	69	39 %
La Malbaie	3	38 %	96	54 %
Notre-Dame-des-Monts	1	13 %	10	2 %
Saint-Siméon	1	13 %	10	6 %
Total	8	100 %	185	100 %

Source : Compilation de Plania.

6.1.2 Répartition des logements sociaux selon le mode de gestion

En ce qui a trait aux modes de gestion des logements sociaux, dont les données sont présentées au tableau 32, on observe que la majorité des logements (58 %) sont administrés par des offices d'habitation. Trois municipalités se sont dotées d'offices d'habitation : Clermont, La Malbaie et Saint-Siméon.

En second lieu, on constate que 25 % des logements sociaux sont détenus par des OSBL d'habitation. On compte trois OSBL d'habitation dans la MRC, tous dédiés aux personnes âgées. Ils sont situés à Clermont (16 logements), La Malbaie (20 logements) et Notre-Dame-des-Monts (10 logements). Un des OSBL partage son gestionnaire principal avec un OH.

En troisième rang, les coopératives possèdent un portefeuille de 32 logements correspondant à 17 % du parc; ils sont répartis en deux projets: 20 logements pour personnes âgées, à La Malbaie, ainsi qu'un projet pour familles de 12 logements, à Clermont.

TABLEAU 32
Répartition des logements sociaux de la MRC de Charlevoix-Est par mode de gestion

OFFICE D'HABITATION	COOPÉRATIVE D'HABITATION	OSBL D'HABITATION	TOTAL
107	32	46	185
58%	17 %	25 %	100 %

Source : Compilation de Plania.

6.1.3 Répartition des logements sociaux selon la mission

Le tableau 33 indique que la grande majorité des logements sociaux (142) sont destinés à des personnes âgées. On observe que 77 % des logements leur sont dédiés. Les 43 autres logements (23 %) sont pour les familles. On n'a recensé aucun logement social pour les personnes ayant des besoins particuliers. Ainsi, les personnes seules ayant un handicap physique ou intellectuel ou les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale n'ont pas accès à des logements adaptés à leur

¹³ CLD de Charlevoix-Est (2009). Portrait de la réalité sociale de la MRC de Charlevoix-Est, présentation du portrait du 15 mai 2009, p. 9.

situation ni au soutien communautaire en logement social qui pourrait faciliter leur inclusion à la collectivité et leur autonomie. C'est vraisemblablement par le biais du logement privé, adapté ou non, que ces personnes trouvent à se loger.

TABLEAU 33
Répartition des logements sociaux de la MRC de Charlevoix-Est selon la mission

PERSONNES ÂGÉES	FAMILLES	TOTAL
142	43	185
77 %	23%	100 %

Source : Compilation de Plania.

En croisant les informations relatives au mode de gestion des organismes et à leur mission, on constate que toutes les formes de gestion servent majoritairement (ou exclusivement) les personnes âgées:

- 71 % des logements administrés par les OH sont destinés aux personnes âgées; seulement 29 % de leurs logements sont des logements pour familles.
- Les coopératives d'habitation ont elles aussi une majorité de logements (62,5 %) dédiés à la clientèle âgée, alors que seulement 37,5 % de leurs logements sont de type familial.
- L'ensemble des logements des OSBL d'habitation servent les personnes âgées.

On a par ailleurs identifié un projet de résidence pour personnes âgées, qui est encore au stade de la planification, dans la municipalité de Saint-Siméon et dont le nombre de logements n'est pas déterminé. Ce projet ne fait pas partie de la compilation présentée dans la présente section.

6.1.4 Taux de pénétration des programmes de logement social

Le taux de pénétration nous indique la proportion de logements sociaux par rapport au nombre de ménages considérés. Il se calcule en comparant le nombre de logements et le nombre de ménages que l'on compte sur un territoire donné. Il se traduit par un nombre de logements sociaux par 1000 ménages.

Ainsi, on dénombre actuellement 185 logements sociaux sur le territoire de la MRC de Charlevoix-Est. On y dénombrait, en 2011, 7 095 ménages. Le taux de pénétration est alors, selon nos calculs, de 26 ménages aidés (logements sociaux) par 1 000 ménages.

Si l'on compare ces données avec celles de l'ensemble du Québec, on dénombre environ 135 000 logements sociaux pour 3 395 340 ménages, ce qui indique un taux de pénétration de 40 logements par 1 000 ménages.

On constate donc un écart négatif de 14 logements par 1 000 ménages par rapport au taux établi pour l'ensemble du Québec. Cela nous indique qu'un « rattrapage » d'une centaine de logements est requis pour rétablir l'équilibre de logements sociaux sur le territoire de Charlevoix-Est.

Tel que mentionné plus haut, on constate de plus l'absence de logements dédiés aux personnes seules ayant des besoins particuliers de logement et de soutien communautaire, notamment celles ayant un handicap physique ou intellectuel ou celles vivant avec des problèmes de santé mentale. Les ressources d'hébergement temporaire semblent également manquer, selon les propos recueillis.

7. CONSULTATION SUR LES BESOINS DE LOGEMENT SOCIAL

7 CONSULTATION SUR LES BESOINS DE LOGEMENT SOCIAL

Dans le but de mieux saisir la dynamique régionale au plan du logement social, nous avons procédé à des entrevues téléphoniques auprès de cinq informateurs privilégiés désignés par le CLD. À la suite de ces échanges, nous avons poursuivi la démarche avec trois autres personnes qui ont été suggérées durant les entrevues, en vue d'obtenir des informations complémentaires. Au total, huit informateurs ont échangé avec le consultant : M. Jean Chabot, de l'OMH de Clermont, Mme Suzanne Côté, du Service alimentaire et d'aide budgétaire, Mme Sylvie Foster, de la municipalité de Saint-Siméon et gestionnaire de l'OMH de cette municipalité, M. Sylvain Maltais, de l'OMH de La Malbaie, Mme Carole Dufour, M. Luc Fournier et M. Richard Kègle, du Centre de santé et de services sociaux et M. André Tremblay de la MRC de Charlevoix-Est.

Voici une synthèse des propos recueillis. Les informations sont regroupées sous les catégories suivantes :

- les lacunes en matière de logement social;
- les besoins à combler en logement social;
- les obstacles au développement de logements sociaux.

7.1 LACUNES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

Offre et demande de logements sociaux et accès à l'information

On déplore l'absence de logements sociaux adaptés aux besoins des personnes seules ayant des déficiences intellectuelles ou physiques, ou des personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, dans plusieurs groupes d'âge. Il n'existe pas de logements locatifs desservant ces personnes sur le marché privé, à l'exception de logements privés adaptés dans le cadre de programmes d'Amélioration de l'habitat de la SHQ.

On note aussi une offre faible de logements sociaux pour les ménages à revenus modestes, notamment pour les familles avec enfants. Dans le parc HLM, seuls existent des logements réservés aux ménages qui sont sous le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux de logement (PRBI). Le PRBI est le revenu maximum du ménage pouvant être admissible à une habitation à loyer modique (HLM), selon la grille suivante¹⁴:

- une personne ou couple : revenu maximum de 20 500 \$;
- deux ou trois personnes, sauf couples : revenus maximaux de 25 000 \$;
- quatre ou cinq personnes : revenus maximaux de 28 000 \$;
- six personnes : revenus maximaux de 30 500 \$.

Les ménages dont les revenus sont supérieurs aux montants indiqués ne sont pas admissibles à un logement HLM, ni à un logement bénéficiant du programme de Supplément au loyer (PSL), qui est offert par des OSBL ou des coopératives et parfois sur le marché privé. On note d'ailleurs une absence de propriétaires privés ayant des ententes de Supplément au loyer sur le territoire de la MRC.

¹⁴ Société d'habitation du Québec (2013). *Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux Québec 2013*. Site Internet de la SHQ, le 20 mars 2014 : www.habitation.gouv.qc.ca. La grille est ajustée selon la situation de chaque territoire. La grille considérée dans le présent document concerne les municipalités situées hors de la RMR de Québec, dans la région de la Capitale-Nationale. Dans la RMR de Québec, la grille s'étend de 26 000 \$ à 46 000 \$, selon la composition du ménage.

Les gestionnaires des HLM doivent donc souvent rejeter les demandes de logements des ménages à revenus moyens dont les revenus dépassent les plafonds établis. Les coopératives et les OSBL ayant recours au Programme sans but lucratif-privé (PSBL-P, aussi connu comme le programme HLM privé), sont aussi tenus de respecter cette grille.

Par contre, les organismes ayant été financés par des programmes favorisant la mixité sociale et économique, notamment le programme AccèsLogis Québec de la SHQ et le programme de l'Article 95 de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) de la SCHL peuvent offrir leurs logements à des ménages à revenus moyens qui ne sont pas soumis à ce critère, d'où la mixité sociale et économique de ces organismes.

Les entrevues auprès des gestionnaires de logements sociaux ont révélé qu'il était parfois difficile de trouver preneur pour des logements qui se libèrent, en mode HLM ou en mode OSBL, tant pour les familles que pour personnes plus âgées. L'inoccupation semble aussi toucher les CHSLD et les opérateurs de ressources intermédiaires.

Plus précisément, la recherche de données en vue de dresser le portrait du logement social a révélé que 16 logements sociaux de la région (8,6 %), appartenant à des OSBL, étaient inoccupés lorsque nous avons effectué le relevé, au cours du mois de novembre 2013. Bien que cette situation puisse être temporaire, elle risque de dégénérer et de compromettre la viabilité des organismes qui doivent absorber le manque à gagner à même leur budget, car leur déficit n'est pas absorbé par la SHQ ni par les municipalités.

Il ne semble pas exister de liste d'attente pour le logement en HLM ou pour d'autres formes de logement social, sur le territoire de la MRC. Les offices d'habitation mettent en location leurs logements vacants en les annonçant dans les médias locaux et régionaux. Selon les personnes consultées, la faible demande auprès des organismes fournisseurs de logements s'expliquerait par différents facteurs, principalement ceux reliés à l'accès à l'information et ceux reliés aux contraintes physiques.

Facteurs relatifs à l'accès à l'information

- On note des lacunes importantes quant à l'accès aux informations sur le logement social. Les différentes formules de logement ne sont pas connues de la population, ni des élus et décideurs. Il en est de même pour les critères d'admissibilité et sur les conditions d'accession, comme la possibilité pour un ménage d'emménager dans un logement HLM même s'il occupe un logement dont le bail est en vigueur.
- Les questions de logement social, sur le territoire à l'étude, ne sont pas documentées et les documents de sensibilisation semblent peu disponibles. Par exemple, il n'existe pas de bottin régional des ressources en logement social, des ménages visés et des conditions d'admissibilité.
- On note entre autres une image publique négative du logement social et de ses résidents. Cela contribue à freiner les demandes effectives aux OH car les candidats craignent la stigmatisation et le rejet social. On associe souvent de mauvaises conditions de vie à la mauvaise volonté des personnes et au laisser-aller : on n'a jamais de débat régional sur l'habitation aux plans social et politique.
- On connaît mal, chez les élus, les décideurs et dans la population, les différentes formes de logement social : par exemple la différence entre d'une part, le logement public en mode HLM axé exclusivement sur les ménages à très faibles revenus et, d'autre part, le logement communautaire fondé généralement sur la mixité sociale et économique, parfois géré par des entreprises d'économie sociale.
- Perception du logement social : la population, les élus et les organismes de développement social et économique ne sont pas suffisamment sensibilisés aux répercussions de mauvaises conditions de logement sur la santé et sur l'avenir des ménages et plus particulièrement des familles avec enfants.

- À défaut d'accès aux logements sociaux, les personnes seules, surtout celles qui ne reçoivent pas de prestation de retraite, ont peu accès aux informations concernant les ressources financières disponibles, telles que le programme Allocation-logement, les prestations de solidarité et les crédits de taxes, sans oublier des initiatives d'économie d'énergie comme le programme Éconologis d'Hydro-Québec. Le cumul de ces mesures de soutien économique équivaut parfois à quelque 200 \$ par mois, selon les témoignages recueillis.

Facteurs relatifs aux contraintes physiques

- On estime que l'accès aux habitations sociales est parfois difficile pour certains ménages sans moyen de déplacement, en raison de la localisation des ensembles d'habitation, souvent éloignés des services.
- Par ailleurs, la typologie des logements est axée sur l'offre de logements pour les aînés, au détriment du logement familial.
- On ne dispose pas de projets d'habitation dédiés aux personnes ayant des besoins particuliers.

De l'opinion de plusieurs personnes interrogées, les problèmes d'insuffisance de revenus apparaissent souvent comme le principal facteur de détresse quand on considère les questions de logement. À défaut de revenus adéquats, l'accès à un logement à prix réduit, procuré par un logement social à prix avantageux, allègerait le fardeau économique des ménages et leur permettrait de se reprendre en main et d'entamer un processus de mobilisation personnelle.

Les logements pour familles sont rares, chers et encore plus chers à mesure qu'on se rapproche du centre des villes. Sur le marché privé, ces logements trop souvent insalubres, ce qui cause des problèmes médicaux et des coûts sociaux importants. À défaut de logements sociaux qui leur soient réservés, les familles avec enfants, souvent des familles monoparentales, se font souvent refuser une location s'ils sont à faibles revenus ou bénéficiaires d'aide sociale. Ils migrent parfois vers des localités ou des quartiers où les logements sont plus abordables, mais géographiquement isolés.

Ressources en logement social

On déplore que dans la région de Charlevoix et de Charlevoix-Est, des OSBL soient aux prises avec des problèmes d'inoccupation et, par conséquent, devant une situation financière pouvant devenir inquiétante.

Les organismes fournisseurs de logements, notamment les résidences offrant de l'hébergement et des services aux aînés, affrontent des problèmes de fidélisation des employés. On note chez ces derniers un besoin de formation pour faire face aux besoins changeants chez les personnes âgées. Une partie du problème de rétention de la main-d'œuvre est lié à une migration d'employés vers le réseau de la santé et des services sociaux, lequel est en mesure d'offrir des conditions salariales plus avantageuses que celles du milieu communautaire en habitation. On constate également des besoins en formation du côté des administrateurs bénévoles des organismes.

Les organismes fournisseurs de logements sont pour la plupart isolés et ne peuvent profiter de la synergie des autres organismes sociaux et communautaires du territoire.

- On note un faible niveau de communication entre les organismes d'habitation au plan régional et entre ces derniers et les organismes de développement social et économique, ce qui freine la circulation des informations pertinentes vers les clientèles respectives.
- On note également l'absence de concertation entre les organismes d'habitation et les organismes de développement social et économique.

- Il n'existe pas de lieu permanent d'échange et de concertation dédié aux questions de logement et d'hébergement.
- On n'a recensé, dans la région sous étude, aucun groupe de requérants de logements sociaux ni de groupe promoteur de logement social.

Le manque de concertation, constaté en logement social, pourrait être le reflet d'un phénomène déjà observé à divers niveaux de l'activité économique du territoire. Le Plan de diversification et de développement économique et PALÉE 2008-2012, fait état de la faiblesse de la concertation entre entreprises et du peu de synergie et de regroupement entre les acteurs, lesquels amplifient les problèmes de masse critique de population et, dans une certaine mesure, le faible marché local.¹⁵

7.2 LES BESOINS À COMBLER

La question est de savoir dans quelle mesure les logements existants répondent aux besoins que nous avons pu observer et que nous pouvons estimer par l'étude des données consultées. Les échanges avec les personnes ressources portaient principalement sur les questions suivantes

- Les ménages ayant des besoins de logement social ont-ils accès aux ressources existantes?
- Les logements existants suffisent-ils à la demande?
- Quel type de ménages servir?

Selon les gestionnaires de logement social interrogés, la demande de nouveaux logements doit être orientée tant vers les familles que vers les aînés. On note des besoins particuliers de logements pour les familles monoparentales.

Chez les personnes provenant de secteurs autres que l'habitation, on a rappelé l'absence de ressources de logement pour les personnes seules ayant des besoins particuliers. On affirme également que les familles sont « les parents pauvres du logement » spécialement les familles monoparentales à faible revenu. Chez ces dernières, on constate que la violence conjugale est souvent une cause aggravante de mauvaises conditions de logement. La famille se retrouve brusquement sans logis et sans revenu.

Par ailleurs, on observe, chez les personnes engagées dans une démarche de réintégration sociale et de mobilisation personnelle, que l'accès à un logement décent et abordable devient une étape déterminante du succès d'un nouveau « plan de vie ». Par exemple, on indique qu'environ le tiers des quelque 50 familles participant au programme SIPPE (Services intégrés en périnatalité et petite enfance), sont confrontées à des conditions de logement inadéquates et inabordables. On rapporte que ces problèmes occasionnent un isolement accru des familles, des problèmes de persévérance scolaire et des problèmes de santé liés à l'insalubrité, notamment les enfants malades en raison de la présence de moisissures.

On observe également un vide dans l'offre de logements : il n'existe sur le marché privé et dans les organismes communautaires d'habitation que peu de logements abordables qui seraient offerts à des ménages qui ne sont pas admissibles aux logements sociaux de type HLM. Cette situation semble vécue tant par les jeunes familles que par les personnes seules, vivant avec des problématiques particulières ou non, et les aînés. Cela entraîne des difficultés à louer certains logements HLM, qui sont réservés aux ménages dont les revenus sont sous le PRBI, tel que nous l'avons mentionné plus haut.

¹⁵ Source: DAA Stratégies (2008).

On déplore aussi, pour les aînés, l'absence d'une « stratégie de sortie » de la propriété familiale traditionnelle. Même si on rencontre actuellement certains problèmes conjoncturels concernant le marché de l'accession à la propriété, plusieurs ménages aînés sont confrontés à un double problème : 1) ils ne trouvent pas preneur pour leur résidence en raison du blocage du marché de l'accession et 2) en cas de vente, ils ne disposent pas d'une alternative au centre d'hébergement. On constate en effet un manque de logements pour aînés autonomes qui souhaitent se départir de leur propriété trop exigeante au plan économique ou au plan de l'entretien, mais qui ne requièrent pas de soutien ou de services. Par ailleurs, comme partout au Québec, les ménages aînés habitués à la maison unifamiliale, ont tendance à retarder leur transition vers des logements mieux adaptés et nécessairement plus petits.

7.3 LES OBSTACLES AU DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Par ailleurs, le territoire de la MRC est desservi par au moins deux groupes de ressources techniques en habitation (GRT), mais on ne compte dans la région que peu d'expertise en développement et en financement de nouveaux logements sociaux.

- Le personnel rémunéré, affecté à la gestion du parc de logements sociaux est dévoué et expérimenté, mais ne remplit que des mandats à temps partiel.
- Les personnes concernées doivent consacrer leurs énergies aux priorités de services à la clientèle et à la réalisation des travaux d'entretien et de réparations.
- Il n'existe pas de fonds régional dédié à l'aménagement de nouveaux logements sociaux ou abordables.
- Par conséquent, on note une absence de leadership et d'expertise locale pour mobiliser les ressources de la collectivité.
- On ne pourra relever les défis de développement de nouveaux logements et de nouveaux services dans le cadre de gestion actuelle.

On constate qu'au plan du développement résidentiel, en général, on veut attirer les familles pour contrer la diminution de la population dans les petites municipalités. Les municipalités sont prêtes à soutenir de nouveaux développements.

Bien que le schéma d'aménagement de la MRC mentionne qu'il y a suffisamment d'espace à construire, certains intervenants estiment difficile de développer des projets ailleurs qu'en bordure de la route 138, car il ne reste que peu de terrains appropriés, prêts à construire et disposant des services d'aqueduc et d'égout. On note également des hésitations de la part des propriétaires de grands terrains à les mettre en valeur; cette problématique concerne également certaines municipalités qui sont responsables de réaliser les infrastructures.

Le marché demeure incertain en raison du ralentissement des ventes résidentielles et des resserrements successifs du crédit hypothécaire imposé par la SCHL. Il apparaît donc plus difficile, dans la région, de viabiliser des projets de moins de 20 logements, ce qui accroît le niveau de difficulté de réaliser des projets dans des municipalités de faible taille.

7.4 FAITS SAILLANTS DES CONSULTATIONS ET DE L'ANALYSE DES BESOINS

7.4.1 Rappel des principales données démographiques

- La MRC de Charlevoix-Est est parmi les MRC les plus vieilles du Québec : les 65 ans et plus représentent 20,7 % de la population (15,6 % en 2001) et les 15 à 44 ans comptent pour 30,7 % (51,3 % en 2001).
- Tendance à la hausse du nombre de ménages causée par le vieillissement de la population et augmentation du nombre de personnes seules.
- Le revenu médian des propriétaires est de 57 956 \$; celui des locataires est de 28 786 \$; seulement 15 % des locataires gagnent plus de 60 000\$.
- Chez les locataires, on ne trouve qu'une dizaine (6 %) de ménages de 25 à 39 ans ayant un taux d'effort de 30 % ou plus. Chez les 70 ans et plus, cette proportion dépasse 50 % et atteint 240 ménages sur 460.
- Sous l'angle du genre de ménage, 42 % des « solos », dont 35 % de propriétaires (405 ménages) et 51 % de locataires (480 ménages) affichent un taux d'effort de 30 % ou plus.
- Fait plutôt rare : on ne dénombre pas de couples avec enfants locataires ayant un taux d'effort de 30 % ou plus. Par contre 13 % des familles monoparentales locataires (30 familles) sont touchées; elles sont 26 % (90 familles) dans cette situation, si elles sont propriétaires, une inversion rarement observée.

7.4.2 Les lacunes de l'offre de logements sociaux

- Offre axée davantage sur le logement pour aînés au détriment de l'offre de logements familiaux et pour les personnes seules ayant des besoins particuliers : notamment celles ayant des déficiences physiques ou intellectuelles, et les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale.
- Faiblesse de l'offre de logements pour les ménages à revenus modestes qui ne sont pas admissibles aux logements en HLM.
- Inoccupation de logements sociaux et absence de liste d'attente.
- Absence de logements dédiés aux personnes seules ayant des besoins particuliers de logement et de soutien communautaire notamment celles ayant un handicap physique ou intellectuel ou celles vivant avec des problèmes de santé mentale.
- Les ressources d'hébergement temporaire semblent également manquer.
- Faible sensibilisation aux différents modèles de logement social et aux programmes d'aide, dans la population, chez les décideurs et les élus : absence d'outils d'information et de promotion et perception négative du logement social et de ses résidents.
- Problèmes de rétention de ressources humaines et besoins de formation pour le personnel et pour les bénévoles.
- Faible taux de pénétration des programmes de logement social et communautaire sur le territoire. Il est de 26 logements par 1 000 ménages contre 40 à l'échelle du Québec.
- Écart négatif de 14 logements par 1 000 ménages par rapport au taux québécois.
- Rattrapage régional requis d'environ 100 unités de logements pour rétablir l'équilibre des logements sociaux sur le territoire de la MRC.

7.4.3 Les besoins à combler

- Viser la mixité sociale et économique, notamment par la réalisation de projets multigénérationnels.
- Développer des projets abordables permettant de rejoindre des ménages qui ne se qualifient pas pour les logements HLM mais pour lesquels l'offre de logements privés est inexistante.
- Développer une offre de logements abordables destinés aux personnes âgées autonomes.
- Favoriser l'inclusion de logements destinés aux personnes seules ayant des besoins particuliers.
- On peut formuler l'hypothèse qu'une offre de logements ciblant les personnes seules et les ménages âgés sans enfant libérerait un certain nombre de logements pour les ménages plus jeunes. Les promoteurs résidentiels régionaux doivent répondre à ce défi.

7.4.4 Les obstacles au développement de nouveaux logements

- Faiblesse de la concertation en habitation sociale.
- Absence de leadership et d'expertise locale en développement de logement social.
- Absence d'outil de financement local.
- Faiblesse du marché et risques accrus pour les promoteurs de logements abordables, en mode locatif et en mode accession à la propriété.

8. RECOMMANDATIONS QUANT AUX ORIENTATIONS ET AUX MOYENS

8 RECOMMANDATIONS QUANT AUX ORIENTATIONS ET AUX MOYENS

Nous présentons dans cette section certaines recommandations qui ont été formulées lors de la consultation ainsi que d'autres pistes de travail qui découlent de nos observations. Nous assumons que les outils de financement gouvernementaux présentés précédemment demeureront disponibles de manière continue, malgré les orientations budgétaires annoncées en juin 2014. Les outils identifiés plus bas doivent donc être considérés comme complémentaires aux fonds publics et adaptables aux réalités territoriales. Ils doivent être considérés comme des propositions perfectibles, à des fins de discussion.

8.1 ORIENTATIONS ET MOYENS

Nous faisons le constat général qu'il existe des besoins non comblés en logement social. Ces besoins ne génèrent pas de demande effective, observable par la création de groupes promoteurs issus de la collectivité.

La faiblesse du réseau associatif communautaire – notamment l'absence de comités logement et de groupe de requérants de logements sociaux – l'isolement des organismes fournisseurs de logements sociaux et le manque de lieu permanent de concertation sur les questions de logement, expliquent en partie cette situation.

C'est pourquoi, nous proposons tout d'abord de suppléer aux lacunes organisationnelles observées.

Nous proposons également des mesures légères précédant l'implantation d'autres outils ayant un impact financier plus important.

Mais nous suggérons également, comme condition préalable, le renforcement des organismes présents en habitation sociale.

Les orientations proposées s'articulent en trois axes.

- Axe 1 : Le logement comme outil d'inclusion sociale et de rétention de la population : cet axe concerne la vision territoriale du logement social et abordable, perçu non pas comme destination de programmes sociaux, mais comme véhicule de développement collectif.
- Axe 2 : La consolidation des ressources en logement social : cet axe correspond aux besoins identifiés au plan organisationnel. La mise en œuvre de ces propositions nous semble être un prérequis pour assurer le développement viable de nouveaux logements sociaux et la pérennité du parc existant.
- Axe 3 : Le soutien au développement territorial du logement social : il présente des moyens peu coûteux qui permettent de faciliter le travail de groupes promoteurs; deux projets pilotes visant des clientèles distinctes sont également proposés.

8.1.1 Axe 1 : Le logement comme outil d'inclusion sociale et de rétention de la population

Projet 1.1 : Instance régionale de concertation en logement social

- Cette organisation, qu'elle soit formelle ou de fait, a comme mandat de développer une vision territoriale des enjeux de logement social, de réaliser un plan de logement social et de susciter les initiatives du milieu.
- Elle établit et renforce les liens entre les organismes fournisseurs de logements sociaux (OH, OSBL et coopératives), les organismes offrant des services de soutien communautaire et de soins à domicile, ainsi que les organismes de développement social et économique du territoire.
- En vue de l'élaboration d'un plan régional, elle suscite des débats, diffuse des documents de sensibilisation et de promotion.
- Elle planifie la tenue d'un colloque régional portant sur le logement social et le soutien communautaire aux populations plus fragiles.

8.1.2 Axe 2 : La consolidation des ressources en logement social

La consolidation des organisations existantes chez les fournisseurs de logement social nous apparaît comme une condition préalable à de nouvelles initiatives de développement du parc. Si les parties prenantes sont d'accord avec cette proposition, diverses opérations semblent réalisables. Bien qu'une action englobant toutes les formes de gestion puisse être envisageable, nous sommes d'avis qu'il serait plus facile de procéder en prenant en considération chaque mode de gestion séparément, tout en gardant le cap sur une harmonisation des interventions au niveau territorial.

Aux fins de discussion, nous soumettons deux hypothèses de travail qui semblent prometteuses. Les deux propositions peuvent être discutées séparément, selon le contexte propre aux organisations en présence et leurs aspirations.

2.1 : Office régional d'habitation (ORH)

- Selon cette proposition, un office régional d'habitation remplacerait les trois offices municipaux d'habitation existants.
- Si cette option est bien reçue par les instances régionales, la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* prévoit une étape où la MRC doit déclarer sa compétence en matière de logement social en vue d'exercer un leadership à cet égard.¹⁶
- Une fois constitué, l'ORH administre l'ensemble du parc régional des HLM et assure le développement de nouveaux projets d'habitation. Il est habilité à développer des projets pour des ménages diversifiés hors du programme HLM, pour des clientèles mixtes.

¹⁶ L'article 57 de la Loi sur la Société d'habitation du Québec précise que « Sur réception d'une requête d'une municipalité ou d'une municipalité régionale de comté qui a déclaré sa compétence en matière de gestion du logement social, le lieutenant-gouverneur peut, aux conditions qui y sont énoncées, délivrer, sous le grand sceau du Québec, des lettres patentes constituant un office municipal d'habitation ou un office régional d'habitation (nous soulignons) aux fins d'offrir principalement des logements d'habitation aux personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. » Voir également à ce sujet *Étude sur les efforts requis pour gérer les offices d'habitation de moins de 100 logements*, réalisé pour la SHQ par CFC Dolmen inc., 12 mars 2014.

- Tout en réalisant des économies d'échelle et bénéficiant d'une masse critique d'habitations, l'organisme est en mesure de répondre plus efficacement aux demandes de la population et des groupes communautaires.
- Il développe les partenariats exigés par la situation régionale.
- Il se positionne pour développer, si requis, l'offre des services de gestion vers les OSBL et les coopératives de la région et pour réaliser un plan de développement de nouveaux logements sociaux devant être réalisés sur le territoire.

2.2 : OSBL territorial d'habitation pour aînés

- Ce projet vise à consolider l'offre actuelle de logements pour aînés des OSBL d'habitation au plan de la MRC ou de la grande région de Charlevoix.
- Le projet territorial de regroupement de la gestion des OSBL d'habitation permet d'harmoniser la gestion des actifs et des ressources disponibles. Divers scénarios peuvent être considérés, allant du partage du personnel jusqu'à la fusion, en vue d'opérer comme entreprise d'économie sociale autonome.
- Considérant la conjoncture, marquée par un taux d'inoccupation inhabituel en logement social, et les nouvelles obligations reliées à la certification des résidences pour aînés, une optimisation des ressources est requise. La réalisation d'une étude de faisabilité serait à notre avis pertinente.
- En attendant la création d'un tel organisme, il convient d'examiner de manière critique la création de tout nouvel organisme visant le logement pour aînés sur le territoire.
- Si le contexte de partenariat le permet, des ententes de gestion entre le secteur des offices d'habitation et celui des OSBL d'habitation peuvent être examinées. Les organismes en présence peuvent alors collaborer dans le cadre d'une « relation d'affaires », sans que les liens de propriété des immeubles ou que la gouvernance des organismes ne soient remis en question.

8.1.3 Axe 3 : Le soutien au développement territorial du logement social

Projet 3.1 : Sondage sur les besoins en logement social

- Une telle opération¹⁷ permet de connaître de manière précise les besoins au sein de la population et des clientèles concernées et de vérifier certaines hypothèses de développement.
- Le sondage permet d'accroître la notoriété d'un projet potentiel.
- Le sondage sur les besoins en logement peut constituer la première étape vers la création d'une liste de requérants ou le démarrage d'un groupe promoteur.
- La recherche de financement par les promoteurs sera facilitée s'ils peuvent démontrer qu'il existe une demande effective.

¹⁷ Voir à ce sujet *Répertoire des bonnes pratiques - Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, Fiche 13 : *Identification des besoins au moyen d'un sondage*, pp. 52-53. Document réalisé par la Communauté métropolitaine de Montréal et disponible au www.cmm.qc.ca.

Projet 3.2 : Inventaire des terrains et des bâtiments

- Un inventaire¹⁸ des terrains et bâtiments municipaux, gouvernementaux et institutionnels ayant un potentiel résidentiel permet de quantifier et de qualifier les ressources municipales en vue de soutenir de diverses manières le développement d'habitations et d'évaluer le potentiel de différents sites.
- Une telle connaissance des ressources en terrains et bâtiments accélère le développement de projets grâce à des réponses plus rapides aux demandes provenant des groupes promoteurs.
- Éventuellement, l'inventaire constitue une étape préalable pour l'élaboration de politiques d'acquisition et de disposition de terrains à des fins de logement dans une perspective d'abordabilité et de pérennité.
- Ces politiques, qui pourront être élaborées dans un deuxième temps, peuvent inclure la constitution de réserves foncières et l'adoption d'une politique de cession à prix réduit de terrains et le financement d'infrastructures.

Projet 3.3 : Projet pilote d'habitation mixte

- Un tel projet répond à une diversité de besoins exprimés. Il n'existe actuellement aucun projet de logement social destiné aux personnes ayant des besoins particuliers. La même situation prévaut pour les personnes âgées autonomes et les familles monoparentales, notamment pour les ménages à revenus modestes.
- Le nouveau projet est fondé sur la mixité sociale et économique des résidents en vue d'éviter la création de ghettos de clientèles et de rapprocher les résidents de leur milieu.
- Il est possible de desservir des résidents ayant des besoins très différents dans le cadre du même ensemble d'habitation. Le programme AccèsLogis Québec, grâce à ses trois volets, favorise cette mixité.
- Tout nouveau projet d'habitation devrait, à notre avis, être réalisé par un organisme ayant une vocation territoriale afin d'éviter la dispersion des ressources et de viabiliser plus facilement les initiatives.

Projet 3.4 : Groupe d'accédants à la propriété

- Avec la participation d'une municipalité (fonds de terrain et services) et dans le cadre d'une entente de développement avec un constructeur d'habitation, il est possible d'élaborer un projet visant l'abordabilité permanente en accession à la propriété. Le modèle serait inspiré de l'expérience des fiducies foncières communautaires. Un tel projet peut être réalisé sous différentes formes organisationnelles.
- On a constaté que les constructeurs d'habitations hésitent à investir en raison de l'incertitude du marché et en raison d'une demande faible et dispersée. En créant une demande plus formelle et en regroupant les acheteurs, on sera en mesure de viabiliser un projet résidentiel innovateur.
- Il est possible de rassurer les constructeurs intéressés en créant et en encadrant la demande et en accompagnant les parties prenantes. Dans le « meilleur des mondes » pourquoi ne pas promouvoir la construction d'un projet modèle d'éco-quartier?

¹⁸ Idem. Fiche 1: Inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements abordables, pp.10-11.

- On peut prévoir qu'un tel projet aurait un impact sur la rétention de la population jeune active et qu'elle permettrait de garantir l'existence de services collectifs, notamment le maintien d'écoles et de services de garde.

Projet 3.5 : Outils de financement municipaux

- Les contributions financières des municipalités, tout comme celles d'autres institutions régionales, peuvent être sollicitées pour contribuer au financement de logements sociaux. Les fonds ainsi recueillis sont comptabilisés par la SHQ comme faisant parti de la contribution obligatoire du milieu dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. En complément des mesures plus légères nommées précédemment, les municipalités du territoire ont à leur disposition divers outils de financement :
 - Acquisition de terrain par la municipalité.
 - Don ou vente de terrain à prix avantageux.
 - Prêt et garantie de prêt temporaire.
 - Prêt de services municipaux : communication, promotion, prêt de personnel et de locaux etc.
 - Viabilisation des coûts d'infrastructures.
 - Crédit de taxes foncières.
 - Programmes d'aide à la rénovation et à la construction.

Selon le cas, elles peuvent adopter des résolutions propres aux projets soumis par les groupes promoteurs.

ANNEXE 1 - LES ORGANISMES RESSOURCES DISPONIBLES EN LOGEMENT SOCIAL

Services de développement de nouveaux logements sociaux : les groupes de ressources techniques

Le territoire de la MRC de Charlevoix-Est est desservi par deux groupes de ressources techniques en habitation (GRT). Les GRT sont des organismes sans but lucratif qui offrent des services de développement et de formation aux groupes promoteurs de nouveaux projets de logements sociaux, qu'il s'agisse d'OH, des coopératives ou d'OSBL.

Ils sont reconnus par la SHQ et celle-ci encourage fortement les groupes de la collectivité à s'adjoindre leurs services pour assurer la coordination de la réalisation de leurs projets résidentiels. Certains GRT offrent également des services de gestion aux coopératives et aux OSBL.

Les GRT les plus susceptibles d'intervenir dans Charlevoix-Est sont :

Action Habitation de Québec

.Contact : M. Armand St-Laurent, directeur général
.Téléphone : 418 648-1278
.Courriel : grt@actionhabitation.qc.ca
.Site web : www.actionhabitation.qc.ca

Sosaco

.Contact : Mme Sandra Turgeon
.Téléphone : 418 648-1354
.Courriel : sosaco@fechaqc.qc.ca
.Site web : www.socaco.ca

Il existe une association des GRT dont les coordonnées sont :

Association des groupes de ressources techniques du Québec

.Contact : Mme Nathalie Ross
.Téléphone : 514 849-8547
.Courriel : nathalie.ross@agrtq.qc.ca
.Site web : www.agrtq.qc.ca

Services aux organismes existants : les regroupements régionaux et nationaux d'OSBL et de coopératives d'habitation ainsi que d'offices d'habitation,

Les OSBL et les coopératives d'habitation peuvent devenir membres de fédérations régionales qui assurent leur représentation politique et la défense de leurs droits. Ces fédérations offrent, aux organismes existants une panoplie de services de formation et de gestion, des outils d'information et des plans d'assurances habitation, des plans d'assurance habitation et automobile, des programmes d'efficacité énergétique et des programmes d'achats groupés. Certains regroupements n'offrent pas l'ensemble des services.

Sur le territoire de la MRC de Charlevoix-Est les organismes suivants sont susceptibles d'intervenir.

Fédération régionale des OSBL d'habitation de Québec Chaudière-Appalaches (FROHQC)

.Téléphone : 418 614-2495
.Courriel : frohqc@frohqc.com

.Site web : <http://frohq.rqoh.com>

Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC)

.Contact : Mme Sandra Turgeon

.Téléphone : 418 648-1354

.Courriel : info@fechaqc.qc.ca

.Site web : www.cooperativehabitation.coop

Les offices d'habitation ne sont pas regroupés en fédérations régionales. Toutefois, le Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ) compte au moins 537 offices municipaux membres. De plus, les offices d'habitation de la MRC de Charlevoix-Est s'appuient sur l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ), qui est reconnu comme un Centre de services auprès de plus de 20 offices d'habitation de plus petite taille, notamment dans le cas de la rénovation du parc de logements HLM.

Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ)

.Contact : M. Denis Robitaille

.Téléphone : 418 527-6228

.Courriel : denis.robitaille@rohq.qc.ca

.Site web : www.rohq.qc.ca

ANNEXE 2 - LES PROGRAMMES D'AIDE AU LOGEMENT

Les programmes d'aide à l'habitation présentés dans la présente section sont ceux qui étaient disponibles auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) au début de juin 2014, avant l'adoption du budget du gouvernement du Québec. Certains programmes peuvent avoir été abolis ou suspendus lorsque le présent document sera diffusé. Une mise à jour de la description des programmes, de leurs paramètres financiers et des critères d'admissibilité devra être complétée.

Ressources financières visant la réalisation de nouveaux logements

Programmes administrés par la SHQ¹⁹

AccèsLogis Québec (ACL)

- Admissibilité
 - Coopératives, OSBL et offices d'habitation.
 - Le programme vise des ménages ayant des revenus diversifiés. Un certain nombre de ménages bénéficient du programme de Supplément au loyer (PSL), décrit plus loin, s'ils sont admissibles. Leurs frais de logement correspondent à 25 % de leur revenu. Les autres ménages paient le loyer régulier, à savoir un montant ne dépassant pas le loyer médian du marché établi par la SHQ.
- Types de projets
 - Projets de construction neuve, d'achat-rénovation et de transformation, selon trois catégories.
 - Volet 1 : logements permanents pour les ménages à revenu faible et modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes et personnes handicapées autonomes).
 - Volet 2 : logements permanents avec services (repas, entretien ménager, maintien à domicile) pour personnes âgées en légère perte d'autonomie.
 - Volet 3 : logements temporaires ou permanents avec services pour personnes ayant des besoins particuliers de logement ou d'hébergement; plusieurs résidents de tels projets sont engagés dans une démarche de réintégration sociale.
- Paramètres financiers
 - Prêt d'une institution financière reconnue par la SHQ, amorti pendant 35 ans.
 - Garantie de prêt de la SHQ.
 - Assurance hypothécaire de la SCHL.
 - Subvention de capital variant de 50 % à 100 % (exceptionnellement) des coûts admissibles.

¹⁹ Voir le site Internet de la SHQ: www.habitation.gouv.qc.ca ; informations disponibles le 6 juin 2014. Certains projets administrés par la SHQ peuvent bénéficier de fonds provenant de la SCHL.

- Participation financière obligatoire du milieu : par exemple, don de terrain ou de bâtiment, crédit de taxes foncières, services municipaux, investissement de parts privilégiées, souscription populaire, etc. Cette contribution peut varier de 5 à 15 % des coûts (information provenant du site de la SHQ le 6 juin 2014).
- Loyers variant entre 75 et 95 % du loyer médian du marché déterminé par la SHQ.
- Contribution financière obligatoire au Fonds québécois d'habitation communautaire.
- Subventions additionnelles pour régions éloignées et municipalités de petite taille.

Programmes administrés par la SCHL²⁰

Programme de financement initial (PFI)

- Admissibilité
 - Coopérative, Première nation, promoteur privé, groupe de personnes constituées en société. Aucune restriction relative au type de bâtiment, au mode d'occupation au profil de résidants ou au type d'organisme.
- Types de projets :
 - Logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL.
- Activités couvertes
 - Étude de marché, plan d'affaires, recherche de financement et analyse des options.
- Paramètres financiers
 - Contribution maximale de 20 000 \$ par proposition.
 - Montant maximum de 10 000 \$ sous forme de subvention non remboursable.
 - Montant supplémentaire de 10 000 \$ sous forme de prêt sans intérêts remboursable si le projet se réalise.

Financement pour la préparation de projets (FPP)

- Admissibilité
 - Coopérative, Première nation, promoteur privé, groupe de personnes constituées en société. Aucune restriction relative au type de bâtiment, au mode d'occupation au profil de résidants ou au type d'organisme.
- Types de projets :
 - Logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL.
- Activités couvertes :

²⁰ Voir le site Internet de la SCHL: www.cmhc-schl.gc.ca .

- Activités pouvant mener le projet jusqu'à la demande de financement hypothécaire, dont : test de capacité portante, évaluation environnementale, plans et devis, honoraires professionnels pour estimation des coûts, plan de gestion, option d'achat, permis, documents juridiques et droits de demande.
- Paramètres financiers
 - Prêt sans intérêt maximum de 100 000 \$.
 - Le prêt est remboursable si le projet se réalise; il est considéré comme une avance sur les coûts d'immobilisation et peut être remboursé à même le financement à long terme.
 - Remise partielle possible si le proposant réalise des logements jugés abordables, en vertu des critères de la SCHL.

Assurance prêt hypothécaire pour logements collectifs abordables

- Admissibilité
 - Produit financier offert aux promoteurs de projets de construction de logements collectifs abordables selon les critères de la SCHL.
- Types de projets :
 - Logements locatifs modestes et logements modestes pour propriétaires occupants considérés abordables selon les critères de la SCHL.
- Paramètres financiers
 - En échange d'une prime payée par l'emprunteur, la SCHL garantit au prêteur le remboursement de son prêt.
 - Si les logements sont reconnus abordables, la SCHL peut assurer jusqu'à 95 % du rapport prêt-valeur ou du rapport prêt-coût.
 - La SCHL assure le prêt de construction et le prêt à long terme dans la même transaction.
 - Le montant de la prime varie selon le degré d'abordabilité atteint par le projet (établi en centiles du loyer du marché) et par son rapport prêt-valeur.
 - Lorsque des difficultés financières surgissent, la SCHL dispose d'outils permettant aux emprunteurs et aux prêteurs de redresser la situation. Si le défaut de paiement est inévitable, sous certaines conditions, la SCHL paiera la totalité du montant du règlement et des frais admissibles réclamés.

Ressources financières visant l'amélioration de l'habitat

Ces programmes sont administrés par la SHQ mais en collaboration avec les MRC et certaines municipalités. La MRC de Charlevoix-Est nous a confirmé qu'elle dispose généralement de sommes d'environ 500 000 \$ annuellement au chapitre des programmes d'amélioration de l'habitat suivants.

Programme Rénovation Québec

Ce programme-cadre appuie financièrement les municipalités qui se dotent d'un programme visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés. Il est administré conjointement avec les municipalités participantes. La municipalité peut choisir d'inclure, dans son programme, une ou plusieurs des interventions suivantes :

Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu :

- Réparation de défauts majeurs dans un logement ou dans un bâtiment résidentiel. Un budget annuel de 250 000 \$ à 300 000 \$ est disponible pour la MRC.

Interventions liées à l'habitation :

- Rénovation résidentielle : rénovation légère ou majeure d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment à double vocation ; réfection de la façade; réparation de défauts qui peuvent compromettre la sécurité des occupants ; réaménagement ou ajout de logements; mise en valeur des éléments architecturaux.
- Construction résidentielle : construction d'une nouvelle résidence ou démolition et reconstruction d'un bâtiment pour en faire un bâtiment résidentiel.
- Recyclage : transformation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel en logements.
- Adaptation de domicile : réaménagement d'un bâtiment résidentiel ou d'un logement en fonction des besoins d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie.
- Accession à la propriété : octroi d'une aide financière à un propriétaire-occupant pour l'achat d'une résidence principale.
- Bonification du programme AccèsLogis Québec : allocation d'une aide financière additionnelle pour favoriser la réalisation d'un projet AccèsLogis Québec qui répond aux objectifs du programme Rénovation Québec.

Programme RénoVillage

- Admissibilité
 - Le programme RénoVillage accorde une aide financière aux propriétaires-occupants à faible revenu qui vivent dans un milieu rural afin qu'ils puissent effectuer des travaux sur leur résidence lorsque celle-ci présente une ou plusieurs défauts majeurs.
- Paramètres financiers
 - L'aide financière peut atteindre 90 % des coûts admissibles reconnus, sans toutefois dépasser 10 000 \$. Le pourcentage varie selon le revenu et la taille du ménage.

Programme de Réparations urgentes

- Admissibilité
 - Il vient en aide aux propriétaires-occupants à faible revenu qui vivent dans un milieu rural et qui doivent effectuer des travaux urgents sur leur résidence pour corriger des défauts majeurs.
- Paramètres financiers
 - L'aide financière couvre 100 % des coûts admissibles reconnus jusqu'à concurrence de 6 000 \$, 9 000 \$ ou 11 000 \$, selon la situation géographique de la localité.

- La MRC dispose de 30 000 \$ à 50 000 \$ annuellement²¹.

Programme d'Adaptation de domicile

- Admissibilité
 - Le Programme d'adaptation de domicile a pour objectif de permettre à une personne handicapée d'accomplir ses activités quotidiennes dans son logement et ainsi de favoriser son maintien à domicile. Il accorde une aide financière au propriétaire du domicile pour l'exécution de travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée.
- Paramètres financiers
 - L'aide financière peut atteindre 16 000 \$ par personne admissible. Dans certains cas particuliers déterminés par la Société d'habitation du Québec, une aide additionnelle maximale de 7 000 \$ peut aussi être versée.
 - Lorsque des équipements spécialisés sont nécessaires, une aide supplémentaire de 10 000 \$ maximum peut aussi être accordée selon certains critères définis par la Société d'habitation du Québec (SHQ).
 - Environ 200 000 \$ sont alloués annuellement à la MRC.²²

Programme Logements adaptés pour aînés autonomes

- Admissibilité
 - Le programme Logements adaptés pour aînés autonomes accorde une aide financière aux personnes de 65 ans et plus ayant un faible revenu pour qu'elles puissent apporter des adaptations mineures à leur maison ou à leur logement afin de continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire.
- Paramètres financiers
 - L'aide financière accordée peut atteindre : 3 500 \$ si vous confiez l'exécution des travaux (matériaux et main-d'œuvre) à un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.
 - Un budget de 20 000 \$ est alloué annuellement à la MRC.²³

Programmes d'aide au loyer

Programme de Supplément au loyer (PSL)

- Admissibilité
 - Le programme de Supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes à but non lucratif (OBNL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique.

²¹ Source: MRC de Charlevoix-Est.

²² Idem.

²³ Idem.

- Plusieurs critères, notamment le revenu, servent à établir l'admissibilité au programme. Toutefois, certaines personnes vivant des situations exceptionnelles peuvent être placées en priorité sur les listes d'attente, comme les personnes victimes de violence conjugale ou celles dont le logement a été détruit par un sinistre.
- Paramètres financiers
 - Le montant demandé pour la location du logement équivaut à 25 % des revenus totaux du ménage pour l'année civile précédant le début du bail. Le Supplément au loyer couvre la différence entre la part payable par le locataire (le 25 %) et le loyer convenu avec le propriétaire.
 - Le programme est généralement administré par des offices d'habitation ou par des OSBL mandataires, incluant certains organismes qui ne sont pas des organismes d'habitation.
 - Selon les informations dont nous disposons, les offices d'habitation de la MRC de Charlevoix-Est n'administrent pas le programme de Supplément au loyer. Il ne semble pas y avoir d'unités de supplément au loyer attribuées à des propriétaires privés sur le territoire de la MRC de Charlevoix-Est. Les ententes relatives au versement des subventions aux ménages résidant dans des coopératives et des OSBL d'habitation seraient administrées directement par la SHQ²⁴.

Programme Allocation-logement

- Admissibilité
 - Le programme Allocation-logement procure une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement.
 - La plupart des bénéficiaires du programme sont des locataires et parfois des chambreurs, mais des fonds sont également versés à des propriétaires à faible revenu.
- Paramètres financiers
 - L'aide financière peut atteindre 80 \$ par mois.
 - Le programme est administré par revenu Québec pour la SHQ.

²⁴ Informations recueillies auprès des OH de Charlevoix-Est.