

Stratégie d'habitation

Dans la MRC de Papineau

Septembre 2022



Rédaction et conception du document

Cette étude a été réalisée par JFLV Consultants pour la MRC de Papineau sous la coordination de Madame Fanny St-Amour, Agente de développement social.

L'équipe de JFLV Consultants tient à remercier Monsieur François Goulet, urbaniste consultant, pour sa précieuse collaboration dans le cadre de ce mandat.

Pour plus d'information : jfvachon@jflvurbaniste.com

Table des matières

Table des figures	3
Mise en contexte	4
Objectifs du Mandat.....	4
Méthodologie.....	4
1. Profil sociodémographique.....	6
1.1. La population	6
1.2. Le logement et les ménages.....	7
1.3. Les revenus	7
2. Portrait de l'offre résidentielle	11
2.1. Le logement locatif primaire	11
2.2. Tendances de l'offre en logements locatifs	14
2.3. Données sur le nombre d'immeubles.....	16
2.4. Données sur la construction résidentielle.....	17
2.5. Données sur les transactions immobilières	18
2.6. L'offre en logement social et communautaire	20
3. Vision stratégique de la MRC de Papineau.....	23
3.1. Enjeux identifiés par le SADR.....	23
3.2. Les mises en chantier et les périmètres d'urbanisation	23
4. Résultats de l'enquête.....	26
4.1. Résultats des entrevues.....	26
4.2. Bilan du sondage auprès des municipalités.....	31
5. Discussion	34
5.1. Sur les enjeux.....	34
5.2. Sur les besoins	37
5.3. Sur les freins.....	39
6. Stratégie d'habitation.....	41
6.1. Vision.....	41
6.2. Estimation des besoins en logements.....	42

6.3. Recommandations	43
Conclusion	59
Références	60
Annexes.....	63

Table des figures

Tableau 1: Tranches de revenus des ménages, MRC de Papineau, 2016	9
Tableau 2 : Loyer moyen, zone périphérique de Gatineau, 2017-2021	14
Tableau 3 : Nombre d'unité d'évaluation foncière, MRC de Papineau, 2000-2021	16
Tableau 4 : Valeur et nombre de permis de bâtir, municipalités de la MRC de Papineau, 2021	18
Tableau 5 : Nombre de logements sociaux et communautaires, MRC de Papineau, 2020	20
Tableau 6 : Nombre de Résidences privées pour aînés, MRC de Papineau, 2020.....	20
Tableau 7 : Superficie disponible et mises en chantier prévues des périmètres urbains selon la municipalité, MRC de Papineau.....	25
Tableau 8 : Calcul du pourcentage du revenu consacré aux frais de propriété	36
Tableau 9 : Estimation des besoins en logement, MRC de Papineau.....	42

Mise en contexte

Objectifs du Mandat

La MRC de Papineau et les divers intervenants socioéconomiques du territoire sont de plus en plus préoccupés relativement à la pénurie de logements. Cette problématique concerne, entre autres, les travailleurs qui désirent s'établir sur le territoire. En effet, les nouveaux arrivants préfèrent souvent opter pour un logement locatif au cours des premières années afin d'appivoiser le milieu avant de devenir propriétaires. Pour d'autres, des contraintes financières ne leur permettent pas de devenir propriétaires et la disponibilité de logements locatifs est critique pour motiver leur choix d'une région. Conséquemment, plusieurs emplois restent vacants dans la MRC pour diverses raisons, mais la rareté de logements semble être une des causes, ou du moins, un frein à l'attraction de la main-d'œuvre.

La MRC constate également un manque de logements abordables pour les personnes vulnérables, la pauvreté étant un enjeu bien présent au sein de ce territoire. Des résidences et des logements insalubres et mal isolés sont présents dans plusieurs municipalités, ce qui contribue à la détérioration de la santé de la population.

Les données spécifiques au territoire sur l'enjeu du logement sont peu détaillées, malgré le fait que l'ensemble des acteurs socioéconomiques s'entendent pour dire que le logement et l'habitation constituent un enjeu prioritaire pour le développement économique et social de la MRC.

L'objectif du présent rapport est de fournir un portrait plus juste de l'offre et des besoins en logements dans la MRC de Papineau. Le rapport met également en lumière les enjeux qui touchent la question du logement de manière à identifier les freins à sa création. Ultimement, l'intention est d'élaborer une stratégie d'habitation pour la MRC de Papineau afin de faire valoir la nécessité de développer divers choix en habitation et d'offrir des outils, actions et mécanismes concrets à mettre en place pour que la population locale et les nouveaux arrivants puissent se loger adéquatement.

Méthodologie

Afin de dresser un portrait de l'offre et la demande en logement locatif dans la MRC de Papineau, la présente étude se base sur deux méthodes de collectes de données : l'analyse de données qualitatives et statistiques sur le logement et une méthode d'enquête auprès des diverses parties prenantes impliquées en habitation.

Premièrement, les données tirées de *l'Institut de la statistique du Québec* (ISQ) et du recensement de 2016 de *Statistique Canada* ont permis de dresser le portrait sociodémographique de la population de Papineau. Par la suite, afin de comprendre

l'offre résidentielle, d'autres données de l'ISQ, des données de l'*association des professionnels de la construction en habitation du Québec (APCHQ)*, les données sur le marché locatif primaire de la *Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)* ainsi que les données immobilières fournies par *JLR solutions foncières* ont été traitées et analysées. Cette analyse préliminaire permet de faire émerger certains enjeux ou thématiques à documenter davantage à l'intérieur des entrevues. De plus, nous avons cru pertinent de faire un suivi mensuel des offres de logements locatifs sur les différents sites internet dédiés à cet effet pour venir pallier les limites des données du côté de la SCHL¹.

Deuxièmement, un sondage et des entrevues semi-dirigées ont été réalisés. Le sondage s'est fait sous la forme d'un questionnaire envoyé aux 25 municipalités qui composent la MRC. L'objectif était de récolter la perception des administrations municipales face à la situation du logement. D'autre part, l'objectif des entrevues semi-dirigées était de répertorier les perceptions des parties prenantes sur la question du logement locatif dans la MRC et de comprendre les enjeux présents sur le territoire (par exemple les enjeux de rentabilité versus les coûts de construction, la question de la saisonnalité, l'état du parc immobilier, etc.). Étant donné la situation sanitaire, les entrevues téléphoniques ou par visioconférences ont été privilégiées. Au total, 15 des 25 municipalités ont répondu au questionnaire et 10 entrevues semi-dirigées ont été réalisées.

Finalement, le croisement de l'ensemble de ces données a permis à l'équipe de consultants de réfléchir à des outils et des moyens innovants de répondre aux enjeux de logement. Enrichie par deux ateliers avec les élus municipaux, puis avec le comité habitation de la Table de développement social de Papineau, la stratégie d'habitation se base sur les données récoltées lors du mandat ainsi que des initiatives inspirantes ailleurs au Québec, au Canada et à l'international.

¹ Seules les données sur la zone périphérique de Gatineau étaient disponibles, elles incluent la partie sud-ouest de la MRC, mais ne l'englobe pas au complet.

1. Profil sociodémographique

1.1. La population

La présente section vise à présenter certaines données sociodémographiques afin de mieux cerner qui habite le territoire de la MRC de Papineau. Ce profil se base sur les données de *Statistique Canada* datant du recensement de 2016 concernant la population. Elle se base également sur les données de l'*Institut de la statistique du Québec* (ISQ) datant de l'automne 2021 pour la croissance démographique projetée.

1.1.1. Population

- La population totale de la MRC était de 22 832 personnes en 2016.
- La répartition de la population selon les groupes d'âge démontre un vieillissement des habitants de la MRC. Bien que cette tendance soit présente partout dans la province, elle semble accentuée sur ce territoire.
- Plus du quart de la population est âgée de 65 ans et plus, soit la plus forte proportion de personnes âgées en Outaouais.
- C'est aussi dans cette MRC qu'on retrouve la plus faible proportion de jeunes de 0 à 19 ans. L'âge moyen est de 47,7 ans et est le plus élevé de la région administrative (ANNEXE 1).

1.1.2. Croissance démographique

- Entre 2016 et 2021, la population de la MRC a augmenté de 5%, ce qui représente un gain d'environ 1 300 personnes.
- L'ISQ prévoit que cette tendance se poursuivra dans les années à venir avec une croissance positive de 12% de la population d'ici les 15 prochaines années. Cela s'explique entre autres par un solde migratoire total positif². (ANNEXE 2)
- Cette tendance a été accélérée par la pandémie et sera accentuée d'ici les 5 prochaines années.
- La croissance démographique par municipalité est généralement positive pour les municipalités de 500 habitants et plus dans la MRC, et ce, particulièrement dans le cas de la Ville de Thurso et de la municipalité de Lochaber-partie-Ouest dont le taux de croissance dépasseront les 15% d'ici 10 ans.
- On remarque aussi que, selon les prévisions de l'ISQ, les municipalités de Bowman, Val-des-Bois et Chénéville connaîtraient une croissance démographique négative autour de -5% (ANNEXE 3).

² C'est-à-dire que l'on prévoit qu'il y aura plus de personnes qui immigreront dans la MRC, soit par la migration interrégionale, interprovinciale ou internationale, que de personnes qui émigreront.

1.2. Le logement et les ménages

Lors du recensement de la population, *Statistique Canada* recueille entre autres des données sur le logement pour l'ensemble des ménages privés. Les données suivantes sont tirées du recensement datant de 2016 sur les caractéristiques du logement, les frais de logement et les caractéristiques des ménages qui les habitent (voir ANNEXE 4 pour les tableaux détaillés).

- Sur un total de 10 405 ménages privés en 2016, on compte 8 215 ménages propriétaires (79%) et 2 185 ménages locataires (21%). La proportion de propriétaires dans la MRC est supérieure à celle dans la province (61,3%).
- Les frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire étaient de 809\$ en 2016.
- Les frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire étaient de 656\$ en 2016.
- Très peu de logements privés occupés ont le statut de copropriété³, soit seulement 2%, ce qui est nettement inférieur à la proportion de la province qui est de 12%.
- Les logements privés sur le territoire de la MRC possèdent en moyenne 6,1 pièces par logement et une proportion de 38% de ces logements possède 3 chambres à coucher.
- En 2016, 31% des ménages étaient composés d'une seule personne alors que 43% des ménages comprenaient 2 personnes. La taille moyenne des ménages privés était de 2,2 personnes.

1.3. Les revenus

Statistique Canada intègre des données provenant des dossiers d'impôt et des prestations de l'*Agence du revenu du Canada* afin de compiler des statistiques sur le revenu pour les personnes au Canada, leurs familles et leurs ménages. Ces données sont utiles afin de mettre en lumière certaines questions socioéconomiques. Dans le cadre de la présente enquête, les données sur le revenu tirées du recensement de 2016 permettent d'évaluer la capacité de payer des ménages pour un logement⁴.

³ C'est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

⁴ C'est ce qu'on appelle aussi le taux d'effort, c'est-à-dire le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale et les revenus des ménages.

1.3.1. Revenu des ménages en 2015

Bien que les statistiques sur le revenu moyen des ménages puissent être intéressantes, pour les fins d'élaboration d'une politique d'habitation, le revenu médian est un meilleur indicateur. En 2015, le revenu total médian des ménages était de 51 196\$, ce qui signifie que la moitié des ménages privés de la MRC de Papineau avait un revenu annuel total dans les tranches de revenus sous cette médiane.

- En 2015, le revenu total médian des ménages ne comptant qu'une seule personne était beaucoup plus bas, soit de 27 184\$ par année.
- Les ménages d'une seule personne avaient donc une capacité de payer beaucoup moins grande que les ménages de deux personnes ou plus, en 2015.
- Les ménages comptant deux personnes ou plus, ont gagné pour leur part 65 719 \$ en 2015.

1.3.2. Tranches de revenu des ménages

Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Il est couramment pensé qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires (SCHL, 2018).

L'abordabilité ne concerne pas seulement les ménages locataires. Selon un suivi effectué par la *Banque Nationale du Canada*, l'accession à la propriété se serait détériorée depuis 2021 (Arseneau et al., 2022). Ceci est attribuable à la flambée du prix des maisons et à une augmentation du taux d'intérêt hypothécaire depuis le début de la pandémie. Cette croissance rapide des valeurs foncières peut rendre difficile l'accession à la propriété pour la classe moyenne et peut induire par la suite une pression sur le marché locatif (Vivre en ville, 2013).

En ce sens, les données sur le revenu de Statistique Canada permettent d'évaluer la capacité de payer des ménages. Le tableau suivant illustre combien un ménage peut déboursier pour un logement en fonction des intervalles des loyers abordables selon le taux d'effort (incluant les frais de logement).

Tableau 1: Tranches de revenus des ménages, MRC de Papineau, 2016

	Nombre de ménages	% de ménages	Intervalles des revenus		Intervalles des loyers abordables selon le taux d'effort INCLUANT les frais de logement	
Moins de 20 000\$	615	7%	15 000 \$	19 999 \$	375 \$	500 \$
20 000 \$ à 24 999 \$	670	7%	20 000 \$	24 999 \$	500 \$	625 \$
25 000 \$ à 29 999 \$	550	6%	25 000 \$	29 999 \$	625 \$	750 \$
30 000 \$ à 34 999 \$	730	8%	30 000 \$	34 999 \$	750 \$	875 \$
35 000 \$ à 39 999 \$	685	7%	35 000 \$	39 999 \$	875 \$	1 000 \$
40 000 \$ à 44 999 \$	620	7%	40 000 \$	44 999 \$	1 000 \$	1 125 \$
45 000 \$ à 49 999 \$	540	6%	45 000 \$	49 999 \$	1 125 \$	1 250 \$
50 000 \$ à 59 999 \$	985	11%	50 000 \$	59 999 \$	1 250 \$	1 500 \$
60 000 \$ à 69 999 \$	820	9%	60 000 \$	69 999 \$	1 500 \$	1 750 \$
70 000 \$ à 79 999 \$	690	7%	70 000 \$	79 999 \$	1 750 \$	2 000 \$
80 000 \$ à 89 999 \$	615	7%	80 000 \$	89 999 \$	2 000 \$	2 250 \$
90 000 \$ à 99 999 \$	485	5%	90 000 \$	99 999 \$	2 250 \$	2 500 \$
100 000 \$ et plus	830	9%	100 000 \$	125 000 \$	2 500 \$	3 125 \$
Nombre total de ménages⁵	8 835					

Source : Statistique Canada, recensement de la population 2016, traitement par JFLV, 2022

Selon ce tableau, environ 600 ménages avaient un revenu annuel avant impôts entre 15 000\$ et 20 000\$ en 2015 dans la MRC de Papineau. Pour rester abordables, ces ménages devraient déboursier un maximum de 500\$ par mois pour les frais de logement. Environ 2 600 ménages avaient un revenu annuel avant impôts se situant entre 20 000\$ et 40 000\$ en 2015. Ces ménages devraient déboursier un maximum de 1 000\$ par mois pour les frais de logement. 2 100 ménages avaient un revenu annuel avant impôts se situant entre 40 000\$ et 60 000\$ en 2015. Ces ménages devraient déboursier un maximum de 1 500\$ par mois pour les frais de logement.

On peut donc estimer, en se basant sur les revenus de 2015, que près de 60% des ménages actifs ne devraient dépasser un effort budgétaire de plus de 1 500\$ par mois pour les frais de logement.

⁵ Le nombre total de ménages ne prend pas en compte les ménages ayant un revenu annuel de moins de 15 000\$ qui représentait tout de même environ 1 500 ménages en 2015 (environ 15% des ménages).

1.3.3. Profil de la population autochtone

Il n'y a pas d'entités territoriales autochtones (réserves, établissements, villages ou terres réservées) sur le territoire de la MRC Papineau. Néanmoins, selon Statistique Canada⁶, 3.15 % des 22 355 habitants (705 personnes) de la MRC ont déclaré une identité autochtone. Le terme « Identité autochtone » comprend les personnes qui sont de Premières Nations (Indiens de l'Amérique du Nord), des Métis ou des Inuits et/ou les personnes qui sont des Indiens inscrits ou des traités (en vertu de la Loi sur les Indiens du Canada) et/ou les personnes qui sont membres d'une Première Nation ou d'une bande indienne. Cela représente 470 ménages, dont 77.66 % (365 ménages) sont propriétaires. Par comparaison, 79,04% des 10 400 ménages de la MRC sont propriétaires, et 69 % des ménages de la province. Les revenus médians des ménages autochtones sont inférieurs à ceux de l'ensemble de la population de la MRC, 47 210 \$ versus 51 280\$.

2. Portrait de l'offre résidentielle

La section suivante présente l'ensemble des données recueillies afin de broser le portrait le plus juste et détaillé possible afin de comprendre l'état de la situation du logement dans la MRC de Papineau. Ce portrait comprend :

1. Le niveau d'occupation des logements et le coût du logement locatif primaire (Taux d'inoccupation et loyers moyens tirés de données comparatives trouvées sur le Portail de l'information sur l'habitation de la SCHL);
2. Une analyse du marché sur les tendances de l'offre actuelle en logements locatifs dans la MRC (données recueillies grâce à un suivi des offres affichées sur les sites internet de Centris, Facebook Marketplace, Kijiji, LesPAC, LogisQuébec ainsi que Kangalou);
3. Une analyse des constructions du secteur résidentiel (données tirées des statistiques et du bilan sur les permis de bâtir de l'APCHQ);
4. Une analyse sommaire du marché transactionnel résidentiel (données fournies par JLR solutions foncières);
5. Un portrait sommaire du logement social et communautaire (données fournies par la table de développement social de Papineau);

2.1. Le logement locatif primaire

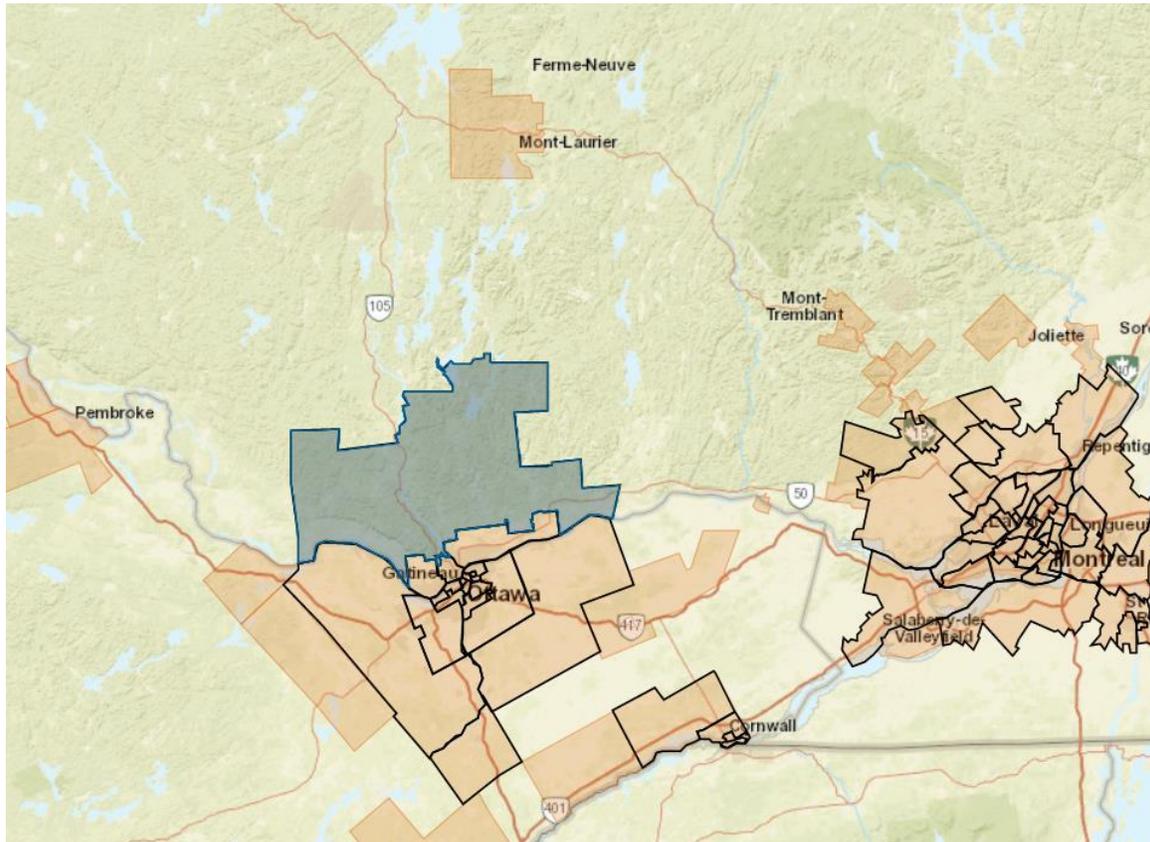
La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène chaque année en octobre une enquête sur le logement locatif afin de mesurer les tendances sur ce marché. Elle fournit des rapports statistiques pour plusieurs sous-marchés des villes et des régions métropolitaines. Le portail de l'information sur le marché de l'habitation fournit donc des données à l'échelle de différentes zones géographiques, soit les milieux urbains (plus de 10 000 habitants), les milieux ruraux (de 2500 à 10 000 habitants) et les zones périphériques à ces milieux.

L'enquête vise le marché locatif primaire, soit les immeubles privés qui comptent un minimum de trois unités de logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois. Elle permet d'avoir des données récentes sur les taux d'inoccupation et sur le coût moyen des loyers, selon le type d'unité et selon l'année. Considérant que ce marché ne comprend pas les logements d'une ou deux unités, ces données n'offrent qu'un portrait partiel du marché locatif.

Bien que la MRC de Papineau ne fasse pas partie de l'échantillon de la SCHL, cette dernière réalise l'enquête sur le logement locatif pour le milieu urbain de Gatineau, et donc pour périphérie de la Ville de Gatineau également. Cette zone comprend certaines municipalités faisant partie de la MRC de Papineau (Bowman, Val-des-Bois, Mayo,

Lochaber, Lochaber-Partie-Ouest, Notre-Dame-de-la-Salette et Thurso) et s'étend jusqu'à la limite nord de cette dernière. Même s'il n'est pas possible de faire une généralisation, ces données sont pertinentes, car elles permettent d'observer les tendances sur le marché du logement locatif à l'intérieur d'une certaine partie du territoire ainsi que dans sa périphérie.

Figure 1 : Zone périphérique de Gatineau établie par la SCHL



Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, 2021

2.1.1. Taux d'inoccupation

Sur le marché locatif primaire, le taux d'inoccupation en 2020 dans la zone périphérique de Gatineau était de 0,0% (voir ANNEXE 5 pour le tableau détaillé).

- Le seuil d'équilibre pour le marché résidentiel locatif se situe autour de 3%, c'est-à-dire qu'environ 3% de l'inventaire de logements de type appartements locatif est inoccupé. Lorsque le taux se situe autour du seuil d'équilibre, la majorité des propriétaires sont en mesure de louer leur logement et les locataires peuvent trouver un logement en peu de temps.

- Un taux d'inoccupation supérieur au niveau d'équilibre de 3% signifie que les propriétaires peuvent avoir plus de difficulté à louer leurs logements, car la concurrence se fait plus importante. Un taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre signifie que la recherche de logement locatif est plus difficile pour les locataires potentiels, ce qui peut faire augmenter le prix des loyers.
- Notons que depuis 2018 le taux d'inoccupation se situe à 0,0% pour la zone périphérique de Gatineau, ce qui est inférieur au seuil d'équilibre. Cela signifie que les logements disponibles pour les locataires sont pratiquement inexistant sur le marché locatif primaire.

2.1.2. Loyer moyen

En général, selon les données présentées dans le tableau ci-dessous, le loyer moyen de la zone périphérique de Gatineau est relativement stable depuis 2017, tournant autour de 650\$. Toutefois, on remarque que celui-ci a augmenté entre 2020 et 2021, passant de 679\$ à 870\$ pour le loyer moyen total. On remarque toutefois que ces loyers sont beaucoup plus bas que ceux affichés sur les sites internet tels que Kijiji et Facebook Marketplace en 2022 (voir le point 2.2.).

Il est à noter que la SCHL calcule les loyers moyens avec le montant réel que les locataires paient pour leur logement et qu'aucun rajustement n'est fait selon que des commodités ou services comme le chauffage, l'électricité, le stationnement ou l'eau chaude soient inclus ou non dans le prix du loyer. Le calcul comprend aussi les loyers où il n'y a pas eu de roulement de locataires et par le fait même, une faible hausse des loyers. Il est évident que le calcul de ces loyers fait baisser la moyenne du coût des loyers (voir la section 2.2 pour la comparaison avec nos données).

Toutefois, comme la SCHL ne publie aucun chiffre dont le degré de fiabilité est trop faible, elle publie toujours une note qui estime le degré de fiabilité des données estimatives. Pour l'estimation des loyers moyens depuis 2016, la note se situe toujours entre "excellent" et "très bon".

Tableau 2 : Loyer moyen, zone périphérique de Gatineau, 2017-2021

Loyer moyen					
Type d'unité	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	523\$	516\$	473\$	530\$	663\$
2 chambres	619\$	626\$	629\$	687\$	947\$
3 chambres et +	747\$	734\$	774\$	819\$	995\$
Total	627\$	636\$	635\$	679\$	870\$

Source : SCHL, enquête sur le logement locatif, traitement par JFLV, 2022

2.2. Tendances de l'offre en logements locatifs

Afin d'avoir une meilleure idée des montants de loyer demandés pour les quelques logements disponibles pour location (par opposition aux loyers payés dans les logements occupés, tels que fournis par la SCHL), nous avons réalisé une analyse des logements offerts sur les plateformes de location. Pendant la période de décembre 2021 à juillet 2022, une liste qui se veut la plus exhaustive possible des affichages de logements locatifs dans l'entièreté de la MRC Papineau a été réalisée en utilisant les plateformes suivantes : *Centris, Facebook Marketplace, Kijiji, LesPAC, LogisQuébec* ainsi que *Kangalou*. Plusieurs rues ont également été parcourues vers la fin de la saison hivernale afin d'inventorier les annonces non affichées sur les plateformes numériques mentionnées ci-dessus.

2.2.1. Portrait de l'offre en logements locatifs

Nous avons recensé en moyenne une dizaine d'annonces de logements locatifs par mois, la grande majorité étant des appartements à louer. Nos recherches se sont orientées autour de logements à louer aux termes d'une longue période, tous types de logements confondus (ANNEXE 6).

- Les municipalités ayant reçu le plus d'affichage de logements à louer sont respectivement celles de Papineauville, Thurso et Saint-André-Avellin.
- La demande étant beaucoup plus grande que l'offre, nous avons observé que les logements affichés avaient une vitesse d'écoulement assez rapide, généralement de 7 à 14 jours.
- Nous avons également observé que les logements affichés qui s'écoulaient plus lentement revoyaient leur prix de location à la baisse.
- En moyenne, les loyers des logements sont établis à 855\$ par mois pour une chambre, 1395\$ par mois pour deux chambres et 1550\$ par mois pour trois

chambres et plus. On remarque un écart important entre ces moyennes de loyers et celles présentées par la SCHL.

- La hausse des loyers est en partie une conséquence directe de la crise de logements locatifs au sein de la MRC. En effet, avec une offre très limitée en matière de logements locatifs et une grande demande vient la hausse des loyers demandés par les propriétaires.
- Cette hausse peut également être imputable à la construction de nouveaux logements locatifs ainsi qu'à des travaux complets de rénovation. Le recensement des annonces a permis de montrer qu'un nombre important de logements locatifs sur le marché sont situés dans de nouvelles constructions ou encore ont été entièrement rénovés dans la dernière année.

2.2.2. Portrait de l'offre en logements locatifs dans les immeubles à logement à vendre

Pendant la même période, soit celle de décembre 2021 à mars 2022, nous avons également dressé une liste des affichages d'immeubles à logements à vendre afin de recenser les loyers payés par les locataires. Les mêmes plateformes numériques ont été utilisées afin de procéder à cette recension, soit les suivantes : Centris, Facebook Marketplace, Kijiji, LesPAC, LogisQuébec ainsi que Kangelou. À l'échelle de la MRC, seules quelques annonces d'immeubles à logement ont été répertoriées.

- La typologie de ces immeubles allait d'un plex (duplex, triplex, quadruplex, multiplex) jusqu'à un immeuble de plus de 10 logements. L'état des immeubles à logement était généralement bon, certains étaient entièrement rénovés alors que d'autres nécessitaient des investissements. Les affichages étaient relativement bien distribués sur le territoire de la MRC.
- Le taux d'occupation dans ces immeubles à vendre était généralement très élevé, nombreux étant occupés à 100%. Toutefois, une analyse plus approfondie de ces annonces a permis de révéler des loyers mensuels davantage raisonnables, allant généralement de 400\$ par mois pour des logements d'une chambre, à 700\$ par mois pour des logements de trois chambres⁷.

⁷ Les annonces indiquent toutefois que le taux d'occupation est près de 100%, ce qui signifie que les loyers présentés sont les loyers de locataires déjà occupants. Le loyer d'une unité disponible n'est pas affiché.

2.3. Données sur le nombre d'immeubles

Les données suivantes sont tirées du sommaire du rôle d'évaluation foncière des municipalités et ont été compilées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Le nombre d'unités d'évaluation correspond au nombre total d'unités inscrites au rôle d'évaluation. Il est à noter que le nombre d'unités d'évaluation ne correspond pas au nombre de logements.

Tableau 3 : Nombre d'unité d'évaluation foncière, MRC de Papineau, 2000-2021

Type d'immeuble résidentiel	2000	2005	2010	2015	2020	2021
Résidence unifamiliale	6099	6795	7398	8032	8356	8433
Copropriété	-	4	5	19	30	30
Immeuble de 2 à 5 logements	716	718	717	780	830	853
Immeuble de 6 logements et plus	40	47	43	42	49	47
Chalet et maison de villégiature	5235	5065	5121	5117	5080	5017
Maison mobile et roulotte	368	478	897	931	765	752
Habitation en commun	26	28	27	30	34	35
Total	12 484	13 135	14 208	14 951	15 144	15 167

Source : Institut de la statistique du Québec, 2021, traitement par JFLV, 2022

À la lumière du tableau ci-haut, on remarque qu'en général les deux types d'immeubles les plus nombreux sur le territoire de la MRC de Papineau, sont les résidences unifamiliales ainsi que les chalets et maisons de villégiature, et ce, depuis le début des années 2000. Il est à noter que, contrairement au nombre de résidences unifamiliales qui connaissent une croissance positive constante depuis dix ans, le nombre de chalets et de maisons de villégiature a légèrement diminué avec une perte de 100 immeubles entre 2015 et 2021. On remarque également que les maisons mobiles et roulettes sont pratiquement aussi nombreuses que les immeubles de 2 à 5 logements pour l'année 2021, représentant respectivement 752 immeubles et 853 immeubles. On peut aussi dénoter que les copropriétés, même si peu nombreuses, ont légèrement augmenté dans les dix dernières années, passant de zéro à 30 immeubles, soit moins de 1% du parc immobilier.

2.4. Données sur la construction résidentielle

L'association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a publié un bilan sur les permis de bâtir pour 2021⁸, qui dresse un portrait de l'activité dans le secteur de la construction et de la rénovation résidentielle pour chacune des régions administratives du Québec ainsi que pour certaines municipalités. Nous avons donc extrait les données de ce bilan pour représenter les données des municipalités de la MRC qui en faisaient partie. Nous avons regroupé le tout dans le tableau plus bas.

- Les permis octroyés par les municipalités de la MRC représentées dans le tableau autorisaient la construction de 136 nouvelles unités résidentielles au total en 2021.
- Ce sont les maisons individuelles qui étaient les plus nombreuses parmi ces permis octroyés, représentant environ 70% de ces derniers (l'équivalent de 94 maisons individuelles) pour une valeur totale de 26 millions de dollars, ce qui correspond à une valeur moyenne d'environ 277 300\$ par maison. Cette donnée comprend aussi les chalets.
- À la lumière des revenus présentés à la section 1.3.2, 60 % des ménages de la MRC ne peuvent pas se payer ce prix moyen.
- La valeur des permis de nouveaux appartements s'est élevée à 2 millions de dollars. Ceux-ci autorisaient la construction de 27 unités parmi les municipalités de la MRC représentées dans le tableau ci-dessous, ce qui représentait 20% des permis de construction octroyés pour de la construction résidentielle dans ces municipalités.
- On remarque qu'à l'exception de Papineauville et Saint-André-Avellin, les permis pour la construction d'appartements sont moindres ou généralement nuls pour les autres municipalités incluses dans ce bilan.
- L'octroi de permis pour les maisons jumelées ou en rangée n'a pas été très fréquent non plus en 2021 (14 unités).

⁸ Pour le portrait complet au Québec consultez le bilan sur le site de l'APCHQ <https://www.apchq.com/actualites/industrie-de-la-construction/lhabitation-en-chiffres/donnees-regionales/bilan-2021-des-permis-de-batir-au-quebec>

Tableau 4 : Valeur et nombre de permis de bâtir, municipalités de la MRC de Papineau, 2021

	Maison individuelle		Jumelée et en rangée		Appartements		TOTAL	
	Valeur (K\$)	Nbre de logements	Valeur (K\$)	Nbre de logements	Valeur (K\$)	Nbre de logements	Valeur (K\$)	Nbre de logements
Lac-des-plages	3445	15	0	0	0	0	3445	15
Lac-Simon	6630	15	0	0	0	0	6630	15
Lochaber	0	0	0	0	0	0	0	0
Montebello	0	0	0	0	0	0	0	0
Montpellier	2039	15	0	0	250	2	2289	17
Namur	395	2	0	0	0	0	395	2
Notre-Dame-de-la-Salette	2705	11	0	0	0	0	2705	11
Papineauville	3709	11	0	0	1700	15	5409	26
Plaisance	2298	9	540	4	120	2	2958	15
Ripon	150	1	0	0	0	0	150	1
Saint-André-Avellin	3271	11	462	4	8	8	3742	23
Thurso	1430	5	1498	6	0	0	2928	11
TOTAL	26072	95	2500	14	2078	27	30651	136

Source : APCHQ, Bilan sur les permis de bâtir 2021, traitement par JFLV 2022

2.5. Données sur les transactions immobilières

Grâce à l'outil de statistique de l'entreprise JLR solutions foncières, nous avons fait ressortir certaines données sur les ventes immobilières. Cette entreprise conçoit des solutions innovantes basées sur l'intégration et la diffusion de données immobilières. L'entreprise compile et analyse annuellement plus de 785 017 transactions immobilières au Québec. C'est un outil utile pour aller chercher des données spécifiques sur le marché transactionnel et un portrait juste de l'immobilier résidentiel.

2.5.1. Transactions pour le territoire de la MRC de Papineau

- On recense un total de 810 ventes immobilières dans la MRC, dont 416 maisons unifamiliales et 295 ventes de terrains pour le premier semestre de l'année 2021. La vente de terrains non construits représente ainsi donc une proportion de 38% des propriétés vendues alors que les maisons unifamiliales représentent 53% pour le premier semestre en 2021.
- Le prix de vente médian des transactions immobilières dans la MRC de Papineau est relativement plus faible que dans le reste du Québec.
- 64% des propriétés se sont vendues sous la barre des 200 000\$ dans la MRC pour le premier semestre de 2021.
- On remarque qu'il y a eu plus de vente immobilière pour les immeubles multi-logement (2 à 5 logements et 6 logements et plus) que pour les condominiums,

qui représentent respectivement 4% et 1,5% des ventes immobilières de la MRC de Papineau.

- On note aussi que le volume des ventes a connu une hausse importante depuis le premier semestre de 2020, soit une augmentation de 121,9% du volume des ventes pour la MRC de Papineau.
- Cependant, le prix médian qui était en augmentation depuis 2019 est en décroissance entre le deuxième semestre de 2020 et le premier semestre de 2021, connaissant une variation négative de 17,1%.

2.5.2. Les ventes de maisons unifamiliales en 2021 pour le territoire de la MRC de Papineau

- Concernant les ventes immobilières de maisons unifamiliales dans la MRC, le prix médian se situait à 220 000\$ pour le premier semestre de 2021. Ce qui est relativement plus faible que dans la région administrative de l'Outaouais pour laquelle le prix médian se situait à 330 000\$ pour la même période.
- On remarque aussi que les transactions se sont effectuées généralement à 145% au-dessus du prix de l'évaluation.
- Les ventes de maisons unifamiliales ont particulièrement augmenté depuis 2020. Se situant généralement en dessous d'un volume de 300 ventes par semestre depuis 2016, celles-ci dépassaient la barre des 600 ventes pour le deuxième semestre de 2020 pour venir se régulariser légèrement au premier semestre de 2021 en se localisant autour du seuil de 400 ventes.
- De plus, un peu plus de la moitié des maisons unifamiliales (55%) se sont vendues au-dessus de la barre des 200 000\$.

2.6. L'offre en logement social et communautaire

Les logements sociaux et communautaires sont développés par des coopératives, des organismes à but non lucratif et les Offices municipaux d'habitation. Ils sont subventionnés par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec ou du gouvernement fédéral.

2.6.1. Offre en logements sociaux, communautaires et en résidence pour aînés dans la MRC de Papineau

Voici un tableau qui résume l'offre en logement social et abordable au sein de la MRC de Papineau, basé sur le portrait statistique de l'habitation et du logement dans la MRC de Papineau réalisé en 2020 (voir ANNEXE 7 pour la carte détaillée de la localisation de cette offre).

Tableau 5 : Nombre de logements sociaux et communautaires, MRC de Papineau, 2020

	Nombre d'unités
Offices d'habitation	
Programme d'habitation à loyer modique (HLM)	117
<i>Pour les 50 ans et plus et les aînés</i>	101
<i>Pour les familles et personnes seules</i>	16
Programme de supplément au loyer	6
Coopératives d'habitation	
Coopérative du centenaire	6
OBNL en habitation	
Pour aînés	37
Autre (information non connue)	18

Source : Table de développement social de Papineau, 2020, traitement par JFLV 2022

Tableau 6 : Nombre de Résidences privées pour aînés, MRC de Papineau, 2020

	Nombre d'unités
Résidences pour aînés (RPA)	
Résidences privées certifiées	283

Source : Table de développement social de Papineau, 2020, traitement par JFLV, 2022

Les logements sociaux et communautaires totalisent 178 unités, en excluant les RPA, qui sont de tenure privée. En utilisant le nombre de ménages comme estimé du nombre de logements (pour exclure les chalets), les logements communautaires représentent environ 1.7 % de l'ensemble des logements. Au Québec, cette proportion est plutôt estimée entre 4 et 5 %.

2.6.2. Liste d'attente

Il y a actuellement peu de listes d'attente pour les habitations à loyer modique, excepté pour les logements pour les familles et personnes seules situées à Thurso. En ce qui concerne les OBNL en habitation, il y aurait une longue liste d'attente pour les logements pour aînés dans Les Habitations Saint-André-Avellin et La Villa (Ripon), qui comprennent respectivement 20 et 12 unités.

2.6.3. Mesures récentes dans le logement abordable

Voici quelques mesures récentes en lien avec le logement abordable à prendre en considération et qui pourraient influencer les projets au cours des prochaines années :

- Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation a lancé, le 3 février 2022, le nouveau Programme d'habitation abordable Québec. Ce programme appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Il devrait succéder au programme Accès Logis qui, depuis la fin des années 90, est le principal programme de subvention pour la création de logements communautaires au Québec.
- Le gouvernement fédéral a présenté en novembre 2017 sa « Stratégie nationale sur le logement du Canada », un plan sur un horizon de 10 ans. La Stratégie est une boîte à outils proposant un éventail d'initiatives de financement, qui visent à combler les besoins dans le continuum du logement. Il peut s'agir notamment :
 - De prêts à faible coût remboursables et prêts-subventions à des fins d'immobilisations pour bâtir des logements abordables, des refuges, des logements de transition et des logements offrant du soutien (fonds national de co-investissement pour le logement – volet construction de logements);
 - De prêts à faible coût pour le financement de la construction de logements locatifs
 - De cession de terrains et immeubles fédéraux excédentaires utilisés pour aménager des lieux d'habitation abordables, durables, accessibles et socialement inclusifs (Initiative des terrains fédéraux);
 - Du programme de Financement initial pour soutenir des projets de logement abordable (construction, conversion, préservation) dans leurs premières phases d'élaboration.⁹

⁹ Pour un portrait complet des programmes, consultez le site de la Stratégie nationale sur le logement, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/guidepage-strategy/about-the-initiatives>

- En mai 2021, le gouvernement a élevé le seuil de revenu maximal pour pouvoir avoir accès à un logement social. Le seuil de revenu maximal est donc passé de 21 000\$ à 27 000\$, soit un bond de 130%. Toutefois, un nouvel assouplissement est entré en vigueur depuis le 26 janvier 2022, il n'y a plus de seuil de revenu maximal pour faire une demande pour du logement social dans les HLM vacants.

Cette décision a été prise pour offrir une plus grande latitude aux offices d'habitation pour répondre aux besoins sur le terrain, particulièrement ceux de petites municipalités qui observent un taux de logements sociaux vacants plus élevés. L'objectif est aussi de favoriser une occupation optimale des logements sociaux vacants depuis plus de deux ans dans certaines municipalités en les attribuant à des ménages à la recherche d'un logement et dont le revenu dépasse celui fixé pour y être admissible.

Néanmoins, les frais de loyer se maintiendront à 25% du revenu annuel du ménage, peu importe celui-ci. Soulignons que des ménages sur une liste d'attente pour un logement social dans une localité peuvent demander d'obtenir un logement social dans une municipalité dans laquelle il y a des HLM vacants et où il n'y a pas de liste d'attente. Dans les municipalités où les offices d'habitation ont une liste d'attente pour des logements sociaux, celle-ci sera respectée pour déterminer l'attribution de ces derniers.

3. Vision stratégique de la MRC de Papineau

Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Papineau identifie certaines caractéristiques sur le milieu bâti résidentiel ainsi que des enjeux et des objectifs liés au logement à l'intérieur de sa vision stratégique pour 2035. Dans le cadre de la présente enquête, il est fort pertinent de présenter ces informations. Elles permettront de mieux comprendre les caractéristiques du milieu résidentiel au sein de la MRC, mais aussi de construire une stratégie d'habitation en concordance avec la vision stratégique du schéma d'aménagement et de développement de Papineau adoptée en 2017.

3.1. Enjeux identifiés par le SADR

Selon le SADR, « la hausse continue des valeurs marchandes impose un fardeau fiscal individuel de plus en plus élevé » qui peut être parfois insoutenable pour certains ménages. Notamment les ménages moins nantis qui résident dans les municipalités où il y a une présence importante de villégiature. En outre, les disparités géographiques contribuent à la ségrégation socio-résidentielle selon le SADR de la MRC. Il est proposé comme solution adaptée à cette situation de « diversifier l'offre résidentielle sur l'ensemble du territoire, de façon à bien intégrer l'habitat à son environnement social et que tous les ménages de Papineau puissent trouver un logement convenant à leur budget, peu importe la municipalité où ils choisissent de vivre » (SADR, 2017).

Pour la vision 2035, la MRC prévoit à l'intérieur du SADR, que les citoyens bénéficieront d'un parc de logement diversifié et abordable qui répond à tous les besoins et comprenant des typologies et des tenures différentes. C'est avec ces diverses options que la MRC saura satisfaire les besoins des aînés, des nouveaux arrivants et des jeunes familles. La croissance démographique est soutenue et dynamique et inclue toutes les tranches d'âges et les situations économiques des ménages. Finalement, « Le développement résidentiel augmente la valeur de l'assiette fiscale et diminue l'effort individuel à un niveau abordable pour tous. Les ménages moins bien nantis ne sont plus obligés de quitter leurs racines » (SADR, 2017).

3.2. Les mises en chantier et les périmètres d'urbanisation

La MRC de Papineau compte sur son territoire 15 noyaux urbains ou villageois attribués selon le chapitre du schéma d'aménagement et de développement concernant les grandes affectations du territoire. Ils sont affectés comme « habitat mixte », donc la

vocation est d'accueillir de nouvelles habitations et des activités connexes, avec une bonne densité et une mixité fonctionnelle typique des petites villes et villages de Papineau. Quatorze (14) de ces noyaux urbains ou villageois sont desservis par le service d'aqueduc et/ou d'égouts et sont identifiés comme des périmètres d'urbanisation. Ces espaces peuvent donc accueillir une plus grande densité d'occupation au sol comparativement aux autres municipalités du territoire de la MRC.

L'annexe 9 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Papineau présente le portrait des 14 périmètres d'urbanisation sur son territoire. Cette annexe du schéma identifie l'espace disponible théorique pour le développement ainsi que les contraintes au développement afin de définir l'espace réellement disponible dans chacun des périmètres d'urbanisation. Il précise aussi le rythme de développement en fonction de l'évolution démographique (personnes et ménages) et des mises en chantier (résidentielles, commerciales et industrielles) sur un horizon de 15 ans (exercice réalisé en 2016, donc pour 2031) pour chaque périmètre d'urbanisation. Finalement, une adéquation est réalisée entre l'espace réellement disponible et le développement projeté afin de répondre aux besoins anticipés pour tous les périmètres d'urbanisation. Selon nos échanges avec le Service de l'aménagement du territoire de la MRC, ce portrait des espaces disponibles n'est pas suivi annuellement.

Selon le tableau 8, qui résume l'annexe 9 du SADR, on peut observer que la MRC prévoyait 977 mises en chantier à l'intérieur des périmètres urbains d'ici 2031, soit environ 65 mises en chantier par année. On remarque aussi que les Municipalités où il y a le plus de mises en chantier prévues sont celles de Saint-André-Avellin et Thurso avec respectivement 279 et 389 mises en chantier, soit près du $\frac{3}{4}$ des mises en chantier prévues d'ici 2031. Ces deux municipalités possèdent chacune environ une quinzaine d'hectares disponibles à la construction. On remarque que Papineauville pour sa part, possède une superficie nette disponible à la construction importante d'environ 48 hectares, bien qu'il ne soit prévu que 3,7 mises en chantier par année d'ici 2031. On observe toutefois que selon le bilan de l'APCHQ présenté au point 2.4 du présent rapport, 26 nouveaux logements ont été créés seulement en 2021 dans cette Municipalité.

À la lumière de ce qui précède, il serait pertinent d'entamer une réflexion sur les endroits du territoire de la MRC où l'on souhaite diriger le développement immobilier résidentiel pour accueillir les ménages projetés (voir point 1.1). D'autant plus que les tendances démographiques ont été affectées par la pandémie. Les superficies disponibles à la construction dans les périmètres urbains de la MRC sont peut-être également plus restreintes étant donné que les municipalités connaissent de nouvelles mises en chantier résidentielles chaque année. Il sera d'ailleurs primordial que la MRC assure un suivi annuel de ce tableau (voir recommandation 9 du présent rapport).

Tableau 7 : Superficie disponible et mises en chantier prévues des périmètres urbains selon la municipalité, MRC de Papineau

	Superficie totale (ha)	Superficie construite (ha)	Superficie totale des contraintes ¹⁰ (ha)	Superficie disponible brute (ha) ¹¹	Superficie disponible nette (ha) ¹²	Nombre de mises en chantier prévues ¹³
<i>Chénéville</i>	107,5	74,2	6,4	26,9	18,8	54
<i>Duhamel</i>	21,4	15,7	5,7	0	0	0
<i>Fassett</i>	45,2	41,2	0,7	3,4	2,4	14
<i>Montebello</i>	139,6	72,4	57,8	9,4	6,6	30
<i>Montpellier</i>	63,7	43,4	4,1	16,1	11,3	14
<i>Namur</i>	125,1	93,3	8,4	23,5	16,4	6
<i>Notre-Dame-de-la-Paix</i>	34	33,4	0,2	0,4	0,3	2
<i>Papineauville</i>	311	225,8	15,8	69,4	48,6	56
<i>Plaisance</i>	88,4	79,4	2,6	6,4	4,5	60
<i>Ripon</i>	57,4	49,3	2,5	5,6	3,9	29
<i>Saint-André-Avellin</i>	273,9	210,4	40,7	22,8	16	279
<i>Saint-Sixte</i>	37,1	31,3	1,9	3,8	2,7	6
<i>Thurso</i>	391,7	347,2	22,9	21,6	15,1	389
<i>Val-des-Bois</i>	154,8	113,2	21,1	20,6	14,4	38
Total	1850,8	1430,2	190,8	229,9	161,1	977

Source : SAD de la MRC de Papineau, Annexe 9 sur les périmètres d'urbanisation, traitement par JFLV 2022

¹⁰ Anthropiques, naturelles ou espaces déjà planifiées, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire, à un autre organisme parapublic/public, ou espace où l'accessibilité est réduite/enclavée ou superficie/configuration de lot ne permettant pas de construction.

¹¹ Correspond à la superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique (soustraction du périmètre d'urbanisation moins la superficie construite).

¹² Correspond à la superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30% est défini selon la pratique usuelle

¹³ Le nombre de mise en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année

4. Résultats de l'enquête

4.1. Résultats des entrevues

Dans le cadre du présent mandat, nous avons effectué plusieurs entrevues au cours des mois de mars et avril 2022 auprès d'intervenants diversifiés qui sont en contact avec la situation du logement dans la MRC de Papineau. Ces entrevues avaient pour but d'en apprendre davantage sur leurs perceptions et leurs opinions de cette situation, mais également afin de venir préciser les enjeux et les besoins qui touchent le logement sur le territoire. De plus, au mois de juin 2022, nous avons eu l'occasion de réaliser un atelier de validation avec certains élus de la MRC. Dans un premier temps, l'objectif était de valider avec eux un premier bilan des enjeux et besoins pressentis quant à la situation du logement dans la MRC. Deuxièmement, il s'agissait de réfléchir avec eux à des solutions et de s'assurer que la stratégie d'habitation soit en concordance avec leurs perceptions et leurs idées (voir la section 6 pour les détails de la stratégie).

Tout en préservant l'anonymat de nos interlocuteurs, voici certains éléments qui sont ressortis de ces entrevues et de l'atelier. Il est important de mentionner que cette partie ne vise qu'à présenter les informations obtenues au cours de l'enquête. Voir les sections 5 et 6 pour notre analyse et nos recommandations.

4.1.1. Sur le profil des locataires / la demande

Les entrevues avec les intervenants ont permis d'identifier différents profils de ménages pour le marché de la location à long terme selon les catégories suivantes :

La population vieillissante

Selon la majorité des personnes interviewées, il y a une population âgée importante dans la MRC de Papineau. Cette catégorie comprend des personnes encore autonomes entre 75 et 85 ans qui souhaitent demeurer dans leur municipalité, mais déménager dans une superficie habitable plus restreinte afin de réduire leurs efforts d'entretien, puisqu'une grande proportion de ces personnes vivent dans une maison unifamiliale. Il y aurait également plusieurs de ces personnes qui sont encore autonomes et qui ne souhaitent pas déménager dans une résidence pour personnes âgées (RPA) traditionnelle. Selon certains interlocuteurs, ils peuvent louer un appartement d'une seule chambre s'ils n'ont pas d'autres options, mais les appartements avec deux chambres à coucher sont plus populaires. Les unités de 2 chambres permettent de recevoir de la famille, mais aussi de loger, de manière occasionnelle ou non, un proche aidant. Il sera également nécessaire de prévoir des logements pour cette population qui éventuellement ne sera plus autonome, selon certains intervenants. Certaines personnes soulignent que l'offre n'est pas adaptée pour cette clientèle, autant pour les besoins actuels que les besoins futurs.

Les professionnels

Selon nos interlocuteurs, cette catégorie regroupe des jeunes qui graduent d'un programme universitaire, technique ou professionnel et qui cherchent à venir s'établir dans la MRC pour travailler. Leurs motivations seraient l'intérêt pour une proximité avec la nature et le récrétourisme d'une part et, d'autre part, il y aurait une proportion de ces jeunes qui proviennent de la région et qui souhaiteraient effectuer un retour dans celle-ci. Selon certaines personnes, les jeunes qui proviennent de la région métropolitaine de Montréal sont plus ouverts à demeurer dans des municipalités plus urbanisées de la MRC telles que Thurso et Papineauville. La raison principale est qu'ils rechercheraient surtout un logement en location au départ étant donné que l'achat d'une propriété peut être un engagement important sur le long terme et qu'ils n'ont pas toujours la mise de fonds nécessaire pour devenir propriétaire.

Plusieurs des participants expliquent que parmi cette catégorie on retrouve également tous les professionnels qui souhaitent venir s'établir dans la région parce qu'ils y ont trouvé un emploi, principalement dans le domaine de la santé, des services sociaux, de l'administration et de l'informatique. Il y aurait de nombreux emplois disponibles dans ces domaines dans la MRC. Plusieurs intervenants soulignent que ces emplois restent donc vacants faute de logement, ce qui occasionnerait une deuxième pénurie, celle de la main-d'œuvre.

Personnes seules et travailleurs saisonniers

La majorité des participants ont soulevés qu'il y a une proportion de ces personnes qui travaillent dans le secteur de la restauration et de l'hôtellerie qui sont seules et pour qui il est plus difficile de trouver un logement abordable qui possède une superficie habitable plus restreinte. Ils ne seraient pas en mesure de se payer un appartement à environ 1200\$ par mois selon certains de nos interlocuteurs. Certaines de ces personnes sont particulièrement touchées par la hausse considérable de l'inflation en 2022 parce qu'il y a un écart entre cette dernière et leur salaire annuel qui reste relativement fixe. Une personne seule gagnant entre 45 000\$ et 65 000\$ par année peut désormais avoir de la difficulté à se loger étant donné la hausse du coût des loyers selon certaines personnes interviewées.

Les familles

Ce sont de jeunes couples avec enfants ou des familles monoparentales avec enfants selon les personnes interviewées. Il y aurait des familles à moyen ou faible revenu à l'intérieur de cette catégorie. Certaines personnes nous font remarquer qu'il y aurait une demande importante pour du logement social pour des familles à Thurso, mais certains

pensent que la demande pour des logements pour des familles serait présente dans d'autres municipalités de la MRC. Certains interlocuteurs nous confirment que l'inflation sur l'augmentation du prix de l'essence et de l'épicerie est un facteur de risque pour attirer les familles. Il semblerait que la voiture est nécessaire pour se déplacer dans la MRC, ce qui constitue un coût supplémentaire aux frais de logement. Certains interlocuteurs soulignent aussi que la rétention des familles immigrantes est difficile parce que l'offre de service n'est pas toujours adaptée à leur mode de vie, ils finissent donc par se relocaliser dans de plus grand centre urbain comme Gatineau après une brève tentative dans la MRC.

4.1.2. Sur les disparités socioéconomiques

La majorité de nos interlocuteurs s'entendent pour dire qu'une partie de la population de la MRC fait partie des plus démunies de la région administrative de l'Outaouais. De plus, il y aurait une disparité économique entre le sud et le nord de la MRC. On nous confirme que la partie nord-est davantage caractérisée par la villégiature et le récréotourisme possède une clientèle beaucoup plus aisée. De nombreux chalets et maisons de villégiature se sont d'ailleurs construits dans les environs du Lac-Simon qui est un endroit prisé pour la beauté de ses espaces naturels nous dit-on. En revanche, c'est également dans ce secteur que l'on retrouve la population la plus défavorisée au niveau de la population de résidents permanents qui représente de grandes disparités économiques avec la Municipalité de Lac-Simon.

Il est précisé lors de certaines entrevues que la population vulnérable est présente sur l'ensemble du territoire, mais qu'elle se concentre davantage au sein des municipalités de Saint-André-Avellin, Notre-Dame-de-la-Paix, Namur, Saint-Émile-de-Suffolk, Chénéville, Thurso, Val-des-Bois, Notre-Dame-de-la-Salette et Bowman. D'ailleurs, selon certains interlocuteurs, plusieurs écoles de la MRC se classent autour de 8/10 sur l'échelle de la défavorisation (indice de seuil de faible revenu par école). On nous explique que ces personnes plus vulnérables auraient donc plus de difficulté à se loger ce qui peut aggraver leur situation si elles vivent des problématiques supplémentaires à une situation de pauvreté. D'autant plus que le logement est un déterminant social de la santé, soulignent certains interlocuteurs.

4.1.3. Sur l'offre en logement

Les personnes interviewées nous expliquent les logements disponibles dans la MRC sont partagés par le bouche-à-oreille et peu d'entre eux sont affichés sur les sites internet dédiés à cet effet. C'est d'ailleurs ce que le suivi de l'affichage des offres sur les sites internet comme Kijiji et Marketplace a confirmé avec une mince moyenne de 8 offres par mois pour la MRC. De plus, plusieurs propriétaires sont réticents à utiliser les baux pour éviter la gestion de mauvaises locations.

Selon la majorité des intervenants, il y a très peu d'offres de logements dans la MRC qui est dominée par un parc immobilier de maisons unifamiliales isolées. Il est souligné qu'il faut prévoir environ 800\$ par mois sans services inclus pour un logement d'une chambre, souvent en demi-sous-sol ou en sous-sol. Autrement, un interlocuteur précise que quelques immeubles à logements se sont construits dans les dernières années (à Papineauville, par exemple) pour lesquelles il faut prévoir environ 1200\$ par mois sans service pour un logement de deux chambres.

Selon certaines personnes, il y aurait des logements en mauvais états sur le territoire (ne comprenant parfois même pas l'eau courante). La situation fut d'ailleurs assez alarmante dans les dernières années pour que la MRC décide de mettre en place un comité pour l'insalubrité afin d'enrayer la situation avec l'aide de la santé publique et d'autres partenaires. Il en demeure toujours que les personnes plus vulnérables finissent parfois par se retrouver dans de telles situations étant donné le manque d'offre et d'abordabilité.

4.1.4. Sur l'emplacement des services de santé pour la population vieillissante

Tous s'entendent pour dire que la MRC accueille sur son territoire une part importante de personnes âgées qui ont besoin d'être à proximité des services. Toutefois, les services de santé sont concentrés à Saint-André-Avellin ou à Gatineau. On nous explique que les personnes parmi cette tranche d'âge sont alors contraintes à être déracinées et d'aller s'établir ailleurs lorsqu'elles ont besoin de se rapprocher de ces services. Il y a donc un enjeu de maintien des aînés dans leur milieu à ce sujet. Ceci occasionne de surcroît que les aînés logent plus longtemps dans leur domicile, ce qui occasionne une diminution du roulement des maisons unifamiliales de plus grande taille qui répondraient parfois mieux aux besoins des familles.

4.1.5. Sur l'abordabilité vs l'accession à la propriété

Il y aurait une hausse des valeurs immobilières qui s'observe dans la MRC de Papineau surtout au niveau des nouvelles constructions dédiées à la villégiature. La valeur transactionnelle de ces dernières se situe entre 300 000\$ et 600 000\$ dans certaines municipalités de la MRC nous explique-t-on. Toutefois, certains intervenants précisent que cette hausse n'est pas liée à la spéculation foncière en lien avec la villégiature, mais plutôt à des facteurs économiques généraux qui se font sentir à la grandeur du territoire québécois, particulièrement depuis la crise sanitaire.

Selon les intervenants, il y a un manque d'abordabilité des logements pour les personnes à faible et moyen revenu. Cela s'expliquerait par l'écart entre le plafond de revenu admissible pour un logement dans le parc locatif pour du logement social et le revenu nécessaire pour payer un logement dans le parc locatif privé. Ces personnes se

retrouvent souvent dans cet écart et ne trouvent pas de logement dont le coût du loyer correspond à leur revenu.

4.1.6. Sur la rétention de la main-d'œuvre

Selon le point de vue de différents intervenants, il y a un problème de rétention de la main-d'œuvre dans la MRC, faute de logements disponibles ou abordables. Cela prendrait environ trois mois ou plus pour trouver un logement abordable et bien situé pour les professionnels qui veulent venir vivre dans la MRC parce qu'ils ont décroché un nouvel emploi. Autrement, on nous dit que certains jeunes professionnels vont même jusqu'à abandonner l'idée de passer une entrevue pour un emploi parce qu'ils n'ont pas réussi à repérer un logement pour venir s'établir. Certains interlocuteurs craignent que cela occasionne des enjeux de vitalité économique et sociale pour les municipalités de la MRC. Précisément, dans la municipalité de Saint-André-Avellin qui accueille la grande majorité des services de santé et sociaux de la MRC (CLSC, GMF, CHSLD et urgence). En effet, des personnes interviewées soulignent que le recrutement de professionnels de la santé y est difficile faute de logements et même de maisons à vendre.

D'autre part, parmi les personnes interviewées certaines identifient qu'il y aurait peu d'entrepreneurs en construction dans la MRC de Papineau et ceux qui y construisent ne font pas de grands développements immobiliers, mais plutôt des projets d'une dizaine d'unités par année. Ceci ferait en sorte qu'il n'y a pas une grande rétention de la main-d'œuvre en construction puisque les projets ne sont pas très nombreux ou volumineux.

4.1.7. Sur les freins à la construction de logements

La majorité de nos interlocuteurs nous confirment que plusieurs municipalités n'ont pas les infrastructures municipales nécessaires pour accueillir du développement immobilier et absorber les besoins actuels et futurs. Il y aurait aussi plusieurs municipalités sans un réseau internet et cellulaires performants. La combinaison de ces deux facteurs rend difficile l'attractivité de ces milieux pour les jeunes professionnels et pour attirer des promoteurs à venir développer.

Dans le cas des OBNL en habitation, l'obstacle le plus important est le financement. Lors de partenariat avec la SHQ pour la construction de logements subventionnés et abordables, il y a un coût d'abordabilité qui est fixé que l'OBNL ne peut dépasser. Toutefois, ce coût est plus bas dans la MRC qu'en région métropolitaine. Ce coût ne représente pas le marché actuel présentement et ne permet pas toujours d'avoir des loyers qui sont rentables.

4.2. Bilan du sondage auprès des municipalités

Afin de venir compléter les informations récoltées lors des entrevues, nous avons cru pertinent d'effectuer un sondage auprès des 25 municipalités qui composent la MRC de Papineau. L'objectif était d'avoir des données plus précises sur les enjeux qui touchent chacune des municipalités vis-à-vis la question du logement. Nous nous sommes également informés sur le type de produit résidentiel qui serait à favoriser pour répondre aux besoins des différentes clientèles. Des questions sur les projets immobiliers résidentiels en cours et les terrains disponibles au développement ont également été prévues au sondage. Sur les 25 municipalités, 15 ont répondu au questionnaire. Voici donc le bilan des réponses reçues :

4.2.1. Principaux enjeux en habitation soulevés par les municipalités

- Il y a une hausse du coût des propriétés à grande échelle, et donc un problème d'accession à la propriété pour la nouvelle génération, notamment pour les premiers acheteurs.
- Les maisons se vendent bien au-dessus de la valeur au rôle d'évaluation foncière et les services d'urbanisme reçoivent moins de demandes d'accès à l'information, car les transactions sont faites rapidement et parfois sans inspection.
- Il y a un manque de logement pour les personnes âgées. L'offre pour la population vieillissante ne suffit plus et n'est pas adaptée à une tendance qui va s'intensifier dans les prochaines années. Les personnes âgées qui ont besoin de logements avec des services doivent souvent quitter la municipalité pour s'installer ailleurs et s'éloignent ainsi de leur milieu de vie.
- Les jeunes professionnels qui ont grandi dans la MRC de Papineau peinent à revenir s'y installer après leurs études parce que les maisons ne sont pas abordables et qu'il n'y a tout simplement pas de logements disponibles.
- Plusieurs municipalités mentionnent une limite dans la capacité de leurs infrastructures municipales pour accueillir du nouveau développement immobilier. D'autres ne sont tout simplement pas desservies par les deux services municipaux.
- Beaucoup de développeurs construisent des maisons unifamiliales isolées de type bungalow sur les terrains de grande superficie qui sont disponibles à l'intérieur du périmètre urbain et il semblerait que les nouvelles constructions sont souvent destinées à une clientèle aisée de villégiateurs.
- Il y a des logements mal entretenus à l'intérieur du parc immobilier de la MRC qui aggravent la situation de certaines personnes qui vivent déjà dans une certaine précarité.

4.2.2. Principaux besoins en habitation

- La plupart des municipalités s'entendent pour dire qu'il manque de logements locatifs pour les personnes âgées à proximité des services, ce qui confirme ce que les personnes interviewées lors des entrevues ont souligné. Ces logements pour les aînés pourraient prendre la forme d'unités d'une superficie entre 700 et 1 000 pieds carrés destinés aux aînés pour les maintenir dans leurs municipalités avec une aide à domicile disponible au besoin.
- Comme nous avons pu le voir lors des entrevues, les jeunes familles ont aussi besoin de logements comprenant au moins deux chambres à coucher qui pourraient se situer dans un immeuble de type multilogements.
- Cela pourrait aussi prendre la forme de constructions neuves pour les jeunes familles telles que des jumelés ou maisons en rangée parce qu'il y a un manque d'inventaire pour des produits appropriés à leurs besoins.
- Certaines municipalités soulignent qu'il faudrait favoriser des développements immobiliers qui ont une diversité d'usages et de types de construction avec une mise en valeur de la nature grâce à l'aménagement de sentiers, par exemple. Cela permettrait d'attirer de nouvelles clientèles pour la vitalité des villages de la MRC.
- On souligne également qu'il serait pertinent de répertorier davantage le patrimoine bâti pour l'inventaire de la MRC afin de donner accès à du financement pour des travaux de rénovation et permettre d'aménager des logements.
- Il y a également des besoins d'hébergement temporaire pour les étudiants et les travailleurs saisonniers.

4.2.3. Projets en cours

Plusieurs municipalités ont des projets d'habitation en cours sur leur territoire. Plusieurs de ces projets sont des développements immobiliers composés de maisons unifamiliales isolées (Papineauville, Notre-Dame-de-la-Salette, Saint-André-Avellin, Fassett, Ripon). Toutefois il y a également quelques projets aux tenures et typologies différentes; notamment à Thurso où des logements pour aînés (75 unités) sont prévus ainsi qu'un projet de maisons en rangée. Il y a également un projet de logement abordable dans la municipalité de Saint-André-Avellin, en collaboration avec Habitation des rivières de l'Outaouais (20 unités). Finalement, la municipalité de Fassett accueillera 15 unités d'habitation sous forme de duplex et de multilogements.

4.2.4. Terrains disponibles

Les principales municipalités répondantes qui indiquent avoir des terrains disponibles en ce moment sont Thurso, Montpellier, Papineauville, Saint-André-Avellin, Fassett, Val-des-Bois et Ripon. Nous ne savons pas si ces terrains prennent en compte les contraintes au

développement et s'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres urbains. En outre, comme l'indique le tableau 8 sur les périmètres d'urbanisation de la MRC, plusieurs de ces municipalités avaient encore une superficie disponible nette de plusieurs hectares lors de la réalisation du SAD en 2017. Principalement, la Municipalité de Papineauville possédait à ce moment, environ 48 hectares de superficie constructible dans son périmètre urbain. Les Municipalités de Thurso, Val-des-Bois et Saint-André-Avellin possédaient en moyenne une quinzaine d'hectares disponibles à la construction à l'intérieur de leur périmètre urbain en 2017. Ces chiffres semblent donc être en adéquation avec les informations recueillies à l'intérieur des questionnaires.

Il serait intéressant qu'un suivi soit effectué sur les superficies nettes qui sont actuellement disponibles à l'intérieur des périmètres urbains de la MRC. De plus, il est à noter qu'il y a des inquiétudes de la part de certaines villes en lien avec les limites des infrastructures municipales pour accueillir les développements.

5. Discussion

À la lumière des chapitres précédents, les résultats des entrevues, questionnaires et ateliers nous ont permis d'en apprendre davantage sur la réalité du logement dans la MRC de Papineau. En lien avec les premières données analysées, nous souhaitons faire ressortir les éléments importants sur lesquels nous nous sommes appuyés afin de réfléchir à la stratégie d'habitation.

D'abord, il est possible de soulever divers enjeux, nous permettant de comprendre pourquoi l'offre en logement locatif est aussi rare, mais également peu abordable. En lien avec ces enjeux, il est également possible de discerner les besoins spécifiques en habitation dans la MRC de Papineau. Finalement, nous discuterons des barrières au développement immobilier dans le contexte actuel.

5.1. Sur les enjeux

Le parc résidentiel

Il semblerait d'abord que les caractéristiques du parc immobilier résidentiel soient une des raisons qui fasse en sorte qu'il y a peu de logements à louer dans la MRC. À la lumière des données sur le nombre d'immeubles ainsi que les données sur les permis de bâtir (voir point 2.3 et 2.4), on constate que le parc immobilier dans Papineau est dominé par la résidence unifamiliale isolée. De plus, comme le corroborent certaines des personnes interviewées, des promoteurs continuent de construire cette typologie résidentielle sur des terrains stratégiques à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. La hausse des coûts des matériaux et des valeurs des terrains résulte en de nouveaux produits destinés à une clientèle plus aisée. Dans tous les cas, il n'est financièrement pas possible que les nouvelles unités construites selon ce modèle contribuent au parc locatif et encore moins au parc locatif abordable. Rappelons que 70% des 135 nouvelles unités résidentielles créées en 2021 étaient des maisons unifamiliales.

En contrepartie, les parties prenantes soulèvent que les projets avec une mixité de typologies doivent être étudiés avant d'être autorisés de plein droit. Il faut éviter le multiplex en série qui ne répond pas aux besoins de la clientèle (outre pour son prix... et encore) ni à son milieu d'insertion.

Il y a également un enjeu au niveau de l'état des logements. Selon les résultats des entrevues et des questionnaires, parmi les rares logements disponibles, certains sont en mauvais état ou nécessitent des réparations importantes.

La question de l'abordabilité

Ensuite, l'autre enjeu important que nous souhaitons soulever est l'abordabilité des logements dans la MRC de Papineau. Rappelons que, selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement, « un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30% du revenu avant impôts » (SCHL, 2018). En d'autres mots, l'abordabilité représente la part du revenu qui est consacrée au logement, elle prend en compte les frais de logements et le revenu des ménages pour un territoire géographique donné. À noter que la notion de logement abordable est régulièrement associée au logement social qui est financé par le gouvernement et que ce n'est pas la signification que nous souhaitons lui donner ici. Nous pensons qu'il devrait y avoir, parmi l'inventaire de logements, des loyers que les ménages peuvent s'offrir sans payer plus de 30% de leur revenu et sans que ce soit subventionner par le gouvernement.

Selon un rapport récent de la SCHL sur les besoins en logement au Canada, pour comprendre la pression sur l'abordabilité il faut saisir les tendances de la demande et de l'offre en logement. En effet, la SCHL explique que :

« L'offre de logements provient du parc de logements existants offerts sur le marché de la revente, du flux de logements neufs en construction et des logements locatifs anciens et neufs. À long terme, la demande de logements augmentera si le nombre de ménages et leur revenu augmentent et si les taux d'intérêt baissent. Sans une hausse de l'offre de logements correspondant à cette hausse de la demande, les prix des logements grimperont et l'abordabilité se détériorera » (SCHL, 2022, p. 14)

En plus des tendances économiques de l'offre et de la demande, nous sommes portés à penser que d'autres facteurs influencent l'abordabilité des logements. Avec la crise sanitaire et la hausse fulgurante de l'inflation au coût de la vie, tout porte à croire que certains ménages ont vu leur situation financière se fragiliser, ou dans certains cas sont directement tombés dans la précarité. De surcroît, dans les régions plus éloignées des grands centres, les dépenses des ménages liées au transport entrent également en ligne de compte. Ceci est encore plus vrai avec l'augmentation du coût de l'essence que nous connaissons depuis le printemps 2022. Ces multiples facteurs ont un impact direct sur la capacité de payer des ménages. Du côté des frais de logements, l'augmentation des coûts de construction est un facteur qui entre en jeu lorsqu'il est question de l'augmentation du prix des loyers (voir point 5.3 sur les freins à la création de logements).

Grâce au suivi de l'affichage de l'offre en logement sur les sites internet, ainsi que les propos rapportés lors des entrevues, nous constatons que les prix de location des logements ont augmenté de manière importante, se situant à environ 855\$ pour un logement d'une chambre à coucher, à 1395\$ par mois pour une location de deux chambres à coucher et à 1550\$ par mois pour trois chambres et plus (voir le point 2.2).

Ceci est supérieur à ce que de nombreux ménages peuvent se payer dans la MRC de Papineau selon les statistiques sur les revenus du dernier recensement de 2016 (voir le tableau 1 sur les tranches de revenus). D'autre part, on constate que cette augmentation des coûts se fait sentir aussi sur le marché transactionnel résidentiel. En effet, le prix des maisons a largement augmenté dans la MRC de Papineau depuis le premier semestre de 2020 et les maisons se vendent souvent bien au-delà du prix de l'évaluation municipale. Ceci n'est toutefois pas unique à la MRC de la Papineau, mais une généralité pour l'ensemble du Québec depuis 2020, ce qui affecte l'accession à la propriété et contribue au manque d'abordabilité.

Il est d'ailleurs possible d'évaluer, en calculant le pourcentage du revenu qui est consacré aux frais de logement, si le revenu moyen des ménages d'un territoire donné permet d'accéder à la propriété. Ce calcul se base sur les données sur le revenu de Statistique Canada et les dernières données sur le marché immobilier (Centris, JLR). Il permet d'envisager si le marché correspond ou non aux besoins des ménages qu'une MRC ou une Municipalité voudrait attirer sur son territoire. Le tableau suivant estime donc le pourcentage du revenu qu'un ménage fictif dans la MRC de Papineau consacrerait à son logement comme propriétaire occupant (en fonction du revenu moyen du recensement de 2016). Le calcul est effectué selon le prix médian d'une résidence unifamiliale fournie par JLR au premier semestre de 2021.

Tableau 8 : Calcul du pourcentage du revenu consacré aux frais de propriété

Caractéristiques de la propriété		
Prix médian de vente maison unifamiliale, MRC de Papineau 1 ^{er} semestre 2021		220 000\$
Frais de logement	Mensuel	Annuel
Hypothèque (amortissement sur 20ans)	1375\$	16 500\$
Mise de fond 5%		
Intérêts 5%		
Taxes municipales (2022)	-	2025\$
Taxes scolaires (2022)	-	205\$
Services résidentiels (Électricité, internet)	275\$	3300\$
Totaux frais de logement annuel (sans entretien)	-	22 030 \$
Proportion du revenu consacré au logement		
Revenu total moyen des ménages en 2015 : 62 627\$		35%

*Note : les taxes sont des montants approximatifs basés sur les municipalités de la MRC

Source : Statistique Canada, recensement de la population 2016, Centris, Calculatrice, traitement par JFLV, 2022

L'attraction et le maintien de la main-d'œuvre

Grâce aux entrevues avec les parties prenantes sur le logement, on constate qu'il y a une difficulté à faire venir les travailleurs dans la MRC, et ce dans plusieurs domaines d'emplois. Il y aurait en date du printemps 2022, une quarantaine d'emplois étaient disponibles sur le territoire de la MRC, tout domaine d'emploi confondu. Cela s'explique par les deux enjeux soulevés plus haut. C'est-à-dire que, d'une part, l'offre en logement est presque inexistante et que, d'autre part, le prix des logements n'est plus abordable. Ce manque de logement pour les nouveaux arrivants qui veulent venir travailler dans la région contribue donc une deuxième pénurie, celle de la main-d'œuvre. Il en résulte un enjeu important de vitalité du territoire rural et de vitalité économique locale.

5.2. Sur les besoins

Pour la population vieillissante

L'institut de la statistique du Québec prévoit que, d'ici 2030, 25% de la population québécoise sera âgée de 65 ans (Québec, 2021). Comme il est possible de le constater dans la première section du présent rapport sur la population (voir point 1.1), la MRC de Papineau n'échappe pas à cette tendance de fond. Une attention particulière doit être apportée à cette portion de la population qui a des besoins spécifiques en habitation. Selon les personnes interviewées, ainsi que plusieurs élus municipaux de la MRC, il est primordial que la stratégie d'habitation mette de l'avant des actions spécifiques destinées aux aînés de Papineau.

À la lumière de la section sur le bilan des entrevues et des questionnaires, nous comprenons que cette clientèle souhaite demeurer dans leur municipalité, mais aimerait déménager dans une superficie habitable plus restreinte afin de réduire leurs efforts d'entretien puisqu'une grande proportion de ces personnes vivent dans une maison unifamiliale. On constate d'ailleurs que ces maisons sont d'une grandeur moyenne d'environ 6,1 pièces dans la MRC de Papineau. Il y a donc une crainte chez les aînés de ne plus être en mesure d'entretenir leur logis et de devoir quitter leur maison sans savoir où aller ni à quel prix.

En ce sens, il faut qu'il y ait des logements abordables et adaptés pour les besoins des personnes âgées afin d'éviter leur déracinement vers Gatineau. C'est-à-dire d'une superficie plus restreinte, permettant de les maintenir dans leur milieu de vie, avec un accès facile aux services dont ils ont besoin selon leur niveau d'autonomie. Bien qu'une partie de cette tranche de la population soit encore autonome, il faut également augmenter l'inventaire résidentiel pour accueillir les projections qui sont prévues.

Pour les nouveaux arrivants

À la lumière des tendances démographiques, l'ISQ prévoit que la croissance démographique sera positive d'ici les quinze prochaines années dans la MRC de Papineau. Effectivement, le nombre de ménages pourrait augmenter d'environ 1 000 d'ici 2041, alors que la population pourrait augmenter d'environ 2 300 personnes. Cette croissance repose principalement sur un solde migratoire total positif. C'est-à-dire que l'on prévoit qu'il y aura plus de personnes qui immigreront dans la MRC, par la migration interrégionale principalement, que de personnes qui en émigreront. Bien qu'il soit encore tôt pour mesurer les effets à long terme de la pandémie, ces chiffres sont une révision des précédentes projections démographiques de l'ISQ afin de mieux refléter les dynamiques actuelles depuis le début de la crise sanitaire en 2020. Par exemple, le télétravail est devenu un moteur de déconcentration économique et de l'emploi pendant la crise sanitaire. Combiné à d'autres facteurs, ceci a engendré un exode urbain important durant les deux dernières années, ce qui influence de manière importante les soldes migratoires des régions du Québec.

Quoi qu'il en soit, la MRC de Papineau et ses municipalités doivent être en mesure d'accueillir ces nouveaux arrivants. À la lumière des entrevues on constate qu'une part importante de ces personnes souhaite venir travailler dans la région, soit dans les secteurs du tourisme, de la santé, de l'enseignement, de l'industriel ou de l'agroalimentaire, où plusieurs emplois sont disponibles. Il y a également une partie de ces personnes qui sont originaires de la région et qui souhaite y effectuer un retour.

La majorité de ces personnes ont besoin d'un logement abordable (en lien avec les salaires des secteurs d'emploi avec un besoin criant), que ce soit temporaire ou permanent. Il faudra donc une offre comprenant d'une part, des plus petites unités pour les personnes en transition, les personnes seules et les travailleurs saisonniers. Il faudra également que l'internet haute vitesse soit rendu disponible partout dans la région afin de répondre aux besoins du télétravail.

Pour les familles

Que ce soit de nouveaux arrivants ou des familles locales, ces dernières ont de la difficulté à se loger à coût abordable et dans un logis qui répond à leurs besoins. Les familles ont besoin d'un logement avec un minimum de deux chambres à coucher. Il est aussi normal que les familles privilégient des produits de type unifamilial sur plus d'un étage sur un territoire comme la MRC de Papineau. Toutefois, l'augmentation des coûts de construction et l'offre limitée en terrain créent une pression sur ce produit le rendant moins accessible pour beaucoup de ménages.

De surcroît, les entrevues ont mis en lumière le fait que plusieurs familles de la MRC vivent une situation socioéconomique plus difficile. Ces familles locataires ont donc besoin de se loger dans un logement en bon état, avec plusieurs chambres et à coût abordable, sachant que le logement est un déterminant important de la santé. On remarque toutefois que le logement social et communautaire de la MRC est principalement destiné à une clientèle de personnes seules et aînés (voir le point 2.6 du rapport) et que le seul projet d'habitation subventionnée pour les familles de la MRC est celui avec la liste d'attente la plus importante.

5.3. Sur les freins

Les terrains disponibles et la capacité des infrastructures

L'annexe 9 du Schéma d'aménagement et développement de la MRC démontre que les superficies disponibles à la construction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de la MRC sont limitées. D'autant plus que ces périmètres urbains ont continué de connaître des nouveaux développements et constructions immobilières depuis la réalisation du dernier schéma en 2017. Les questionnaires remplis par les municipalités confirment d'ailleurs cette information : de nombreuses municipalités manquent de terrains constructibles pour la création de nouvelles unités résidentielles.

De plus, la question de la capacité d'absorption des infrastructures peut être un frein à la création de nouveaux logements. Seulement 14 des 25 municipalités de la MRC de Papineau sont desservies par l'aqueduc et/ou l'égout. Parmi ces municipalités, plusieurs arrivent à la limite de leur capacité. L'option d'augmenter la capacité des services municipaux n'est pas toujours envisageable pour certaines municipalités, principalement pour des raisons économiques.

Certaines municipalités veulent aussi limiter l'étalement urbain qui est d'ailleurs déjà bien présent dans les périphéries de Gatineau.

La disponibilité des constructeurs et de la main-d'œuvre en construction

Afin de répondre à la demande résidentielle dans la MRC de Papineau, il est primordial qu'il y ait des promoteurs ou développeurs locaux qui soient disponibles et intéressés à construire de l'habitation abordable pour la clientèle. C'est toutefois peu le cas présentement sur le territoire. Effectivement, les entrevues ont mis en lumière qu'il y avait peu d'entrepreneurs en construction dans la MRC de Papineau et ceux qui y construisent ne font pas de grands développements immobiliers. Les petits entrepreneurs ont plutôt tendance à construire des maisons unifamiliales isolées, alors que les petits promoteurs vont avoir tendance ensuite à créer des projets de types multiplex identiques. En ce sens, ceci ferait en sorte qu'il n'y a pas une grande rétention de la main-d'œuvre en construction puisque les projets ne sont pas très nombreux ou volumineux.

Les enjeux économiques hors du contrôle municipal et régional

Cet enjeu est intimement lié au point précédent, étant donné qu'un des freins à l'abordabilité est le coût actuel des matériaux de construction. Effectivement, les coûts de la construction de bâtiments sont en hausse au Canada, depuis 2021 et il coûterait présentement 300\$ à 400\$ le pied carré pour construire des bâtiments résidentiels de moyenne gamme au Québec. Ce coût de construction n'est pas en adéquation avec les montants qui viennent se situer dans l'abordabilité pour les locataires de la MRC de Papineau.

Les revenus engendrés par les unités locatives ne sont plus assez rentables pour justifier les coûts de construction. Il faut donc avoir une capacité de payer assez importante pour construire du logement locatif à long terme afin de faire face aux coûts des matériaux qui sont élevés et d'avoir un coussin pour subvenir aux imprévus. Dans plusieurs cas, la valeur économique de l'immeuble n'est pas assez élevée pour justifier le prêt bancaire.

L'augmentation du coût de l'essence et l'augmentation des taux d'intérêt sont également des facteurs qui viennent aggraver cette situation depuis le début de l'année 2022.

La disponibilité du financement

En lien avec les deux points précédents, pour que des projets d'habitation abordables se réalisent, la disponibilité du financement est importante afin de pallier les freins à la construction de logements.

De plus, nous avons eu l'occasion de constater une méconnaissance du support disponible en habitation (OBNL, GRT, programmes de financement, etc.), de la part de plusieurs intervenants. Il y aura donc un travail à faire de la part de la MRC afin de sensibiliser et informer les parties prenantes en habitation sur les programmes de financement disponible afin de créer de l'habitation abordable et d'améliorer l'accession à la propriété.

6. Stratégie d'habitation

6.1. Vision

La MRC de Papineau a comme vision de pérenniser l'abordabilité résidentielle afin de garantir l'attractivité de la région et de préserver la qualité de vie de ses citoyens. À cette fin, elle compte démontrer un leadership inspirant afin de motiver les municipalités à rêver et à réaliser des projets porteurs en habitation.

La MRC a mis sur pied des partenariats avec la communauté d'affaires et les organismes communautaires pour faire l'acquisition de terrains stratégiques et d'y réaliser des projets bénéfiques pour la région. Elle a aussi développé des dispositifs pour intéresser les constructeurs à faire des produits abordables et adaptés aux besoins de la clientèle de Papineau.

Ce leadership lui permet de garantir un financement créatif de projets en habitation abordable et lui permet de mieux contrer la crise du logement actuelle à laquelle la société québécoise est confrontée.

Ce nouveau « réflexe habitation » lui permet de garder ses aînés près de leur famille et de leur communauté, en plus d'améliorer l'accessibilité à un logement ou à la propriété à une variété de clientèle dans le besoin, dont les jeunes familles, les personnes seules et les travailleurs saisonniers ou nouveaux arrivants dans la MRC.

La MRC de Papineau a réussi à augmenter l'offre en logement sur son territoire sans dénaturer les milieux d'insertion. À cette fin, elle a travaillé avec les municipalités pour déterminer les zones où la densification est logique et ces dernières se sont dotées d'outils d'urbanisme adéquat pour diriger le développement aux endroits souhaités. La MRC et les municipalités ont fait preuve de créativité en termes de terrains où développer afin de ne pas être dans l'obligation d'agrandir inutilement les périmètres urbains des municipalités et d'occasionner de la pression supplémentaire sur les services municipaux.

La MRC et les municipalités se sont aussi données comme objectifs de :

1. Mettre sur pied un programme d'acquisition de terrains et d'immeubles et de faire l'acquisition d'au moins un terrain par année pour la réalisation de projets résidentiels communautaires;
2. Encourager la création de logements locatifs (au moins 60 logements locatifs par année ou près de 600 logements locatifs d'ici 2030);
3. Doubler le nombre d'unités de logements sociaux et communautaires existants sur le territoire en priorisant les besoins des aînés et des travailleurs (objectif de créer 150 à 250 unités sur les 600 unités créées pour 2030).

6.2. Estimation des besoins en logements

À la lumière de la section discussion et des objectifs énoncés dans la vision ci-haut, nous proposons une estimation pour les produits résidentiels d'une, deux ou trois chambres et plus. Nos prix estimés ne comprennent que les frais liés au logement lui-même et non les frais d'exploitation et d'utilisation personnelle comme le chauffage, l'électricité et l'internet.

Tableau 9 : Estimation des besoins en logement, MRC de Papineau

	Superficie minimale	Prix moyen sur le marché	Prix à viser pour produit abordable	Nombre projeté d'ici 2030
Studios et 1 chambre	600 à 750 p.c.	855\$	700\$	200 unités
2 chambres	900 à 1000 p.c.	1395\$	1 000\$	300 unités
3 chambres	1200 p.c.	1550\$	1 200\$	100 unités

Produit de type studio et avec une chambre à coucher

La clientèle cible pour ce produit est la population vieillissante, les personnes seules et les travailleurs saisonniers.

La localisation souhaitée pour ce produit serait dans les municipalités du corridor riverain de la MRC qui longe la rivière des Outaouais, dans les principaux pôles d'emploi, ainsi que près des principales attractions touristiques (Parc Omega, Château Montebello, etc.)

En ce qui concerne la demande, elle est actuellement élevée, car il y a plusieurs clientèles différentes de personnes seules sur le territoire, dont la population vieillissante qui prendra un poids démographique de plus en plus important d'ici les prochaines années et c'est un produit presque inexistant sur le marché présentement.

Produit avec deux chambres à coucher

Les clientèles cibles sont la population vieillissante, les professionnels et surtout les couples avec ou sans enfant.

La localisation de ce produit est à prévoir sur l'ensemble du territoire de la MRC avec un effort supplémentaire près des pôles d'emploi de la MRC et dans les municipalités qui ont des écoles sur leur territoire.

La demande pour ce produit est également très recherchée sur le marché, notamment par les nouveaux arrivants qui ne sont pas tout de suite prêts à devenir propriétaire, c'est

également un produit qui est recherché par les familles. C'est un produit difficile à trouver à un prix raisonnable.

Produit avec trois chambres à coucher ou plus

La clientèle cible pour ce produit est principalement les familles avec enfants, que ce soient des résidents permanents de la MRC ou des nouveaux arrivants. Une autre clientèle cible pourrait être les jeunes personnes seules en colocation, pour les travailleurs saisonniers ou les étudiants par exemple.

Comme pour les logements de deux chambres nous pensons que ces unités devraient être localisées en priorité près des écoles de la MRC et dans les pôles d'emploi.

Bien que la demande soit peut-être moins forte pour ce produit, il reste que certaines familles avec deux enfants ou plus préfèrent les logements avec trois chambres à coucher et représentent donc un marché. Nous pensons que les besoins les plus urgents se situent pour les familles à faibles revenus. Pour ces ménages, le montant du marché actuel de 1 550\$ par mois n'est pas accessible.

6.3. Recommandations

Le présent mandat visait aussi à démarrer une stratégie d'habitation spécifique à la MRC de Papineau. L'analyse des données, les entrevues et les questionnaires nous ont permis d'avoir une compréhension plus poussée de la problématique du logement spécifique à ce territoire, ce qui nous a permis de dégager certaines recommandations qui sont présentées ici, appuyées par des exemples inspirants.

Recommandation 1 : Repenser l'offre résidentielle pour les aînés

Comme mentionné précédemment, le vieillissement de la population est une tendance importante au Québec, à laquelle les décideurs publics doivent s'adresser. Ce vieillissement affectera le marché de la propriété, car de plus en plus de personnes se dirigeront vers le logement locatif. L'offre pour cette population vieillissante se compose actuellement principalement de résidences privées pour aînés (RPA). Toutefois, pour de nombreux ménages de cette tranche d'âge, habiter dans une RPA n'est pas envisageable sur le plan financier. Il faut donc qu'une réflexion soit faite afin de créer des produits résidentiels plus diversifiés et complémentaires qui répondent à leurs besoins de ne pas être déracinés de leurs milieux de vie ainsi que d'avoir accès à des services de santé.

Ceci pourrait prendre la forme d'une cohabitation entre plusieurs types de clientèles. Par exemple, l'habitation communautaire mise sur pied par les OBNL en habitation, des ensembles résidentiels privés avec soins à domicile, ainsi que des projets comprenant une mixité de clientèles ou d'usages pour les aînés encore autonomes/semi-autonomes. Les municipalités peuvent assurer un leadership pour favoriser la mise en place de ces

différents produits en habitation en fournissant des terrains à cet effet ou par appel de projets.

Les habitations partagées de l'Outaouais¹⁴

Les Habitations partagées de l'Outaouais est un organisme communautaire à but non lucratif œuvrant sur le territoire de l'Outaouais. Cet OBNL offre un service de jumelage et un service d'accompagnement pour les personnes âgées. Le service de jumelage consiste à jumeler sous un même toit deux personnes ou plus qui désirent partager les coûts d'un loyer et s'entraider. L'organisme met en relation un propriétaire ou un locataire responsable de son propre bail, avec une personne à la recherche d'un logement à partager. Le service d'accompagnement s'adresse aux personnes âgées qui ne peuvent plus vivre seules parce qu'elles sont en perte d'autonomie et qui souhaitent quitter leur domicile vers un lieu adapté à leurs besoins.

Bien que cette pratique puisse répondre en partie à la pénurie de logements locatifs, elle ne saurait représenter une solution définitive au problème. Il s'agit néanmoins d'une ressource à ne pas sous-estimer pour la population vieillissante ainsi que les travailleurs qui pourraient en bénéficier dans la MRC de Papineau. De plus, la cohabitation au sein des habitations partagées peut engendrer des effets positifs tels qu'un sentiment de sécurité, l'accès à un logement près des services et un sentiment de collectivité. Finalement, ce genre d'initiative permet d'aider les personnes âgées qui vivent dans une maison unifamiliale dont les charges deviennent trop lourdes en attendant une offre de logements convenables.

Le projet Villa Saint-Louis-de-France à Val-des-Monts¹⁵

À Val-des-Monts en Outaouais, un projet de logement abordable pour personnes âgées autonomes et en légère perte d'autonomie a vu le jour en 2019. Il s'agit d'un projet qui a été parrainé par un groupe de ressource technique (Loge-Action Outaouais) et qui fut financé à 60% par les programmes de subventions de la SCHL et de la SHQ. L'objectif était de maintenir les personnes âgées de 75 ans et plus dans leur milieu de vie, en leur offrant des services qui répondent à leurs besoins particuliers sur place.

Le projet est innovant par le fait que l'on retrouve peu de développement de logement social et communautaire en milieu rural normalement. De plus, la construction a été

¹⁴ Cliquez ici pour plus d'information sur l'organisme : <https://habitationspartagees.ca/>

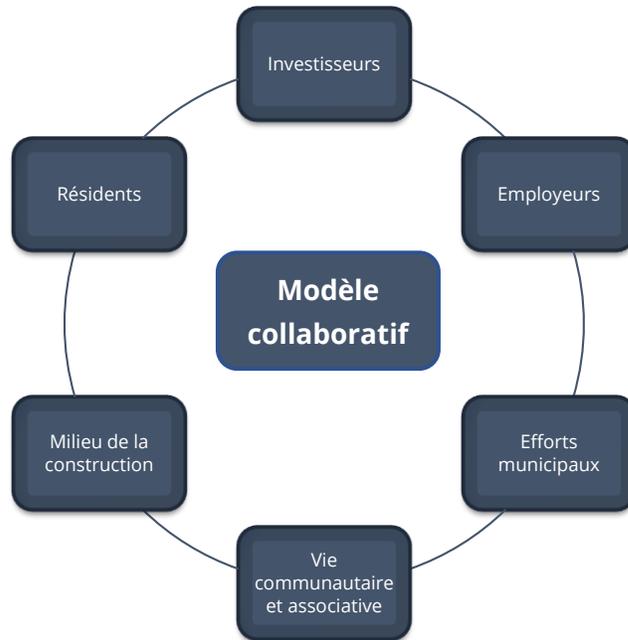
¹⁵ Cliquez ici pour plus d'information sur le projet : https://www.portailconstructo.com/actualites/projets/mise_en_chantier_de_22_logements_abordables_en_outaouais

pensée dans une optique de développement durable en visant les certifications écoénergétiques Novoclimat 2.0 et LEED.

Recommandation 2 : Mettre sur pied un chantier de travail sur l'habitation

Nous pensons qu'il pourrait être particulièrement intéressant de mettre sur pied un chantier de travail sur l'habitation pour les différentes clientèles à Papineau, particulièrement pour la population vieillissante et les travailleurs. L'objectif serait de développer un modèle spécifique au territoire de la MRC, sur la manière de loger ces personnes, adaptées à leurs besoins. La mission serait de créer une collaboration entre les diverses entreprises et organisations qui ont des intérêts commerciaux et communautaires en habitation dans la MRC. Ce chantier de travail pourrait comprendre le Comité régional du 3^e Âge, les principaux employeurs de la région, les grands joueurs de l'industrie touristique, les industriels, les entrepreneurs et fournisseurs de matériaux de construction, les groupes communautaires en habitation, les résidents qui souhaitent s'impliquer, etc. (voir la figure 2). Le tout se ferait par des rencontres et des groupes de discussion afin d'échanger sur des idées innovantes et réseauter. C'est un fonctionnement qui permettrait de s'assurer que les efforts locaux et régionaux pour le développement de ce programme soient coordonnés avec les organismes et entreprises concernées.

Figure 2 : Modèle collaboratif pour un chantier de travail en habitation pour les travailleurs



Recommandation 3 : Mettre sur pied des initiatives de rapprochement travail résidence (RTR)

Afin de répondre à la pénurie de main-d'œuvre et, par le fait même, pallier les problèmes de pénurie de logements adéquats près des lieux d'emploi, de plus en plus de programmes de rapprochement travail-résidences ont vu le jour. Ce concept, aussi appelé *workforce housing* en anglais, peut prendre trois formes différentes : un programme initié par l'employeur, un programme émanant d'un des paliers gouvernementaux et un programme mis de l'avant par un organisme tiers tel qu'un OBNL. Ces programmes sont « conçus pour stimuler la demande de logements abordables, tant à l'achat qu'à la location » (Urbanité, 2013). Ils peuvent cibler les locataires en leur offrant des avantages ou des subventions pour qu'ils puissent accéder à un logement à prix convenable. Ils peuvent aussi viser les promoteurs en mettant sur pied des incitatifs à la construction de logements accessibles pour les travailleurs de la classe moyenne.

Bref, c'est une approche qui pourrait être adoptée dans la MRC de Papineau étant donné la pénurie de main-d'œuvre actuelle. En voici quelques exemples :

Programme d'aide à l'hébergement des travailleurs aux Îles-de-la-Madeleine¹⁶

Ce programme vise à favoriser la location saisonnière, pallier l'enjeu du logement locatif à court terme, en période estivale, et ainsi venir appuyer les actions reliées à l'attraction et à la rétention de la main-d'œuvre. L'aide accordée est sous forme de subvention pour un maximum de 5 000\$ par propriétaire jusqu'à épuisement des fonds. La valeur de l'aide pouvant être accordée aux propriétaires admissibles au programme est de 1 000\$ par location temporaire d'une chambre, et ce, pour une durée minimum de deux mois consécutifs entre le 1^{er} juin et le 30 septembre 2022.

Logements d'entreprises pour leurs travailleurs, Chibougamau¹⁷

À Chibougamau, la pénurie de logements nuit à l'embauche et à la rétention de travailleurs. Un employeur, la scierie Chantiers Chibougamau, prévoit construire ses propres maisons pour loger ses travailleurs. La scierie possède déjà une dizaine de logements qu'elle loue à des travailleurs. D'ici l'hiver, la compagnie prévoit de construire les logements qui seront loués à de futurs employés durant leur période de probation ou

¹⁶ Cliquez ici pour plus d'informations sur le programme : <https://www.muniles.ca/wp-content/uploads/2022/05/Resume-du-Programme-2022.pdf>

¹⁷ Cliquez ici pour plus d'information sur le projet : <https://www.lasentinelle.ca/chantiers-chibougamau-veut-creer-un-quartier-de-maisons-modulaires/>

en attendant le financement nécessaire à l'achat d'une maison. Chantiers Chibougamau est prête à investir des millions de dollars pour ouvrir les rues et faire les raccordements aux réseaux d'aqueduc et d'électricité dans le secteur. La municipalité a soutenu le projet en modifiant la réglementation pour permettre ce nouveau quartier de maisons modulaires. Ce genre d'initiative privée est connu aux États-Unis sous l'étiquette de *Employer assisted housing* (EAH).

OBNL d'habitations pour les travailleurs, Chibougamau

En Jamésie, le manque de logements disponibles entraîne un phénomène de navettage (*fly-in fly-out*) qui a notamment pour effet d'augmenter artificiellement la population. La pression sur les services et les infrastructures des municipalités de la région, qui reçoivent la majorité des travailleurs, n'est pas compensée par les retombées économiques et sociales habituellement générées par les résidents permanents.

C'est pourquoi le [gouvernement](#) soutient la construction à Chibougamau de deux immeubles comptant 40 nouveaux logements locatifs. Les logements seront la propriété d'un OBNL, les Pavillons du 49^e. Le projet est estimé à 14,7 millions de dollars. La contribution gouvernementale versée à l'organisme s'élève à plus de 7,25 M\$. Le financement provient de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation à hauteur de 6,75 M\$, ainsi que de la Société du Plan Nord (SPN), avec 500 000 \$ par le biais de son enveloppe d'opportunité créée dans le cadre du Plan d'action nordique 2020-2023.

D'autres exemples d'OBNL pour travailleurs à Whistler¹⁸ et Santa Barbara¹⁹

Le *Whistler Housing Authority* (WHA) en Colombie-Britannique est un autre exemple de logements pour travailleurs réalisés et administrés par des travailleurs. Le WHA est une entité légale qui supervise le développement, l'administration et la gestion du logement pour employés. Il s'agit d'une corporation municipale qui appartient à la Municipalité de Whistler qui en est l'unique actionnaire. L'organisme a été créé en 1997 afin d'offrir des logements abordables aux employés permanents de la Ville de Whistler œuvrant dans le secteur du tourisme. Entre 1991 et 1996, Whistler a accumulé 6 millions de dollars en taxes d'aménagement grâce à ses frais de service de logement pour les employés. La combinaison des fonds disponibles et d'un besoin croissant de logements pour les employés a permis la création du WHA. Afin de réduire l'impact des forces du marché qui, au cours des 20 dernières années, ont rendu le prix des logements hors de portée des habitants de Whistler, l'organisme a créé un inventaire d'unités à prix contrôlés qui ne

¹⁸ Cliquez ici pour plus d'informations sur l'organisme : <https://whistlerhousing.ca/>

¹⁹ Cliquez ici pour plus d'informations sur l'organisme : <https://coastalhousing.org/>

sont disponibles que pour les employés résidents. Aujourd'hui, Whistler compte plus de 2 000 unités de logement locatif et de propriétés abordables.

Le *Coastal Housing Partnership* (CHP), fondé en 1987 par un regroupement d'employeurs de Santa Barbara en Californie est un autre exemple d'organisme qui offre une aide aux employeurs pour la rétention d'employés. En partenariat avec un réseau de professionnels du marché immobilier, ils proposent des services aux employés pour l'achat d'une maison, la location d'appartement sélectionné, des séminaires de formation et des événements de réseautage, tous en lien avec la location d'un logement ou l'achat d'une propriété.

Le projet Maison-Mère dans Charlevoix²⁰

Il existe aussi des projets de rapprochement travail-résidence au Québec, notamment un projet récent à Baie-Saint-Paul, qui a été reconnu pour son caractère innovant. En 2017, la Ville devenait officiellement propriétaire du complexe de la congrégation des Petites Franciscaines de Marie et créait un OBNL pour faire la gestion de cet établissement patrimonial. Le complexe, maintenant nommé "Maison-Mère", est un véritable moteur de développement socioéconomique pour la région, se déployant sur les axes agroalimentaire, culturel, entrepreneurial, de l'enseignement, de l'hébergement et du développement durable. Les activités du complexe englobent de l'hébergement transitoire pour les travailleurs et les étudiants, des espaces de travail partagé et la location de salles de réunion, formations et bureau. De plus, une partie de l'espace a été transformé en parcours muséal afin de valoriser l'histoire et le patrimoine du site. Plus de 90 intervenants clés, impliqués pendant plusieurs mois, dans divers comités et chantiers, ont été les penseurs du modèle singulier de ce projet unique et ont aidé à construire ses énoncés stratégiques et ses axes de développement.

Recommandation 4 : Mettre en place des incitatifs à la création de logements locatifs

Il pourrait être intéressant de mettre en place des incitatifs financiers ou des congés de taxes pour aider à la création de logements locatifs abordables sur le territoire. Cela permettra d'inciter les investisseurs déjà présents dans Papineau à construire d'autres types de produits résidentiels en plus d'en attirer des nouveaux. Voici quelques exemples de municipalités qui ont mis en place de tels incitatifs :

Programme d'aide à la création de logements et incitatifs financiers aux Îles-de-la-Madeleine

²⁰ Cliquez ici pour avoir plus d'informations sur le projet : <https://maisonmere.ca/>

La Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine travaille depuis 2019 à trouver des solutions concrètes au manque de logement sur son territoire. L'adoption d'un projet de loi privé lui a donné de nouveaux pouvoirs lui permettant d'offrir des incitatifs en matière de logements locatifs disponibles à l'année.

En août 2020, la Municipalité adopte un nouveau règlement²¹ détaillant les premières mesures d'aide à la création de ce type de logement. Le programme d'aide comporte deux volets, soit la construction de nouveaux logements locatifs et la transformation de logements existants, qui devront chacun posséder au moins une unité non occupée par le propriétaire. L'aide accordée consiste en un octroi de crédit de taxes foncières et d'un congé de taxe sur les services municipaux sur une période de cinq ans, à condition que le bénéficiaire de l'aide conserve la vocation locative annuelle et qu'il prouve l'occupation annuelle de ces nouvelles unités de logement sur cette même période.

Du côté des incitatifs financiers, la Communauté maritime a annoncé suite à un appel de projets, le financement de 101 nouvelles unités de logement sur son territoire équivalent à un montant de 690 000\$.

Programme de Chibougamau favorisant la construction et la rénovation d'immeuble locatif de quatre logements et plus

La Ville de Chibougamau a lancé en 2016 son programme d'habitation favorisant la construction et la rénovation d'immeuble locatif de quatre logements et plus (La Sentinelle, 2016) rendu possible grâce à une loi privée²².

Dans le cadre du volet « construction », la Ville accorde une aide financière aux promoteurs qui procèdent à la construction d'un nouvel immeuble locatif de quatre (4) logements et plus. Le calcul de l'aide financière sera fait selon la grandeur des logements, par exemple, un logement de 2 chambres à coucher recevra 6 000 \$, un logement de 4 chambres 12 000 \$. L'aide financière maximale est de 80 000\$ par immeuble. La Ville a prévu une somme annuelle de 240 000 \$ par an pour le programme et une aide d'un maximum 720 000 \$ à partir de l'année 2017. Un immeuble comportant quatre unités de logement, dont trois sont locatifs et un à titre de résidence du propriétaire (propriétaire-occupant) est également admissible.

²¹ Cliquez ici pour consulter le règlement : <https://www.muniles.ca/wp-content/uploads/2021/11/2020-08-Reglement-creation-nouveaux-logements-final.pdf>

²² Cliquez ici pour consulter le règlement : [https://vplus-documents.s3.ca-central-1.amazonaws.com/chibougamau/publication/fichiers/005-2016%20Programme%20dhabitation%20immeubles%20locatifs%20-%20Refondu%201-2\(2\).pdf](https://vplus-documents.s3.ca-central-1.amazonaws.com/chibougamau/publication/fichiers/005-2016%20Programme%20dhabitation%20immeubles%20locatifs%20-%20Refondu%201-2(2).pdf)

Pour le volet rénovation, les propriétaires d'immeubles à 4 logements déjà existants sont aussi admissibles au programme d'aide financière, mais sous forme de crédit de taxes, suite aux travaux effectués. La Ville créditera au propriétaire le montant des taxes municipales qui sont dues suite à l'augmentation de l'évaluation de la propriété causée par les rénovations sur une période de 5 ans. Le coût des rénovations doit être d'une valeur minimale de 80 000 \$.

Mettre en place un programme de rénovation pour le logement abordable

Nous pensons qu'il s'agit d'un programme intéressant à mettre en place pour la MRC de Papineau. Il permettrait d'offrir des subventions aux propriétaires de bâtiments pour les encourager à effectuer des rénovations pour prolonger la durée de vie de leur immeuble, d'améliorer les conditions de vie des locataires et de favoriser la transition écologique par le fait même. Ce programme pourrait être accessible au propriétaire de bâtiments de trois logements ou plus qui comprend une proportion de logements abordables. Il faut toutefois être prudent lors de la mise sur pied de ce genre de programme, afin de conserver l'abordabilité des logements qui seront rénovés grâce au programme de financement.

Recommandation 5 : Soutenir la propriété abordable pérenne

Tel que nous l'avons souligné précédemment, la hausse fulgurante du prix des maisons dans les dernières années, et plus particulièrement depuis l'arrivée de la pandémie, rend beaucoup moins accessible l'achat d'une propriété pour de nombreux ménages dont les revenus ne suivent pas l'augmentation des prix. Plusieurs villes et organismes au Québec développent présentement des modèles alternatifs de propriétés qui demeureront perpétuellement abordables, pour tous les acquéreurs successifs. Pour les municipalités, ces modèles sont intéressants, car les logements ainsi créés demeurent abordables à long terme, contrairement aux programmes plus classiques de soutien à la propriété.

Les coopératives de propriétaires

Les coops de propriétaires, soutenues par le Fond Coop Accès Proprio (FCAP), sont un des nouveaux modèles de propriété abordable pérenne. Le modèle fonctionne par droit d'usufruit, c'est-à-dire le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus sans en être le propriétaire à part entière, puisque l'immeuble appartient à la coop et que le terrain appartient à la FCAP. Lors d'une revente, les profits sont partagés entre les membres de la coopérative, la coopérative elle-même et le Fond Coop Accès Proprio (FCAP). Le vendeur obtient donc un certain gain en capital. Quant aux parts récupérées par la coop et le Fonds, elles permettent que le modèle demeure abordable pour les prochains acquéreurs.

Il y a présentement deux projets de coops de propriétaires réalisés et occupés au Québec, le Havre des Pins à Sherbrooke et la coopérative d'habitation Des Prés à Waterville. Un troisième projet, le Petit Quartier est en développement, à Sherbrooke. Mentionnons que le 29 juin 2022, le gouvernement du Québec a annoncé une nouvelle phase de capitalisation du Fonds Coop Accès Proprio (FCAP) ce qui permettra au FCAP d'offrir 1 000 unités additionnelles selon le modèle de coopérative de propriétaires, sur l'ensemble du territoire québécois²³.

Programme de Lac-Mégantic pour les artisans²⁴

Dans une perspective de revitalisation de quartier et de relance économique, la municipalité de Lac-Mégantic a adopté un règlement établissant un programme de subvention pour les artistes professionnels. Le soutien financier aux artisans se traduira en une aide sous forme de prêt équivalent à 25 % de la valeur d'une habitation, servant comme mise de fonds pour l'achat et la rénovation d'une propriété existante dans le quartier de Fatima, jusqu'à concurrence de 37 500\$ par propriété.

L'OBNL Quartier des artisans facilitera le processus en sensibilisant les éventuels vendeurs du quartier, et en centralisant les candidatures des artisans, qui pourraient provenir de toute la province. Un processus de sélection est entamé, visant à trouver de 7 à 20 entrepreneurs artisans pour les cinq prochaines années. Lors des reventes, l'abordabilité des propriétés sera assurée par un mécanisme de partage de la plus-value entre le vendeur et l'OBNL. La part de l'OBNL servira à avancer la mise de fonds pour les prochains acquéreurs, ce qui permettra de maintenir l'abordabilité à long terme.

Avec ce programme, la municipalité espère attirer une masse critique d'entrepreneurs artisans qui viendront y résider et y faire croître leur entreprise. L'initiative stimulera à la fois la vitalité économique, culturelle, sociale et touristique de Mégantic, qui a réservé un budget de 850 000\$ sur 5 ans pour ce projet.

Cette initiative est rendue possible grâce à un règlement²⁵ établissant un programme de subvention pour les artistes professionnels en vertu de la Loi sur les compétences municipales (article 92).

²³ Cliquez sur le lien pour plus d'informations sur le FCAP : <https://www.fondscap.ca/>

²⁴ Cliquez sur le lien suivant pour voir les détails du projet : <https://www.ville.lac-megantic.qc.ca/un-projet-de-relance-economique-et-culturelle-unique-lac-megantic-facilitera-lacces-a-la-propriete-des-artisans/>

²⁵ Cliquez sur le lien suivant pour voir le règlement NO 2021-16 établissant un programme de subvention pour les artistes professionnels : <https://www.ville.lac-megantic.qc.ca/wp-content/uploads/2022/03/No2021-16.pdf>

La Société d'Aide au Développement de la Collectivité (SADC) de la région de Mégantic a également mis en place un programme spécifique qui permet d'allouer un prêt aux artisans pouvant aller jusqu'à 25 000 \$ pour l'achat d'équipement.

Recommandation 6 : Mettre en place des outils réglementaires supplémentaires

Le droit de préemption²⁶

Le gouvernement du Québec a annoncé par voie de communiqué, le 19 mai 2022, son intention d'octroyer le droit de préemption à toutes les municipalités du Québec. Puis la *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* a été sanctionnée le 10 juin 2022, accordant à toutes les municipalités locales, municipalités régionales de comté, régies intermunicipales et sociétés de transport en commun le pouvoir d'acquérir des immeubles à toutes fins municipales au moyen d'un droit de préemption.

Le droit de préemption permet à une municipalité d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté. Si le droit de préemption leur est accordé, les municipalités pourront avoir le premier droit de regard sur des terrains ou des bâtiments qu'ils pourront, par exemple, vendre à des promoteurs immobiliers ou céder à un office municipal d'habitation. Il s'agit d'une avancée importante pour les municipalités afin de répondre à des défis majeurs tels que la crise du logement et l'adaptation aux changements climatiques.

Selon un exemple montréalais d'utilisation du droit de préemption, la Ville de Montréal a fait en juin l'acquisition de deux immeubles situés dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal pour le développement de logements sociaux et abordables (voir le 2 500, rue Rachel Est). Les immeubles de la rue Rachel seront éventuellement vendus à un organisme communautaire qui pourra y réaliser un projet de logements sociaux et abordables. En respect de la réglementation en vigueur, la Ville de Montréal estime que ces immeubles offrent un potentiel de développement d'un minimum de 42 logements.

Le règlement d'inclusion²⁷

Grâce aux modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en 2017, les municipalités ont maintenant la possibilité d'adopter un règlement pour favoriser l'amélioration de l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux. C'est un

²⁶ Consultez cet article pour plus d'informations : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1883082/pouvoir-municipalites-villes-umq-union-droit-preemption-elus-est-du-quebec>

²⁷ Consultez ce guide pour avoir plus d'information sur comment adopter ce type de règlement : <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf>

règlement qui permet de fixer des règles lors de la signature d'une entente exigeant des demandeurs de permis de construction une contribution sous forme de versement monétaire, de terrains ou de logements.

Par exemple, la Ville de Montréal a adopté son *Règlement pour une métropole mixte* qui repose sur ces nouveaux pouvoirs conférés par la LAU. Le règlement vise les projets ajoutant au moins un logement de plus de 450 m² de superficie résidentielle et le logement social et abordable doit donc correspondre à 20% de la superficie du volet privé.

Les montants de la contrepartie financière sont calculés par secteurs et paliers de superficie résidentiels. Des outils de calculs sont disponibles pour l'industrie de la construction.

Bien qu'il soit difficile de comparer la région de Montréal à la MRC de Papineau, c'est un pouvoir dont les municipalités disposent et qui pourrait être adapté aux spécificités du territoire pour lequel il serait adopté afin de créer du logement social et communautaire.

À cet effet, parmi les outils développés par la CMM un règlement modèle²⁸ a été développé, en complémentarité avec le guide mentionné précédemment, pour aider les municipalités qui souhaitent se doter d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial.

Recommandation 7 : Compléter l'offre grâce à d'autres produits résidentiels

Tirer profit des GRT et des ONBL en habitation sur le territoire

Nous pensons que d'évaluer la possibilité de travailler avec d'autres formules que le promoteur traditionnel peut être une avenue intéressante. Il existe au Québec un réseau d'organismes communautaires qui ont développé au cours des dernières décennies plusieurs milliers de logements locatifs abordables. Il existe des programmes spécifiques pour ces organismes. Nous pensons que la MRC Papineau devrait soutenir ces organismes, afin de chercher à obtenir sa part des budgets disponibles. Les GRT sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif (OBNL). Leur intervention vise à l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu (AGRTQ, 2022). Plus concrètement, elles s'occupent de guider les groupes dans les différents volets de réalisation d'un projet soit le financement, l'immobilier et la vie associative.

²⁸ Cliquez ici pour consulter le modèle : <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/ModeleReglementMunicipalInclusion.pdf>

Les GRT ont de plus créé un outil financier (FAQ) en partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ afin d'offrir des prêts temporaires pour l'achat de propriétés immobilières dans le but de construire, rénover ou recycler des bâtiments à des fins d'habitation communautaires. Le Fonds d'acquisition québécois (FAQ) permet aux organismes d'habitation comme les OBNL de saisir une opportunité d'achat de terrain ou d'immeuble en attendant un financement complet d'un projet (par la SCHL par exemple) (AGRTQ, 2015).

D'autre part, l'Office d'habitation de l'Outaouais (OHO) dessert le territoire de la MRC de Papineau à l'exception des municipalités déjà desservies par un autre office d'habitation. À cet effet, il a pour objectif de fournir des logements d'habitation aux personnes ou aux familles à faible revenu ou à revenu modique. Les municipalités qui souhaiteraient offrir à leurs citoyens la possibilité d'accéder à un logement subventionné peuvent faire affaire avec l'OHO.

Consultez l'ANNEXE 8 pour les coordonnées détaillées des GRT et des OBNL en habitation œuvrant dans la MRC de Papineau.

La coopérative d'habitation

La coopérative d'habitation peut être une solution alternative intéressante pour les familles qui ne souhaitent pas devenir propriétaires ou qui n'en ont pas les moyens. Les coopératives soutenues par les programmes provinciaux, tels Accès Logis, génèrent des loyers qui sont inférieurs de 10 % aux loyers médians du marché. L'initiative du projet est généralement assumée par des acteurs du milieu, accompagnés par des GRT. Les municipalités peuvent soutenir ces projets avec des assouplissements réglementaires ou par la réserve d'un terrain bien localisé.

Le cohabitat, un mode d'habitation en émergence

Le cohabitat est un mode d'habitation participatif à mi-chemin entre la coopérative et la propriété pérenne (voir recommandation 4). L'intention du groupe qui le met sur pied est de vivre en communauté tout en possédant les avantages du logement privé. Il est conçu par et pour la communauté où tout le monde partage une même vision et des valeurs participatives. Il prend la forme d'un ensemble de logements individuels autour d'espaces collectifs et d'équipements partagés. Chaque cohabitat est unique puisqu'il reflète les valeurs de la communauté qui le crée. Il existe d'ailleurs un réseau canadien de cohabitat qui est un organisme à but non lucratif souhaitant mettre de l'avant ce modèle d'habitation (MRC de Brome-Missisquoi, 2017).

Le projet de village Urbain à Lachine²⁹ en est un exemple. Il s'agit d'une quarantaine de logements de 1 à 4 chambres pour des propriétaires occupants et des locataires avec un espace vert collectif au rez-de-chaussée. Le projet en est encore à sa phase de conception, mais il est prévu que la mise en chantier soit terminée pour 2024.

Recommandation 8 : Réfléchir à une stratégie pour l'acquisition de terrain et d'immeubles

L'acquisition de terrain ou d'immeuble est une dimension importante afin de créer des projets en habitation. Il se peut qu'une municipalité souhaite assumer un leadership à cet effet et acquérir elle-même un bâtiment ou un terrain qu'elle considère stratégique pour le développement d'un projet, possiblement en utilisant les nouveaux pouvoirs à cet effet (voir recommandation 5). Elle peut ensuite procéder par appel de projets pour concrétiser sa vision et trouver le bon partenaire pour ce faire.

Le programme d'acquisition d'immeuble

La mise sur pied d'un programme d'acquisition d'immeuble pour les terrains représentant un potentiel de densification pour la création de logements pourrait être étudiée. Une fois propriétaire des terrains, une municipalité pourrait alors mettre des conditions à la viabilisation de ces terrains selon les différents besoins. Les secteurs avec un zonage unifamilial pourraient aussi être ajustés afin de permettre l'ajout de logement sur un même terrain en dehors des périmètres urbains. Cette approche de densification douce pourrait être plus socialement acceptable que l'implantation d'immeubles multiplex en plus de répondre davantage à la demande de citoyens. Il est toutefois important de mettre certaines normes pour que les logements créés soient de taille acceptable et qu'ils s'intègrent bien au milieu.

La conversion de bâtiments sous-utilisés pour la création de logements

Étant donné le prix des terrains et des matériaux de construction actuellement, il pourrait être intéressant pour la MRC et les municipalités d'entamer une réflexion sur une façon de réhabiliter les bâtiments sous-utilisés pour les transformer en logements. Par exemple, de nombreux terrains et bâtiments religieux sont aujourd'hui sous-utilisés. Il pourrait y avoir des ententes entre les propriétaires qui font partie de la communauté religieuse et la municipalité, par exemple, afin de faciliter l'acquisition de terrain. Les immeubles comme les anciens couvents pourraient répondre adéquatement aux enjeux

²⁹ Cliquez ici pour plus d'informations sur le projet : <https://villageurbain.org/lachine>

de vieillissement de la population³⁰. De plus, ces lots possèdent souvent des superficies excédentaires qui peuvent être construites pour offrir une mixité d'usages, de tenures ou de clientèles.

Un exemple intéressant et innovant est celui des habitations Sainte-Germaine-Cousin à Pointe-aux-Trembles à Montréal (Vivre en Ville, 2022). En effet, cet immeuble de 174 chambres et logements pour personnes âgées a été construit sur le site d'une ancienne église. Le bâtiment de l'église a été transformé en CPE comprenant également une salle communautaire polyvalente, alors que le reste du terrain a été utilisé pour développer les habitations. Non seulement le projet permet d'offrir des logements à la population vieillissante moins fortunée, mais il intègre également plusieurs mesures de lutte et d'adaptation aux changements climatiques³¹. Le cas de la Maison-Mère mentionné plus tôt, à Baie-Saint-Paul, est un autre exemple d'application de cette stratégie.

Recommandation 9 : Entamer une réflexion sur la densification du territoire

Il serait pertinent d'identifier clairement les terrains sur lesquels on est prêt à densifier sur le territoire. Ce travail pourrait être complexe et susciter de l'opposition dans certaines zones du territoire. C'est pourquoi la communication et l'implication citoyenne sont donc essentielles au succès de la réflexion sur la façon de densifier à Papineau et d'y vivre autrement, en valorisant d'autres produits que la maison unifamiliale isolée.

Une autre option serait d'évaluer si certains secteurs devraient ne plus permettre la construction de résidences unifamiliales et que minimalement deux logements devraient être prévus sur un même lot. Ceci forcerait ainsi la création de logements à des endroits adéquats pour la construction. N'oublions pas que la MRC de Papineau comprend encore de nombreux territoires naturels et ruraux et qu'il faut éviter la tendance à l'étalement urbain déjà bien présente en périphérie de Gatineau.

Il nous semble évident que la densification devrait surtout être encouragée dans les pôles d'emploi. Nos échanges avec les représentants de la MRC confirment toutefois que la densification doit être bien encadrée, avec des critères de qualité pour ne pas déstructurer les milieux de vie et les noyaux villageois de la MRC. La densification dans les pôles d'emplois devrait aussi être accompagnée d'une réflexion sur la mobilité de demain. En effet, les coûts élevés du logement sont aggravés par la nécessité de posséder

³⁰ Voir le projet de la maison des Sœurs de Notre-Dame du Saint-Rosaire à Rimouski : <https://www.passerelles.quebec/publication/2022/un-couvent-transforme-en-logements-intergenerationnels-rimouski?id=84&name=habitation>

³¹ Cliquez sur le lien suivant pour voir les détails du projet : <https://www.construireavecclimat.org/etudes-de-cas/habitations-sainte-germaine-cousin/>

une voiture. Les programmes de mobilité partagée sont un moyen de réduire les frais des ménages qui viennent s'installer dans la MRC de Papineau.

Dans tous les cas, il faut que les municipalités qui souhaitent densifier s'assurent d'évaluer l'impact sur la capacité des infrastructures publiques pour être en mesure d'accueillir de nouveaux logements sans que la densification pénalise les résidents actuels. Il pourrait aussi être pertinent d'étudier un programme de financement pour mettre aux normes les installations septiques pour les plus petites municipalités qui souhaitent bénéficier de cette densification douce.

Le règlement encourageant les unités d'habitation accessoires de la Ville de Sainte-Catherine

La Ville de Sainte-Catherine a modifié en décembre 2021 son règlement de zonage afin de permettre la coopération intergénérationnelle familiale et l'accès à la propriété (Ville de Sainte-Catherine, 2022).

Les unités d'habitation accessoires s'inscrivent dans une volonté de la Ville d'offrir à sa population de nouvelles typologies d'habitation tout en favorisant le dynamisme des quartiers et la vitalité économique au niveau local et participer à la réduction de l'étalement urbain. La Ville de Sainte-Catherine serait une des premières au Québec à valoriser (plutôt que limiter), dans sa réglementation, l'implantation de ce nouveau mode de cohabitation permettant une densification douce du territoire.

Une UHA peut prendre plusieurs formes sur un lot existant, dont celle d'un logement bigénérationnel, intergénérationnel ou en semi-sous-sol, complètement indépendant. Une construction de type studio, un pavillon de jardin, une mini maison ou maison de fond de cour, ou alors une annexe résidentielle ou latérale s'inscrivent également dans la nouvelle réglementation.

Recommandation 10 : Mettre sur pied une stratégie de communication

Afin de s'assurer que tous les programmes et actions réussissent, il nous semble primordial que les citoyens occupent une place significative à l'intérieur de ces mécanismes. Il est donc important que l'information soit accessible au grand public ainsi qu'aux élus et aux administrations municipales. Parallèlement à plusieurs actions et programmes qui peuvent être mis en place dont les municipalités peuvent bénéficier, il pourrait être intéressant que la MRC mette sur pied une stratégie de communication. Cette dernière aurait trois objectifs :

1. Sensibiliser la population à la pénurie de logement et de main-d'œuvre
2. Rendre disponible à tous, les données sur le logement
3. Valoriser la densification douce et les produits autres que la maison unifamiliale.

Par exemple, l'État du Maine aux États-Unis³² a réalisé une campagne de communication et de publicité pour le logement abordable afin de sensibiliser sa population à la question. La MRC de Papineau gagnerait à mieux comprendre les besoins de la nouvelle clientèle qui vient s'établir dans la région et de diffuser cette information auprès des constructeurs.

Recommandation 11 : Mettre en place des indicateurs sur l'habitation et assurer un suivi

La mise en place d'indicateurs annuels qui sont faciles d'accès est essentielle afin de suivre l'évolution du marché et de la crise actuelle. Les projections démographiques, le nombre de permis de construction (selon le type de bâtiment), la valeur des transactions, la liste d'attente de l'OMH et de Place aux jeunes en région, le nombre d'établissements avec numéro CITQ, etc. sont tous des indicateurs faciles à obtenir pour mesurer l'état de la situation et l'effet des politiques (consultez le tableau de bord à l'ANNEXE 9).

De plus, il serait important qu'un travail soit effectué à la MRC afin de dresser un nouvel inventaire prenant la forme d'une carte qui identifie les terrains à potentiel de développement. Cet inventaire devrait également être suivi annuellement et être partagé aux municipalités. Il serait également pertinent que les municipalités fassent le suivi annuel des nouvelles unités de logement locatives sur son territoire ainsi que leur emplacement. Avec les données sur le nombre de permis de construction émis par année selon le type d'immeuble (unifamiliale, appartement, jumelé, etc.), les municipalités sont en mesure de suivre approximativement le nombre de logements qui sont construits sur le territoire. Elles pourraient fournir ce suivi à la MRC par la suite qui pourrait en faire un bilan. Cela permettrait de mesurer annuellement si l'offre correspond à la demande anticipée, en lien avec les tendances démographiques prévues.

Le suivi annuel du plan d'urbanisme de la ville de Victoria en Colombie-Britannique

Le Official Community Plan (OCP) de la Ville de Victoria fournit une vision stratégique à long terme pour la croissance et l'évolution de la communauté pour les 30 prochaines années. La stratégie de mise en œuvre de ce plan identifie toute une série d'actions à réaliser afin d'atteindre les objectifs visés. La stratégie de mise en œuvre de l'OCP dresse un tableau des actions pour les trois prochaines décennies en mettant l'accent sur les actions réalisables avec les ressources existantes de la Ville et les priorités identifiées. Il comprend des informations telles que le calendrier, l'état du financement et le leadership pour chaque action.

³² Cliquez ici pour consulter la campagne de communication de l'État du Maine : <https://player.slideplayer.com/5/1495823/>

La Ville effectue un examen annuel de l'OCP afin de fournir un aperçu du progrès accompli vers la réalisation des objectifs visés. Grâce à cet examen annuel, la Ville met à jour sa stratégie de mise en œuvre et mesure les progrès à l'aide d'indicateurs qui permettent également d'afficher les tendances de la ville au fil du temps. Cet examen annuel comprend 17 indicateurs, qui touchent entre autres à l'habitation, aux réseaux de transports actifs et collectifs, aux espaces publics et aux contributions apportées par les nouveaux développements.

La MRC de Papineau, ou les municipalités locales pourraient s'inspirer de cet outil qui fait le suivi sur la question de l'habitation de manière très efficace et facile à comprendre par tout le monde.

Conclusion

L'objectif du mandat visait à cerner les besoins en habitation dans la MRC de Papineau ainsi qu'à y identifier les différentes barrières à la création de logements et à l'abordabilité, dans un contexte de crise du logement au Québec.

Pour ce faire, le présent rapport a présenté les données disponibles sur la capacité de payer de ménages, ainsi que sur le marché résidentiel actuel, suivi des entrevues avec une dizaine de parties prenantes du territoire à l'étude et le résultat de questionnaire auprès des municipalités de la MRC de Papineau.

Dans la section discussion, divers enjeux ont été soulevés, permettant de comprendre et expliquer de manière nuancée, pourquoi il y a une pénurie de logements et une crise d'abordabilité dans Papineau. Le manque d'inventaire, les terrains disponibles et la capacité des infrastructures, la disponibilité des constructeurs et de la main-d'œuvre en construction et les enjeux économiques hors du contrôle municipal et régional sont, entre autres, des freins à la création de logements auxquels la MRC est confrontée.

Les besoins des locataires ont également été identifiés, et le constat est qu'il y a des besoins urgents pour la population vieillissante d'ici les prochaines années, ainsi que pour loger la main-d'œuvre.

En ce sens, une stratégie d'habitation a été mise sur pied, prenant en compte ces enjeux et ces besoins spécifiques à la MRC. Une vision est d'abord proposée, celle-ci découle d'un travail avec les élus ainsi que de la compréhension du territoire sur laquelle nous nous basons pour identifier les besoins en logement d'ici 2030. Ensuite, des actions, programmes et mécanismes qui permettraient de mieux adresser les questions du logement sont présentés. C'est ainsi que 11 recommandations pour la MRC de Papineau et ses municipalités sont proposées.

Cette stratégie permettra à la MRC de Papineau et à ses municipalités locales d'identifier des mesures concrètes pour stimuler et outiller la réalisation de projets en logements innovants et abordables sur le territoire.

Références

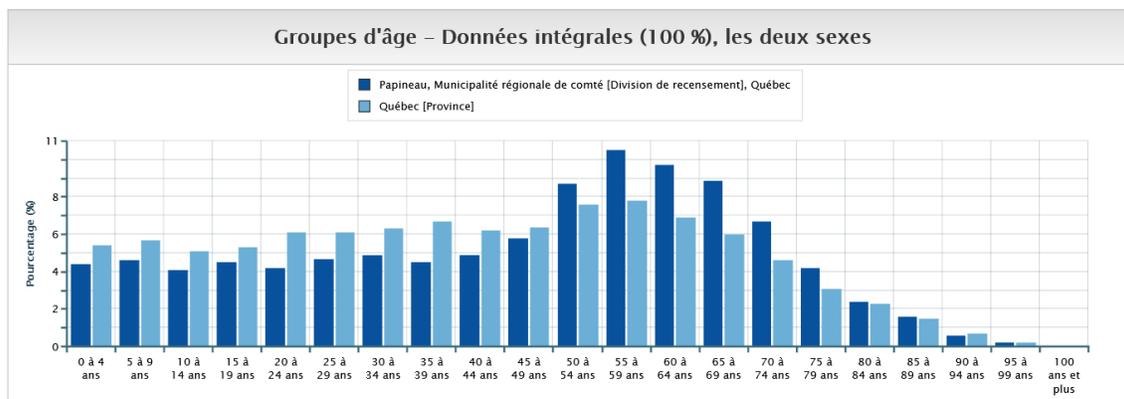
- AGRTQ. (2015). Fonds d'acquisition québécois. AGRTQ | Développer l'habitation communautaire avec et pour les collectivités. <https://agrtq.qc.ca/nos-fonds/faq-2/>
- AGRTQ. (2022). Qu'est-ce que les GRT? AGRTQ | Développer l'habitation communautaire avec et pour les collectivités. <https://agrtq.qc.ca/lagrtq/les-grt/>
- APCHQ. (2021). Bilan sur les permis de bâtir 2021. <https://www.apchq.com/actualites/industrie-de-la-construction/lhabitation-en-chiffres/donnees-regionales/bilan-2021-des-permis-de-batir-au-quebec>
- Arseneau, M., Dahms, K., & Ducharme, A. (2022). Suivi de l'abordabilité du logement—Banque Nationale du Canada. <https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/fr/taux-et-analyses/analyse-economique/abordabilite-logement.pdf>
- Gouvernement du Canada, S. C. (2017, février 8). Profil du recensement, Recensement de 2016—Papineau, Municipalité régionale de comté [Division de recensement], Québec et Québec [Province]. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CD&Code1=2480&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=papineau&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>
- Gouvernement du Canada, S. C. (2018). Profil de la population autochtone, Recensement de 2016, Papineau, MRC [Division de recensement], Québec (tableau). produit n° 98-510-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 18 juillet 2018. <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/abpopprof/index.cfm?Lang=F> (site consulté le 26 mai 2022)
- Gouvernement du Québec. (2022, janvier 26). Critères d'admissibilité dans les HLM vacants—Assouplissement. <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/criteres-dadmissibilite-dans-les-hlm-vacants-le-gouvernement-du-quebec-annonce-un-nouvel-assouplissement-pour-augmenter-laccessibilite-aux-logements-sociaux-37541>
- Institut de la statistique du Québec. (2021). Projections de population—MRC (municipalités régionales de comté). Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-mrc-municipalites-regionales-de-comte>

- Institut de la statistique du Québec. (2021). Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, régions administratives et MRC. Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-des-permis-de-batir-selon-le-type-de-construction-regions-administratives-et-mrc>
- Institut de la statistique du Québec, (2021). Nombre d'unités d'évaluation¹ et valeur imposable moyenne uniformisée² par type d'immeuble résidentiel, MRC, exercices financiers 1999 à 2021. Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-fonciere-regions-administratives-et-mrc/tableau/nombre-unites-evaluation-et-valeur-imposable-moyenne-uniformisee-par-type-immeuble-residentiel-mrc>
- Institut de la statistique du Québec (2021). Vers une population de 10 millions de personnes au Québec d'ici 2066. Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/communiquer/vers-une-population-de-10-millions-de-personnes-au-quebec-2066>
- JLR Solutions foncières. (2022). Radar immobilier. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- La Sentinelle. (2016, octobre 11). Chibougamau lance son programme d'aide financière. La Sentinelle. <https://www.lasentinelle.ca/chibougamau-lance-son-programme-daide-financiere/>
- Lazarovic, R. et Nahman, S. (2013). Le rapprochement travail-résidence, ici et ailleurs. *Urbanité*, 24-26
- MRC de Brome-Missisquoi. (2017). Boîte à outils sur l'habitation. https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC_BM_Guide_FINAL_web.pdf
- MRC de Papineau. (2017). Annexe 9—Schéma d'aménagement et de développement révisé. <https://mrcpapineau.com/wp-content/uploads/2021/04/an82b01.pdf>
- MRC de Papineau. (2017). Schéma d'aménagement et de développement révisé. <https://mrcpapineau.com/wp-content/uploads/2021/04/4-1-1-shema-damenagement-et-de-developpement-revise.pdf>
- MRC de Papineau. (2022). Aménagement du territoire. <https://mrcpapineau.com/secteur-activites/amenagement-du-territoire/>
- Passerelles. (2022, avril 5). Le séduisant nouveau modèle de coop de propriétaires. Passerelles. <https://www.passerelles.quebec/publication/2022/le-seduisant-nouveau-modele-de-coop-de-proprietaires>

- SCHL. (2018). À propos du logement abordable au Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada>
- SCHL. (2022). Méthode de l'enquête sur les logements locatifs. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/surveys/methods/methodology-rental-market-survey>
- SCHL. (2022). Pénurie de logements au Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/accelerate-supply/housing-shortages-canada-solving-affordability-crisis>
- SCHL. (2022). Portail de l'information sur le marché de l'habitation. SCHL. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/126424/5/P%C3%A9riph%C3%A9rie>
- Statistique Canada (2018). Papineau, MRC [Division de recensement], Québec (tableau). Profil de la population autochtone, Recensement de 2016, produit n° 98-510-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 18 juillet 2018. <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/abpopprof/index.cfm?Lang=F> (site consulté le 26 mai 2022)
- Table de développement social de la MRC de Papineau. (2020). Portrait-statistique-de-lhabitation-et-du-logement-dans-la-mrc-papineau-2020.pdf. <https://mrcpapineau.com/wp-content/uploads/2021/05/portrait-statistique-de-lhabitation-et-du-logement-dans-la-mrc-papineau-2020.pdf>
- Ville de Sainte-Catherine. (2022). Unité d'habitation accessoire. Ville de Sainte-Catherine. <https://www.ville.sainte-catherine.qc.ca/ville/grandsprojets/unite-dhabitation-accessoire/>
- Vivre en ville. (2013). Logement abordable. <https://collectivitesviables.org/articles/logement-abordable.aspx>
- Vivre en ville. (2022). Habitations Sainte-Germaine-Cousin. Construire Avec Le Climat. <https://www.construireavecledclimat.org/etudes-de-cas/habitations-sainte-germaine-cousin/>

Annexes

ANNEXE 1 : Proportion de la population selon l'âge, MRC de Papineau



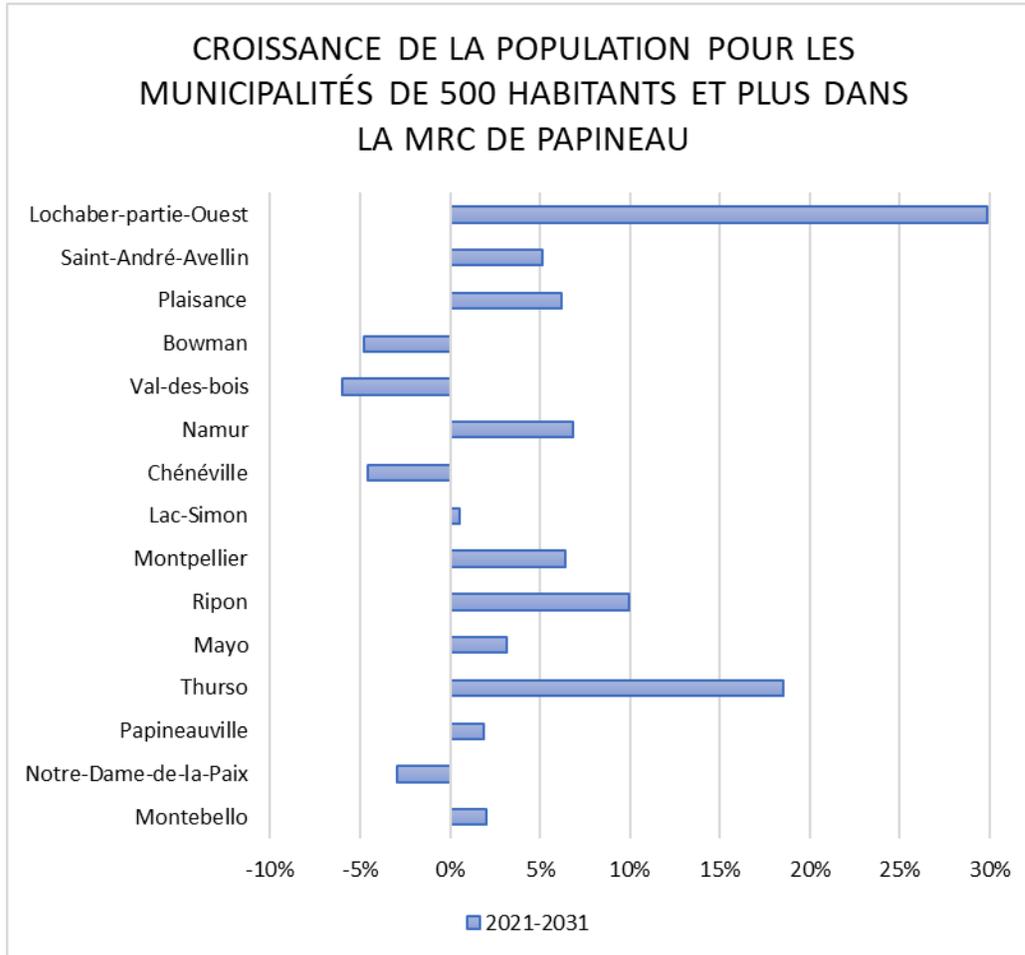
Source : Statistique Canada, recensement 2016, traitement par Statistique Canada

ANNEXE 2 : Croissance de la population, MRC de Papineau

Population		MRC de Papineau
2016		22 832
2021		24 137
2026		24 813
2031		25 307
2036		25 741
Croissance 2016-2021		5%
Croissance 2021-2026		2%
Croissance 2026-2031		4%
Croissance 2031-2036		1%
Croissance 2016-2036		12%

Source : Institut de la statistique du Québec, traitement par JFLV, 2022

ANNEXE 3 : Croissance de la population par municipalités, MRC de Papineau



Source : Institut de la statistique du Québec, traitement par JFLV, 2022

ANNEXE 4 : Caractéristiques du logement, MRC de Papineau

	MRC de Papineau	Province de Québec
Type de construction résidentielle		
Maison individuelle non attenante	82%	45%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0%	5%
Autre logement attenant	18%	49%
Maison jumelée	5%	5%
Maison en rangée	1%	3%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	4%	8%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	7%	33%
Autre maison individuelle non attenante	1%	0%
Logement mobile	0%	1%
Taille des ménages privés		
1 personne	31%	33%
2 personnes	43%	35%
3 personnes	12%	14%
4 personnes	9%	12%
5 personnes et plus	5%	6%
Taille moyenne des ménages privés	2,2	2,3
	MRC de Papineau	Province de Québec
Type d'occupation		
Locataire	21%	39%
Propriétaire	79%	61%
Statut de copropriété		
Fais partie d'un ensemble de copropriété	2%	12%
N'en font pas partie	98%	88%
Type de logement - Nb de chambre à coucher		
Aucune chambre à coucher	0%	1%
1 chambre à coucher	11%	16%
2 chambres à coucher	33%	31%
3 chambres à coucher	38%	33%
4 chambres à coucher	18%	19%
Nombre moyen de pièces par logement	6,1 pièces	5,8 pièces
Période de construction		
1960 ou avant	28%	25%
1961 à 1980	30%	32%
1981 à 1990	14%	14%
1991 à 2000	11%	10%
2001 à 2005	5%	6%
2006 à 2010	7%	7%
2011 à 2016	6%	6%

Source : statistique Canada, recensement 2016, traitement par JFLV, 2022

ANNEXE 5 : Taux d'inoccupation, zone périphérique de Gatineau, 2017-2021

Taux d'inoccupation					
Type d'unité	2017	2018	2019	2020	2021
1 chambre	5,4 %	**	**	0,0 %	0,0 %
2 chambres	**	0,0 %	**	0,0 %	0,0 %
3 chambres et +	0,0%	**	0,0 %	**	**
Total	5,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

*** Données non fournies pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
Source : SCHL, enquête sur le logement locatif, traitement par JFLV, 2022*

ANNEXE 6 : Fiche type d'un logement à louer, MRC de Papineau, décembre 2021 à juillet 2022

307 Rue Henri-Bourassa, Papineauville, JOV 1R0

Date : Mars 2022 Prix mensuel : 1170\$
Chambres à coucher : 2 Endroit d'affichage : Marketplace
Superficie : N/A

Localisation / photos



Autres informations

- Situé dans un quadruplex,
- Construction neuve
- Air climatisé et plancher chauffant
- Entrée privée, premier étage
- Rangement et accès à la cour arrière
- 2 espaces de stationnement
- Rien d'inclus
- Non fumeur
- Enquête de credit demandée
- Libre pour le 1er juin ou avant
- À noter qu'en début du mois de mars le prix mensuel était de 1300\$, alors qu'il s'affichait à 1170\$ en date du 24 mars

641 Rue Notre-Dame, Montebello, JOV 1L0

Date : Mars 2022 Prix mensuel : 900 \$
Chambres à coucher : 1 Endroit d'affichage : Marketplace
Superficie : 400 pieds carrés

Localisation / photos



Autres informations

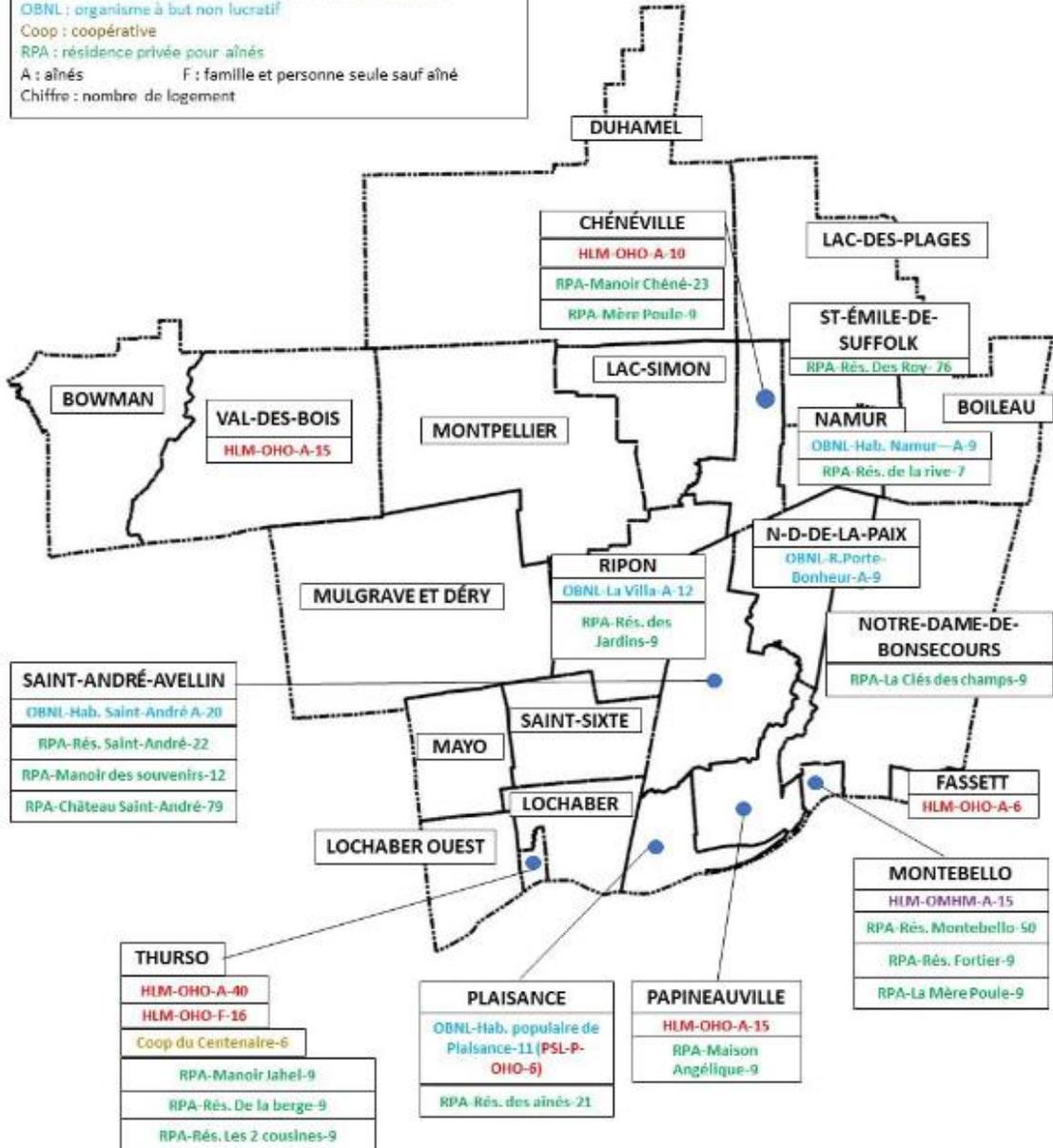
- Bachelor
- 4 électroménagers inclus
- Semi meublé
- Chauffé et éclairé
- Stationnement déneigé
- Non fumeur
- Pas d'animaux
- Dépôt de garantie demandé
- Disponible le 1er avril

Produit par JFLV Inc. / Mars 2022

ANNEXE 7 : Carte de localisation du logement social et communautaire, MRC de Papineau, 2020

Logements sociaux, communautaires et résidences privées pour aînés par municipalité dans la MRC de Papineau. 2020.

Légende
 HLM-OHO : Office d'habitation de l'Outaouais
 PSL-P-OHO: programme de supplément au loyer privé
 HLM-OMHM : Office municipal d'habitation de Montebello
 OBNL : organisme à but non lucratif
 Coop : coopérative
 RPA : résidence privée pour aînés
 A : aînés F : famille et personne seule sauf aîné
 Chiffre : nombre de logement



ANNEXE 8 : Coordonnées des GRT et OBNL en habitation de l'Outaouais

	Loge-Action Outaouais	GRT-ROHSCO	Habitation des Rivières de l'Outaouais	OHO
Personne ressource	Raphaël Dery	Armelle Grey Tohouegnon	Bernard Campeau	N/A
Téléphone	(819) 243-3717	(819) 205-3485	(819) 303-4025	(819) 568-0033
Adresse	106 boul. Sacré-Cœur, #100, Gatineau, J8X 1E1	28 rue Caron, Gatineau, J8Y 1Y7	782 boul. Saint-René O. Gatineau, J8T 0H1	649, boulevard de la Gappe Gatineau (Québec) J8T 8G1
Courriel	info@logeaction.com	dg@rohsco.com	adm@habitationsrivieresoutaouais.com	info@ohoutaouais.ca
Site web	www.logeaction.com	https://rohsco.rqoh.com/	https://habitationsrivieresoutaouais.com/	https://www.ohoutaouais.ca/

ANNEXE 9 : Tableau de bord, suivi des données et indicateurs sur le logement

	Source	Quand
Le portrait de la population	<u>Données socio-démographiques</u>	
	Projections démographiques	Institut de la statistique du Québec (ISQ) ✓ Annuellement
	Recensement de la population	Statistique Canada ✓ Tous les 5 ans
Le logement locatif	<u>Données sur les logements</u>	
	Loyers moyens	Société canadienne d'hypothèque et de logements ✓ Annuellement, en octobre
	Taux d'inoccupation	Société canadienne d'hypothèque et de logements ✓ Annuellement, en octobre
Le marché du neuf	<u>Nombre de mises en chantier</u>	
	Selon le type d'immeuble	Société canadienne d'hypothèque et de logements ✓ Annuellement
	Selon le mode d'occupation	Société canadienne d'hypothèque et de logements ✓ Annuellement
	<u>Nombre de permis de construction</u>	
	Unifamiliale	APCHQ, ISQ ou Municipalités ✓ Annuellement
	Appartements	APCHQ, ISQ ou Municipalités ✓ Annuellement
	Jumelés en rangée	APCHQ, ISQ ou Municipalités ✓ Annuellement
	<u>Valeurs des transactions immobilières</u>	
	Unifamiliale	JLR solutions foncières, Centris ✓ Trimestriel ou semestriel
	2 à 5 logements	JLR solutions foncières, Centris ✓ Trimestriel ou semestriel
Condominiums	JLR solutions foncières, Centris ✓ Trimestriel ou semestriel	
Le logement social	<u>Liste d'attente des immeubles de logement social</u>	
	Pour aînés	Via les offices municipaux d'habitation N/A
	Pour familles	Via les offices municipaux d'habitation N/A
	Faire un suivi des nouveaux projets	Via les GRT et OBNL N/A