



Source image : <https://lacsimon.blogspot.com/2009/11/non-une-debarcadere-sur-ile-canard.html>

# Stratégie d'habitation

MRC DE PAPINEAU

# Table des matières

03	Pourquoi ce document ?
04	Quelques faits importants sur l'habitation dans la MRC de Papineau
05	Les enjeux et les besoins en habitation
05	Énoncé de vision et cibles en logement
06	Recommandations
13	Références

# Pourquoi ce document ?



Depuis quelques années, la MRC de Papineau est confrontée à une pénurie de logement, ce qui préoccupe les acteurs municipaux et de la région. Le logement étant un droit fondamental des résidents actuels et futurs de sa communauté, il est dans la priorité de la MRC de trouver des stratégies et des outils pour stimuler et favoriser la création de logements abordables.

Afin d'orienter les décisions en matière d'habitation pour les années à venir, la MRC a récemment élaboré sa première stratégie d'habitation, qui a été adoptée à l'unanimité lors du conseil des maires en février 2023. La stratégie

d'habitation a comme rôle de présenter un portrait de l'offre et des besoins en logements dans la MRC de Papineau. La stratégie met également en lumière les enjeux qui touchent la question du logement, identifie les freins à sa création et les actions et mécanismes à mettre en place afin que la population locale et les nouveaux arrivants puissent se loger adéquatement.

Le présent document vise à faciliter la présentation des principaux constats de la stratégie d'habitation ainsi qu'à offrir un résumé des éléments les plus importants de la vision et des recommandations en habitation.

# Quelques faits importants sur l'habitation dans la MRC de Papineau\*

## Les ménages

### Composition des ménages



### Les revenus annuels des ménages



### Âge des ménages



La répartition de la population selon les groupes d'âge démontre un vieillissement démographique.

### La croissance démographique



\*Les données sur l'habitation ont été mis à jour avec le plus récent recensement de la population de Statistique Canada (2021) ainsi que les données les plus récentes fournies par l'ISQ et la SCHL.

## Les logements



**3 683**

logements

**6,1**

nombre moyen  
de pièces par  
logement



**81%**

de maisons  
unifamiliales

**54%**



logements construits  
avant les années 1980

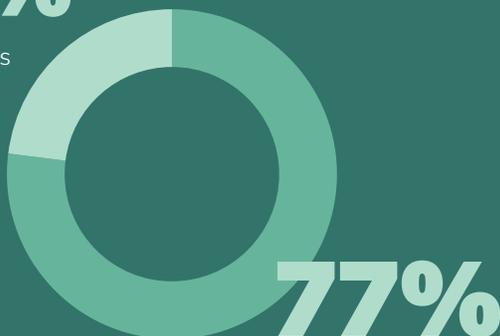


**9%**

logements nécessitant des  
réparations majeures (au  
Québec, c'est plutôt 6%)

**23%**

de locataires



de propriétaires

Sources : JLR solutions foncières, Radar immobilier, 2019, récupéré à : <https://shorturl.at/nKNP6> ; JLR solutions foncières, Radar immobilier, 2023, récupéré à : <https://shorturl.at/klmA7> ; SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, 2022, récupéré à : <https://shorturl.at/axGH0> ; Statistique Canada, 2021. Recensement de la population, récupéré à : <https://shorturl.at/egGT>

## Le marché de la propriété

- Le prix médian des maisons unifamiliales a augmenté de **61%** dans la MRC entre 2019 et 2022 ;
- Pour l'année 2023, le prix médian des maisons unifamiliales se situait à **226 500\$** et à **325 000\$** pour les immeubles de 2 à 5 logements ;
- Ce prix médian des maisons unifamiliale n'est pas accessible pour **47%** des ménages de la MRC ;
- En date du recensement de 2021, **12%** des ménages propriétaires consacraient plus de **30%** de leur revenu aux frais de logement.

## Le marché locatif privé

- Il y a très peu de logements à louer dans la MRC, soit en moyenne une dizaine d'affichage par mois pour les 25 municipalités.
- Le taux d'inoccupation dans la RMR d'Ottawa Gatineau<sup>1</sup> était de **0,0%** en 2022 ;
- Les loyers moyens des logements étaient de **855\$** par mois pour une chambre, **1 395\$** par mois pour deux chambres et **1 550\$** par mois pour trois chambres et plus en 2022<sup>2</sup> ;

## Le logement social et communautaire

- Le parc de logement social et communautaire représente **1,7%** de parc résidentiel permanent de la MRC de Papineau. Au Québec, cette proportion est plutôt estimée entre **4 et 5 %**.
- Le parc est composé de **117** Habitations à loyer modique (HLM), de **6** logements privés avec des programmes de suppléments au loyer (PSL), de **55** logements gérés par des OBNL en habitation, et de **6** logements gérés par des coopératives d'habitation

<sup>1</sup> La RMR de Gatineau comprend les municipalités de Bowman, Val-des-Bois, Notre-Dame-de-la-Salette, Mayo qui font parties de la MRC. La SCHL ne fournit pas de données à l'échelle de la MRC mais on peut estimer que la dynamique du logement est semblable à l'échelle de la région

<sup>2</sup> Selon un suivi et une analyse des affichages de logements à louer sur les plateformes de location (Kijiji, Facebook Marketplace, etc.) de décembre 2021 à juillet 2022.

# Les enjeux et les besoins en habitation

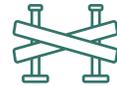
L'état de la situation réalisé dans le cadre de la stratégie a permis de mieux comprendre le contexte de l'habitation dans la MRC de Papineau. De plus, des entrevues auprès d'acteurs clés et des questionnaires distribués aux municipalités ont permis de confirmer certains constats et de bonifier l'analyse. Cette démarche a mené à l'identification de certains enjeux et besoins liés à l'habitation.

## Les enjeux



### Une offre en logements insuffisante et peu adaptée à la demande

- Le parc immobilier est dominé par la résidence unifamiliale isolée, ce qui occasionne un manque d'inventaire important de logements locatifs ;
- Parmi les logements locatifs qui sont disponibles à la location, peu de ceux-ci se louent à un prix abordable pour les ménages de la MRC ;
- Le parc immobilier est vieillissant, comprenant des logements en mauvais état ;
- Il y a un manque d'offre en logement social et communautaire pour les ménages à faibles et modestes revenus ;
- Le manque d'inventaire et le prix des logements locatifs rendent difficiles l'attraction et la rétention de la main-d'œuvre sur le territoire ;



### Des freins à la création de nouveaux logements

- Les superficies disponibles à la construction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de la MRC sont limitées ;
- Seulement 14 des 25 municipalités de la MRC de Papineau sont desservies par l'aqueduc et/ou l'égout et, parmi celles-ci, plusieurs atteignent la limite de leur capacité ;
- La disponibilité de constructeurs et de main-d'œuvre en construction pour faire des projets en habitation ;
- Les enjeux économiques tels que la hausse des coûts de construction et du coût de la vie ;
- Le financement disponible pour le logement abordable et social.

## Qu'est-ce qu'un logement abordable?

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement, « un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30% du revenu d'un ménage » (SCHL, 2022).

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.

Source : SCHL, 2022. Stratégie nationale sur le logement : Glossaire des termes courants, récupéré à : <https://shorturl.at/lnxzj>

## Les besoins

Trois clientèles prioritaires pour la création de logements dans la MRC.



### Les aînés

- L'ISQ prévoit que d'ici 2041, 44% des ménages de la MRC seront âgés de 65 ans et plus.
- Les personnes âgées préfèrent demeurer dans leur maison jusqu'à ce qu'elles soient obligées de la quitter en raison du décès du conjoint, de la détérioration de leur état de santé ou de facteurs économiques ;
- Lorsque les aînés quittent leurs maisons, ils ne souhaitent pas être déracinés de leur milieu de vie, mais ont toutefois des besoins en service spécifiques.



### La main-d'œuvre

- Elle est composée de travailleurs saisonniers dont le ménage est souvent composé d'une seule personne, de jeunes professionnels qui veulent venir s'établir dans la MRC ou y effectuer un retour et d'immigrants qui viennent s'établir au Québec.
- Tous ont besoin d'un logement à prix abordable, n'ayant pas toujours les revenus pour accéder à la propriété ;
- Il y a une rareté de main-d'œuvre dans la MRC causée par le manque d'inventaire et le prix des logements locatif qui rend difficile l'attraction et la rétention des travailleurs ;



### Les familles

- Les familles ont de la difficulté à se loger dans la MRC à un coût abordable et dans un logis qui répond à leurs besoins, comprenant plusieurs chambres à coucher ;
- Privilégiant la maison unifamiliale comme type de résidence, mais faisant face à une hausse croissante des prix, plusieurs familles dans la MRC vivent une situation socioéconomique difficile ;
- Le logement social et communautaire existant est principalement destiné aux personnes seules et aux aînés et le seul immeuble comprenant des logements pour familles de la MRC possède une liste d'attente élevée.

# Énoncé de vision et cibles en logement

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 réaliser des projets porteurs en habitation.



## Partenariats et facilitateurs au logement

La MRC a mis sur pied des partenariats avec la communauté d'affaires et les organismes communautaires pour faire l'acquisition de terrains stratégiques afin d'y réaliser des projets adaptés au contexte régional. Elle a aussi développé des dispositifs pour intéresser les constructeurs à créer une mixité de produits, répondant aux besoins des clientèles locales.



## Financement innovant

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



## Réflexe habitation

La MRC a développé un « réflexe habitation », qui 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 encore aux nouveaux arrivants.



## Une offre en logements bonifiée et adaptée

La MRC de Papineau a réussi à augmenter l'offre en logement sur son territoire sans pour autant le dénaturer. 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 réfléchi aux terrains à 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 infrastructures municipales.

## Cibles pour la MRC et les municipalités

Mettre sur pied un programme d'acquisition de terrains et faire l'acquisition d'au moins

### **1 terrain par année**

pour réaliser des projets résidentiels communautaires ;

Encourager la création d'au moins

### **60 logements locatifs abordables par année**

ou près de 600 logements locatifs abordables d'ici 2030 ;

Sur les 600 unités créées pour 2030, créer

### **150 à 250 unités de logements sociaux et communautaires**

en priorisant les besoins des aînés et des travailleurs.

# Recommandations

À la lumière des besoins en habitation ainsi que des enjeux qui y sont liés, la vision de la MRC de Papineau se décline en 11 recommandations, lesquelles lui serviront à mettre en œuvre ses trois objectifs. Pour davantage de détails et d'explications relatives aux recommandations, référez-vous au document complet de la Stratégie d'habitation.



## Recommandation 1

### Repenser l'offre résidentielle pour les aînés

Le vieillissement de la population incite à repenser le marché immobilier, en raison de la préférence croissante pour le logement locatif chez les aînés. Bien que l'offre pour les aînés se compose principalement de RPA, il est nécessaire d'explorer des solutions résidentielles plus diversifiées pour répondre aux besoins financiers et de santé des aînés afin qu'ils puissent demeurer dans la MRC.



## Recommandation 2

### Mettre sur pied un chantier de travail sur l'habitation

Il pourrait être bénéfique d'établir un groupe de travail sur le logement à Papineau, centré principalement sur les besoins de la population vieillissante et des travailleurs. L'objectif serait de créer un modèle spécifique à la MRC, favorisant la collaboration entre diverses entreprises et organisations locales et régionales impliquées dans le secteur de l'habitation. Ce groupe de travail pourrait impliquer des acteurs tels que le Comité régional du 3e Âge, les principaux employeurs, les acteurs touristiques, les industriels, les entrepreneurs, les groupes communautaires en habitation, et les résidents.



## Recommandation 3

### Mettre sur pied des initiatives de rapprochement travail résidence (RTR)

Pour résoudre la pénurie de main-d'œuvre et les problèmes de logement près des emplois, des programmes de rapprochement travail-résidences, également appelés "workforce housing," ont émergé. Ces programmes, initiés par des employeurs, des paliers gouvernementaux et des organismes tiers comme un OBNL, visent à stimuler la demande de logements abordables en offrant des avantages aux locataires et des incitatifs aux promoteurs pour construire des logements accessibles aux travailleurs de la classe moyenne.



## Recommandation 4

### Mettre en place des incitatifs à la création de logements locatifs

Il s'agit ici que les municipalités mettent 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 la MRC à diversifier leurs produits résidentiels.



## Recommandation 5

### Soutenir la propriété abordable pérenne

La forte augmentation des prix des maisons rend l'achat d'une propriété moins accessible pour de nombreux ménages. Afin d'adresser cette problématique, plusieurs villes au Québec travaillent sur des modèles alternatifs de propriétés perpétuellement abordables, offrant une solution intéressante pour les municipalités en comparaison avec les programmes traditionnels de soutien à la propriété.

# Recommandations



## Recommandation 6

### Mettre en place des outils réglementaires supplémentaires

**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.

**Règlement d'inclusion :** Permet de fixer des règles lors de la signature d'une entente exigeant des demandeurs de permis de construction une contribution sous forme de versements monétaire, de terrains ou d'unités pour améliorer l'offre en logements sociaux, abordables ou familiaux.



## Recommandation 7

### Compléter l'offre grâce à d'autres produits résidentiels

**OBNL en habitation :** La collaboration avec des acteurs autres que les promoteurs traditionnels, notamment en travaillant avec des organismes communautaires en habitation, est à considérer.

**Coopérative d'habitation :** Elles représentent une solution intéressante pour les familles ne souhaitant pas devenir propriétaires ou n'en ayant pas les moyens. Elles sont soutenues par les programmes provinciaux et l'initiative du projet est assumée par les acteurs locaux en habitation.



## Recommandation 8

### Réfléchir à une stratégie pour l'acquisition de terrain et d'immeubles

**Programme d'acquisition d'immeuble :** Évaluer la mise en place d'un programme d'acquisition d'immeuble. Ce programme permet à une municipalité d'acquérir des terrains ayant un potentiel intéressant pour la création de logements. Une fois propriétaire du terrain, elle peut le revendre à prix avantageux ou le céder en don à un OBNL pour la création de logements sociaux ou abordables.

**Conversion de bâtiments sous-utilisés :** La MRC et ses municipalités devraient entamer une réflexion sur la manière de réhabiliter les bâtiments sous-utilisés pour les transformer en logements.



## Recommandation 9

### Entamer une réflexion sur la densification du territoire

L'identification des terrains sur lesquels la densification est possible est essentielle pour faciliter la création de logements sur le territoire des municipalités et la communication ainsi que l'implication citoyenne au sujet de la densification est primordiale. Il est également pertinent d'évaluer si certains secteurs ne devraient plus permettre la maison unifamiliale tout en exigeant un minimum de deux logements sur un même lot. Finalement, les municipalités qui souhaitent densifier leur territoire doivent bien l'encadrer avec des critères de qualité tout en s'assurant d'évaluer l'impact sur la capacité des infrastructures publiques.



## Recommandation 10

### Mettre sur pied une stratégie de communication

Pour assurer le succès des programmes, il est crucial d'impliquer activement les citoyens, nécessitant une accessibilité accrue à l'information pour le grand public, les élus et les administrations municipales. En parallèle aux diverses actions possibles, la MRC pourrait instaurer une stratégie de communication visant à sensibiliser à la pénurie de logements et de main-d'œuvre, rendre les données sur le logement accessibles à tous, et promouvoir la densification douce ainsi que d'autres types de logements que les maisons unifamiliales.



## Recommandation 11

### Mettre en place des indicateurs sur l'habitation et assurer un suivi

La mise en place d'indicateurs annuels, tels que les projections démographiques, les permis de construction ou la valeur des transactions est essentielle pour suivre l'évolution du marché immobilier. Il est également crucial d'établir un nouvel inventaire cartographique des terrains propices au développement, mis à jour annuellement et partagé avec les municipalités, tout en encourageant le suivi annuel des nouvelles unités locatives par les municipalités pour mieux comprendre la corrélation entre l'offre et la demande anticipée.

# Références

- Gouvernement du Canada, S. C. (2022). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 15 novembre 2023.  
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F> (site consulté le 14 février 2024)
- Institut de la statistique du Québec. (2022). 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). Vers une population de 10 millions de personnes au Québec d'ici 2066. Institut de la Statistique du Québec.  
<https://statistique.quebec.ca/fr/communiqué/vers-une-population-de-10-millions-de-personnes-au-quebec-2066>
- JLR Solutions foncières. (2022). Radar immobilier.  
<https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- 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. (2024). 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>
- Table de développement social de la MRC de Papineau. (2020). Portrait-statistique-de-l'habitation-et-du-logement-dans-la-mrc-papineau-2020.pdf  
<https://mrcpapineau.com/wp-content/uploads/2021/05/portrait-statistique-de-l'habitation-et-du-logement-dans-la-mrc-papineau-2020.pdf>