

---

# Portrait de l'habitation de la MRC Les Basques

## Chantier Habitation



OFFICE D'HABITATION  
DES BASQUES



Avec la participation financière de :

Québec 

Jun 2022

**ALLAN  
GAUDREULT**  
ANALYSTE-CONSEIL

Tél.: 514.278.1043  
Cell.: 514.915.1043  
info@allan-gaudreult.ca  
www.allan-gaudreult.ca

## Table des matières

<b>Introduction</b> .....	4
<b>1 – Méthodologie</b> .....	5
<b>2 – Profil démographique et socioéconomique</b> .....	6
2.1 – La population .....	6
2.2 – Les ménages privés.....	11
2.3 – Les revenus .....	13
<b>3 – Les caractéristiques du parc résidentiel</b> .....	16
3.1 – Mode d’occupation du logement .....	16
3.2 – Les types de construction.....	17
3.3 – La qualité des logements.....	19
<b>4 – L’abordabilité du logement</b> .....	21
<b>5 – Survol du marché de l’habitation</b> .....	27
5.1 – Mises en chantier .....	27
5.2 – Marché de la revente .....	29
5.3 – Marché locatif.....	30
<b>6 – Le parc de logements sociaux et communautaires</b> .....	33
6.1 – Logement social, communautaire et abordable : quelques définitions préalables .....	33
6.2 – Répartition territoriale du parc de logements sociaux et communautaires.....	35
6.3 – Le parc de logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion.....	37
6.4 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon la population desservie.....	39
6.5 – Aide à la personne .....	40
<b>7 – Sommaire des entrevues – Cadre de gestion et de planification de l’habitation</b> .....	42
<b>8 – Diagnostic général : les faits saillants et les enjeux d’habitation</b> .....	50
8.1 – Faits saillants et enjeux liés au profil démographique .....	50
8.2 – Faits saillants et enjeux liés à l’abordabilité résidentielle .....	51
8.3 – Enjeux liés aux caractéristiques du parc résidentiel et au marché de l’habitation.....	52
8.4 – Faits saillants et enjeux liés au parc de logements sociaux, communautaires et abordables.....	54
8.5 – Faits saillants et enjeux liés au cadre de gestion et de planification de l’habitation .....	56
<b>9 – Recommandations</b> .....	58

Axe 1: Conservation du parc locatif existant.....	58
Axe 2 : Développement du parc résidentiel abordable.....	60
Axe 3 : Sensibilisation et promotion du logement social et abordable .....	62
<b>Conclusion</b> .....	63
<b>Annexe 1 – Les outils de développement et de financement</b> .....	65
Les principaux programmes d'aide financière .....	65
Pratiques inspirantes.....	70
Les acteurs communautaires en habitation.....	75
Les fédérations régionales.....	75
Les groupes de ressources techniques.....	75
Pouvoirs des municipalités en habitation .....	76
<b>Annexe 2 – Demandes introduites et décisions rendues par le Tribunal administratif du logement – MRC Les Basques</b> .....	78
<b>Annexe 3 – Programme RénoRégion – MRC Les Basques</b> .....	79
<b>Annexe 4 – Lexique des principaux acronymes</b> .....	80

## Introduction

La démarche de réalisation du *Portrait de l'habitation de la MRC Les Basques* a été portée par l'Office d'habitation des Basques et initiée par le Chantier Habitation de l'Alliance pour la solidarité dans Les Basques, en collaboration avec la MRC Les Basques.

Ce projet a été réalisé en partenariat avec les Alliances pour la solidarité et le ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale.

Elsa Lambert et Étienne Lessard, agents régionaux d'accompagnement du Collectif régional de développement du Bas-Saint-Laurent (CRDBS), ont successivement supervisé et soutenu le travail du consultant. Un comité de pilotage formé de plusieurs personnes impliquées dans le Chantier habitation a contribué aux discussions, notamment pour valider des pistes de recherche, pour identifier les sources d'information pertinentes et les personnes ressources.

Le mandat accordé au consultant répond à plusieurs préoccupations relatives au logement comme déterminant de la santé et comme intrant du développement économique, dont :

- L'amélioration de la qualité de vie;
- Le respect des droits des locataires et des propriétaires en situation de pauvreté;
- Les problématiques liées à l'exclusion sociale;
- Les mécanismes locaux de développement résidentiel;
- Les perspectives de développement du logement social et communautaire.

Les attentes envers le portrait de l'habitation sont nombreuses. On estime qu'une meilleure connaissance des données démographiques et socioéconomiques en lien avec l'habitation permettra de mieux répondre aux besoins de groupes de population en situation de vulnérabilité du territoire. On souhaite également se doter d'une meilleure compréhension de la dynamique régionale de développement résidentiel, qui contribuera à guider les interventions en logement social et communautaire.

Le rapport comporte un ensemble d'indicateurs démographiques et socioéconomiques, ainsi que des données relatives au parc résidentiel et à l'abordabilité. Des informations partielles relatives au marché de l'habitation régional sont fournies à titre comparatif. Une section présente l'inventaire du parc de logements sociaux et communautaires du territoire de la MRC Les Basques. Un sommaire des entrevues réalisées par le consultant est présenté. Le diagnostic général, formé des faits saillants et des enjeux en habitation précède les recommandations du consultant et la conclusion. Les annexes comprennent divers documents complémentaires, dont l'Annexe 1 relative aux outils de développement et de développement.

## 1 – Méthodologie

Le portrait de l'habitation repose sur diverses méthodes de cueillette d'information.

- Données relatives à la population, aux ménages, au revenu et au logement tirées du Recensement 2016, réalisé par Statistique Canada. Certaines données tirées du recensement proviennent de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) ou du Centre intégré de santé et de services sociaux du Bas-Sant-Laurent (CISSSBS).
- Sauf lorsqu'indiqué autrement, les données relatives au marché de l'habitation, mises en chantier, loyer moyen et taux d'inoccupation, proviennent du Portail d'information sur le logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou d'autres documents publiés par cet organisme. Elles concernent les villes de Rimouski et de Rivière-du-Loup, puisque la SCHL ne publie ces indicateurs que pour les centres urbains de plus de 10 000 habitants. Les données relatives au marché de la revente proviennent de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ).
- Quelques demandes spéciales d'information ont été effectuées par le CRDBS :
  - Demande d'information à l'APCIQ relativement aux ventes de propriétés.
  - Demande d'information au Tribunal administratif du logement (TAL), relativement aux demandes introduites et aux décisions rendues sur le territoire de la MRC Les Basques (Annexe 2).
  - Demande d'information au ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et à Revenu Québec (RQ), relativement aux bénéficiaires du Programme Allocation-logement (PAL).
  - Commande spéciale à Statistique Canada sur la répartition des genres de ménages, des groupes d'âge et des revenus selon le mode d'occupation.
- L'inventaire des logements sociaux et communautaires a été produit à partir de données tirées du Répertoire des organismes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de recherche documentaire effectuée par le consultant sur les sites Internet gouvernementaux et ceux de divers organismes impliqués en logement social et communautaire. Des échanges téléphoniques à des fins de validation de données ont permis de compléter la recherche en ligne.
- Le volet qualitatif de la recherche a consisté à interroger huit personnes provenant de divers secteurs d'activité : monde municipal, développement du logement social, financement, développement immobilier, développement économique et développement social. Les personnes interrogées par le consultant ont été identifiées en collaboration avec le comité de pilotage. Leur nom et leur fonction ne sont pas mentionnés par souci de préserver la confidentialité des échanges.
- Un rapport d'étape regroupant les faits saillants de la démarche a été soumis au comité de pilotage en avril 2022. Un rapport final en version préliminaire a été déposé en mai 2022 et révisé par un comité de lecture en vue de la préparation du rapport final définitif en juin 2022.

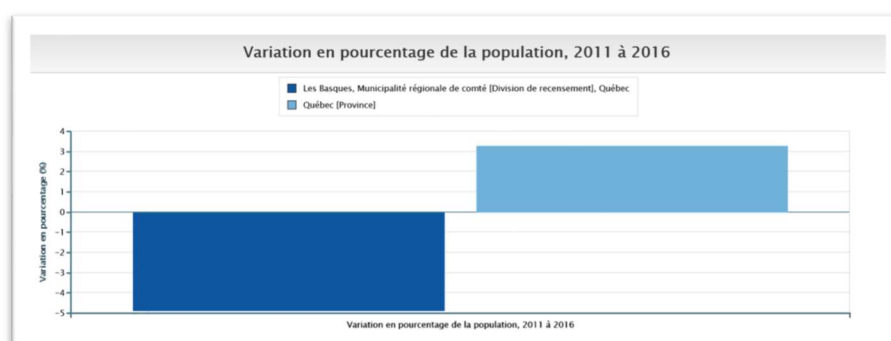
## 2 – Profil démographique et socioéconomique

### 2.1 – La population

#### Population totale

La population totale de la MRC Les Basques s'élevait à 8 694 habitants en 2016, une chute de 4,9 % comparativement à 2011 (9 142 habitants). Durant la même période, la population du Québec a augmenté de 3,3 %.

Graphique 1



Par contre, le recensement de 2021 met en lumière que **la population a bondi de 2,1 %** entre 2016 et 2021 pour atteindre 8 873 habitants.<sup>1</sup>

Tableau 1 : Population et variation en pourcentage, 2016 à 2021, MRC Les Basques et ses municipalités, 2021

Municipalité	Population 2021	Population 2016	Variation en pourcentage
Saint-Clément	479	460	4,1%
Saint-Jean-de-Dieu	1651	1596	3,4%
Sainte-Rita	303	307	-1,3%
Saint-Guy	76	54	40,7%
Saint-Médard	216	209	3,3%
Sainte-Françoise	383	386	-0,8%
Saint-Éloi	310	286	8,4%
Trois-Pistoles	3115	3246	-4,0%
Notre-Dame-des-Neiges	1194	1085	10,0%
Saint-Mathieu-de-Rioux	691	639	8,1%
Saint-Simon-de-Rimouski	455	426	6,8%
<b>MRC Les Basques</b>	<b>8873</b>	<b>8694</b>	<b>2,1%</b>

Source: Statistique Canada

<sup>1</sup> Source : <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810000401&geocode=A000224>

- Dans la MRC Les Basques, les variations de population sont positives pour huit municipalités et négatives pour quatre municipalités.
- Aux extrémités, on retrouve la municipalité de Saint-Guy dont la population a augmenté de 40,7 % (de 54 à 76 habitants) alors que celle de Trois-Pistoles a chuté de 4 %, la plus forte baisse de la MRC (de 3 246 à 3 115 habitants).
- En nombres absolus, Notre-Dame-des-Neiges affiche la plus forte performance, soit 109 nouveaux habitants, suivie par Saint-Jean-de-Dieu avec 55 habitants de plus.

### Projections de population

En 2036, on prévoit que la population de la MRC Les Basques sera de 8 122 habitants, une perte estimée de 1 033 habitants entre 2011 et 2036, équivalant à une chute de 11,3 %<sup>2</sup>.

La tendance à la baisse de la population constatée dans plusieurs MRC du Bas-Saint-Laurent, depuis quelques décennies, a été inversée en 2020, avec un léger bond de population de 0,3 %<sup>3</sup>, qui s'est répété en 2021. Ce phénomène serait lié au solde migratoire interrégional positif et l'arrivée nette de 719 nouveaux ménages, provenant surtout des régions de Montréal et de la Montérégie. Selon Desjardins,

La pandémie a mené de nombreux ménages à revoir leur choix en matière de logement et du lieu d'habitation. Ceux-ci ont été davantage attirés par la recherche d'une meilleure qualité de vie hors des centres urbains. Ce mouvement a été facilité et accéléré par l'adoption rapide du télétravail.

L'institution financière estime donc que les projections réalisées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pourraient être revues à la hausse si cette tendance se poursuivait. Cependant, la tendance lourde à la baisse de la population devrait elle aussi se poursuivre, notamment en raison du vieillissement de la population, et du nombre plus important des décès en regard des naissances.

### Les groupes d'âge

La population de la MRC Les Basques est plus âgée que celle du Québec dans son ensemble, comme le montrent les graphiques et le tableau suivants.

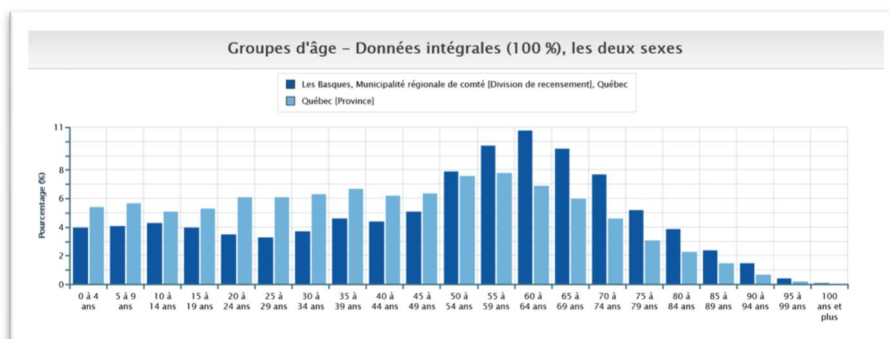
- L'âge moyen est de 50,2 ans dans la MRC Les Basques, comparativement à 41,9 ans au Québec, un écart de 8,3 ans.
- Dans chaque groupe d'âge sous la barre de 50 ans, la proportion de ménages est plus élevée au Québec.
- Dans les groupes d'âge plus âgés, après 50 ans, la proportion de ménages est plus élevée dans Les Basques.

---

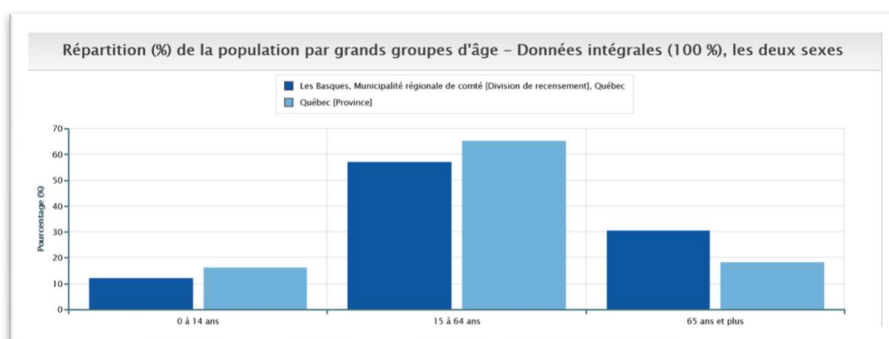
<sup>2</sup> Source : <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/perspectives-demographiques-des-mrc-du-quebec-2011-2036.pdf>

<sup>3</sup> Desjardins (2021). *Études économiques | Études régionales – Région administrative du Bas-Saint-Laurent*, 27 mai 2021, p. 6-7.

Graphique 2



Graphique 3



Plus précisément, on constate au tableau suivant que :

- Le poids démographique des aînés (65 ans et plus) habitant la MRC Les Basques approche le tiers de la population (30,6 %), alors que cette proportion est de 18,3 % au Québec.
- Selon le sexe, 28,9 % des hommes et 32,4 % des femmes sont des personnes aînées dans la MRC. Au Québec, les proportions sont respectivement de 16,7 % et de 19,9 %.
- Dans le groupe des 85 ans et plus, la proportion de femmes augmente; elle représente plus du double de celle des hommes, soit 5,8 % contre 2,8 %.

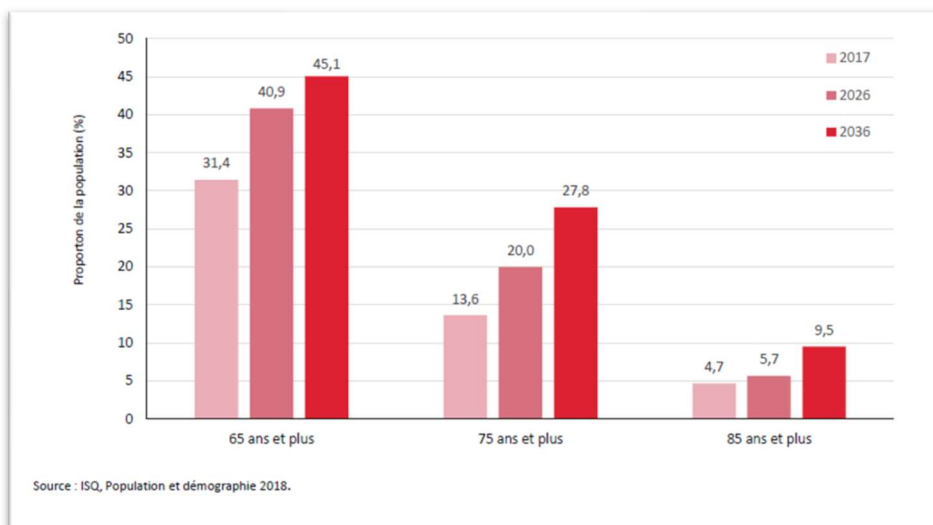
Tableau 2 : Population par grands groupes d'âge, selon le sexe, MRC Les Basques et le Québec, 2016

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
	Total	Sexe masculin	Sexe féminin	Total	Sexe masculin	Sexe féminin
Total - Répartition (%) de la population par grands groupes d'âge - Données intégrales (100 %)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
0 à 14 ans	12,3	12,4	12,1	16,3	17,0	15,7
15 à 64 ans	57,1	58,7	55,5	65,4	66,3	64,4
65 ans et plus	30,6	28,9	32,4	18,3	16,7	19,9
85 ans et plus	4,4	2,8	5,8	2,3	1,5	3,1
Âge moyen de la population	50,2	49,2	51,1	41,9	40,9	42,9
Âge médian de la population	55,6	55,1	56,1	42,5	41,4	43,6



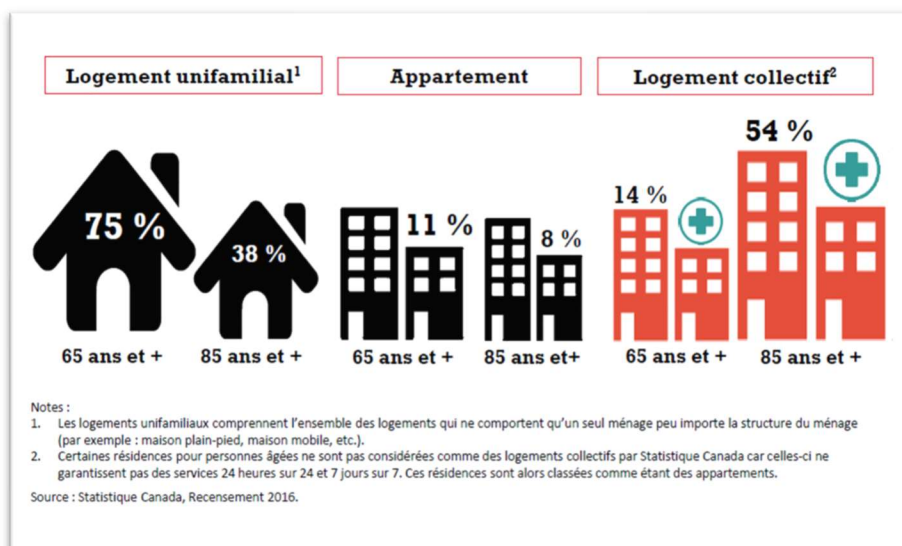
On prévoit que les aînés représenteront 45,1 % de la population des Basques en 2036, alors que cette proportion est de 31,4 % en 2017, comme le montre le graphique suivant; le poids démographique des 85 ans sera alors de 9,5 %.

**Graphique 4 : Proportion de personnes âgées de 65 ans et plus, de 75 ans et plus et de 85 ans et plus, Les Basques, 2017, 2026 et 2036**



**Le saviez-vous ? Les plus de 65 ans habitent en grande majorité (75 %) un logement unifamilial et 11 % habitent un appartement. Le logement collectif est le choix de 14 % des aînés.**

**Graphique 5 : Répartition des aînés selon le type de logement habité, MRC Les Basques, 2016<sup>4</sup>**



<sup>4</sup> Tiré de *Portrait des personnes âgées des Basques*, réalisé par la Direction de la santé publique du CISSS du Bas-Saint-Laurent.

## Population immigrante

Dans les ménages privés de la MRC Les Basques, on constate que :

- Seulement 0,4 % de la population est immigrante, ce qui représente une trentaine de personnes au total. Cette proportion est de 13,7 % au Québec.
- Les données disponibles ne semblent pas indiquer l'arrivée récente d'immigrants, du moins depuis 2001.
- La proportion de femmes immigrantes semble plus importante que celle des hommes immigrants, respectivement 0,5 % contre 0,2 %.

**Tableau 3 : Population immigrante, selon la période d'immigration et selon le sexe, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
	Total	Sexe masculin	Sexe féminin	Total	Sexe masculin	Sexe féminin
<b>Statut d'immigrant et la période d'immigration</b>						
Total - Statut d'immigrant et période d'immigration pour la population dans les ménages privés - Données-échantillon (25 %) <sup>48</sup>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Non-immigrants <sup>49</sup>	99,6	99,6	99,5	85,2	85,4	85,1
Immigrants <sup>50</sup>	0,4	0,2	0,5	13,7	13,5	13,9
Avant 1981	0,1	0,2	0,0	3,0	3,0	3,0
1981 à 1990	0,1	0,0	0,0	1,6	1,6	1,6
1991 à 2000	0,2	0,2	0,2	2,4	2,3	2,5
2001 à 2010	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0	4,1
2001 à 2005	0,0	0,0	0,0	1,8	1,7	1,8
2006 à 2010	0,0	0,0	0,0	2,3	2,2	2,3
2011 à 2016 <sup>51</sup>	0,0	0,0	0,0	2,7	2,7	2,7
Résidents non permanents <sup>52</sup>	0,0	0,0	0,0	1,1	1,2	1,0

## 2.2 – Les ménages privés

On dénombre 4 065 ménages privés dans la MRC Les Basques en 2016 <sup>5</sup>.

- La taille moyenne d'un ménage est de 2,0 personnes, contre 2,3 personnes au Québec.
- La proportion de personnes habitant seules est importante dans la MRC : elle correspond à 36,3 % des ménages (33,3 % au Québec); **plus du tiers des logements privés sont donc occupés par une personne seule.**
- Plus de quatre ménages sur dix (41,6 %) comptent deux personnes.
- Les ménages comptant une ou deux personnes représentent 77,9 % des ménages de la MRC (68,1 % au Québec).

11

**Tableau 4 : Ménages privés selon la taille du ménage, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
Total - Ménages privés selon la taille du ménage - Données intégrales (100 %)	100,0	...	...	100,0	...	...
1 personne	36,3	...	...	33,3	...	...
2 personnes	41,6	...	...	34,8	...	...
3 personnes	10,1	...	...	13,9	...	...
4 personnes	8,4	...	...	12,1	...	...
5 personnes ou plus	3,8	...	...	6,0	...	...
Nombre de personnes dans les ménages privés	...	...	...	...	...	...
Taille moyenne des ménages privés	2,0	...	...	2,3	...	...

On constate que plus de six ménages sur dix de la MRC Les Basques (61,5 %) sont des ménages familiaux.

- Les familles avec enfants comptent pour 24,8 % des ménages de la MRC soit 18,2 % de couples avec enfants et 6,6 % de familles monoparentales. Au Québec, c'est le tiers des ménages qui sont des familles avec enfants (33,5 %), soit 24,3 % étant des couples avec enfants et 9,2 % des familles monoparentales.
- On ne compte dans la MRC qu'une infime proportion (1,4 %) de ménages de la catégorie « autres ménages familiaux », comparativement à 3,5 % au Québec.
- Les ménages non familiaux de la MRC comptent pour 38,5 % des ménages (37 % au Québec). Parmi eux, tel que mentionné plus haut, un peu plus de 36 % sont des personnes

<sup>5</sup> Selon Statistique Canada, la définition de « Ménage privé » s'applique à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Les ménages sont divisés en deux sous-univers selon qu'ils occupent un logement collectif (ménage collectif) ou un logement privé (ménage privé). Pour en savoir plus :

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage014-fra.cfm>

seules et 2,1 % des ménages non familiaux de deux personnes ou plus. Au Québec cette répartition est respectivement de 33,3 % et de 3,7 %.

**Tableau 5 : Ménages privés selon le genre de ménage, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

**MRC Les Basques**

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		4 065	100,0
Couples avec enfants		740	18,2
Couples sans enfants		1 440	35,4
Familles monoparentales		270	6,6
Autres ménages familiaux		55	1,4
Ménages non-familiaux d'une personne		1 480	36,4
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		85	2,1

**Le Québec**

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		3 531 665	100,0
Couples avec enfants		857 315	24,3
Couples sans enfants		920 730	26,1
Familles monoparentales		324 150	9,2
Autres ménages familiaux		124 640	3,5
Ménages non-familiaux d'une personne		1 174 695	33,3
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		130 140	3,7

## 2.3 – Les revenus

### Le revenu total médian des particuliers varie selon le territoire et le sexe.

- Le revenu total médian des particuliers habitant la MRC Les Basques était de 26 336 \$ en 2015, contre 32 975 \$ au Québec, un **écart de 6 639 \$** ou 20 %.
- On constate que le revenu des hommes est de 30 183 \$ et que celui des femmes est de 22 328 \$, un **écart de 7 855 \$** ou 26 %.
- Cet écart a un impact direct sur les choix des femmes en matière d'accès à un logement abordable.

Tableau 6 : Statistiques du revenu des particuliers, MRC Les Basques et le Québec, 2015

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
	Total	Sexe masculin	Sexe féminin	Total	Sexe masculin	Sexe féminin
<b>Revenu des particuliers en 2015</b>						
Total - Statistiques du revenu en 2015 pour la population âgée de 15 ans et plus dans les ménages privés - Données intégrales (100 %) <sup>21</sup>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Pourcentage de bénéficiaires d'un revenu total âgés de 15 ans et plus dans les ménages privés - Données intégrales (100 %)	98,5	98,8	98,3	96,7	96,9	96,5
Revenu total médian en 2015 parmi les bénéficiaires (\$)	26 336,0	30 183,0	22 328,0	32 975,0	37 842,0	28 522,0
Pourcentage de bénéficiaires d'un revenu après impôt âgés de 15 ans et plus dans les ménages privés - Données intégrales (100 %)	98,5	98,6	98,3	96,8	97,0	96,6
Revenu après impôt médian en 2015 parmi les bénéficiaires (\$)	24 290,0	27 452,0	21 248,0	29 535,0	33 110,0	26 119,0

**En ce qui concerne les revenus des ménages avant impôt, on note des écarts importants selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage.<sup>6</sup>**

- Le revenu annuel médian de l'ensemble des ménages de la MRC est de 44 800 \$.
- Celui des ménages propriétaires est de 53 600 \$ et celui des ménages locataires est de 24 200 \$, un écart de 29 400 \$ soit 55 %.

**Tableau 7 : Revenu total médian des ménages selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage, MRC Les Basques, 2016**

**Revenu médian du total des ménages selon le genre de ménage**

Total - Genre de ménage	i	44 800
Couples avec enfants		84 000
Couples sans enfants		52 800
Familles monoparentales		45 600
Autres ménages familiaux	i	85 000
Ménages non-familiaux d'une personne		24 200
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		45 600

**Revenu médian des ménages propriétaires selon le genre de ménage**

Total - Genre de ménage	i	53 600
Couples avec enfants		89 000
Couples sans enfants		55 600
Familles monoparentales		50 800
Autres ménages familiaux	i	90 000
Ménages non-familiaux d'une personne		29 400
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		55 600

**Revenu médian des ménages locataires selon le genre de ménage**

Total - Genre de ménage	i	24 200
Couples avec enfants		54 400
Couples sans enfants		35 600
Familles monoparentales		37 600
Autres ménages familiaux	i	...
Ménages non-familiaux d'une personne		19 600
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		x

- Selon le genre de ménages, les couples avec enfants et les autres ménages familiaux (par exemple des ménages multigénérationnels) ont le revenu le plus élevé. Il est respectivement de 84 000 \$ et 85 000 \$.

<sup>6</sup> Pour ne pas alourdir la présentation, nous avons déplacé les données relatives au Québec en annexe.

- Les couples avec enfants propriétaires gagnent 89 000 \$, contre 54 400 \$ pour les couples avec enfants locataires.
- Les familles monoparentales propriétaires affichent un revenu médian de 50 800 \$ contre 37 600 \$ si elles sont locataires.
- Les personnes seules locataires ont le revenu le plus bas, toutes catégories, 19 600 \$, alors que les personnes seules propriétaires affichent un revenu de 29 400 \$.

Tableau 8 : Revenu total médian des ménages selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage, Québec, 2016

Revenu médian du total des ménages selon le genre de ménage

Total - Genre de ménage	60 000
Couples avec enfants	105 000
Couples sans enfants	70 500
Familles monoparentales	52 400
Autres ménages familiaux	95 000
Ménages non-familiaux d'une personne	31 600
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...	52 400

Revenu médian des ménages propriétaires selon le genre de ménage

Total - Genre de ménage	80 000
Couples avec enfants	116 000
Couples sans enfants	76 500
Familles monoparentales	66 500
Autres ménages familiaux	109 000
Ménages non-familiaux d'une personne	42 800
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...	67 500

Revenu médian des ménages locataires selon le genre de ménage

Total - Genre de ménage	37 200
Couples avec enfants	63 200
Couples sans enfants	52 400
Familles monoparentales	40 800
Autres ménages familiaux	69 500
Ménages non-familiaux d'une personne	24 400
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...	46 800

- Le revenu médian de l'ensemble des ménages de la MRC Les Basques est de 25 % inférieur à celui des ménages du Québec, soit 44 800 \$ contre 60 000 \$.
- Au Québec, on note également un écart important entre le revenu des ménages propriétaires (80 000 \$) et celui des locataires (37 200 \$), soit 54 %.

## 3 – Les caractéristiques du parc résidentiel

### 3.1 – Mode d'occupation du logement

Sous l'angle du **mode d'occupation**, on constate que :

- Plus des trois quarts des ménages privés (76,8 %) sont **propriétaires** du logement qu'ils occupent (61,3 % au Québec). Cela inclut 2,8 % de ménages en copropriété (11,7 % au Québec).
- Près du quart des ménages (23,4 %) sont **locataires** de leur logement (38,6 % au Québec).

16

**Tableau 9 : Ménages privés selon le mode d'occupation, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

Caractéristiques du ménage	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
Total - Ménages privés selon le mode d'occupation - Données-échantillons (25 %) <sup>130</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
Propriétaire	76,8	...	...	61,3	...	...
Locataire	23,4	...	...	38,6	...	...
Logement de bande	0,0	...	...	0,2	...	...
Total - Logements privés occupés selon le statut de copropriété - Données-échantillons (25 %) <sup>131</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
Copropriété	2,8	...	...	11,7	...	...
Autre qu'une copropriété	97,2	...	...	88,3	...	...



### 3.2 – Les types de construction

Le territoire de la MRC Les Basques est caractérisé par la faible densité des habitations.

- On dénombre 4 065 logements privés occupés par des **résidents habituels** dans la MRC Les Basques; cela correspond à 4 065 ménages privés.
  - Le nombre total de logements privés atteint cependant 5 185 logements, si l'on inclut divers logements occupés de manière temporaire ou autrement<sup>7</sup>.
  - Cet écart entre les deux catégories de logements est de 28 % alors qu'il n'est que de 9 % à l'échelle du Québec. Le phénomène serait en partie lié à la forte présence de résidences secondaires, de lieux de villégiature et de location à court terme.
- La grande majorité des logements (75,5 %) sont des maisons individuelles non attenantes (45,4 % au Québec) et on dénombre également 2,8 % de maisons unifamiliales jumelées ou en rangée.
- On ne recense aucun logement situé dans un immeuble de cinq étages ou plus dans la MRC (5,3 % au Québec).
- Les appartements situés dans un immeuble de moins de cinq étages ne comptent que pour 14,3 % des logements (32,7 % au Québec).

**Tableau 10 : Logements privés selon le type de construction (N), MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
<b>Caractéristiques des ménages et des logements</b>						
Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle - Données intégrales (100 %) <sup>5</sup>	4 065	...	...	3 531 660	...	...
Maison individuelle non attenante	3 070	...	...	1 602 680	...	...
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0	...	...	187 800	...	...
Autre logement attenant <sup>6</sup>	950	...	...	1 717 680	...	...
Maison jumelée	95	...	...	188 245	...	...
Maison en rangée	20	...	...	93 350	...	...
Appartement ou plain-pied dans un duplex	210	...	...	265 195	...	...
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	580	...	...	1 154 955	...	...
Autre maison individuelle attenant	45	...	...	15 940	...	...
Logement mobile <sup>7</sup>	45	...	...	23 505	...	...

<sup>7</sup> Logement privé : selon Statistique Canada, « Logement privé » s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un corridor, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes. « Logement privé occupé par des résidents habituels » s'entend d'un logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. (NDLR : le nombre de ménages correspond généralement au nombre de logements privés occupés par des résidents habituels). Source : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CD&Code1=2411&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Les+Basques&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>

**Tableau 11 : Logements privés selon le type de construction (%), MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
<b>Caractéristiques des ménages et des logements</b>						
Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle - Données intégrales (100 %) <sup>5</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
Maison individuelle non attenante	75,5	...	...	45,4	...	...
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0,0	...	...	5,3	...	...
Autre logement attenant <sup>6</sup>	23,4	...	...	48,6	...	...
Maison jumelée	2,3	...	...	5,3	...	...
Maison en rangée	0,5	...	...	2,6	...	...
Appartement ou plain-pied dans un duplex	5,2	...	...	7,5	...	...
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	14,3	...	...	32,7	...	...
Autre maison individuelle attenante	1,1	...	...	0,5	...	...
Logement mobile <sup>7</sup>	1,1	...	...	0,7	...	...

Le parc résidentiel de la MRC Les Basques compte une proportion importante de grands logements.

- On constate que 63,4 % du parc compte six pièces ou plus. (40,3 % au Québec).
- On compte en moyenne 6,5 pièces par logement dans la MRC (5,8 % au Québec).

**Tableau 12 : Logements privés selon le nombre de pièces, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
Total - Logements privés occupés selon le nombre de pièces - Données-échantillons (25 %) <sup>133</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
1 à 4 pièces	20,2	...	...	35,6	...	...
5 pièces	16,6	...	...	17,6	...	...
6 pièces	14,9	...	...	12,2	...	...
7 pièces	16,0	...	...	11,4	...	...
8 pièces ou plus	32,5	...	...	23,1	...	...
Nombre moyen de pièces par logement	6,5	...	...	5,8	...	...

### 3.3 – La qualité des logements

La qualité des logements repose principalement sur les indicateurs suivants : la taille du logement (taille suffisante ou insuffisante), la période de construction et l'état du logement en fonction de la nature des réparations nécessaires.

En ce qui a trait à la **taille du logement**, on constate que 99,3 % des ménages occupent un logement de taille convenable dans la MRC Les Basques (96,2 % au Québec), ce qui est conséquent avec les constats que près des deux tiers des logements de la MRC comptent six pièces et plus.

Cependant, le **parc résidentiel est plus âgé** : plus de la moitié des logements (54,9 %) ont été construits en 1960 ou avant (25,3 % au Québec), et 25,6 % entre 1961 et 1980. Très peu de logements (5,0 %) ont été construits depuis 2001.

Graphique 6

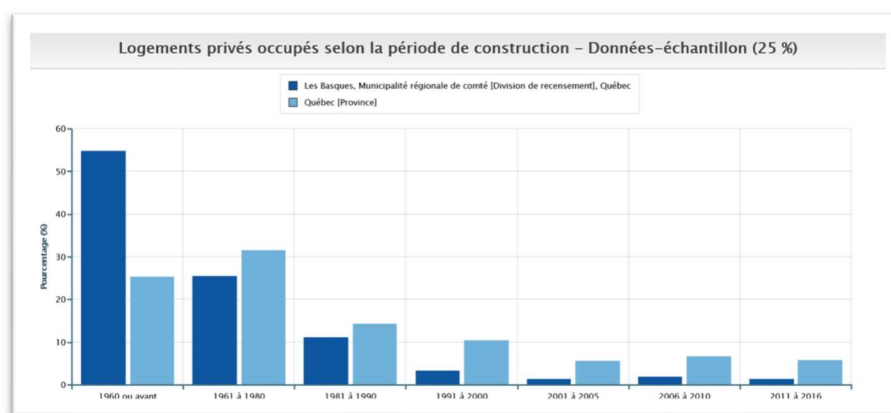


Tableau 13 : Indicateurs de la qualité du logement, MRC Les Basques et le Québec, 2016

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
Total - Ménages privés selon la taille convenable du logement - Données-échantillons (25 %) <sup>135</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
Logement de taille convenable	99,3	...	...	96,2	...	...
Logement de taille insuffisante	0,7	...	...	3,8	...	...
Total - Logements privés occupés selon la période de construction - Données-échantillons (25 %) <sup>136</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
1960 ou avant	54,9	...	...	25,3	...	...
1961 à 1980	25,6	...	...	31,6	...	...
1981 à 1990	11,2	...	...	14,3	...	...
1991 à 2000	3,4	...	...	10,4	...	...
2001 à 2005	1,5	...	...	5,6	...	...
2006 à 2010	2,0	...	...	6,8	...	...
2011 à 2016 <sup>137</sup>	1,5	...	...	5,9	...	...
Total - Logements privés occupés selon l'état du logement - Données-échantillons (25 %) <sup>138</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	91,3	...	...	93,6	...	...
Réparations majeures requises	8,7	...	...	6,4	...	...

De plus, on constate que 8,7 % des logements de la MRC nécessitent des **réparations majeures**<sup>8</sup> (6,4 % au Québec). C'est un lot de 355 logements, occupés par 295 ménages propriétaires et 60 ménages locataires.

La proportion de logements en mauvais état (nécessitant des réparations majeures) est toutefois plus importante dans les logements occupés par leur propriétaire, soit 9,5 % des ménages propriétaires contre 6,3 % des ménages locataires.

**Cette situation est inversée comparativement à celle du Québec dans son ensemble où 5,8 % des ménages propriétaires et 7,2 % des ménages locataires occupent un logement en mauvais état.**

Rappelons à cet effet que 330 ménages propriétaires de la MRC affichent un taux d'effort pour le logement de 30 % et plus et que plus d'une centaine d'entre eux sont âgés de 65 ans et plus. Cette situation peut expliquer qu'une plus forte proportion de logements possédés par l'occupant que de logements loués sont en mauvais état.

**Tableau 14 : État du logement selon le mode d'occupation, MRC les Basques, 2016**

État du logement	Total des ménages		Propriétaires		Locataires	
	N.	%	N.	%	N.	%
<b>Total - État du logement</b>	4 065	<b>100%</b>	3 120	<b>76,8%</b>	950	<b>23,4%</b>
Entretien normal requis	2 545	<b>62,6%</b>	1 870	<b>59,9%</b>	675	<b>71,1%</b>
Réparations mineures requises	1 165	<b>28,7%</b>	950	<b>30,4%</b>	215	<b>22,6%</b>
<b>Réparations majeures requises</b>	355	<b>8,7%</b>	295	<b>9,5%</b>	60	<b>6,3%</b>

*Source: Statistique Canada*

<sup>8</sup> Selon Statistique Canada : La catégorie « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. Pour en savoir plus : <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/dwelling-logements003-fra.cfm>

## 4 – L'abordabilité du logement

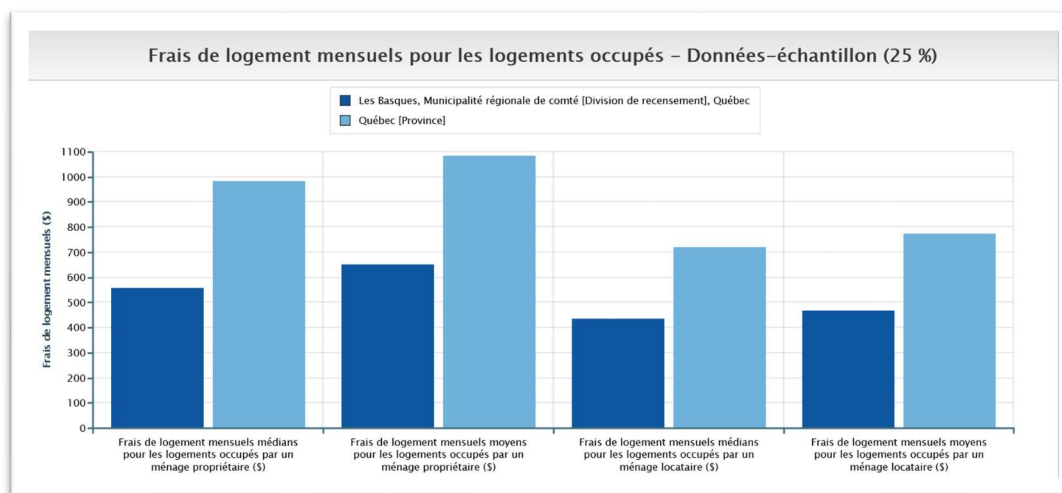
**Un taux d'effort pour le logement de 30 % ou plus du revenu avant impôt indique un logement inabordable. Tous modes d'occupation compris, on constate que 14,2 % des logements de la MRC Les Basques sont inabordables. Cette proportion est de 21 % au Québec.**

On peut émettre l'hypothèse que la rareté de logements disponibles provoquée partiellement par la pandémie de Covid-19, qui a suscité une migration vers le Bas-Saint-Laurent, produira des impacts sur l'abordabilité résidentielle dans la MRC Les Basques. Les revenus des acheteurs provenant d'autres régions étant probablement plus élevés, ces derniers sont avantagés, malgré la hausse des prix de vente constatée localement.

**Tableau 15 : Taux d'effort pour le logement de 30 % ou plus du revenu total, total des ménages, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
Total - Ménages propriétaires et locataires dont le revenu total du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles, hors réserve selon le rapport des frais de logement au revenu - Données-échantillon (25 %) <sup>141</sup>	100,0	...	...	100,0	...	...
Moins que 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	85,9	...	...	79,0	...	...
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	14,2	...	...	21,0	...	...

**Graphique 7**



**Les frais de logement et les taux d'effort pour le logement varient selon le mode d'occupation et selon le genre de ménage.**

**Profil des ménages propriétaires**

- Les frais de logement mensuels médians des ménages propriétaires sont de 558 \$ dans la MRC Les Basques (983 \$ au Québec).
- Les frais de logement sont inabordables pour 11,1 % des ménages propriétaires de la MRC (12,9 % au Québec).
- La valeur médiane estimée des propriétés, en 2016, est de 100 777 \$ (250 302 \$ au Québec).

**Tableau 16 : Indicateurs relatifs à l'abordabilité du logement, ménages propriétaires, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec			Québec		
	[Division de recensement]			[Province]		
Total - Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	...	...	...	...	...	...
% de ménages propriétaires avec hypothèque <sup>142</sup>	46,9	...	...	61,9	...	...
% de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement <sup>141</sup>	11,1	...	...	12,9	...	...
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$) <sup>143</sup>	558,0	...	...	983,0	...	...
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$) <sup>143</sup>	653,0	...	...	1 085,0	...	...
Valeur médiane des logements (\$) <sup>144</sup>	100 777,0	...	...	250 302,0	...	...
Valeur moyenne des logements (\$) <sup>144</sup>	127 171,0	...	...	290 484,0	...	...

**Profil des ménages locataires**

- Les frais de logement mensuels médians des ménages locataires sont de 436 \$ dans la MRC Les Basques (720 \$ au Québec).
- Les frais de logement sont inabordables pour 24,2 % des ménages locataires de la MRC (33,7 % au Québec), qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement.

**Tableau 17 : Indicateurs relatifs à l'abordabilité du logement, ménages locataires, MRC Les Basques et le Québec, 2016**

	Les Basques, MRC Québec [Division de recensement]			Québec [Province]		
Total - Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	...	...	...	...	...	...
% de ménages locataires dans un logement subventionné <sup>145</sup>	14,3	...	...	9,3	...	...
% de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement <sup>141</sup>	24,2	...	...	33,7	...	...
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire (\$) <sup>143</sup>	436,0	...	...	720,0	...	...
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$) <sup>143</sup>	470,0	...	...	775,0	...	...

### Quels genres de ménages habitent un logement inabordable dans la MRC Les Basques ?

On dénombre 565 ménages habitant un logement inabordable, selon les normes établies; il s'agit de 335 ménages propriétaires et de 230 ménages locataires.

- Parmi les 335 ménages propriétaires habitant un logement inabordable, la forte majorité (62,7 %) sont des personnes seules; 23,9 % sont des couples sans enfants et 7,5 % des couples avec enfants; on ne compte que 4,5 % de familles monoparentales.
- Parmi les 230 ménages locataires habitant un logement inabordable, deux genres de ménages sont concernés :
  - La très grande majorité (80,4 %) sont des personnes seules;
  - 8,7 % des ménages sont des familles monoparentales.

**Tableau 18 : Taux d'effort pour le logement de 30 % et plus selon le mode d'occupation et selon le groupe d'âge, MRC Les Basques, 2016**

#### Ménages propriétaires

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		335	100,0
Couples avec enfants		25	7,5
Couples sans enfants		80	23,9
Familles monoparentales		15	4,5
Autres ménages familiaux		0	0,0
Ménages non-familiaux d'une personne		210	62,7
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		0	0,0

#### Ménages locataires

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		230	100,0
Couples avec enfants		0	0,0
Couples sans enfants		0	0,0
Familles monoparentales		20	8,7
Autres ménages familiaux		0	0,0
Ménages non-familiaux d'une personne		185	80,4
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		0	0,0



**Quels groupes d'âge sont les plus touchés par un taux d'effort trop important?**

Peu importe le mode d'occupation, l'inabordabilité croît avec l'âge. Les ménages plus âgés sont surreprésentés parmi les ménages manifestant un taux d'effort pour le logement trop important.

Si l'on divise les **ménages propriétaires** en deux grands groupes d'âge, 15-64 ans et 65 ans et plus, on constate des fluctuations de proportions pour certains genres de ménages.

- On dénombre 330 ménages propriétaires ayant un taux d'effort de 30 % et plus :
  - 215 ménages ont entre 15 et 64 ans;
  - 115 ménages ont 65 ans et plus.
- Après 65 ans, les couples avec enfants sont absents, tout comme les familles monoparentales; et les couples sans enfants occupant un logement inabordable passent de 18,6 % à 34,8 %,
- Le groupe des propriétaires plus âgés habitant seuls (65 ans et plus) augmente et passe de 60,5 % à 65,2 %.

**Tableau 19 : Taux d'effort pour le logement de 30 % des ménages propriétaires selon le groupe d'âge, MRC Les Basques, 2016**

**Ménages propriétaires 15-64 ans**

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		215	100,0
Couples avec enfants		25	11,6
Couples sans enfants		40	18,6
Familles monoparentales		15	7,0
Autres ménages familiaux		0	0,0
Ménages non-familiaux d'une personne		130	60,5
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		0	0,0

**Ménages propriétaires 65 ans et +**

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		115	100,0
Couples avec enfants		0	0,0
Couples sans enfants		40	34,8
Familles monoparentales		0	0,0
Autres ménages familiaux		0	0,0
Ménages non-familiaux d'une personne		75	65,2
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		0	0,0

En ce qui concerne les **ménages locataires**, on constate que :

- On dénombre 230 ménages locataires ayant un taux d'effort de 30 % et plus :
  - 120 ménages ont entre 15 et 64 ans;
  - 110 ménages ont 65 ans et plus.
- Les personnes seules des deux grands groupes d'âge représentent l'essentiel des ménages ayant un taux d'effort trop lourd. Elles représentent 79,2 % des 15-64 ans et 81,8 % des 65 ans et plus.
- Les familles monoparentales comptent pour 16,7 % du groupe des 15-64 ans. Ce groupe se dissout après 65 ans.
- Ces données doivent être considérées avec prudence, compte tenu de la faible population concernée, mais elles illustrent le fait que l'inabordabilité résidentielle touche davantage les personnes seules locataires.

**Tableau 20 : Taux d'effort pour le logement de 30 % des ménages locataires selon le groupe d'âge, MRC Les Basques, 2016**

**Ménages locataires 15-64 ans**

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		120	100,0
Couples avec enfants		0	0,0
Couples sans enfants		0	0,0
Familles monoparentales		20	16,7
Autres ménages familiaux		0	0,0
Ménages non-familiaux d'une personne		95	79,2
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		0	0,0

**Ménages locataires 65 ans et +**

Genre de ménage	Nombre_pourcent	Total – Nombre de ménages privés	Pourcentage (%)
Total - Genre de ménage		110	100,0
Couples avec enfants		0	0,0
Couples sans enfants		0	0,0
Familles monoparentales		0	0,0
Autres ménages familiaux		0	0,0
Ménages non-familiaux d'une personne		90	81,8
Ménages non familiaux de deux personnes ou ...		0	0,0

## 5 – Survol du marché de l'habitation

Cette section présente principalement des données partielles tirées de différentes compilations réalisées par la SCHL. Seuls les centres urbains de 10 000 habitants et plus sont concernés. C'est pourquoi les données relatives à la MRC Les Basques sont absentes. Nous avons retenu seulement les villes de Rimouski et de Rivière-du-Loup en raison de leur proximité et de l'influence que celles-ci exercent sur le marché de l'habitation de la MRC Les Basques.

27

### 5.1 – Mises en chantier

Pour les quatre dernières années, on dénombre 511 mises en chantier dans la zone de marché de Rimouski<sup>9</sup>, une production moyenne annuelle de 128 logements.

- La meilleure année a été 2018, avec un total de 157 unités.
- Le plus faible niveau est en 2019, 100 unités, une chute annuelle de 36 %.
- Malgré la pandémie, l'année 2020 est marquée par une hausse de 32 %, ce qui reflète la situation vécue dans la région du Bas-Saint-Laurent où les mises en chantier ont cru de 105 %, selon l'APCHQ.

Tableau 21 : Mises en chantier annuelles de logements, Rimouski, 2018-2021

Rimouski	Mises en chantier annuelles					Var. annuelle
	Mais. individuelles	Mais. jumelées	Mais. en rangée	App. et autres	Total	
2018	59	52		46	157	
2019	55	24		21	100	-36%
2020	63	36		33	132	32%
2021	74	36		12	122	-8%
<b>Total 2018-2021</b>	<b>251</b>	<b>148</b>		<b>112</b>	<b>511</b>	
<b>% par marché</b>	49%	29%		22%		

Source: SCHL

- La maison individuelle représente environ la moitié (49 %) des mises en chantier pour la période de 2018-2021.
- Les maisons jumelées ont pris une certaine popularité, avec 29 % des unités. On ne dénombre aucune mise en chantier de maisons en rangée pour la période 2018-2021.
- Plus d'un logement sur cinq mis en chantier (22 %) sont des appartements.

<sup>9</sup> Source : SCHL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/housing-market-data/housing-starts-completions-units-under-construction-cumulative>

À Rivière-du-Loup, 421 logements ont été mis en chantier pendant la période 2018-2021, soit une moyenne annuelle de 105 logements.

- La tendance à la hausse constatée dans le Bas-Saint-Laurent en 2020 (105 %) se caractérise par une année record de 190 unités dans la zone de marché de Rivière-du-Loup.
- Comme à Rimouski, la proportion de maisons individuelles approche la moitié (47 %) mais on dénombre moins de maisons jumelées (14 %), bien que ce créneau semble en progression. Aucune maison en rangée n'a été mise en chantier en quatre ans.
- Par contre la proportion d'appartements mis en chantier est nettement plus forte à Rivière-du-Loup (39 %).

Tableau 22 : Mises en chantier annuelles de logements, Rivière-du-Loup, 2018-2021

Rivière-du-Loup		Mises en chantier annuelles				
	Mais. individuelles	Mais. jumelées	Mais. en rangée	App. et autres	Total	Var. annuelle
2018	50	10		7	67	
2019	49	16		6	71	6%
2020	48	8		134	190	168%
2021	49	26		18	93	-51%
<b>Total 2018-2021</b>	<b>196</b>	<b>60</b>		<b>165</b>	<b>421</b>	
<b>% par marché</b>	47%	14%		39%		

Source: SCHL

À titre complémentaire, on a consulté les données relatives aux permis de construire résidentiels compilées par Statistique Canada et adaptées par l'Institut de la statistique du Québec. Certains observateurs locaux estiment que ces estimations doivent être **utilisées avec prudence**. Elles sont présentées comme base de travail. Une mise à jour de ces informations serait requise pour en assurer la justesse.

Tableau 23 : Estimation de la valeur des permis de construire, MRC de Rimouski-Neigette, Les Basques et Rivière-du-Loup, 2010-2020

MRC	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	k\$	k\$	k\$	k\$	k\$	k\$	k\$	k\$	k\$	k\$	k\$
Rimouski-Neigette	139437	172671	120109	113187	108631	103730	100100	165901	118863	88818	106571
Les Basques	10608	6780	11901	4042	6215	7370	6762	3686	8308	7808	7933
Rivière-du-Loup	56522	46034	47683	76601	30286	45929	47848	75213	45237	43094	47190

Source: Statistique Canada, données adaptées par Institut de la statistique du Québec

Les données relatives à la MRC Les Basques indiquent que de 2010 à 2020, la valeur des permis de construire a beaucoup fluctué. C'est en 2017 que le creux est constaté avec une valeur approximative de 3,7 M \$ et un sommet de 11,9 M \$ en 2012. Les données indiquent que la moyenne annuelle des trois dernières années recensées se situe à environ 8 M \$.

## 5.2 – Marché de la revente

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) estime que le nombre de ventes du secteur résidentiel a augmenté de 55 % entre 2016 et 2021, dans la MRC Les Basques.

Cette période est caractérisée par une chute des inscriptions en vigueur, qui représente l'inventaire des propriétés mises en vente et répertoriées par le système Centris. Cette chute est de 68 %, ce qui inclut une baisse de 52,6 % de 2020 à 2021. Selon certains observateurs, la crise sanitaire provoquée par la pandémie de COVID-19 a suscité des inquiétudes et des hésitations à vendre chez de nombreux propriétaires.

L'inventaire réduit et la hausse de la demande récente liée entre autres à la popularité du télétravail conjuguée au retour en région de nombreux ménages, ont eu un impact sur les prix de vente. Ainsi, le prix médian d'une maison unifamiliale a augmenté de 63 % de 2016 à 2021, passant de 56 500 \$ à 125 000 \$.

**Tableau 24 : Cumul annuel des ventes par secteur résidentiel, prix médian des unifamiliales et inscriptions en vigueur, MRC Les Basques, 2016-2021**

<b>Ventes – Secteur résidentiel</b>					
Catégorie	2016	2020	2021	2021 vs 2016	2021 vs 2020
Unifamiliales	72	103	111	54%	8%
Copropriétés	0	0	0	**	**
Duplex	3	1	5	**	**
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>104</b>	<b>116</b>	<b>55%</b>	<b>11,5%</b>

<b>Prix médian – Unifamiliales</b>					
Catégorie	2016	2020	2021	2021 vs 2016	2021 vs 2020
Unifamiliales	76 500 \$	122 500 \$	125 000 \$	63%	2,0%

<b>Inscriptions en vigueur – Secteur résidentiel</b>					
Catégorie	2016	2020	2021	2021 vs 2016	2021 vs 2020
Unifamiliales	138	89	43	-69%	-52%
Copropriétés	0	5	0	**	**
Duplex	6	3	3	**	**
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>97</b>	<b>46</b>	<b>-68%</b>	<b>-52,6%</b>

Source : APCIQ par le système Centris

### 5.3 – Marché locatif

Tel que mentionné plus haut, les données relatives au marché locatif couvrent les centres urbains de 10 000 habitants et plus; elles sont recueillies par sondage téléphonique et concernent les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois.<sup>10</sup>

#### Marché de Rimouski

- À Rimouski, le taux d'inoccupation total est de 0,2 % en octobre 2021; il a subi une forte baisse depuis 2018, alors qu'il se situait à 3,7 %.
- En 2021, on note qu'il est nul pour les plus grands logements de deux et de trois chambres; il est de 0,3 % pour les logements d'une chambre et de 1,5 % pour les studios.

Tableau 25 : Taux d'inoccupation, loyer moyen et variation estimative du loyer moyen, appartements d'initiative privée, Rimouski, 2018-2021

	OCT.-18	OCT.-19	OCT.-20	OCT.-21
Studios	**	**	0,9 a	1,5 d
1 chambre	3,7 d	1,9 c	**	0,3 b
2 chambres	3,0 d	**	0,7 b	0,0 b
3 chambres +	4,4 d	**	0,2 b	0,0 c
Total	3,7 c	2,6 c	0,9 a	0,2 b

	OCT.-18	OCT.-19	OCT.-20	OCT.-21
Studios	475 a	460 a	492 a	496 a
1 chambre	545 a	556 a	559 a	584 a
2 chambres	683 a	681 a	705 a	694 a
3 chambres +	750 a	764 a	807 a	854 b
Total	637 a	646 a	664 a	668 a

<sup>10</sup> Source : SCHL : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>

**Variation (%) estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée**

	OCT.-18		OCT.-19		OCT.-20		OCT.-21	
Studios	++		++		3,3	d	++	
1 chambre	2,9	c	**		3,1	d	++	
2 chambres	1,3	d	2,2	c	++		2,9	c
3 chambres +	++		++		**		5,1	d
Total	1,6	c	1,9	c	2,4	c	2,4	c

- Le loyer moyen total est de 668 \$ à Rimouski et il varie de 496 \$, pour les studios, à 854 \$, pour un logement de trois chambres.
- La variation annuelle totale du loyer moyen est de 2,4 %, le même niveau de variation qu'en 2021, mais elle atteint 5,1 % pour un logement de trois chambres.

### Marché de Rivière-du-Loup

- Le taux d'inoccupation total, à Rivière-du-Loup, est de 0,2 % en octobre 2021; il a subi une forte baisse depuis 2018, alors qu'il se situait à 1,8 %, toujours sous le seuil d'équilibre de 3 %.
- En 2021, on note qu'il est de 1,7 % pour les logements d'une chambre, de 0,2 % pour les logements de deux chambres et de 0,5 % pour ceux de trois chambres.

**Tableau 26 : Taux d'inoccupation, loyer moyen et variation estimative du loyer moyen, appartements d'initiative privée, Rivière-du-Loup, 2018-2021**

**Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée**

	OCT.-18		OCT.-19		OCT.-20		OCT.-21	
Studios	**		2,6	c	**		**	
1 chambre	3,2	d	4,3	d	**		1,7	c
2 chambres	1,0	a	0,9	a	0,6	a	0,2	b
3 chambres +	3,1	d	3,1	c	1,1	a	0,5	b
Total	1,8	a	1,8	a	1,3	a	0,5	a

**Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée**

	OCT.-18		OCT.-19		OCT.-20		OCT.-21	
Studios	372	a	391	a	416	b	418	a
1 chambre	450	a	457	a	482	a	485	a
2 chambres	620	a	622	a	637	a	656	a
3 chambres +	645	a	645	a	682	a	698	a
Total	583	a	586	a	608	a	617	a

**Variation (%) estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée**

	OCT.-18		OCT.-19		OCT.-20		OCT.-21	
Studios	++		**		++		++	
1 chambre	1,3	a	1,7	c	3,9	c	3,4	c
2 chambres	1,8	a	0,7	a	2,5	a	3,8	c
3 chambres +	1,1	a	1,4	a	3,7	c	3,4	d
Total	1,5	a	1,3	a	2,9	b	3,4	b

- Le loyer moyen total est de 617 \$ à Rivière-du-Loup et il varie de 418 \$, pour les studios, à 698 \$, pour un logement de trois chambres.
- La variation annuelle totale du loyer moyen est de 3,4 % et elle ne semble pas fluctuer de façon notable en fonction du nombre de chambres. Il s'agit de la plus forte variation depuis 2018.



## 6 – Le parc de logements sociaux et communautaires

### 6.1 – Logement social, communautaire et abordable : quelques définitions préalables

Pour faciliter la compréhension des enjeux et par souci de cohérence avec d'autres études réalisées par le consultant, nous reprenons ici une définition du **logement social et communautaire** comme le logement **appartenant** à des organismes communautaires ou publics. Il s'agit de coopératives d'habitation (CH), d'organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL), de sociétés paramunicipales ou gouvernementales ou d'offices d'habitation (OH); ces derniers sont des offices municipaux d'habitation (OMH) ou des offices régionaux d'habitation (ORH).

Tous les organismes de logement social, qu'ils administrent du **logement social communautaire** ou du **logement social public**, cumulent les caractéristiques suivantes :

- **Propriété**
  - La propriété des actifs est collective ou publique de manière durable;
  - Les actifs sont considérés comme faisant partie de l'infrastructure sociale;
  - Les propriétés ne sont pas à vendre.
- **Gouvernance**
  - Régulation plurielle par le biais des membres et des administrateurs représentant la collectivité : Villes, MRC, groupes sociaux, organismes du réseau de santé et de services sociaux et usagers.
- **Logement locatif hors marché**
  - Il répond à un besoin social et l'attribution est effectuée selon certains critères;
  - Prix de location inférieur au marché;
  - Équilibre budgétaire recherché.
- **Population servie**
  - Les personnes et les ménages à faibles et moyens revenus;
  - Les clientèles insolubles;
  - Les groupes de population délaissés par le marché.
- **Aide publique à la réalisation ou à l'exploitation**
  - Les projets sont réalisés dans le cadre de programmes variés fédéraux, provinciaux, municipaux ou à coûts partagés;
  - Combinaisons possibles : aide à la pierre (construction) et aide aux personnes.

Par ailleurs, certains auteurs associent le logement social et communautaire au logement abordable. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en fournit une définition communément acceptée au Canada:

Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient 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 <sup>11</sup>.

Selon cette définition :

- **Plusieurs types de propriétaires peuvent offrir du logement abordable**, qu'ils soient des propriétaires privés, des coopératives d'habitation ou des OBNL d'habitation.
- Ce sont généralement des logements mis en location, mais aussi des logements offerts à un prix de vente abordable.
- Ainsi, le logement social fait partie du logement abordable, mais les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux.

**Notre inventaire comprend les logements réalisés par les divers promoteurs de logement social et communautaire au cours des cinquante dernières années, dans le cadre des programmes d'aide fédéraux, provinciaux, municipaux et à frais partagés. Comme le site Web de la SHQ ne répertorie qu'une portion des ensembles de logement ayant été financés par le gouvernement du Québec et qu'il ne recense pas les projets réalisés dans le cadre des programmes fédéraux ou municipaux, nous avons consulté diverses sources complémentaires pour réaliser le présent portrait.**

---

<sup>11</sup> Site web de la SCHL consulté le 10 mai 2022 : [www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada) .

## 6.2 – Répartition territoriale du parc de logements sociaux et communautaires

On dénombre 207 logements sociaux et communautaires sur le territoire de la MRC Les Basques. Ils sont répartis dans six de ses 11 municipalités.

Le taux de pénétration du logement social est de 45 logements sociaux pour 1 000 ménages, dans la MRC Les Basques. Cela se compare avantageusement au taux constaté au Québec dans son ensemble, à savoir 44 logements sociaux pour 1 000 ménages.<sup>12</sup>

**Tableau 27 : Pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires, par municipalité, par mode de gestion et par population desservie, MRC Les Basques, 2021**

Municipalité	Purveyeur de logements	N. total logements par pourvoyeur	Office d'habitation des Basques			OBNL		
			Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
Notre-Dame-des-Neiges		0						
Saint-Clément	Office d'habitation des Basques	10	10					
	Habitation Denonville (OHB)	10			10			
Saint-Éloi	Corporation d'hébergement de Saint-Éloi	12				12		
Saint-Guy		0						
Saint-Jean-de-Dieu	Office d'habitation des Basques	10	10					
	Les Premières Habitations du Jardin (OHB)	29				21	8	
Saint-Mathieu-de-Rioux	Office d'habitation des Basques	10	10					
Saint-Médard		0						
Saint-Simon		0						
Sainte-Françoise		0						
Sainte-Rita	Habitation Premier Jalon	4					4	
Trois-Pistoles	Office d'habitation des Basques	74	23	51				
	Maison Martin Matte - L'Éveil de Trois-Pistoles	14						14
	Domaine des Trois-Pistoles	34				34		
Total MRC par population/Mode de gestion			53	51	0	77	12	14
Total MRC par mode de gestion				104			103	
Total tous modes de gestion		207		50,2% du parc social		49,8% du parc social		

*Note: OHB signifie que le conseil d'administration de l'organisme est le même que celui de l'Office d'habitation des Basques*

*Source: Office d'habitation des Basques, Habitation populaire de l'Est, Société d'habitation du Québec*

Au tableau suivant, on note que :

- Près de six logements sociaux sur dix (58,9 %) sont situés à Trois-Pistoles.
- Trois pourvoyeurs desservent cette municipalité.
- Saint-Clément et Saint-Jean-de-Dieu sont chacune desservies par deux pourvoyeurs.
- Les autres municipalités peuvent compter sur un pourvoyeur unique.

<sup>12</sup> On dénombre environ 157 000 logements sociaux au Québec, pour 3 561 660 ménages, soit 44,1 logements sociaux pour 1 000 ménages. Cet inventaire inclut l'ensemble des logements financés dans le cadre des programmes fédéraux, provinciaux, municipaux et à frais partagés.

Tableau 28 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, MRC Les Basques, 2021

Municipalité	N. pourvoyeurs	N. logements sociaux et communautaires	% du parc
Notre-Dame-des-Neiges	0	0	0,0%
Saint-Clément	2	20	9,7%
Saint-Éloi	1	12	5,8%
Saint-Guy	0	0	0,0%
Saint-Jean-de-Dieu	2	39	18,8%
Saint-Mathieu-de-Rieux	1	10	4,8%
Saint-Médard	0	0	0,0%
Saint-Simon	0	0	0,0%
Sainte-Françoise	0	0	0,0%
Sainte-Rita	1	4	1,9%
Trois-Pistoles	3	122	58,9%
<b>Total:</b>		<b>207</b>	

*Source: Office d'habitation des Basques, Habitation populaire de l'Est, Société d'habitation du Québec*

36

Le parc HLM de l'OHB, comme on le voit au tableau suivant, est réparti dans quatre municipalités, mais il est en grande majorité (71,8 %) situé à Trois-Pistoles.

Tableau 29 : Parc HLM de l'OHB, selon la municipalité, MRC Les Basques, 2021

Municipalité	N. logements	%
Saint-Clément	10	9,6%
Saint-Jean-de-Dieu	10	9,6%
Saint-Mathieu-de-Rieux	10	9,6%
Trois-Pistoles	74	71,2%
<b>Total:</b>		<b>104</b>

*Source: Office d'habitation des Basques, Habitation populaire de l'Est, Société d'habitation du Québec*

Le parc de logements des OBNL s'étend à six municipalités. Deux projets implantés à Trois-Pistoles totalisent environ 47 % du parc des OBNL. Un projet construit à Saint-Jean-de-Dieu compte pour 28,2 % du parc des OBNL.

Tableau 30 : Parc de logements administrés par les OBNL, selon la municipalité, MRC Les Basques, 2021

Municipalité	Pourvoyeur de logements	N. logements	%
Saint-Clément	Habitation Denonville (OHB)	10	9,7%
Saint-Éloi	Corporation d'hébergement de Saint-Éloi	12	11,7%
Saint-Jean-de-Dieu	Les Premières Habitations du Jardin (OHB)	29	28,2%
Sainte-Rita	Habitation Premier Jalon	4	3,9%
Trois-Pistoles	Maison Martin Matte - L'Éveil de Trois-Pistoles	14	13,6%
	Domaine des Trois-Pistoles	34	33,0%
<b>Total:</b>		<b>103</b>	

**Note:** OHB signifie que le conseil d'administration de l'organisme est le même que celui de l'Office d'habitation des Basques

*Source: Office d'habitation des Basques, Habitation populaire de l'Est, Société d'habitation du Québec*

### 6.3 – Le parc de logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion

Les ensembles de logements sociaux et communautaires sont administrés par sept pourvoyeurs distincts, dont un office d'habitation (OH) et six organismes à but non lucratif (OBNL). On ne compte aucune coopérative d'habitation (CH) dans la MRC.

Le principal pourvoyeur de logements sociaux est l'Office d'habitation des Basques (OHB), qui, depuis janvier 2019, regroupe les offices municipaux d'habitation (OMH) autrefois implantés dans quatre municipalités, à savoir OMH de Trois-Pistoles, OMH de Saint-Mathieu-de-Rioux, OMH de Saint-Jean-de-Dieu et OMH de Saint-Clément<sup>13</sup>.

- L'OHB est constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec.
- Les administrateurs de l'OHB sont nommés par les municipalités concernées (valider avec CB)

#### **L'OHB en quelques chiffres**

- La liste d'attente de l'OHB compte 3 ménages familiaux en novembre 2021.
- Cinq logements pour aînés sont vacants dans le portefeuille de logements administrés par l'OHB; la demande pour les logements en résidence pour aînés a été affectée par la pandémie et plusieurs ménages ont dû reporter leur projet de déménagement dans un tel logement.
- L'Office reçoit environ 4 nouvelles demandes de ménages admissibles par année.
- De 4 à 6 nouveaux locataires sont accueillis chaque année.
- La période d'attente pour un logement subventionné est de deux mois en moyenne.

Deux OBNL, constitués en vertu de la partie 3 de la Loi sur les compagnies, ont été créés à l'initiative d'un OH : Habitation Denonville, situé à Saint-Clément et Les Premières Habitations du Jardin, à Saint-Jean-de-Dieu.

- Leurs administrateurs sont également nommés par les municipalités.
- Au plan opérationnel, ces organismes font pratiquement partie du secteur du logement public, et leurs bâtiments sont également gérés par le personnel de l'OHB.

On a également répertorié quatre autres OBNL dits « indépendants » – non liés au monde municipal – qui administrent les autres ensembles de logement social : Corporation d'hébergement de Saint-Éloi (Saint-Éloi), Habitation Premier Jalon (Sainte-Rita), Maison Martin-Matte et Domaine des Trois-Pistoles (Trois-Pistoles).

- Les administrateurs de ces organismes proviennent de différents groupes, dont les résidents, des représentants d'organismes publics ou communautaires et d'individus provenant de la collectivité en général.

<sup>13</sup> Source : <http://www.journalhorizon.com/regroupement-des-offices-municipaux-dhabitation-omh-de-trois-pistoles-st-mathieu-de-rioux-st-jean-de-dieu-et-st-clement/>

- Les administrateurs sont bénévoles mais les tâches relatives à la gestion immobilière et aux services aux résidents sont partagées avec le personnel de ces organismes et avec des ressources externes.

Le tableau suivant indique que l'OHB et les OBNL d'habitation se partagent le parc de logements sociaux à parts égales, respectivement 104 et 103 logements dans des proportions de 50,2 % et 49,8 %. Cependant, en tenant compte de la gouvernance commune des deux OBNL liés à l'OHB, le parc public de logements sociaux atteint plutôt 143 logements, soit 69 % du parc.

Par ailleurs, notons qu'à l'exception du projet de la Corporation d'hébergement de Saint-Éloi, tous les ensembles d'habitation des OBNL ont été réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis, administré par la SHQ.

**Tableau 31 : Parc de logements sociaux et communautaires, selon le mode de gestion, MRC Les Basques, 2021**

	N. pourvoyeurs	% pourvoyeurs	N. logements	% logements
Office d'habitation des Basques (ORB)	1	14%	104	50,2%
Coopératives d'habitation (CH)	N/A	N/A	N/A	N/A
Organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL)	6	86%	103	49,8%
<b>Total</b>	<b>7</b>		<b>207</b>	
<i>Source: Office d'habitation des Basques, Habitation populaire de l'Est, Société d'habitation du Québec</i>				

## 6.4 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon la population desservie.

### Personnes âgées

- On dénombre 130 logements sociaux et communautaires destinés aux personnes âgées dans la MRC Les Basques. Ils représentent près des deux tiers du parc total (63 %).
- 51 % du parc de l'OHB et 74,8 % du parc des OBNL est réservé aux aînés.

39

Tableau 32 : Parc de logements sociaux et communautaires, selon le mode de gestion, MRC Les Basques, 2021

N. logements et pourcentage par population desservie et par mode de gestion								
	Aînés	% par mode de gestion	Familles et personnes seules	% par mode de gestion	Besoins particuliers	% par mode de gestion	Total par mode de gestion	% du parc social
Office d'habitation des Basques (OHB)	53	51,0%	51	49,0%	0	0,0%	104	50,2%
Coopératives d'habitation (CH)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL)	77	74,8%	12	11,7%	14	13,6%	103	49,8%
<b>Total du parc par population:</b>	<b>130</b>	<b>63%</b>	<b>63</b>	<b>30%</b>	<b>14</b>	<b>7%</b>	<b>207</b>	<b>100%</b>

Source: Office d'habitation des Basques, Habitation populaire de l'Est, Société d'habitation du Québec

### Familles et personnes seules

- On compte 63 logements visant les familles et les personnes seules autonomes dans la MRC, une proportion de 30 % du parc de logement social.
- La moitié du parc de l'OHB (49 %) et 11,7 % des logements des OBNL visent cette population.

### Besoins particuliers

- On dénombre 14 logements offerts à des personnes ayant des besoins particuliers de logements.
- Ils représentent 7 % du parc social.
- Ils sont tous administrés par un OBNL.

## 6.5 – Aide à la personne

Comparativement à « l'aide à la pierre », qui soutient la construction de nouveaux logements, « l'aide à la personne » a pour but d'alléger le fardeau économique des ménages admissibles. Au Québec, deux programmes d'aide à la personne sont disponibles : Programme de Supplément au loyer (PSL) et Programme Allocation-logement (PAL).

### *Programme de Supplément au loyer (PSL)*

Comme les allocations budgétaires relatives au PSL varient dans le temps selon les orientations gouvernementales et comme les « unités » de PSL s'appliquent à des logements existants (privés et sociaux), nous les avons recensés séparément afin d'éviter les doublons. Les unités dites « PSL » ne font donc pas partie de l'inventaire du parc de logement social que nous avons réalisé.

L'Office d'habitation des Basques (OHB) administre le Programme de Supplément au loyer (PSL) à titre de mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le PSL permet aux locataires à très faible revenu, habitant un logement sur le marché privé, un logement coopératif ou un logement appartenant à un OH ou à un OBNL, de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Ce programme fait l'objet d'une convention d'exploitation renouvelable entre le propriétaire du logement offert en location et l'office.

La pénétration du programme PSL dépend de plusieurs facteurs, et en bonne partie de la disponibilité de logements et des paramètres de fixation du loyer maximal admissible. En période de pénurie, il est donc très difficile d'étendre la portée du programme puisque les logements vacants sont rares et que les loyers exigés sont susceptibles d'être plus élevés que le niveau permis en vertu du programme.

**Tableau 33 : Répartition des unités du Programme de Supplément au loyer par mode de gestion et par population, MRC Les Basques, 2021**

Pourvoyeur de logements	Familles	Aînés	Personnes seules ou handicapées	Total des PSL	% des PSL
Office d'habitation des Basques	0	0	0	0	0%
Coopératives	0	0	0	0	0%
Organismes à but non lucratif	3	38	14	55	100%
Privé	0	0	0	0	0%
<b>Total MRC Les Basques</b>	<b>3</b>	<b>38</b>	<b>14</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>
	5%	69%	25%		

*Source: Office d'habitation des Basques, Habitation populaire de l'Est, Société d'habitation du Québec*

Les données fournies par l'OHB indiquent que 55 unités de PSL étaient disponibles sur le territoire de la MRC Les Basques en novembre 2021. Tous ces logements sont occupés.



- Aucun propriétaire privé n'est conventionné en vertu du programme.
- Tous les logements comportant un supplément au loyer sont la propriété d'un OBNL.
- Cinq OBNL implantés dans la MRC Les Basques bénéficient du programme.
- Deux OBNL liés à l'OHB reçoivent 21 unités (38 %) et trois autres OBNL indépendants reçoivent 34 unités (62 %).
- La grande majorité des unités de PSL (69 %) sont attribuées aux personnes âgées, et 25 % aux personnes seules ou handicapées. On ne compte que 3 unités de PSL (5 %) attribuées à des familles sur le territoire.

**Programme Allocation-logement (PAL)**

Le PAL est un programme de la Société d'habitation du Québec (SHQ) administré par Revenu Québec. Il procure une aide financière à des ménages à faible revenu, locataires ou propriétaires. L'aide financière peut atteindre 100 \$ par mois et pourrait éventuellement atteindre 150 \$.

L'admissibilité du PAL est limitée aux personnes seules âgées de 50 ans ou plus, aux couples dont un conjoint est âgé de 50 ans et plus et aux familles à faible revenu comptant au moins un enfant à charge. Les informations obtenues en mai 2022 pour la MRC Les Basques indiquent que:

- En cinq ans, le nombre de bénéficiaires du PAL a diminué de 37 %, passant de 120 bénéficiaires en 2016-2017 à 76 bénéficiaires en 2020-2021.
- Pour la même période, le montant total distribué dans Les Basques est passé de 61 394 \$ à 47 255 \$, une chute de 23 %. On note d'ailleurs le même phénomène au niveau du Québec, selon La Presse<sup>14</sup>.
- En 2020-2021, la quasi-totalité des bénéficiaires des Basques louent un logement et sont identifiés comme chambreurs (12) ou comme locataires (63) alors qu'on ne recense qu'un seul propriétaire pour cette programmation.
- Le montant de la prestation mensuelle est en moyenne de 52 \$ en 2020-2021.

**Tableau 34 : Répartition des bénéficiaires du Programme Allocation-logement selon le mode d'occupation, MRC Les Basques, 2016-2021**

Année de programme d'allocation-logement	Chambreur		Locataire		Propriétaire		Total	
	Nombre de bénéficiaires	Montant d'allocation-logement	Nombre de bénéficiaires	Montant d'allocation-logement	Nombre de bénéficiaires	Montant d'allocation-logement	Nombre de bénéficiaires	Montant d'allocation-logement
2016-2017	36	15 674 \$	84	45 720 \$	0	0 \$	120	61 394 \$
2017-2018	35	17 587 \$	73	41 050 \$	2	288 \$	110	58 925 \$
2018-2019	25	10 874 \$	68	48 907 \$	0	0 \$	93	59 781 \$
2019-2020	16	7 338 \$	62	40 993 \$	0	0 \$	78	48 331 \$
2020-2021	12	5 799 \$	63	41 030 \$	1	426 \$	76	47 255 \$

Source: Revenu Québec. Direction des études fiscales et statistiques. 18 mai 2022

<sup>14</sup> Pour en savoir plus : [https://plus.lapresse.ca/screens/b87cdd4b-d353-412d-9f8d-610ab8fbee72\\_7C\\_0.html?utm\\_content=email&utm\\_source=lpp&utm\\_medium=referral&utm\\_campaign=internal+share](https://plus.lapresse.ca/screens/b87cdd4b-d353-412d-9f8d-610ab8fbee72_7C_0.html?utm_content=email&utm_source=lpp&utm_medium=referral&utm_campaign=internal+share)

## 7 – Sommaire des entrevues – Cadre de gestion et de planification de l'habitation

**Cette section résume le contenu des entrevues individuelles effectuées par le consultant en mars 2022. Les échanges ont porté sur les facteurs influant sur les besoins et sur les conditions de logement de même que sur le développement résidentiel du territoire de la MRC Les Basques. Un canevas d'entrevue semi-dirigée a été utilisé.**

**Les noms et les fonctions des personnes interrogées ne sont pas mentionnées, par souci de confidentialité.**

**La consultation de documents fournis ou suggérés par les personnes interrogées a permis de compléter les propos recueillis.**

42

### Cadre règlementaire

Le *Schéma d'aménagement durable* (SAD) de la MRC Les Basques a été adopté en février 1987, après un processus d'élaboration amorcé en 1982. La plus récente version du schéma date de novembre 2012. Au cours des années 1980, on se préoccupait surtout de la décroissance populationnelle et de la dévitalisation économique. Une bonne partie du parc de logements sociaux et communautaires de la MRC a été construit durant une période d'appauvrissement et de décroissance de la population. Ce contexte explique en partie que le SAD fasse peu mention des questions d'habitation ou d'arbitrage entre les différents usages. Le SAD souligne toutefois les défis d'équilibre résultant du développement linéaire du territoire et de la dispersion de l'occupation, de même que les enjeux de viabilisation et de fragilité des infrastructures publiques.

Une opération de mise à jour du SAD est en cours. Le processus prévoit l'adoption d'un premier projet à l'hiver 2023, l'adoption d'un second projet à l'hiver 2024 et l'adoption finale à l'automne 2024, pour une mise en vigueur à l'hiver 2025.

De leur côté, les villes ont adopté des plans d'urbanisme ainsi que des règlements d'urbanisme au début des années 1990. Ces outils de planification en matière d'aménagement résidentiel n'ont par contre pas été mis à jour, selon les informations recueillies à ce jour. Aucune ville ne semble disposer d'une stratégie de développement résidentiel documentée.

La contrainte la plus explicite au développement résidentiel découle du zonage agricole qui encadre le périmètre d'urbanisation et qui résulte des négociations avec la Commission de protection du territoire agricole (CPTA).

**Certains intervenants sont d'avis que dans le cadre de la refonte du SAD, une reconfiguration des limites du développement résidentiel serait bénéfique. Cet exercice requiert toutefois une vision commune de l'habitat, afin d'élaborer des stratégies résidentielles cohérentes entre les 11 municipalités du territoire. Dans cette perspective, certains estiment que la MRC pourrait jouer un rôle de catalyseur.**

## Développement social et communautaire

De manière générale, la documentation officielle consultée en ligne ne permet pas de saisir que la situation du logement soit une préoccupation majeure au sein de la collectivité ou que plusieurs besoins de logement ne soient pas comblés dans Les Basques.

On note par contre une prise de conscience de plusieurs élus par rapport à la crise du logement qui est apparue en 2020 et 2021, de même que leur appui à des projets résidentiels issus du milieu local<sup>15</sup>. D'autres initiatives, résumées plus bas, ont retenu l'attention.

### *Démarche exploratoire d'accompagnement de Vivre en Ville*

Le modèle de l'écoquartier<sup>16</sup> a suscité un certain intérêt au sein des municipalités de la MRC Les Basques, particulièrement en raison des valeurs de « développement durable » qu'il véhicule. La démarche exploratoire effectuée par la MRC Les Basques avec Vivre en Ville, en 2021, indique notamment que le potentiel de développement local de l'écoquartier semble limité à quelques municipalités, principalement en raison de la disponibilité de terrains adéquats.

La documentation consultée indique par ailleurs qu'à ce jour, la préoccupation d'abordabilité est peu présente dans la démarche, bien que le principe de « Viser l'équité et renforcer la démocratie » comprenne la mention « Favoriser la mixité sociale, notamment en prévoyant des logements abordables ».<sup>17</sup>

Les entrevues laissent penser que la démarche exploratoire avec Vivre en Ville est pour le moment peu connue hors du monde municipal. Le modèle de l'écoquartier et celui l'écohameau présentent un potentiel d'adaptation que certains promoteurs peuvent déployer au niveau local.

### *CLD des Basques*

Le CLD des Basques poursuit ses démarches visant à terme la construction d'une première résidence pour aînés autonomes de grande importance dans Les Basques<sup>18</sup>.

L'habitation ne figure pas de manière explicite au tableau des priorités 2021-2022 de Tourisme Les Basques. Mais la question de la revitalisation des municipalités est une des priorités d'intervention de l'organisme<sup>19</sup>. Des sommes appréciables ont été octroyées à ces activités, bien

<sup>15</sup> Consulter : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1811710/crise-penurie-logements-basques-assemblee-citoyens-droits> ; <https://cimtchau.ca/nouvelles/la-penurie-de-logement-sinvite-dans-la-campagne-municipale-a-trois-pistoles/> ;

<sup>16</sup> Voir à ce sujet le site de Vivre en Ville : <https://vivreenville.org/notre-travail/outils-sur-les-ecoquartiers.aspx>

<sup>17</sup> Vivre en Ville (2021). Étude sur le potentiel d'aménagement d'écoquartiers sur le territoire de la MRC Les Basques. P. 35.

<sup>18</sup> Pour en savoir plus :

<https://www.infodimanche.com/actualites/actualite/369589/interet-marque-pour-une-residence-de-retraites-actifs-a-trois-pistoles>

<sup>19</sup> Source :

<https://www.tourismelesbasques.com/wp-content/uploads/2017/02/Priorit%C3%A9s-d'intervention-2021-2022.pdf>

que les paramètres d'utilisation des programmes présentent des contraintes par rapport aux enjeux d'habitation.

### **Santé publique**

Le *Plan d'action régional de santé publique 2016-2020*<sup>20</sup>, comprenant notamment un portrait de santé de la population, un cadre d'action en santé publique, une offre de services et différentes stratégies, ne fait pas état de la situation du logement dans la MRC Les Basques ni dans les autres MRC de la région administrative du Bas-Saint-Laurent. On y mentionne toutefois que les disparités sociales « sont souvent liées à un cumul de déterminants sociaux défavorables tels que le revenu, le logement, la scolarité, l'accès à des aliments sains, etc. »

### **Itinérance**

La question de l'itinérance a été discutée en entrevue. Le CISSS a élaboré un plan d'action relatif à ce phénomène en 2020<sup>21</sup>. Le document ne fournit pas d'information concernant l'ampleur du phénomène dans Les Basques.

On apprend en entrevue que l'itinérance se manifeste par une dispersion territoriale et par des modes d'hébergement temporaire comme par exemple un bref séjour chez un membre de la famille (couch surfing), le squat d'un abri de fortune temporaire ou d'une propriété inhabitée (option de plus en plus rare dans la région), le camping forcé, ou un séjour de courte durée en milieu hôtelier.

On note certains indices annonciateurs d'itinérance liés à la consommation de drogues synthétiques, mais ce phénomène n'est pas répandu dans la région et semble pour le moment absent dans la MRC Les Basques.

### **Municipalité amie des aînés**

La MRC Les Basques et les municipalités membres ont élaboré une nouvelle politique des aînés, dans le cadre du programme Municipalité amie des aînés (MADA). On a ainsi suscité la participation de 21 % de la population des aînés à l'élaboration de la Politique MADA 2020-2024.

Le document fait état des réussites de la politique 2016-2019. On y précise qu'en collaboration avec l'Alliance pour la solidarité, on a travaillé à quatre enjeux : la sécurité alimentaire, le transport, le logement et la participation citoyenne.

En ce qui concerne les objectifs et les actions propres à chaque municipalité, la politique reprend en substance les objectifs et les actions mentionnées de manière sommaire dans la section propre à la MRC, tout en suggérant plusieurs démarches relatives à l'accès à l'information, aux ressources et aux services offerts dans les localités. Le tableau suivant résume les aspects relatifs à l'habitation, sous la rubrique « Habitat / Milieu de vie ».

---

<sup>20</sup> Direction de la santé publique, Centre intégré de santé et de services sociaux du Bas-Saint-Laurent (2016). *Plan d'action régional de santé publique 2016-2020 – Pour améliorer la santé et le bien-être des Bas-Laurentiens*, octobre 2016.

<sup>21</sup> Centre intégré de santé et de services sociaux du Bas-Saint-Laurent (2020). *Plan communautaire pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir au Bas-Saint-Laurent*.

Habitat/Milieu de vie	
Objectifs	Actions
Permettre aux aînés en perte d'autonomie de demeurer plus longtemps chez eux	Fournir un service de menus travaux Mettre en place un système permettant de connaître les besoins des aînés de façon continue dans chacune des municipalités
Collecter des informations concernant l'état général (salubrité, taille, accessibilité physique) des habitations de la MRC Les Basques	Effectuer un portrait de l'habitation dans Les Basques et mettre en place des actions concrètes
Permettre aux locataires des Basques de connaître leurs droits au logement	Créer et partager des outils de sensibilisation aux droits des locataires
Informer les aînés sur les résidences pour aînés	Mettre de l'avant la trousse d'information « Casser maison pour aller où? »

## Le marché et la situation du logement

### *Croissance populationnelle*

Les personnes interrogées sont d'avis que depuis deux à quatre ans, certains indicateurs amènent une dose d'optimisme en matière de développement économique. Tel que mentionné plus haut, la croissance de population observée dans le Bas-Saint-Laurent semble se propager dans la MRC Les Basques. Elle suscite une demande résidentielle accrue. Mais une offre insuffisante, accentuée par la pandémie de COVID-19, crée une situation caractérisée par la hausse des prix et par la pénurie de logements abordables, tous modes d'occupation compris. On verra plus loin que l'augmentation des prix de vente des propriétés a été significative au cours des cinq dernières années.

Le marché de l'habitation est nettement plus bas dans la MRC Les Basques, comparativement aux zones de marché plus urbanisées de Rimouski et de Rivière-du-Loup; plusieurs observateurs font état de loyers moyens se rapprochant de 500 \$ (en hausse) dans Les Basques alors que la fourchette de prix va de 600 \$ à 700 \$ dans les zones plus urbanisées.

On rapporte par contre plus de cas de reprise de possession et on note l'importance de surveiller les cas de « rénoviction ».<sup>22</sup>

Certains soulignent la relation de proximité entre les locataires et les propriétaires, dans un contexte social où « tout le monde connaît tout le monde » dans une petite localité et où les tensions liées aux relations contractuelles peuvent être sources additionnelles de stress pour les parties. À ce sujet, on évoque le recours au registre des loyers comme un moyen de dépersonnaliser les relations potentiellement conflictuelles entre propriétaire et locataires.

<sup>22</sup> Voir Annexe relative aux demandes introduites et aux décisions rendues par le Tribunal administratif du logement (TAL) dans la MRC Les Basques.

### ***Nouveaux logements***

Le prix de revient de logements locatifs nouvellement construits suggère des loyers mensuels se situant entre 1 200 \$ et 1 500 \$ pour un logement de trois chambres. Ce qui fait dire à divers acteurs régionaux qu'une période de rattrapage est en cours. Un nouveau marché semble se développer dans Les Basques, visant les jeunes retraités autonomes à revenus moyens, optant pour le marché locatif après avoir été propriétaires. La copropriété, comme option de transition, est peu répandue sur le territoire et ces ménages sont peu attirés par le modèle des résidences privées pour aînés (RPA). Cette perception est amplifiée par les contraintes imposées aux usagers de ces résidences au plus fort de la récente pandémie, qui ont affecté l'attrait pour ce type d'habitation.

On estime que les nouveaux logements locatifs contribueront à un roulement du parc résidentiel, en libérant des maisons pouvant loger des familles avec enfants. Par contre, une proportion significative du parc existant est convoitée par des ménages plus fortunés (jeunes et vieux) provenant des autres régions du Québec. Les motivations de ces nouveaux arrivants varient beaucoup et certains déplorent que leur implication dans le milieu soit parfois minime.

Sur le marché de la revente, parallèlement au développement résidentiel, on observe beaucoup de transactions au-dessus des valeurs foncières officielles, ce qui entraînera éventuellement une hausse du fardeau fiscal des contribuables.

### ***Logement pour la main-d'œuvre***

Certaines personnes interrogées estiment que le manque de logements abordables constitue un obstacle au recrutement et à la rétention de la main-d'œuvre. Qu'il s'agisse de main-d'œuvre saisonnière ou permanente. Par conséquent, des investissements pourraient échapper à la région. Par exemple, la décentralisation des services gouvernementaux, annoncée par le gouvernement du Québec pourrait contribuer à revitaliser l'économie locale. Mais à défaut d'une offre résidentielle adéquate, certains sont d'avis « qu'on risque de manquer le bateau ». D'autres craignent que des entreprises en santé périssent pour les mêmes raisons.

Ces avis ne font pas consensus. Par contre, la contribution d'investisseurs privés au le financement du logement abordable est une approche qui suscite de l'intérêt de la part de plusieurs personnes interrogées.

### ***Hébergement d'urgence***

Hors du marché du logement, on constate également l'absence d'une ressource polyvalente et permanente en matière d'hébergement d'urgence, laquelle pourrait répondre aux besoins de personnes en situation de crise.

Ces besoins ont augmenté durant les périodes de confinement liées à la COVID-19 : la crainte de se retrouver « à la rue » a forcé plusieurs personnes à demeurer dans une situation de violence ou de détresse de manière prolongée.

Plusieurs situations de détresse sont déplorées, liées notamment à la violence familiale, à l'itinérance et à la santé mentale. Ces personnes se situent dans un « angle mort » du continuum

de ressources en habitation et en hébergement; elles ne sont pas systématiquement recensées ni quantifiées et en conséquence, les ressources sont peu nombreuses et sous-financées, qu'il s'agisse des installations physiques (par exemple dépannage dans une chambre de motel) ou d'accompagnement par un intervenant du milieu communautaire.

**On a maintes fois mentionné au cours des entrevues que le marché du logement a été pendant un certain temps équilibré dans la région; l'offre résidentielle était relativement abondante, économique et adaptée aux revenus plus faibles du Bas-Saint-Laurent. L'équilibre est chose du passé. On conséquence, on doit prévoir une forte pression pour du logement abordable ciblant les populations moins fortunées, ce qui inclut une bonne proportion de la classe moyenne.**

## **Obstacles et contraintes**

### ***Aspects économiques***

Du point de vue de divers promoteurs, le développement résidentiel est freiné par divers phénomènes interreliés :

- Le revenu relativement bas des ménages de la MRC Les Basques et leur plus faible capacité de payer. Les revenus des ménages de la MRC ne peuvent soutenir un prix de marché élevé. Cette situation touche les locataires comme les propriétaires.
- Les coûts d'exploitation et le niveau de taxation aussi élevés ou parfois plus élevés que dans les zones de marché plus favorables.
- Les valeurs foncières inférieures et par conséquent une capacité d'emprunt moindre pour les promoteurs.
- En bref, construire un logement coûte aussi cher qu'ailleurs, les coûts d'exploitation sont parfois aussi élevés, sinon plus élevés, et les projets sont plus difficiles à financer en vertu des règles de crédit des institutions financières.

Ces facteurs économiques sont aggravés par :

- Une offre inégale de commerces et de services de proximité, comparativement aux autres secteurs tels que Rimouski et Rivière-du-Loup.
- Les difficultés d'accès au transport intermunicipal, surtout pour diverses populations. On note en effet la réduction de services en transport collectif intermunicipal et interrégional et la fermeture d'une compagnie de taxi.

### ***Programmes d'aide et soutien public***

On note une bonne réception des élus en ce qui a trait aux initiatives de logement social et abordable. Leur accueil est généralement bienveillant et au fil des ans, des grappes de collaboration efficaces se sont implantées. Cependant, les contributions financières exigées par le gouvernement du Québec semblent disproportionnées par rapport aux capacités financières municipales. Par ailleurs, au plan juridique on note plusieurs perceptions à l'effet que les subventions à l'habitation soient interdites par la loi, sauf dans le cas du programme AccèsLogis Québec (ACL).

Le lancement du nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ) est bienvenu. Mais il suscite plusieurs inquiétudes par rapport à l'adéquation du programme aux conditions régionales et aux populations visées<sup>23</sup>, sans oublier l'explosion généralisée des coûts. Il en est de même pour les programmes du gouvernement fédéral, dont l'Initiative pour la création rapide de logement (ICRL)<sup>24</sup>. L'intérêt des promoteurs privés envers ces programmes est limité par les obligations d'abordabilité à long terme auxquelles ils devraient se soumettre.

Par ailleurs, peu importe les programmes et le cadre financier, l'augmentation des coûts de réalisation de tous les projets d'habitation est une préoccupation généralisée à tous les promoteurs, communautaires, publics ou privés.

On estime également que la disponibilité des fonds du Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC) de la SHQ ne permet pas de financer de manière adéquate les efforts de sensibilisation et de promotion du logement social et abordable sur un territoire aussi étendu que celui du Bas-Saint-Laurent<sup>25</sup>.

De façon particulière, les personnes interrogées semblent peu familières avec la nouvelle mouture de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (sanctionnée le 16 juin 2017)<sup>26</sup>, concernant notamment les immeubles détériorés et l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, ainsi qu'avec la *Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, la *Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives* (sanctionnée le 5 novembre 2021)<sup>27</sup>, laquelle prévoit notamment que les municipalités locales puissent adopter un programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles.

On déplore également l'insuffisance de fonds des programmes RénoRégion (PRR) et Rénovation Québec (PRQ) administrés par la SHQ. Comme le volume des demandes de financement dépasse régulièrement les allocations régionales, plusieurs logements sont laissés en mauvais état et continuent à se détériorer. On mentionne également les critères trop restrictifs du PRR, qui ne s'adresse qu'aux propriétaires à faibles revenus.

<sup>23</sup> Pour en savoir plus :

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme\\_dhabitation\\_abordable\\_quebec.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dhabitation_abordable_quebec.html)

<sup>24</sup> Pour en savoir plus :

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/rapid-housing>

<sup>25</sup> Pour en savoir plus :

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/paoc/programme\\_daide\\_aux\\_organismes\\_communautaires\\_en\\_habitation\\_volet\\_soutien\\_pour\\_des\\_projets.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/paoc/programme_daide_aux_organismes_communautaires_en_habitation_volet_soutien_pour_des_projets.html)

<sup>26</sup> À consulter :

<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/a-19.1> ; voir en particulier les articles 145.30.1 à 145.30.3.

<sup>27</sup> À consulter :

<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2021C31F.PDF> ; voir en particulier l'article 133.



En ce qui concerne particulièrement les enjeux de revitalisation, on estime que les fonds alloués au territoire pourraient être adéquats, mais que les paramètres de gestion des divers programmes en vigueur nuisent à leur déploiement. Il semble difficile de soutenir des projets d'habitation dans le cadre d'opérations de revitalisation, alors que le secteur résidentiel est un facteur important de consolidation du milieu.

**Une réflexion territoriale relative au financement des initiatives d'habitation semble souhaitée par plusieurs personnes interrogées et le recours au financement alternatif, hors des programmes gouvernementaux normés, semble de plus en plus attirant pour les promoteurs de logement social et abordable.**

### ***Densité résidentielle***

On associe généralement le concept de densité résidentielle à celui de la hauteur du bâtiment. Une réflexion à ce sujet permettrait d'ajuster les perceptions dans une perspective d'optimisation de l'espace, en commençant par la mise en valeur du cadre bâti dans les noyaux villageois, où le recyclage et la transformation de bâtiments peuvent contribuer à une revitalisation, dans le respect du tissu environnant.

La poursuite de la réflexion relative aux écoquartiers est susceptible d'entraîner la mise en œuvre de projets plus denses mais également mieux adaptés aux besoins et aux ressources du territoire.

### ***Disponibilité de terrains***

On constate qu'aucune municipalité ne dispose d'une banque de terrains qui faciliterait le développement économique et résidentiel. La disponibilité de terrains constructibles ne fait pas consensus parmi les personnes interrogées. Les perceptions varient selon les municipalités et selon le milieu où évoluent les personnes. Certaines sont d'avis que le développement résidentiel est saturé par le manque de terrains, alors que d'autres estiment qu'il est relativement facile de développer des projets, compte tenu des espaces disponibles.

Un élément positif doit être souligné : pour le moment, on rencontre peu de contraintes relatives à la contamination de sites, ce qui facilite le travail des promoteurs et la viabilisation des nouveaux projets résidentiels.

La principale contrainte, en matière de terrain, relève du zonage agricole, mais plusieurs ont mentionné une certaine souplesse dans l'application des normes en vigueur dans le contexte de certains développements résidentiels.

### ***Location à court terme***

Parmi les obstacles à la disponibilité et à l'abordabilité du logement, le phénomène de la location à court terme de résidences principales ou secondaires a été mentionné. Toutefois, les avis divergent sur l'impact réel du phénomène dans la MRC Les Basques.

On constate que la location à court terme est traditionnellement disponible dans les zones de villégiature, en particulier sur le littoral et en bordure de certains lacs. Mais à défaut de données probantes, on ne peut affirmer que le phénomène influence l'offre de logement abordable pour la population locale en milieu plus urbanisé.

## 8 – Diagnostic général : les faits saillants et les enjeux d'habitation

Les enjeux d'habitation sont regroupés selon cinq catégories liées aux faits saillants des données quantitatives et des informations qualitatives recueillies durant la démarche, particulièrement lors des entrevues individuelles.

### 8.1 – Faits saillants et enjeux liés au profil démographique

50

La population
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Tendance historique de décroissance populationnelle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Chute de 4,9 % de 2011 à 2016.</li> <li>○ Augmentation de population de <b>2,1 %</b> entre 2016 et 2021 : 8 694 habitants.</li> <li>○ Mais baisse de population dans trois municipalités dont celle de Trois-Pistoles.</li> <li>○ Projections et situation à <b>surveiller</b> : 8 122 habitants en 2036, une chute de 11,3 % par rapport à 2011, considérant le nombre plus important des décès en regard des naissances.</li> </ul> </li> <li>● <b>Viellissement de la population</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Âge moyen : 50,2 % (Québec 41,9 ans).</li> <li>○ Poids démographique important des aînés : 30,6 % (Québec 18,3 %).                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projections : 45,1 % d'aînés en 2036.</li> </ul> </li> <li>○ Poids démographique des 0-14 ans : 12,3 % (Québec 16,3 %).</li> <li>○ Proportion des 85 ans et plus : 4,4 % (Québec 2,3 % au); deux fois plus de femmes.</li> </ul> </li> <li>● <b>Faible proportion d'immigrants</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 0,4 % (Québec 13,7 % au); deux fois plus de femmes.</li> </ul> </li> </ul>
Les ménages
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Taille moyenne des ménages privés</b> : 2,0 % (Québec 2,3 %).</li> <li>● <b>Familles avec enfants</b> : 24,8 % (Québec 33,5 %).             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Incluant 18,2 % de couples avec enfants et 6,6 % de familles monoparentales.</li> </ul> </li> <li>● <b>Personnes seules</b> : 36,3 % (33,3 % au Québec).             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plus du tiers des logements sont occupés par une personne seule dans Les Basques.</li> </ul> </li> <li>● <b>Mode d'occupation du logement</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 76,8 % de ménages propriétaires (Québec 61,3 %).                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incluant 2,8 % de copropriétaires (Québec 11,7 %).</li> </ul> </li> <li>○ 23,4 % de ménages locataires (Québec 38,6 %).</li> </ul> </li> </ul>
Enjeux liés au profil démographique
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Diversifier l'offre de produits résidentiels et l'adapter à l'évolution démographique du territoire.</li> <li>● Améliorer l'accessibilité physique du parc résidentiel détenu par les aînés.</li> <li>● Accompagner les aînés dans le processus d'évaluation des besoins et de financement.</li> <li>● Diversifier les modèles d'affaire des habitations pour aînés en tenant compte des niveaux d'autonomie variés des aînés.</li> <li>● Relever le défi de l'accession à la propriété et du logement abordable pour les jeunes familles.</li> </ul>

## 8.2 – Faits saillants et enjeux liés à l'abordabilité résidentielle

Les revenus des ménages et des particuliers
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Écart de revenus médians important selon le mode d'occupation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Revenu médian des ménages propriétaires : 53 600 \$.</li> <li>○ Revenu médian des ménages locataires : 24 200 \$.</li> <li>○ Écart : <b>29 400 \$</b>.</li> <li>○ Personnes seules locataires : 19 600 \$.</li> </ul> </li> <li>• <b>Écart de revenu personnel moyen important selon le sexe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Revenu médian des particuliers : 26 336 \$.</li> <li>○ Revenu médian des hommes : 30 183 \$.</li> <li>○ Revenu médian des femmes : 22 328 \$.</li> <li>○ Écart : <b>7 855 \$</b> (26 %).</li> </ul> </li> </ul>
Les frais de logement et le taux d'effort
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ménages propriétaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Frais de logement médians : <b>558 \$</b>.</li> <li>○ Taux d'effort de 30 % ou plus : <b>11,1 %</b>.</li> <li>○ Valeur médiane des propriétés : 100 777 \$.</li> </ul> </li> <li>• <b>Ménages locataires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Frais de logement médians : <b>436 \$</b>.</li> <li>○ Taux d'effort de 30 % ou plus : <b>24,2 %</b>.</li> <li>○ Écart de 122 \$ avec les frais de logement des propriétaires.</li> </ul> </li> </ul>
Enjeux liés à l'abordabilité résidentielle
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir l'abordabilité du parc de logements locatifs privés.</b></li> <li>• <b>Atténuer le taux d'effort pour le logement des ménages à faible revenu.</b></li> <li>• <b>Assurer une offre diversifiée et pérenne de logements sociaux et abordables.</b></li> </ul>

## 8.3 – Enjeux liés aux caractéristiques du parc résidentiel et au marché de l'habitation

Le parc résidentiel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Forte proportion de logements de grande dimension</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Taille : 99,3 % de logements sont de taille suffisante : 63,4 % des logements ont 6 pièces et plus.</li> <li>○ 75,5 % des logements sont des maisons individuelles non attenantes (Québec 45,4 %).</li> <li>○ Aucun logement situé dans un immeuble résidentiel de cinq étages et plus (Québec 5,3 %).</li> <li>○ 14,3 % des logements sont des appartements dans des immeubles de moins de cinq étages (Québec 32,7 %).</li> </ul> </li> <li>• <b>Qualité du logement : forte proportion de logements âgés et en mauvais état</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Période de construction : 54,9 % construits en 1960 ou avant (Québec 25,3 %).</li> <li>○ État du logement : 8,7 % des logements requièrent des réparations majeures (Québec 6,4 %).</li> <li>○ Plus de logements possédés par l'occupant (9,5 %) que de logements loués (6,3 %) sont en mauvais état.</li> </ul> </li> <li>• <b>Programmes d'aide à la rénovation et à la revitalisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Insuffisance des budgets alloués à la région et critères d'admissibilité contraignants.</li> <li>○ Nécessité d'adapter les programmes d'aide gouvernementaux aux besoins territoriaux en matière de revitalisation.</li> </ul> </li> </ul>
Enjeux liés au parc résidentiel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir en état le parc résidentiel privé et son abordabilité à long terme.</b></li> <li>• <b>Assurer l'intégrité du parc locatif privé.</b></li> <li>• <b>Soutenir la rénovation et l'adaptation du parc résidentiel détenu par les propriétaires à faible revenu.</b></li> <li>• <b>Optimiser l'utilisation des programmes d'aide gouvernementaux à la rénovation et à la revitalisation.</b></li> </ul>

Construction et mises en chantier
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bas Saint-Laurent</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mises en chantier : hausse de 105 % en 2020; baisse de 32 % en 2021.</li> </ul> </li> <li>• <b>Rimouski et Rivière-du-Loup (2018-2021)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Près de 50 % des mises en chantier concernent les maisons unifamiliales.</li> <li>○ Rimouski : 29 % de maisons jumelées et 22 % d'appartements.</li> <li>○ Rivière-du-Loup : 14 % de maisons jumelées et 39 % d'appartements.</li> </ul> </li> <li>• <b>MRC Les Basques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Indices de reprise de l'activité résidentielle et projets en planification.</li> <li>○ Valeur moyenne annuelle de 8 M \$ de permis de construire résidentiels.</li> </ul> </li> </ul>
Enjeux liés à la construction et aux mises en chantier
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Harmoniser le cadre réglementaire selon une vision commune de l'habitat.</b></li> <li>• <b>Doter le milieu municipal d'outils de connaissance du territoire.</b></li> <li>• <b>Encourager le partenariat entre promoteurs communautaires, privés et publics.</b></li> </ul>

Marché de la revente
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>MRC Les Basques : 2016 à 2021</b> <sup>28</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Volume des ventes : hausse de <b>54</b> %.</li> <li>○ Inscriptions en vigueur : baisse de <b>68</b> %.</li> <li>○ Prix médian des unifamiliales : 56 500 \$ en 2016 et 125 000 \$ en 2021.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hausse de <b>63</b> % en 5 ans.</li> </ul> </li> <li>○ Prix de vente moins accessibles pour les jeunes familles locales disposant de revenus moindres que les acheteurs provenant des autres régions du Québec.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Enjeux liés au marché de la revente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes familles à revenus modestes.</li> <li>● Innover / explorer des modalités alternatives d'accès à la propriété et à la copropriété.</li> </ul>

Marché locatif
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Rimouski</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Taux d'inoccupation : baisse sur 4 ans : de 3,7 % en 2018 à <b>0,2</b> % en 2021.</li> <li>○ Loyer moyen en hausse à 668 \$.</li> <li>○ Loyer moyen pour deux chambres : <b>694</b> \$.</li> <li>○ Loyer moyen pour trois chambres : 854 \$.</li> <li>○ Variation estimative de <b>2,4</b> % en 2021.</li> </ul> </li> <li>● <b>Rivière-du-Loup</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Taux d'inoccupation : baisse sur 4 ans : de 1,8 % en 2018 à <b>0,5</b> % en 2021.</li> <li>○ Loyer moyen en hausse à 617 \$.</li> <li>○ Loyer moyen pour deux chambres : <b>656</b> \$.</li> <li>○ Loyer moyen pour trois chambres : 698 \$.</li> <li>○ Variation estimative de <b>3,4</b> % en 2021.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Enjeux liés aux caractéristiques du marché locatif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Prévenir l'érosion du parc de logement privé abordable.</li> <li>● Élaborer des stratégies d'acquisition de logements locatifs abordables par des organismes communautaires.</li> <li>● Assurer le monitoring de l'évolution du marché local de l'habitation.</li> </ul>

<sup>28</sup> Système Centris.

## 8.4 – Faits saillants et enjeux liés au parc de logements sociaux, communautaires et abordables

Parc de logement social et communautaire existant
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parc de logements sociaux et communautaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 207 logements administrés par cinq organismes pourvoyeurs.</li> <li>○ Taux de pénétration de 45 logements sociaux par 1 000 ménages (44 au Québec).</li> <li>○ 6 municipalités comptent au moins un ensemble de logement social.</li> </ul> </li> <li>• <b>Deux modes de gestion du logement social</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ OHB administre 104 logements, soit 50,2 % du parc social.</li> <li>○ 6 OBNL détiennent 103 unités, soit 49,8 % du parc social.</li> <li>○ 2 des 6 OBNL sont des organismes apparentés à l'OHB.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils détiennent 39 logements, ce qui établit la proportion de logements sociaux publics à 69 %.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Population desservie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Aînés</b> : 130 logements soit 63 % du parc, majoritairement administrés par des OBNL (74,8 %), dont 2 sont apparentés à l'OHB.</li> <li>○ <b>Familles</b> et personnes seules autonomes: 63 logements soit 30 % du parc, dont 49 % sont administrés par l'OHB et 11,7 % par un OBNL NB.</li> <li>○ <b>Besoins particuliers</b> : 14 logements, soit 7 % du parc social, tous administrés par un OBNL.</li> </ul> </li> <li>• <b>Aide à la personne</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Programme de Supplément au loyer (PSL)</b> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 55 unités tous attribués à des OBNL.</li> <li>▪ 69 % des unités bénéficient à des personnes âgées, 5 % à des familles et 25 et abordables% à des personnes seules ou handicapées.</li> </ul> </li> <li>○ <b>Programme Allocation-logement (PAL)</b>:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Décroissance du nombre de bénéficiaires et des budgets disponibles dans la MRC, de <b>118</b> bénéficiaires (60 241 \$) en 2016-2017 à <b>91</b> bénéficiaires (58 253 \$) en 2018-2019.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
Besoins à combler en logement social et abordable
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projets en planification</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Deux projets en planification, pilotés par des OBNL, totalisant environ 24 unités, pour aînés et pour personnes ayant des besoins particuliers en habitation.</li> <li>○ Secteur privé : faible intérêt pour le recours aux programmes d'aide gouvernementaux maintenant ouverts aux promoteurs à but lucratif.</li> <li>○ Possibilité d'intégrer des logements abordables à la démarche de réalisation d'écoquartiers et à des initiatives de revitalisation.</li> <li>○ Potentiel de développement d'un projet d'accession à la propriété abordable.</li> </ul> </li> <li>• <b>Populations à desservir</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Selon les personnes interviewées, les personnes âgées autonomes et les jeunes familles de la région sont les principaux groupes de population requérant un soutien pour le développement de logements permanents répondant à leurs besoins et à leur capacité de payer.</li> <li>○ Absence de ressource permanente offrant de l'hébergement et des services d'accompagnement aux personnes en situation de crise, notamment en cas de violence familiale, de problèmes de santé mentale.</li> </ul> </li> </ul>

**Enjeux liés au parc de logements sociaux, communautaires et abordables**

- **Accroître le parc permanent de logements sociaux et abordables.**
- **Diversifier les modes de gestion et de tenure en logement abordable.**
- **Diversifier les sources de financement de logements abordables.**
- **Concilier les besoins de financement en habitation des diverses populations.**

## 8.5 – Faits saillants et enjeux liés au cadre de gestion et de planification de l'habitation

Orientations et interventions municipales en matière d'habitation
<p><b>Cadre réglementaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Révision du Schéma d'aménagement durable (SAD) en cours et mise à jour nécessaire des plans d'urbanisme.</li> <li>• Préoccupations d'habitation peu explicites dans la documentation consultée.</li> <li>• Occasion de développer une vision territoriale de l'habitat dans la MRC.</li> </ul> <p><b>Initiatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidation de l'Office d'habitation des Basques (OHB) favorisant la gestion et le maintien en état du parc de logement social.</li> <li>• Adoption par la MRC de la Politique MADA 2022-2024 soulignant les besoins des aînés en matière d'habitation.</li> <li>• Démarche exploratoire en cours relative au modèle de l'écoquartier, en collaboration avec Vivre en Ville; occasion de répondre aux besoins de différentes populations dans le cadre d'une démarche planifiée et inclusive.</li> </ul>
<p><b>Enjeux liés aux orientations et aux orientations municipales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre à jour l'ensemble du cadre réglementaire de la MRC et des municipalités en matière d'habitation.</b></li> <li>• <b>Développer la résilience et l'abordabilité de l'écosystème de l'habitation.</b></li> <li>• <b>Développer le leadership municipal en planification du territoire et en développement résidentiel.</b></li> </ul>

Obstacles et contraintes au développement de l'habitation
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aménagement du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Absence de réglementation encadrant la diversification et la densification des développements résidentiels privés.</li> <li>○ Absence de banque municipale de terrains.</li> <li>○ Opinions partagées relativement à la disponibilité de terrains constructibles.</li> <li>○ Morcellement du territoire en 11 municipalités peu peuplées.</li> </ul> </li> <li>• <b>Financement public des interventions en habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Perceptions variées relatives à l'utilisation de divers programmes d'aide en matière d'habitation.</li> <li>○ Croissance des coûts de réalisation et inflation et impacts significatifs sur la viabilité des projets, tous secteurs compris.</li> <li>○ Dépendance envers les programmes d'aide au logement social et abordable et contributions disproportionnées exigées des municipalités.</li> </ul> </li> <li>• <b>Expertise et connaissance</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Niveau variable de sensibilisation et de connaissance de base des administrations concernant le logement social et abordable (LSA) et les ressources disponibles.</li> </ul> </li> <li>• <b>Collectivité et concertation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Faible concertation entre les diverses parties prenantes en habitation provenant des divers secteurs : public, privé et communautaire.</li> </ul> </li> </ul>



### Éléments facilitateurs du développement et du financement de l'habitation

- **Ressources existantes**
  - Présence d'un groupe de ressources techniques en habitation (GRT) expérimenté, Habitations populaires de l'Est (HPE)<sup>29</sup>.
  - Bon accueil des promoteurs de projets de logement social et abordable; ce qui résulte en une tradition régionale de solidarité et de générosité ainsi qu'en un taux de pénétration du logement social appréciable.
  - Disponibilité de divers programmes d'aide gouvernementaux administrés par la SHQ ou par la SCHL, malgré des opinions partagées relatives aux paramètres de gestion.
  - Sensibilisation accrue du monde municipal aux besoins de logement de la population.
  - Grappes de collaboration et de financement durables et ouverture à soutenir de nouvelles initiatives de financement local.
- **Cadre de planification**
  - Modifications à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme habilitant les municipalités à orienter les développements résidentiels privés vers l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux.
  - Adoption du Projet de loi 49 permettant aux municipalités de mettre en œuvre un programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles.
- **Conjoncture**
  - Indices de reprise du marché de la construction neuve alimentée par une croissance populationnelle.
  - Activités de revitalisation et entente avec le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) en vertu du Fonds région et ruralité.

### Enjeux liés au développement et au financement du logement social et abordable

- Renforcer le rôle conseil de la MRC en matière de développement résidentiel et de logement social et abordable.
- Mettre à jour les outils réglementaires facilitant l'implantation de logements sociaux et abordables.
- Valoriser l'apport du logement social et abordable au développement économique.
- Établir de nouveaux partenariats de développement et de financement du logement abordable.
- Diversifier les sources de financement et de partenariat du LSA.
- Pérenniser la concertation territoriale en matière de logement social et abordable.

<sup>29</sup> Pour en savoir plus :

[http://www.atena.qc.ca/index.php?option=com\\_content&view=article&id=13&Itemid=138](http://www.atena.qc.ca/index.php?option=com_content&view=article&id=13&Itemid=138)

## 9 – Recommandations

### Axe 1: Conservation du parc locatif existant

<b>Recommandation 1.1 : Assurer le maintien en bon état du parc de logement privé abordable.</b>
<b>Interventions municipales</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 1.1.1</b> : Réaliser un inventaire des principaux immeubles locatifs résidentiels et un profil des ménages occupants.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 1.1.2</b> : Élaborer dans chaque municipalité un programme de rénovation résidentielle assurant le bon état des logements et leur abordabilité pour les occupants.</li> </ul>
<p><b>Moyen 1.1.3</b> : Doter les municipalités d'une politique de salubrité résidentielle et établir des protocoles d'intervention en matière d'insalubrité morbide.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 1.1.4</b> : Fournir aux propriétaires et aux locataires les informations et le soutien technique facilitant l'utilisation des programmes gouvernementaux d'aide au logement.</li> </ul>
<b>Financement des interventions</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 1.1.5</b> : Optimiser le financement des travaux en partenariat avec les propriétaires et le gouvernement du Québec dans le cadre du Programme Rénovation Québec (PRQ) et de RénoRégion (RRQ).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 1.1.6</b> : Mettre en place des mesures complémentaires à caractère financier ou fiscal pour les propriétaires souhaitant rénover leurs propriétés locatives.</li> </ul>
<p><b>Commentaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le parc locatif privé loge de nombreux ménages à faibles et moyens revenus. Le recours à divers programmes d'aide contribue au maintien en état de ce parc et contribue à son abordabilité.</li> <li>• Par exemple, le PRQ est un programme cadre de la SHQ qui permet de soutenir les efforts des municipalités et des citoyens en rénovation résidentielle. Il prévoit un contrôle des loyers consécutivement à la réalisation des travaux, facilitant le maintien dans les lieux des locataires.</li> <li>• Le PRQ peut également soutenir financièrement des projets de nouvelle construction; il est d'ailleurs fréquemment utilisé pour bonifier le programme AccèsLogis Québec (ACL).</li> </ul>

<b>Recommandation 1.2 : Prévenir l'érosion du parc locatif abordable privé, communautaire et public.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 1.2.1</b> : Doter les municipalités du droit de préemption en vue d'acquérir des logements locatifs sur le marché privé et d'en céder la gestion ou la propriété à des organismes d'habitation communautaires ou publics.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 1.2.2</b> : En collaboration avec une entreprise d'économie sociale en habitation, élaborer une stratégie d'acquisition et de rénovation de logements locatifs provenant du marché privé.</li> </ul>

<b>Recommandation 1.2 : Prévenir l'érosion du parc locatif abordable privé, communautaire et public.</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Moyen 1.2.3</b> : Soutenir financièrement l'acquisition et la rénovation de logements abordables par les municipalités et par les organismes de logement social et communautaire.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Moyen 1.2.4</b> : Documenter le phénomène de la location résidentielle à court terme et explorer des mesures de mitigation appropriées.</li></ul>
<p><b>Commentaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'acquisition de logements existants est généralement plus rapide que l'option de construire de nouveaux logements, particulièrement dans le cadre des programmes d'aide en vigueur. Cette approche est de plus en plus reconnue comme une manière efficace de contrer l'érosion du parc locatif de l'érosion.</li><li>• À moyen et à long termes, une plus grande partie du parc locatif sera retirée du marché et demeurera abordable de manière pérenne. Selon les opportunités locales, il est également possible d'acquérir des logements unifamiliaux afin de les offrir en location.</li><li>• L'organisme acquéreur, serait doté d'une gouvernance citoyenne mixte.</li><li>• Par souci de viabilité, il doit atteindre un certain volume d'affaires et couvrirait minimalement l'ensemble du territoire de la MRC Les Basques.</li><li>• Il tirerait son financement principalement de sources non gouvernementales.</li></ul>

Axe 2 : Développement du parc résidentiel abordable

<b>Recommandation 2.1 : Poursuivre la mise à jour du cadre règlementaire de la MRC et des municipalités.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.1.1 :</b> Dans le cadre de la révision du Schéma d'aménagement durable (SAD) et des plans d'urbanisme, assurer une reconfiguration des limites de développement résidentiel fondée sur la vision inclusive de l'habitat et la diversification de l'offre résidentielle, adaptée aux besoins variés de la population.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.1.2:</b> Explorer les meilleures pratiques de design architectural favorisant une diversité et une densité de l'habitation adaptées au territoire.</li> </ul>
<p><b>Commentaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un cadre règlementaire favorisant la diversification de l'offre résidentielle et par conséquent une certaine densification de l'habitat est un pré-requis à l'abordabilité des nouveaux logements qui seront réalisés sur le territoire de la MRC.</li> <li>• Des mesures incitatives, des aides financières et des montages financiers créatifs permettront de rendre ces habitations plus abordables pour divers groupes de population intéressés par la région.</li> </ul>

<b>Recommandation 2.2 : Promouvoir la mixité architecturale, sociale et économique au sein des nouveaux développements résidentiels.</b>
<b>Volet règlementaire</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.2.1 :</b> Mettre en place des mesures facilitant l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les développements résidentiels d'initiative privée.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.2.2 :</b> Adopter un règlement rendant obligatoire l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux sur les terrains cédés par une municipalité.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.2.3 :</b> Élaborer une définition commune de l'abordabilité résidentielle intégrée au plan d'urbanisme de toutes les municipalités.</li> </ul>
<b>Volet développement de projets</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.2.4 :</b> Réaliser un projet pilote d'écoquartier et en faire l'évaluation en vue d'étendre ce modèle sur le territoire de la MRC.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.2.5 :</b> Créer une ressource permanente d'hébergement d'urgence et d'accompagnement destinée aux personnes en situation de détresse.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.2.6 :</b> Favoriser l'acquisition et la réalisation de logements abordables dans le cadre des initiatives de revitalisation.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Moyen 2.2.7 :</b> Explorer le modèle coopératif de la copropriété abordable et pérenne pour les jeunes familles.</li> </ul>
<p><b>Commentaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis quelques années, le gouvernement du Québec a adopté plusieurs lois encadrant les pouvoirs des municipalités en matière de développement et de financement de l'habitation et en particulier</li> </ul>

<b>Recommandation 2.2 : Promouvoir la mixité architecturale, sociale et économique au sein des nouveaux développements résidentiels.</b>
<p>du logement social et abordable, notamment la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> qui permet aux municipalités de déterminer les paramètres d'abordabilité des projets résidentiels privés, selon les conditions locales. (Voir Annexe 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le soutien financier aux promoteurs de logements abordables par les municipalités et par les gouvernements québécois et fédéral est toutefois nécessaire pour assurer le succès des initiatives et garantir leur pérennité.</li> </ul>

<b>Recommandation 2.3 : Créer des outils de développement et de financement complémentaires aux programmes d'aide gouvernementaux.</b>
<b>Outils de développement</b>
<p><b>Moyen 2.3.1 :</b> Réaliser un inventaire des terrains vacants ainsi que des bâtiments pouvant être acquis, rénovés ou transformés et évaluer leur potentiel de réalisation de logements sociaux et abordables.</p>
<p><b>Moyen 2.3.2 :</b> Selon les résultats de l'inventaire des propriétés et de leur potentiel de mise en valeur, constituer des réserves foncières municipales dédiées au logement social et abordable.</p>
<p><b>Moyen 2.3.3 :</b> Mettre en place des mesures facilitant la cession d'immeubles aux promoteurs de logements sociaux et abordables, dont l'acquisition à prix réduit ou à titre gratuit, la propriété superficière, l'emphytéose et la fiducie foncière.</p>
<p><b>Moyen 2.3.4 :</b> Documenter les besoins en habitation liés au recrutement et à la rétention de la main d'œuvre.</p>
<b>Outils de financement</b>
<p><b>Moyen 2.3.5 :</b> Encourager le partenariat de financement entre les promoteurs privés, communautaires et publics en habitation.</p>
<p><b>Moyen 2.3.6 :</b> Créer un fonds d'investissement en habitation abordable, en partenariat avec des individus, des entreprises et des organismes motivés par le développement du logement abordable et par le développement économique.</p>
<p><b>Moyen 2.3.7 :</b> Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec, afin de faciliter le financement des initiatives d'habitation dans le cadre des opérations de revitalisation.</p>
<p><b>Commentaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs programmes gouvernementaux de financement encouragent le partenariat et l'hybridation des sources de financement du logement social et abordable.</li> <li>Des sources de financement dites alternatives doivent être explorées à divers niveaux géographiques afin de compléter l'aide gouvernementale: dons et investissements d'organismes caritatifs et de congrégations religieuses, de fonds de travailleurs et de fondations privées ayant une mission philanthropique, obligations communautaires, taxes de visiteurs et autres sources pouvant être dédiées au développement du logement social et abordable.</li> </ul>

Axe 3 : Sensibilisation et promotion du logement social et abordable

<b>Recommandation 3.1 : Mettre en œuvre une stratégie territoriale concertée du logement social et abordable.</b>
<b>Moyen 3.1.1 :</b> Créer une instance de concertation territoriale, à l'échelle de la MRC Les Basques, en matière de logement social et abordable.
<b>Moyen 3.1.2 :</b> Élaborer un plan d'action territorial visant le développement du logement social et abordable pour divers groupes de population, dans l'ensemble du territoire de la MRC Les Basques.
<p><b>Commentaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'enjeu de l'abordabilité est maintenant au premier plan des préoccupations des citoyens et des élus. On doit prévoir plusieurs années avant de combler les lacunes d'abordabilité qui se sont développées au cours des dernières années.</li> <li>• La réalisation d'un plan commun à toutes les municipalités des Basques nous semble conséquent à une vision partagée de l'habitat. Cette démarche locale peut susciter des collaborations avec les MRC voisines.</li> </ul>

<b>Recommandation 3.2 : Développer le rôle conseil de la MRC en matière de logement social et abordable.</b>
<b>Moyen 3.2.1 :</b> Mettre en place un programme de sensibilisation, de promotion et de formation relativement aux enjeux de logement social et abordable auprès des élus, des administrations municipales et de la population.
<b>Moyen 3.2.2 :</b> Soutenir les municipalités dans leurs efforts de révision réglementaire et de soutien au logement social et abordable.
<b>Moyen 3.2.3 :</b> Assurer le monitoring de la situation de l'habitation pour le territoire de la MRC Les Basques et de ses municipalités et tenir à jour un tableau de bord indiquant les progrès réalisés dans la mise en œuvre du plan d'action territorial.
<p><b>Commentaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'évolution rapide de divers phénomènes liés aux questions de logement requiert une connaissance en temps réel des faits pertinents.</li> <li>• La démarche de réalisation du portrait de l'habitation a mis en lumière le manque de données locales et d'indicateurs permettant d'établir les faits et de clarifier les enjeux locaux, notamment en ce qui a trait au loyer moyen, au taux d'inoccupation, aux mises en chantier et aux permis de construire.</li> <li>• La MRC peut ici jouer un rôle unificateur et favoriser les échanges et les pratiques exemplaires entre le monde municipal, les citoyens et les organisations locales.</li> </ul>

## Conclusion

Les discussions exploratoires concernant la production de ce portrait de l'habitation ont débuté en 2019. On convenait alors qu'il était nécessaire de mieux connaître les divers facteurs et mécanismes qui influent sur les conditions de logement de la population de la MRC Les Basques et sur le développement de logement social et abordable. Plusieurs préoccupations étaient formulées concernant le vécu de groupes plus vulnérables en raison de leur situation sociale ou économique, de leur âge ou de leur risque d'exclusion.

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

Aux ménages traditionnellement touchés par les problèmes d'abordabilité, les aînés, les familles monoparentales et les personnes vulnérables, s'ajoutent les jeunes familles à revenu moyen pour lesquels « l'ascenseur social » de l'accession à la propriété est bloqué. Le marché local de l'existant permettait jusqu'ici l'accession à coût raisonnable. Cette situation est chose du passé et dans le cadre actuel, on doit craindre que plusieurs années s'écoulent pour combler l'offre insuffisante et ralentir la croissance des prix de location et des prix de vente.

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

La proportion de logements locatifs nouvellement construits est en croissance dans le Bas Saint-Laurent. Ce marché semble toutefois viser une clientèle d'anciens propriétaires et de ménages ayant la capacité de payer des loyers de 1 200 \$ à 1 500 \$. Ces ménages doivent gagner au moins de 48 000 \$ à 60 000 \$ pour maintenir un taux d'effort de 30 %. De nombreux propriétaires ont pu profiter de l'opportunité offerte par le « marché de vendeurs » et peuvent absorber cette hausse du marché locatif. Mais l'écart d'abordabilité sera insurmontable pour plusieurs ménages en quête de logement, notamment les jeunes familles, considérant que le revenu médian des propriétaires était de 53 600 \$ et que celui des locataires était de 24 200 \$ en 2016.

On ne peut prévoir que le marché se corrigera de lui-même et qu'il offrira de nouvelles formules plus abordables dans le cadre actuel. Le seul indicateur observé, vers une offre résidentielle plus économique, est la proportion accrue de maisons jumelées construites, ce qui est insuffisant. Des efforts de rationalisation des zones résidentielles vers plus de densité et de diversité, arrimés à des incitatifs financiers, seront nécessaires pour influencer le marché et pérenniser les résultats.

Tout en mettant à contribution l'expertise des constructeurs d'habitation du secteur privé, il convient de développer des projets diversifiés, plus conviviaux, plus abordables et surtout hors du marché. Dans cette perspective, la contribution d'un promoteur communautaire ancré dans le

milieu peut contribuer à réaliser des projets innovants et pérenniser cette abordabilité. Le soutien financier de tous les niveaux de gouvernement sera nécessaire pour développer cette alternative. De façon complémentaire au soutien gouvernemental, de nouvelles sources locales de financement fondées sur le partenariat doivent être mises en place.

Pour que l'habitation abordable cesse d'être une cause orpheline, on doit mobiliser les intervenants de plusieurs sphères d'activité autour d'une instance de concertation. La MRC Les Basques peut encadrer cette démarche tout en soutenant le monde municipal vers une vision commune et vers des stratégies novatrices et pérennes qui permettront de traverser avec moins de dommages les crises du futur.

\*\*\*

*Allan Gaudreault, analyste-conseil – Juin 2022*



## Annexe 1 – Les outils de développement et de financement

### Les principaux programmes d'aide financière

**Note : le gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral ont conclu, en octobre 2020, l'Entente Canada-Québec sur le logement. Bien que les fonds disponibles soient octroyés en concertation selon les termes de ladite Entente, nous présentons ici les principaux programmes offrant un soutien financier à l'aménagement de logements abordables, tels que définis par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Comme les paramètres des programmes évoluent, il importe de consulter les mises à jour annoncées périodiquement par les organismes mentionnés.**

65

#### Programmes administrés par la SHQ

Programme	Description sommaire
<p><b>Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les offices d'habitation (OH), les coopératives d'habitation (CH), les organismes à but non lucratif (OBNL) en habitation, de même que les entreprises du secteur privé à but lucratif sont admissibles à ce programme.</li> <li>• Le taux d'aide maximal, sauf exception, varie selon le type de demandeur :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Coopérative, OBNL et OH : maximum de 80 % des coûts;</li> <li>○ Personne, fiducie, société / groupement de personnes : maximum de 50 % des coûts.</li> </ul> </li> <li>• Le taux de subvention varie aussi selon la durée de la période d'abordabilité. Exemple : 15 ans, 20 % et 35 ans, 60 %.</li> <li>• Populations visées : familles, personnes seules ou aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie qui sont à revenus faibles ou modestes; personnes ayant des besoins particuliers en habitation, peu importe leur revenu dans le cas de personnes victimes de violence familiale ou de clientèles requérant des logements d'urgence.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un premier appel de projets a eu lieu au printemps 2022.</li> <li>• <a href="http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dhabitation_abordable_quebec.html">http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dhabitation_abordable_quebec.html</a></li> </ul>	

Programme	Description sommaire
<p><b>AccèsLogis Québec (ACL)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seuls les offices d'habitation (OH), les coopératives d'habitation (CH) et les organismes à but non lucratif (OBNL) en habitation sont admissibles à ce programme.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Volet 1</b> : projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes en situation de handicap autonomes).</li> <li>○ <b>Volet 2</b> : projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.</li> <li>○ <b>Volet 3</b> : projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.</li> </ul> </li> <li>• Financement type : subvention de la SHQ de 50 % des coûts admissibles, contribution financière du milieu (y compris les municipalités) d'au moins 15 % et prêt hypothécaire garanti couvrant 35 % des coûts.</li> <li>• Des subventions additionnelles peuvent être versées dans certaines conditions, considérant la croissance des coûts et la faible indexation des subventions versées par la SHQ.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le programme ACL est en révision et le gouvernement du Québec n'a pas encore statué définitivement sur son avenir.</li> <li>• En mai 2022, un certain nombre de projets en planification sont susceptibles de bénéficier des fonds alloués à ce programme, notamment des projets retenus dans le cadre de l'Initiative pour la construction rapide de logements (ICRL) de la SCHL.</li> <li>• <a href="http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html">http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html</a></li> </ul>	

Programme	Description sommaire
<p><b>Programme de Supplément au loyer (PSL)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide les ménages à faible revenu à habiter un logement du marché privé, d'une coopérative d'habitation (CH) ou d'un organisme à but non lucratif (OBNL), tout en payant un loyer similaire à une habitation à loyer modique (HLM). Les services tels que les repas et la surveillance ne sont pas inclus dans ce loyer.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/objectif/trouver_un_logement_a_faible_cout/programme/supplement_au_loyer.html">http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/objectif/trouver_un_logement_a_faible_cout/programme/supplement_au_loyer.html</a></li> </ul>	

Programme	Description sommaire
<b>Programme Allocation-logement (PAL)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide financière destinée aux personnes à faible revenu de 50 ans ou plus.</li> <li>• L'aide financière peut atteindre 100 \$ par mois.</li> <li>• Programme administré par Revenu Québec.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html">http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html</a></li> </ul>	

Programme	Description sommaire
<b>Programme Rénovation Québec (PRQ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programme cadre qui appuie les municipalités souhaitant se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs dégradés, y compris par l'ajout de logements neufs.</li> <li>• Le PRQ peut soutenir diverses interventions en habitation et aider les propriétaires de bâtiments résidentiels situés dans un secteur désigné par la municipalité: rénovation résidentielle, construction ou reconstruction résidentielle, recyclage, adaptation de domicile, accession à la propriété, maisons lézardées et bonification de l'aide financière accordée en vertu du programme AccèsLogis Québec.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renovation_quebec.html">http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/renovation_quebec.html</a></li> </ul>	

Programme	Description sommaire
<b>Programme d'adaptation de domicile (PAD)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien financier aux propriétaires d'un domicile occupé par une personne en situation de handicap pour la réalisation de travaux d'adaptation.</li> <li>• Le programme vise les personnes ayant une déficience entraînant une incapacité significative et persistante et qui sont sujettes à rencontrer des obstacles dans l'accomplissement d'activités courantes.</li> <li>• Il a pour objectif de permettre à la personne handicapée d'entrer et de sortir de son domicile, d'accéder aux pièces essentielles de celui-ci et de réaliser ses activités de la vie quotidienne, et ce, de façon sécuritaire.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dadaptation_de_domicile.html">http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dadaptation_de_domicile.html</a></li> </ul>	

Programmes administrés par la SCHL

Programme	Description sommaire
<b>Programme de financement initial (PFI)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêts sans intérêt et contributions non remboursables couvrant les coûts des activités de pré aménagement pour la construction d'ensembles de logements abordables.</li> <li>• La détention d'un terrain ou d'une offre d'achat valide est un avantage.</li> <li>• Le programme comporte un volet construction de logements ainsi qu'un volet préservation.</li> <li>• Les promoteurs <u>privés, communautaires et publics</u> sont admissibles au programme.</li> </ul>
<p>Pour en savoir plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/funding-opportunities/seed-funding">https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/funding-opportunities/seed-funding</a></li> </ul>	

Programme	Description sommaire
<b>Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce fonds accorde la <u>priorité aux partenariats</u> entre les gouvernements, les organismes sans but lucratif et le secteur privé, entre autres.</li> <li>• Il offre des prêts à faible coût ou des prêts-subventions.</li> <li>• L'objectif est de créer des logements abordables écoénergétiques, accessibles et socialement inclusifs dans des ensembles à <b>revenus, à occupation et à usage mixtes</b>.</li> <li>• <b>30 % des logements doivent avoir un loyer inférieur à 80 % du loyer médian du marché pendant au moins 20 ans.</b></li> <li>• <b>Le FNCIL comporte également un volet réparation et renouvellement de logements.</b></li> </ul>
<p>Pour en savoir plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/co-investment-fund---new-construction-stream">https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/co-investment-fund---new-construction-stream</a></li> </ul>	

Programme	Description sommaire
<b>Initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCILL)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'initiative vise à offrir un financement à faible coût aux emprunteurs admissibles pendant les phases les plus risquées de l'aménagement d'appartements locatifs (de la construction jusqu'à la stabilisation des opérations).</li> <li>• Elle met l'accent sur les ensembles d'appartements locatifs standard au Canada pour occupation générale dans des endroits où l'on a besoin d'un plus grand nombre de logements locatifs.</li> <li>• Le loyer d'au moins 20 % des logements doit être inférieur à 30 % du revenu total médian des familles dans le secteur, et</li> </ul>

Programme	Description sommaire
	<p>le revenu locatif résidentiel total doit être inférieur d'au moins 10 % au revenu résidentiel brut réalisable.</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="667 310 1317 373">• Les promoteurs <u>privés, communautaires et publics</u> sont admissibles au programme.</li></ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="254 443 1122 474">• <a href="https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/rental-construction-financing-initiative">https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/rental-construction-financing-initiative</a></li></ul>	

## Pratiques inspirantes

Nous présentons ici des pratiques de développement et de financement susceptibles d'être adaptées au contexte de la MRC Les Basque et aux besoins de sa population.

Le lecteur est invité à consulter la publication de la CMM intitulée *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable* ([http://observatoire.cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/20120615\\_PAMLSA\\_repeytoire-01.pdf](http://observatoire.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repeytoire-01.pdf)) dont plusieurs exemples sont tirés.

Plusieurs pratiques ci-décrites ont fait l'objet de recommandations dans le cadre de la présente étude:

- Droit de préemption;
- Fonds d'investissement de Montréal;
- Contribution au Fonds pour le logement social – Chambly;
- Inclusion de logements sociaux et abordables;
- Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES);
- Inventaire des immeubles;
- Réserve foncière municipale;
- Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL).

70

Droit de préemption – Ville de Montréal	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le droit de préemption permet à la municipalité d'acheter en priorité des terrains et des bâtiments afin de lui permettre de réaliser des projets bénéficiant à la collectivité, notamment des logements sociaux et abordables</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Ville inscrit un avis d'assujettissement au registre foncier afin de signifier son droit de préemption. Cet avis prend fin après dix ans, si l'immeuble n'a pas été acheté par la Ville.</li> <li>• Un immeuble désigné ne pourrait être vendu ou cédé sans d'abord avoir été offert à la municipalité aux mêmes conditions prévues à l'offre déposée par une tierce partie.</li> <li>• La Ville peut désigner des zones où le droit de préemption est applicable.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://journalmetro.com/actualites/montreal/2596021/logement-social-montreal-acquiert-un-autre-terrain-grace-au-droit-de-preemption/">https://journalmetro.com/actualites/montreal/2596021/logement-social-montreal-acquiert-un-autre-terrain-grace-au-droit-de-preemption/</a></li> <li>• <a href="http://locatairesdevilleray.com/wp-content/uploads/2020/05/Sites-vis%C3%A9s-par-le-droit-de-pr%C3%A9emption-de-la-ville-de-montr%C3%A9al-1-1.pdf">http://locatairesdevilleray.com/wp-content/uploads/2020/05/Sites-vis%C3%A9s-par-le-droit-de-pr%C3%A9emption-de-la-ville-de-montr%C3%A9al-1-1.pdf</a></li> <li>• La Ville de Montréal est à ce jour la seule ville disposant du droit de préemption.</li> <li>• Plusieurs municipalités explorent l'opportunité de se doter de cet outil juridique.</li> <li>• En mai 2022, le gouvernement du Québec s'est engagé à permettre aux municipalités du Québec de se doter de tels pouvoirs.</li> </ul>	

Fonds d'investissement de Montréal (FIM)	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt de capital patient permettant l'acquisition d'une propriété locative par un OBNL ou par une coopérative d'habitation, hors des programmes d'habitation habituels.</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le FIM est une société en commandite qui regroupe plusieurs investisseurs privés dont Stephen R. Bronfman et le Fonds immobilier de solidarité FTQ, des institutions financières (Banque Nationale du Canada, Mouvement Desjardins) et philanthropiques dont la Fondation Lucie et André Chagnon.</li> <li>• Le prêt du FIM est garanti par une hypothèque de second rang.</li> <li>• Il est remboursable après 15 ans et les intérêts sont capitalisés et payés à la fin de cette période.</li> <li>• L'emprunteur peut alors refinancer l'ensemble immobilier aux conditions habituelles du marché.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://fondationchagnon.org/la-fondation/investissements-axes-sur-la-mission/fonds-d-investissement-de-montreal-fim-iv/">https://fondationchagnon.org/la-fondation/investissements-axes-sur-la-mission/fonds-d-investissement-de-montreal-fim-iv/</a></li> </ul>	

Contribution au fonds pour le logement social – Chambly	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versement par le promoteur d'une somme d'argent à la municipalité lors d'un projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un immeuble.</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versement monétaire de 2 500 \$ par unité de logement en vertu de l'art.3.; la contribution ne peut excéder 200 000 \$ (art. 5).</li> <li>• Les sommes perçues par la ville doivent être versées dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à la mise en œuvre de programmes touchant le logement social et approuvés par le conseil municipal (art. 7).</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="https://ville.chambly.qc.ca/wp-content/uploads/2021/06/Projet_de_reglement_2021-1467_contribution_pour_logement_social.pdf">https://ville.chambly.qc.ca/wp-content/uploads/2021/06/Projet_de_reglement_2021-1467_contribution_pour_logement_social.pdf</a></li> </ul>	

Inclusion de logements sociaux et abordables	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme une ville peut assujettir l'octroi d'un permis à une entente sur la réalisation de logements sociaux, abordables ou familiaux.</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Divers modes de contribution de la part des promoteurs sont possibles : cession d'un immeuble en faveur de la Ville, sous forme de terrain vacant ou de projet construit clés en main; contribution financière ou combinaison de ces deux modes de contribution.</li> <li>Chaque municipalité peut déterminer sa propre définition de l'abordabilité et la proportion de logements sociaux, abordables et familiaux qu'elle souhaite voir réaliser.</li> <li>Les projets de logement social sont généralement subventionnés dans le cadre du programme AccèsLogis.</li> <li>Les promoteurs ont l'opportunité de construire des logements privés abordables en mode locatif ou en accession à la propriété les programmes.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le nouveau <i>Règlement pour une métropole mixte</i>, adopté en janvier 2021 par la Ville de Montréal, introduit une nouvelle obligation pour tous les projets résidentiels de plus de 450 m<sup>2</sup>: avant d'obtenir un permis de construction, il devient nécessaire de conclure avec la Ville de Montréal une entente sur l'offre de logement.  <a href="https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1604590341/portail/sqxjknsz00vxdvsqd4uh.pdf">https://res.cloudinary.com/villemontreal/image/upload/v1604590341/portail/sqxjknsz00vxdvsqd4uh.pdf</a></li> <li>La CCM a publié le <i>Guide pour l'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial</i>.  <a href="https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf">https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf</a></li> </ul>	

Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES)	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SOLIDES a été créée par le Comité logement Rive-Sud afin d'acquérir, de rénover et d'administrer des immeubles locatifs existants.</li> <li>Ses bureaux sont établis à Longueuil et à Chateauguay.</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le premier immeuble acquis par SOLIDES a bénéficié d'une caution offerte par la Ville de Chateauguay.</li> <li>Son portefeuille est maintenant constitué de plus de 544 logements et deux locaux commerciaux répartis à Chateauguay, Longueuil, Lachine et Verdun.</li> <li>Plusieurs acquisitions ont été conclues hors des programmes d'aide gouvernementaux, grâce à des montages financiers créatifs.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="https://www.solides.info/logementschateauguay">https://www.solides.info/logementschateauguay</a></li> </ul>	



Inventaire des immeubles	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cueillette systématique d'informations permettant de quantifier et de qualifier les emplacements (terrains et bâtiments) propices à la réalisation de logements sociaux et abordables.</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs techniques de recherche doivent être utilisées et plusieurs sources doivent être consultées : consultation du cadastre et du registre foncier, documents notariés, photographies aériennes et autres sources numériques.</li> <li>• La recherche peut concerner les terrains et les bâtiments, selon les conditions du territoire et les besoins de la population.</li> <li>• Lors d'une phase ultérieure, des études de caractérisation des sols ou des expertises sur le bâti pourront être complétées.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC CDN) a réalisé un inventaire et une étude de potentiel des terrains disponibles dans son quartier, en vue de construire des logements sociaux et abordables : pour plus d'informations, prière de contacter la CDC CDN : <a href="https://cdccdn.ca/mission-et-objectifs/">https://cdccdn.ca/mission-et-objectifs/</a></li> <li>• Informations tirées de : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p.10 : <a href="http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf">http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf</a></li> </ul>	

Réserve foncière municipale	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition stratégique de terrains et de bâtiments par la municipalité afin de garantir des emplacements aux promoteurs de logements sociaux et abordables</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs formes d'acquisition possibles : de gré à gré, par droit de préemption, par expropriation ou par acquisition lors de la vente pour non-paiement de taxe foncières.</li> <li>• Aussi possibilité d'imposer par résolution une réserve pour fins publiques sur des biens immobiliers : pour la durée déterminée, la réserve prohibe toute construction, amélioration ou addition sur l'immeuble qui en fait l'objet.</li> <li>• Cession à titre gratuit ou à prix inférieur au prix d'acquisition possible au profit d'un office d'habitation ou d'un organisme à but non lucratif.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informations tirées de : <i>Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable</i>, CMM, 2012, p. 12 : <a href="http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf">http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf</a></li> <li>• En ce qui concerne les pouvoirs des villes en matière d'acquisition et d'aliénation, voir aussi : <a href="https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/reserves-fonciere-et-programmes-dacquisition-dimmeubles-au-centre-ville/">https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/reserves-fonciere-et-programmes-dacquisition-dimmeubles-au-centre-ville/</a></li> </ul>	

Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL)	
<p><b>Description :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programme lancé par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) en 1988.</li> </ul>	<p><b>Mécanismes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition d'environ 3 500 unités de logements et de maisons de chambres dans plusieurs quartiers en revitalisation.</li> <li>• Rénovations suivies de transferts de gestion ou de propriété à des OBNL et à des coopératives d'habitation.</li> <li>• Montage financier jumelant une contribution mensuelle de la Ville et des subventions à la rénovation.</li> </ul>
<p><b>Pour en savoir plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour en savoir plus sur le PALL: <a href="https://www.shdm.org/fr/partenaires/obnl-dhabitation/">https://www.shdm.org/fr/partenaires/obnl-dhabitation/</a></li> <li>• La Ville de Drummondville a créé son propre programme d'acquisition de logements privés abordables en collaboration avec l'Office d'habitation Drummond et Innov Habitat Drummond. Elle a de plus constitué un fonds dédié à ces acquisitions.</li> </ul>	

## Les acteurs communautaires en habitation

### Les fédérations régionales

Sauf exceptions dans certaines régions, les coopératives d'habitation ainsi les OBNL d'habitation de la région sont regroupés en fédérations régionales, qui forment à leur tour des organismes de niveau québécois. Ces fédérations sont les porte-parole et les représentants des organismes membres auprès du public et des gouvernements. Elles offrent divers services liés à la formation, à la gestion de leurs organisations et à la gestion immobilière. Aucune coopérative n'est répertoriée dans la MRC Les Basques. Les OBNL de la région du Bas-Saint-Laurent ont l'opportunité d'adhérer à la fédération suivante :

- **Fédération des OSBL d'habitation du Bas-Saint-Laurent, de la Gaspésie et des Îles (FOHGBI)**, fondée en 2008; le siège social de la fédération est à Rivière-du-Loup et elle regroupe 93 organismes répartis sur les divers territoires mentionnés : <https://fohbgirqoh.com/>

### Les groupes de ressources techniques

Au Québec, le développement du logement social et communautaire est en grande partie assumé par un réseau de plus de 25 groupes de ressources techniques (GRT) qui couvrent l'ensemble des régions. Les GRT sont des entreprises d'économie sociale spécialisées dans le développement immobilier communautaire. Ils assument la coordination des projets et fournissent une expertise en financement, en aménagement résidentiel et en formation. Ils mobilisent les citoyens dans divers projets d'habitation et agissent comme intermédiaires avec les administrations publiques, les institutions financières, les entrepreneurs en construction et les autres professionnels du milieu de la construction.

La région du Bas-Saint-Laurent est couverte par :

- **GRT Habitations Populaires de l'Est (HPE)**, fondé en 1978 et situé à Rimouski; il constitue le volet habitation de la coopérative de travail Atena : [http://www.atena.qc.ca/index.php?option=com\\_content&view=article&id=13&Itemid=138](http://www.atena.qc.ca/index.php?option=com_content&view=article&id=13&Itemid=138)

## Pouvoirs des municipalités en habitation

### Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) – extrait

145.30.1 – Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

2017, c. 13, a. 13.

145.30.2 – Le règlement fixe les règles permettant de déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées, le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée ou les caractéristiques de l'immeuble qui devra être cédé. Il peut également prévoir des normes minimales que doit respecter l'entente sur les matières visées au premier alinéa de l'article 145.30.3.

2017, c. 13, a. 13.

145.30.3 – L'entente peut régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la municipalité et leur conception et construction.

L'entente peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine.

### Projet de Loi 49 – extrait

133 – Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15), toute municipalité locale peut adopter par règlement un programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles.

Tout règlement visé au premier alinéa doit être approuvé par le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

L'aide accordée en application du programme ne peut servir au bénéfice de logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques.

Le programme peut s'appliquer à l'ensemble du territoire de la municipalité ou à l'égard de certains secteurs déterminés au règlement et peut aussi prévoir que seuls certains types de logements sont admissibles à une aide financière. Il doit indiquer, par type de logement, un montant maximal de loyer au-delà duquel un logement n'est plus admissible au programme.

Le programme doit prévoir que le bénéficiaire d'une aide pour la construction et la rénovation d'un logement doit, sauf pour un motif sérieux, conserver pour une période minimale de cinq ans la vocation locative et résidentielle de ce logement. Le programme doit prévoir que la municipalité peut exiger du bénéficiaire en défaut de respecter cette obligation le remboursement de la totalité ou d'une partie de l'aide financière.

Le programme doit prévoir des hausses de loyers maximales durant les cinq premières années de location d'un logement construit avec l'aide du programme et les cas et conditions dans lesquelles ces hausses maximales sont applicables.

Le programme doit aussi prévoir le délai dans lequel les travaux de construction ou de rénovation, selon le cas, doivent être entrepris et terminés.

La période d'admissibilité au programme est de cinq ans à compter du 1er janvier 2022. Toutefois, la municipalité peut, par règlement approuvé par le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, prolonger la période d'admissibilité sans toutefois excéder une période de cinq ans.

Le total de l'aide financière accordée annuellement par la municipalité en vertu du programme ne peut excéder 1 % des crédits prévus pour les dépenses de fonctionnement dans le budget de la municipalité pour l'exercice financier en cours. La municipalité peut, par règlement approuvé par les personnes habiles à voter, accorder un montant d'aide annuel supérieur à cette limite.

L'aide accordée à un bénéficiaire du programme peut prendre la forme d'une subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxes. Elle est accordée pour une période qui ne peut excéder cinq ans ou, dans le cas d'un prêt, 20 ans.

Pour garantir l'exécution des obligations d'un bénéficiaire du programme ainsi que protéger la valeur et assurer la conservation d'un immeuble, la municipalité peut, notamment, acquérir une hypothèque ou un autre droit réel, obtenir des revenus de l'immeuble ou recevoir une partie de la plus-value acquise sur l'immeuble depuis les travaux.

## Annexe 2 – Demandes introduites et décisions rendues par le Tribunal administratif du logement – MRC Les Basques

**Tableau 35 : Demandes introduites et décisions rendues, MRC Les Basques, 2017-2020**

Nature des demandes introduites - MRC Les Basques		2017	2018	2019	2020	Total	
<b>Fixation et révision</b>	Fixation propriétaire	0	1	1	0	2	
	<b>Total - Fixation et révision</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	
<b>Non paiement</b>	Recouvrement-résiliation	9	10	11	4	34	
	Résiliation retard fréquent	4	1	4	2	11	
	<b>Total - Non-paiement</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>45</b>	
<b>Clauses civiles</b>	<b>Recours propriétaires</b>	Déguerpissement	0	0	2	1	3
		Résiliation pour autre motif	3	2	2	2	9
		Recouvrement de loyer	1	0	2	0	3
		Dommages-intérêts (propriétaires)	0	0	0	1	1
		Expulsion après échéance du bail	0	1	0	0	1
		Autres recours propriétaires	2	0	0	0	2
		<b>Total - Recours propriétaires</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>19</b>
<b>Causes civiles</b>	<b>Recours locataires</b>	Diminution de loyer	1	1	0	2	4
		Dommages-Intérêts (locataires)	0	0	2	0	2
		Autres recours locataires	0	0	1	1	2
		<b>Total - Recours locataires</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
<b>Total - Causes civiles</b>		<b>7</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>27</b>	
<b>Total toutes demandes introduites</b>		<b>20</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>13</b>	<b>74</b>	
<i>Source: Tribunal administratif du logement - Demande d'accès du CRDBS</i>							
Nature des décisions rendues - MRC Les Basques		2017	2018	2019	2020	Total	
<b>Fixation et révision</b>	Fixation propriétaire	0	1	0	1	2	
	<b>Total - Fixation et révision</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	
<b>Non paiement</b>	Recouvrement-résiliation	6	4	10	2	22	
	Résiliation retard fréquent	2	2	3	0	7	
	<b>Total - Non-paiement</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	
<b>Clauses civiles</b>	<b>Recours propriétaires</b>	Déguerpissement	1	0	0	0	1
		Résiliation pour autre motif	2	1	0	1	4
		Recouvrement de loyer	1	1	0	0	2
		Dommages-intérêts (propriétaires)	1	0	0	0	1
		Expulsion après échéance du bail	0	1	0	0	1
		Autres recours propriétaires	1	0	0	0	1
		<b>Total - Recours propriétaires</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
<b>Causes civiles</b>	<b>Recours locataires</b>	Diminution de loyer	1	0	0	2	3
		Autres recours locataires	0	0	0	0	0
		<b>Total - Recours locataires</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Total - Causes civiles</b>		<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	
<b>Total toutes décisions rendues</b>		<b>15</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>44</b>	
<i>Source: Tribunal administratif du logement - Demande d'accès du CRDBS</i>							

## Annexe 3 – Programme RénoRégion – MRC Les Basques

Pour la période de 2018-2019 à 2021-2022 :

- On note que le budget annuel moyen du Programme RénoRégion (PRR), pour la MRC Les Basques, est de 179 250 \$, totalisant 717 000 \$ pour quatre années de programmation.
- Pour cette période, on estime que la contribution moyenne est de 9 689 \$ par bénéficiaire.
- On recense plus de demandes que de bénéficiaires du programme dans la MRC. Certaines demandes étant refusées par manque de budget et d'autres en raison des critères d'attribution du programme, lequel s'adresse uniquement aux propriétaires à faibles revenus.

79

Tableau 36 : Estimation du nombre de demandes reçues et du nombre de bénéficiaires du programme RénoRégion, MRC Les Basques, 2018-2019 à 2021-2022

Années	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	Total	Moyenne
<b>N. demandes reçues (estimation)</b>	37	43	16	25	96	24
<b>N. bénéficiaires</b>	29	26	9	10	74	19
<b>Budget reçu</b>	211 000 \$	132 000 \$	144 000 \$	230 000 \$	717 000 \$	179 250 \$
			Moyenne par bénéficiaire en 4 ans:			9 689 \$

Source : MRC Les Basques

- Mentionnons toutefois que le programme a été temporairement suspendu en 2020-2021 en raison de la COVID-19, ce qui a affecté les valeurs à la baisse.
- En 2021-2022, le budget PRR attribué à la région administrative du Bas-Saint-Laurent est de 2 180 000 \$.

## Annexe 4 – Lexique des principaux acronymes

- ACL Programme AccèsLogis Québec
- AGRTQ Association des groupes de ressources techniques du Québec
- APCHQ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
- APCIQ Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec
- APH Assurance prêt hypothécaire
- CH Coopérative d'habitation
- CHSLD Centre d'hébergement de soins de longue durée
- CISSS Centre intégré de santé et de services sociaux
- CISSSBS Centre intégré de santé et de services sociaux du Bas-Saint-Laurent
- CLD Centre local de développement
- CLSC Centre local de services communautaires
- CMA Coût maximal de réalisation autorisé
- CMM Communauté métropolitaine de Montréal
- CQCH Confédération québécoise des coopératives d'habitation
- CRDBS Collectif régional de développement du Bas-Saint-Laurent
- DSP Direction de santé publique
- FILA Fonds d'innovation pour le logement abordable
- FNCIL Fonds national de co-investissement pour le logement
- FQHC Fonds québécois d'habitation communautaire
- FOHGBI Fédération des OSBL d'habitation de la Gaspésie, du Bas-Saint-Laurent et des Îles
- GRT Groupe de ressources techniques
- HLM Habitation à loyer modique
- HPE Habitations populaires de l'Est
- IFCIL Initiative Financement de la construction de logements locatifs
- ICRL Initiative pour la création rapide de logement
- ISQ Institut de la statistique du Québec
- LAU Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- LNH Loi nationale sur l'habitation
- LSA Logement social et abordable
- MADA Municipalité amie des aînés
- MAMH Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- MRC Municipalité régionale de comté
- MSSS Ministère de la Santé et des Services sociaux
- OBNL Organisme à but non lucratif
- OH Office d'habitation
- OMH Office municipal d'habitation
- ORH Office régional d'habitation
- OSBL Organisme sans but lucratif
- PAD Programme d'adaptation de domicile
- PAL Programme Allocation-logement
- PAPA Personne âgée en perte d'autonomie



- PAOC Programme d'aide aux organismes communautaires
- PHAQ Programme habitation abordable Québec
- PFI Programme de financement initial
- PIAA Plan d'implantation et d'intégration architecturale
- PRQ Programme Rénovation Québec
- PRR Programme RénoRégion
- PSL Programme de supplément au loyer
- RI Ressource intermédiaire
- RQ Revenu Québec
- RMR Région métropolitaine de recensement
- RPA Résidence privée pour aînés
- SAD Schéma d'aménagement durable
- SCHL Société canadienne d'hypothèque et de logement
- SCLS Soutien communautaire en logement social
- SHQ Société d'habitation du Québec
- SNL Stratégie nationale sur le logement
- TAL Tribunal administratif du logement