

STRATÉGIE SUR LE LOGEMENT

MUNICIPALITÉ DE
GIRARDVILLE



SERVICE • D'URBANISME

Mai 2024

MUNICIPALITÉ DE GIRARDVILLE

La présente section présente un plan d'action propre à la Municipalité de Girardville. L'objectif du plan d'action est d'outiller la Municipalité pour qu'elle puisse entreprendre des actions concrètes en lien avec l'enjeu du logement. La Municipalité n'a pas l'obligation de réaliser toutes les actions et doit surtout agir en fonction de ses moyens et des caractéristiques de son milieu.

• UNE STRATÉGIE ORIENTÉE VERS LA CRÉATION DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ

Le périmètre urbain est une limite dans laquelle se concentrent les activités dites « urbaines » (commerces, habitations, industries, institutions) d'une municipalité. Il s'agit d'espaces relativement concentrés et qui correspondent au cœur villageois pour la plupart des municipalités. Par opposition, le territoire exclu du périmètre urbain est dit « rural » et se trouve en majorité en zone agricole permanente, régie par la Loi sur la protection du territoire et activités agricoles. Les activités autres qu'agricoles y sont donc limitées.

L'objectif du présent document est de tendre vers la création ou le maintien de milieux de vie de qualité pour les occupants des logements, ce que la présente stratégie vise à définir et à concrétiser. Pour ce faire, la construction de logements est uniquement promue dans les périmètres urbains des différentes municipalités. En concentrant ainsi l'habitation dans des milieux bâtis ou à proximité, il devient possible d'optimiser les infrastructures publiques, telles que les égouts, l'aqueduc, l'éclairage et la disposition de trottoirs, mais aussi de faciliter la fourniture de services publics comme l'éducation (transport actif facilité et transport scolaire réduit), la collecte des matières résiduelles, le déneigement, la rapidité de réponse des services de première ligne ainsi que l'organisation d'activités communautaires financées par les citoyens et la municipalité (festivals, camps de jour, fêtes des

voisins, marchés publics, etc.). Les municipalités peuvent donc mieux desservir leur population à coût moindre, mais également voir leur collectivité gagner en dynamisme et en vitalité économique, puisque l'achalandage de proximité se voit augmenté. La stratégie cible ainsi la promotion des cœurs de collectivités en santé.

La stratégie vise également à aussi réduire l'étalement urbain qui sévit dans la région. En effet, en concentrant l'habitation, l'impact écologique des communautés est réduit et leur capacité de résilience face aux changements climatiques est accrue. L'argent qui n'est pas investi dans l'étalement est aussi rendu disponible pour offrir davantage de services plus près des centres de collectivité afin de mieux répondre aux besoins de la population qui y réside. Les périmètres urbains deviendront, de facto, un endroit propice à l'investissement immobilier, mais aussi commercial, de par leur dynamisme et l'achalandage créé.

**PÉRIMÈTRE
URBAIN**
activités dites
«urbaines»

**PÉRIMÈTRE
RURAL**
en majorité
des zones agricoles

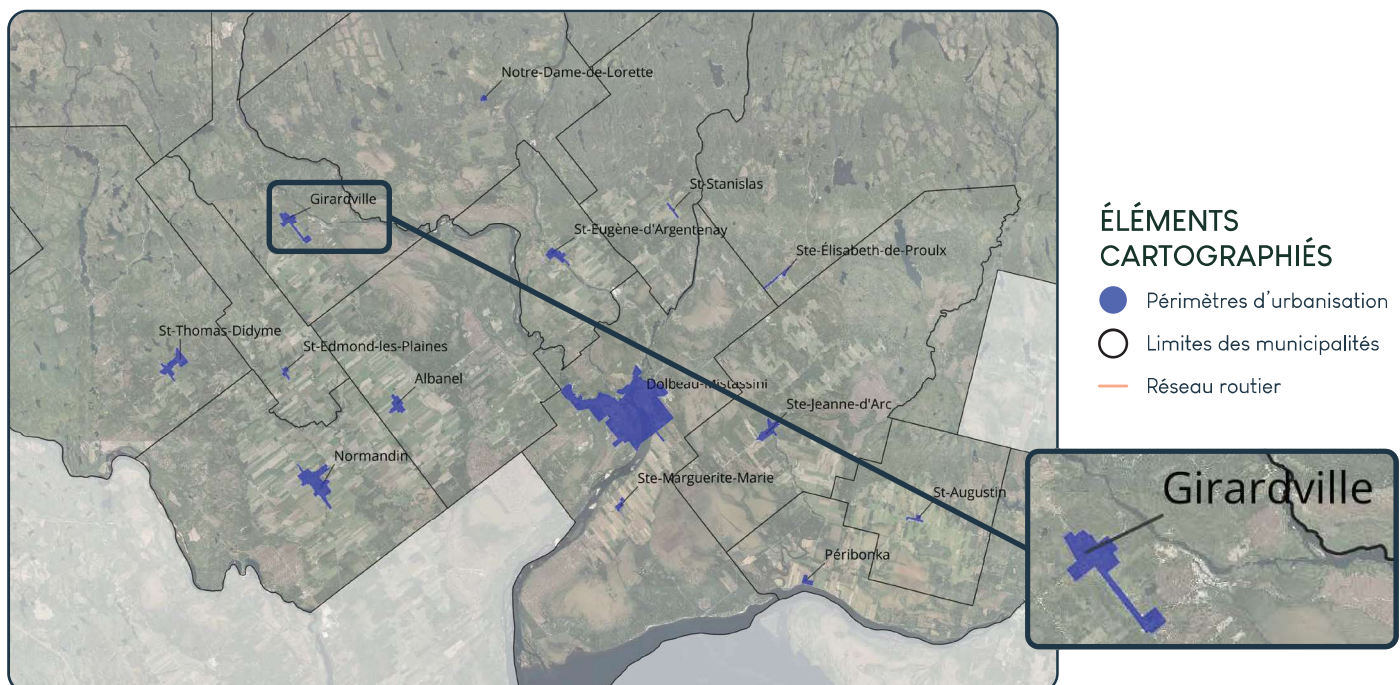


FIGURE 6
LOCALISATION DES PÉRIMÈTRES URBAINS DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE

SOURCE
FORUM – SERVICE D'URBANISME, 2023

CARTES PRODUITES

La présente section comporte des cartes qui permettent de tenir compte du potentiel de développement à l'intérieur du périmètre urbain. Celles-ci sont basées sur les matrices des propriétés de la Municipalité de Girardville fournies par la MRC de Maria-Chapdelaine et illustrent donc toutes les propriétés comprises dans le périmètre urbain. Pour démontrer le potentiel de développement, les propriétés ont été regroupées selon leur «code d'utilisation des biens-fonds des unités d'évaluation foncière» (CUBF), un code à quatre chiffres attribués par un évaluateur agréé qui précise l'utilisation effective d'un terrain. Certains ajustements ont été apportés aux cartes à la suite de la tournée des municipalités (effectuée par l'équipe de Forum). Les couleurs de chaque carte représentent les catégories de regroupement suivantes :

RÉSIDENTIEL

Tout type de logement comprenant les maisons unifamiliales, les maisons mobiles, mais aussi des multiplex.

AUTRE TYPE DE LOGEMENT

Hébergement pour personnes âgées, hébergement transitoire et autre offre du même type.

TERRAINS VACANTS

Terrains vacants ou stationnements. Il est à noter que certains terrains affectés à cette catégorie sont destinés à du développement industriel ou commercial et non à la construction de logements.

HÉBERGEMENT COMMERCIAL

Auberges, hôtels, motels, campings et autres types d'hébergement touristique.

ACTIVITÉS COMMERCIALES

Tout type d'usage commercial et de services divers.

INSTITUTIONS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES

Terrains hébergeant des institutions publiques (ministères, municipalités, écoles, hôpital, etc.), mais aussi des services d'utilités publiques comme les télécommunications et la poste.

ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Cultures, plantations et bâtiments servant à la production agricole ou forestière. Ce type de terrains peut représenter un potentiel de développement intéressant en milieu urbain (périmètre urbain), puisque ces parties de lots se trouvent en dehors de la zone agricole permanente et elles peuvent donc être morcelées en plus petits lots.

INDUSTRIE

Tout type d'usage industriel.

Note : les CUBF ne tiennent pas compte du zonage, mais bien de l'utilisation effective du terrain.

CALCUL D'UN LOYER MENSUEL ABORDABLE *PAR QUINTILE*

Afin de déterminer des cibles de loyers abordables, les quintiles de revenu des ménages ont été calculés pour la Municipalité de Girardville. Pour ce faire, les données sur le site web de Statistique Canada, dans la section « Recensement de la population 2021 », ont été utilisées. Les données « Revenus » proviennent de la même section et datent de 2020.

Pour le calcul des tranches de revenus, il a été effectué à partir de la médiane de la tranche de revenus pour déterminer la donnée à utiliser. Par exemple, pour la tranche de revenus de 15 000 \$ à 19 999 \$, la médiane étant 17 500 \$. Pour la tranche de revenus de « 200 000 \$ et plus », la médiane a été fixée à 250 000 \$.

Pour toute information relative à la méthode de recensement de Statistique Canada, les détails sont disponibles au lien suivant :

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/98-304/index-fra.cfm>

LES LOYERS AINSI CALCULÉS SONT DES INDICATIONS SERVANT UNIQUEMENT À GUIDER LA VILLE DANS SES NÉGOCIATIONS AVEC DES PROMOTEURS OU DANS LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS AFIN DE TENDRE VERS UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES.

DONNÉES *UTILISÉES*

Les données utilisées pour établir les portraits des différentes municipalités sont tirées des données du recensement de la population 2021, effectué par Statistique Canada. Afin de faciliter la compréhension et la rédaction du présent document, et bien que les données proviennent d'une année antérieure, l'équipe de travail a fait le choix d'utiliser le présent comme temps de verbe pour les portraits des pages suivantes.

GIRARDVILLE

PORTRAIT

1 018
habitants

en décroissance

964
habitants
pour 2024

5^e

municipalité
la plus peuplée

2.2

personnes par
ménage

âge moyen

43.8

En 2021, on comptait près de 1 018 Girardvillois et Girardvilloises, un total qui, à l'image du reste de la MRC, est à la baisse avec un total projeté de 964 habitants en 2024.

Girardville est composée de ménages relativement réduits, avec une moyenne de 2,2 personnes par ménage. La population de la municipalité ayant en moyenne 43,8 ans, on retrouve une grande part de celle-ci chez les 55 à 64 ans. Cependant, l'écart entre les couples ayant des enfants et ceux n'en ayant pas est plutôt restreint, expliquant probablement que la moyenne d'âge soit dans la quarantaine d'années et non plus élevée.

Près de 50 % de la population de 15 ans et plus détient un certificat, diplôme ou grade d'études postsecondaires. Parmi celle-ci, 60 % des habitants ont opté pour une école de métiers. En ce qui concerne le revenu, Girardville se classe de manière plutôt compétitive dans le reste de la MRC, la moyenne annuelle après impôts des ménages comportant une seule personne se situant à 33 826 \$ et celle des ménages plus nombreux étant à 57 373 \$.

Sans surprise, la maison individuelle compose 83 % du parc immobilier de la municipalité, le reste des logements étant des appartements ou des maisons jumelées. On retrouve d'ailleurs plus d'appartements que de maisons jumelées sur ce territoire.

QUINTILE	REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES, 2021	LOYER MENSUEL ABORDABLE
1	37 500,00 \$	937,50 \$
2	55 000,00 \$	1 375,00 \$
3	75 000,00 \$	1 875,00 \$
4	112 500,00 \$	2 812,50 \$
5	250 000,00 \$	6 250,00 \$

TABEAU 6
LOYER MENSUEL ABORDABLE SELON LES REVENUS MÉDIANS DES MÉNAGES À GIRARDVILLE DIVISÉS PAR QUINTILE EN 2021

UTILISATION DU SOL DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN

ÉLÉMENTS CARTOGRAPHIÉS

○ Délimitation du périmètre urbain

UTILISATION DU SOL

● Résidentiel

● Autres types de logement

● Terrains vacants

● Hébergement commercial

● Activités commerciales

● Institutions et administrations publiques

● Activités agricoles/forestières

● Industrie

GIRARDVILLE

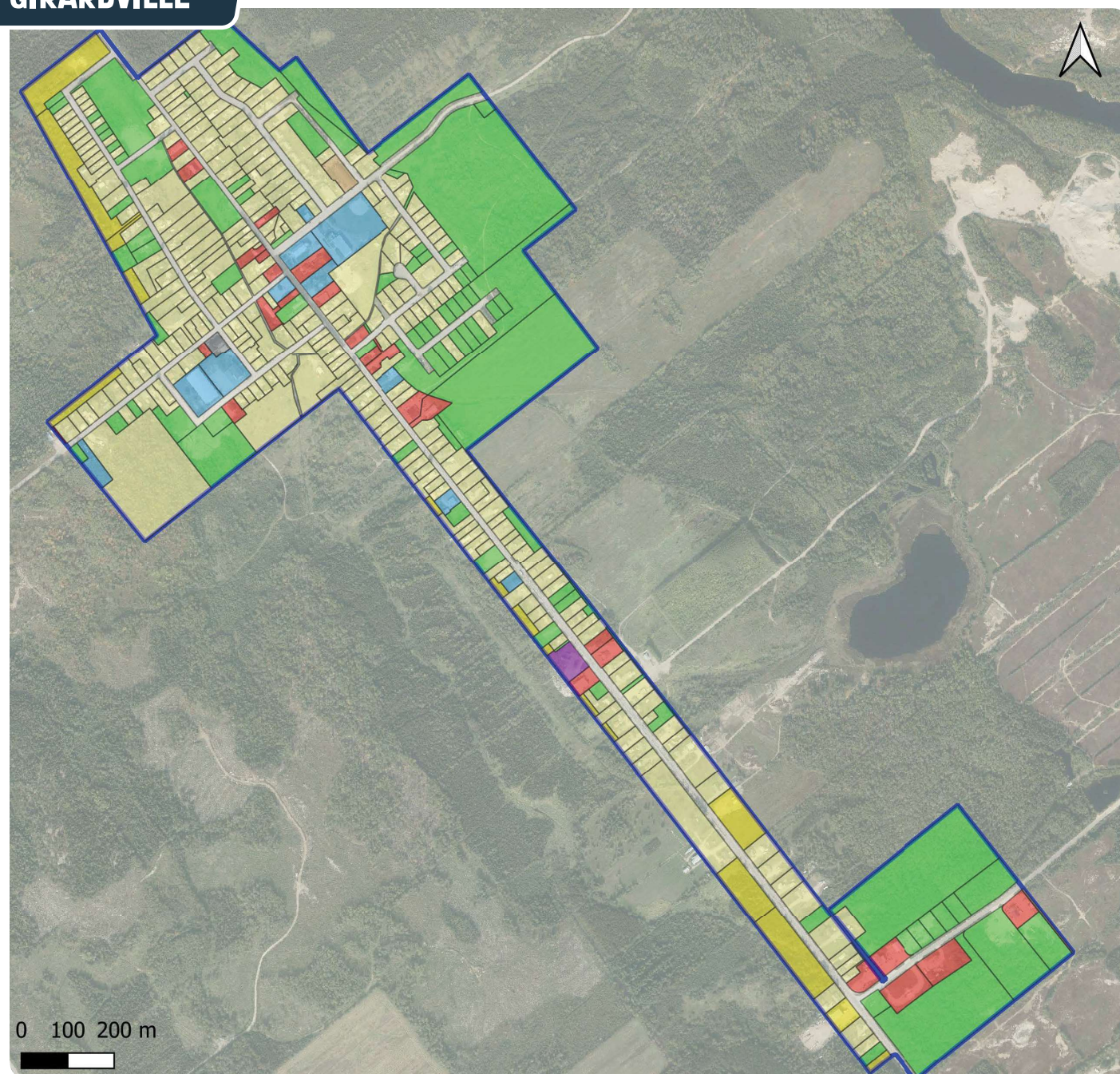


FIGURE 7
UTILISATION DU SOL DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN DE GIRARDVILLE

SOURCE
FORUM – SERVIC E D'URBANISME, 2023

ATOUTS

- Plusieurs familles dans la municipalité.
- **Revenu moyen compétitif.**
- Facilité de louer les logements existants.
- **Augmentation de la présence de travailleurs étrangers.**
- Important projet de parc intergénérationnel sur les terrains voisins du centre récréatif.
- **Présence d'une pharmacie, d'une épicerie, d'un dépanneur, d'un aréna et d'un restaurant.**
- Accès à des programmes de financement de la Société du Plan Nord.
- **Écosystème économique local solide, basé sur une grappe de PME liées au domaine forestier.**
- Proactivité de la municipalité dans plusieurs dossiers, dont celui de la prise en charge de l'avenir de l'église :
 - subvention accordée pour effectuer une étude architecturale sur le bâtiment
 - comité mis sur pied sous peu
 - consultations citoyennes prévues
 - carnet de santé du bâtiment fourni prochainement par la Fabrique

POTENTIELS

- 16 terrains prêts à construire sur la rue des Colibris.
- **L'étage supérieur de l'hôtel de ville pourrait accueillir des logements à la suite du déménagement prévu de la bibliothèque.**
- Plusieurs bâtiments pouvant être reconvertis : ancien collège, ancienne épicerie, caisse populaire.
- **Grands terrains vacants proches de quartiers déjà construits, à l'est du secteur de l'église et le long de la rue Principale.**
- Présence d'appartements et de maisons jumelées démontrant une ouverture à d'autres types d'habitation.

CONTRAINTES

- Population vieillissante
- **Très peu d'hébergement commercial pouvant attirer du tourisme et les revenus associés**
- Territoire urbain assez étalé le long de la rue Principale
- **Refus de Produits Forestier Résolu (principal employeur) à investir en immobilier**
- Présence d'une zone de contraintes naturelles (inondation) dans la partie nord du périmètre urbain
- **Plusieurs terrains non desservis par les services municipaux**
- Éloignement géographique
- **Absence du passage de la Véloroute des Bleuets**

PLAN D'ACTION

En **premier lieu**, il est recommandé de construire principalement sur les terrains vacants proches de l'agglomération de commerces et de bâtiments institutionnels afin de créer un noyau dynamique et accessible.

La présente section est divisée de façon à pouvoir facilement retrouver les informations relatives à un champ de spécialisation.



OUTILS DE COMMUNICATION

Prévoir une campagne de communication (affichage, séances d'information) concernant les unités d'habitation accessoires pour en favoriser la construction.



OUTILS STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT

- Développer en priorité les terrains situés sur les rues suivantes :
 - └─ rue des Colibris
 - └─ rue des Cèdres
 - └─ rue des Bouleaux
- Mettre en place les conditions nécessaires pour la construction d'une résidence privée pour personnes âgées, une copropriété ou un organisme sans but lucratif en habitation pour répondre au vieillissement de la population.
- Encourager et collaborer au besoin à la rénovation de la résidence pour personnes âgées existante.
- Organiser un système de jumelage entre les nouveaux arrivants (travailleurs étrangers) et des personnes âgées afin d'évaluer les possibilités de rachat des maisons existantes et/ou de cohabitation.
- Lancer un appel de projets offrant un minimum de quatre ou cinq terrains développables sur la rue des Colibris. L'objectif est de mettre en œuvre un mouvement de construction sur cette rue dont le développement s'est amorcé il y a une vingtaine d'années.
- Convertir l'ancien collège en bâtiment mixte jumelant des locaux communautaires et des petits logements pour les travailleurs étrangers ou tout nouvel arrivant qui n'a pas encore de logis.
- Contacter et échanger avec l'Office municipal d'habitation et le Groupe de ressources techniques B.R.I.C.H. afin de leur faire part du souhait de développement et de la volonté de contribution du milieu.
- Réaménager l'étage supérieur de l'hôtel de ville en logement.s et en effectuer la location :
 - └─ Évaluer la possibilité de le.s louer meublés en priorité à de nouveaux arrivants.

PLAN D'ACTION - SUITE



OUTILS FINANCIERS

- Revoir à la hausse le taux d'imposition foncière des terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain.
- Mettre sur pied un programme d'aide financière aux propriétaires de résidences unifamiliales comportant des unités d'habitation accessoires au sein du périmètre urbain.



OUTILS RÉGLEMENTAIRES

- Adapter les règlements d'urbanisme afin de :
 - └ Permettre plus d'UHA dans tout le périmètre urbain pour :
 - Éviter que cela nécessite de passer par un règlement à caractère discrétionnaire;
 - Retirer tout critère de lien de parenté de l'occupant de l'UHA;
 - Abaisser le nombre minimal de cases de stationnement requis.
 - └ Offrir l'option de construire des logements bigénérationnels en les différenciant clairement de l'UHA :
 - Le logement bigénérationnel, en opposition à l'UHA, ne compte pas pour un logement supplémentaire. Il partage le même compte de taxes, la même entrée d'eau et la même adresse civique que le logement principal, mais doit respecter certains critères dont le lien de parenté entre les occupants, l'impossibilité d'avoir deux portes en façade et l'obligation d'avoir un lien physique intérieur entre les deux logements ;
 - └ Revoir les usages permis pour autoriser les usages résidentiels à plus d'endroits;
 - └ Évaluer la possibilité de permettre des usages résidentiels de moyenne et haute densité, avec la possibilité d'usages mixtes, le long des artères principales;
 - └ Rehausser la hauteur minimale de construction de certains secteurs centraux;
 - └ Rehausser le nombre de logements maximal dans certains secteurs;
 - └ Retirer certains minimums de cases de stationnement;
 - └ Faire le tri des usages permis pour des bâtiments commerciaux, retenir ceux que la municipalité souhaite permettre de plein droit dans une résidence et élaborer la liste des usages autorisés sans permission spéciale, de plein droit, dans une zone résidentielle, à condition de respecter une superficie maximale.