

STRATÉGIE SUR LE LOGEMENT

MUNICIPALITÉ DE
GIRARDVILLE



SERVICE • D'URBANISME

Mai 2024

ÉQUIPE DE TRAVAIL

Pier-Luc Dufour, urb.
Maya Gauvreau-Cadieux
Amélie Girard, B.Sc.

COMITÉ DE SUIVI

Mario Laprise
Sophie Grégoire-Tremblay
Carole Richer
Jean Morency
Rémi Rousseau
Denise Lamontagne

FORUM – SERVICE D'URBANISME

3986, rue des Pinsons
Jonquière QC G7X 8E7
pldufour@forum-urb.ca

418 671-1290

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES FIGURES	5
--------------------------	----------

TABLE DES TABLEAUX	5
---------------------------	----------

GRANDES TENDANCES ET CONCEPTS INFLUENÇANT LE LOGEMENT	7
--	----------

Cadre légal de collaboration avec un promoteur	10
--	----

Nouveaux pouvoirs ayant pour objectif de faciliter l'émergence de projets en habitation	12
---	----

PORTRAIT DU TERRITOIRE DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE	15
--	-----------

L'économie	17
------------	----

Le logement	18
-------------	----

Les services	21
--------------	----

Le vieillissement de la population	22
------------------------------------	----

L'immigration	23
---------------	----

Portrait de la demande en logement au Saguenay–Lac-Saint-Jean	25
---	----

Portrait de la demande en logement dans la MRC de Maria-Chapdelaine	26
---	----

Typologies de logement	28
------------------------	----

Quelques instances reliées au logement existant dans la région	34
--	----

Plan d'action MRC de Maria-Chapdelaine	36
--	----

Calcul du besoin en logement locatif privé par municipalité	41
---	----

MUNICIPALITÉ DE GIRARDVILLE	42
------------------------------------	-----------

Cartes produites	44
------------------	----

Calcul d'un loyer mensuel abordable par quintile	45
--	----

Données utilisées	45
-------------------	----

PORTRAIT	47
-----------------	-----------

Atouts	49
--------	----

Potentiels	49
------------	----

Contraintes	49
-------------	----

Plan d'action	50
---------------	----

CONCLUSION	53
-------------------	-----------

BIBLIOGRAPHIE	54
----------------------	-----------

ANNEXE 1 – Liste non-exhaustive des programmes de financement potentiels	58
---	-----------

Habitation	59
------------	----

Municipalités situées au nord du 49° parallèle	61
--	----

TABLE DES MATIÈRES - SUITE

Développement et vitalité _____	61
Environnement et efficacité énergétique _____	62
Transport _____	62

ANNEXE 2 – Tableau détaillé de la méthodologie d’attribution des priorités	64
---	-----------

ANNEXE 3 – Tableau comparatif des zonages incitatif et différencié	66
---	-----------

TABLE DES FIGURES

16	FIGURE 1	LOCALISATION DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE	24	FIGURE 5	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE FOYERS ACCUEILLIS SELON L'ANNÉE AU LAC-SAINT-JEAN
17	FIGURE 2	RÉPARTITION DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE	45	FIGURE 6	LOCALISATION DES PÉRIMÈTRES URBAINS DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE
22	FIGURE 3	PYRAMIDE DES ÂGES DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE EN 2016 ET 2021	48	FIGURE 7	UTILISATION DU SOL DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN DE GIRARDVILLE
24	FIGURE 4	BILANS MIGRATOIRES DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE ET DE LA RÉGION ENTRE 2002 ET 2022			

TABLE DES TABLEAUX

16	TABLEAU 1	RÉPARTITION DE LA POPULATION DANS LA MRC SELON LES MUNICIPALITÉS, 2021	28	TABLEAU 4	PROPORTION DES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS
18	TABLEAU 2	ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCUPATION DANS LES MUNICIPALITÉS JEANNOISES ENTRE 2018 ET 2023 SELON LA SCHL, 2023	36	TABLEAU 5	PLAN D'ACTION DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE
19	TABLEAU 3	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES MUNICIPALITÉS DE LA MRC	47	TABLEAU 6	LOYER MENSUEL ABORDABLE SELON LES REVENUS MÉDIANS DES MÉNAGES À GIRARDVILLE DIVISÉS PAR QUINTILE EN 2021



NOTE SUR LA FORME *DU DOCUMENT*

Le présent document est divisé de manière à pouvoir être consulté autant dans son intégralité qu'en ciblant des parties spécifiques. Le document comporte une première section portant sur la MRC dans son intégralité, pour ensuite porter sur la municipalité. De cette façon, il est possible de consulter efficacement les informations relatives à Girardville, comme il est possible de se pencher sur les aspects relatifs à la MRC.

GRANDES TENDANCES ET CONCEPTS INFLUENÇANT LE LOGEMENT

• LA CRISE DU LOGEMENT AU CANADA

Depuis maintenant plusieurs années, le Canada subit une crise du logement et une pression sur son parc immobilier qui ne cessent de croître. Alors que ces phénomènes sont généralement associés aux métropoles, ils affectent maintenant les villes de petite et moyenne taille, demandant aux régions de réagir face à cet enjeu grandissant. Au Québec, ce n'est pas que Montréal qui fait face à cette crise, mais bien plusieurs territoires, notamment celui du Saguenay–Lac-Saint-Jean. En plus de la pression qui existait déjà, la pandémie de la COVID-19 est venue détériorer la situation.

• QUELQUES DÉFINITIONS

Avant de préciser la situation du logement, certaines définitions doivent être établies. Notamment, les définitions des termes « logement abordable », « logement social », « logement adéquat » et « logement communautaire » seront données, puisqu'il s'agit de concepts régulièrement confondus.

LOGEMENT ABORDABLE

Lorsqu'il est question de **logement abordable**, dans le cas du locatif, il s'agit d'habitations dont les loyers représentent moins de 30 % des revenus (avant impôts) du ménage y résidant. Ce pourcentage est ce que nous appelons un « taux d'effort ». Puisque la définition est caractérisée par le coût du loyer, on peut parler de logement abordable dans le parc privé comme public.

LOGEMENT SOCIAL

Le **logement social**, quant à lui, peut porter ce nom seulement lorsqu'il appartient à l'État et qu'il n'est pas privatisé. Au Québec, ce sont les offices municipaux d'habitation (OMH) qui détiennent et gèrent ces immeubles. Ils sont de propriété publique. Ils doivent aussi bénéficier d'une subvention gouvernementale et leurs loyers doivent, au minimum, être inférieurs au loyer des logements semblables du marché, mais respecteraient idéalement les capacités de payer des locataires.

LOGEMENT ADÉQUAT

Pour ce qui est du **logement adéquat**, on le définit lorsque le logement est abordable, qu'il est de qualité et comporte assez de chambres pour la composition du ménage, ne demandant pas de travaux majeurs. Un logement adéquat est l'opposé d'un logement insalubre qui peut potentiellement porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants.

LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

Le **logement communautaire** quant à lui est une forme distincte du logement public. Ce sont des immeubles de propriété collective gérés par les membres d'une coopérative ou d'un organisme sans but lucratif (OSBL) en habitation. En habitation communautaire, les loyers se situent sous le prix médian du marché. Ils sont destinés à des familles ou des personnes seules. Certains organismes à but non lucratif répondent à des besoins de logement pour les personnes à risque d'itinérance ou pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie ou ayant des besoins particuliers.

• LE LOGEMENT DANS UN CONTEXTE D'INFLATION

Il n'y a pas que les produits de consommation qui subissent l'inflation des dernières années. Le marché immobilier, qu'il s'agisse d'achat ou de location, connaît, lui aussi, les contrecoups de l'augmentation des taux d'intérêt des dernières années. De 2021 à 2022, le prix des loyers a bondi de près de 10 % à Montréal. Bien que toutes les régions du Québec n'atteignent pas nécessairement ce pourcentage inquiétant, il s'agit tout de même d'un signal d'alarme difficile à ignorer.

La hausse des loyers dans la province s'explique par plusieurs facteurs qui se définissent par plusieurs concepts, dont celui de l'offre et de la demande. En 2022, le Québec a accueilli près de 150 000 personnes, un nombre record pour le territoire. Ce flux migratoire a bien évidemment contribué à la demande déjà existante. Il est important de souligner que cette crise du logement existait bien avant 2022. Le flux migratoire n'est ainsi pas la cause principale de l'enjeu, mais participe tout de même à augmenter la pression sur le marché immobilier.

de **2021**
à **2022**

le prix des
loyers a monté
de près de

10%

Par ailleurs, lors de la pandémie, les prix des propriétés ont connu une hausse majeure, rendant l'acquisition d'une maison ou d'un logement très difficile. Plusieurs ont dû prendre la décision de demeurer locataires. Ce qui a fait en sorte d'augmenter la demande sur le marché locatif, participant à la hausse des loyers. On retrouve donc beaucoup plus de ménages à la recherche de logements que de logements disponibles.

Cette inflation a aussi un impact direct sur les prix des logements abordables et sur la disponibilité des logements sociaux. Alors que la société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) caractérise l'abordabilité par un loyer ne dépassant pas un taux d'effort de plus de 30 % des revenus de l'occupant, une erreur commune semble être de considérer qu'un logement abordable offre tout simplement un loyer moins élevé que le prix moyen du marché.

Le manque de logements n'a pas que des impacts financiers. Cette lacune met aussi à risque la santé économique des villes ne pouvant offrir du logement, décourageant de potentielles familles ou travailleurs de s'établir dans la région. C'est le cas, par exemple, de Rimouski qui peine à loger les étudiants de l'Université du Québec à Rimouski, obligeant certains à changer complètement d'institution. Les étudiants du cégep de Saint-Félicien sont logés de Métabetchouan-Lac-à-la-Croix jusqu'à Dolbeau-Mistassini. Plusieurs n'ayant pas réussi à trouver de logement à proximité de leur lieu d'éducation. Le cas du collège d'Alma est également notable. Le collège parvient à attirer de nouveaux étudiants internationaux, mais peine à les loger. Des projets de résidences étudiantes sont actuellement à l'étude.

● LA RARETÉ DE MAIN-D'OEUVRE EN RÉGION

La rareté de main-d'œuvre s'explique par le vieillissement de la population. La génération des «baby-boomers» quitte le marché du travail et les générations subséquentes peinent à pourvoir tous les postes devenus vacants. Ce phénomène a été accentué par les départs anticipés à la retraite pendant la pandémie. Depuis 2021, le phénomène s'atténue tranquillement. Il n'en reste pas moins que les employeurs du Québec ont toujours de grandes difficultés à recruter, et ce, dans tous les domaines. Cette diffusion de l'enjeu n'est donc pas centrée que dans les grandes villes, mais affecte aussi les régions.

Au Saguenay—Lac-Saint-Jean, la tendance semble aller à l'encontre de celle de la province, présentant une rareté de main-d'œuvre qui ne cesse d'augmenter. En 2022, plus de 6 300 postes étaient à pourvoir dans la région, soit une augmentation de plus de 600 postes vacants en seulement un an. En mars 2023, la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI) indiquait que le Saguenay—Lac-Saint-Jean nécessiterait plus de 1000 personnes immigrantes afin de pallier la pénurie de main-d'œuvre. Or, ces personnes auraient besoin d'être logées afin de pouvoir travailler dans la région.

Il est évident que la crise du logement, la rareté de main-d'œuvre et le contexte économique d'inflation sont trois enjeux qui coexistent et qui ont des répercussions les uns sur les autres.

Pour attirer des travailleurs, il faut qu'ils puissent être logés. Pour qu'ils puissent payer leur logement, il faut que les loyers et les prix des propriétés ne génèrent pas un taux d'effort trop élevé.

Comme mentionné plus tôt, un manque de logement peut rapidement mettre un frein à l'arrivée de nouveaux travailleurs. Au cours des dernières années, certaines entreprises ont même pris le parti d'acquérir elles-mêmes des maisons afin de loger leurs employés. Il s'agit d'ailleurs d'une façon de faire très courante sur le territoire de la MRC de Maria-Chapdelaine. Cela permet aux employeurs de garantir une place où loger leurs travailleurs. Toutefois cela crée aussi une pression sur le marché locatif et immobilier, tout en développant une relation de dépendance accrue, parfois malsaine, entre les travailleurs et leur employeur, qui est aussi leur locateur.

CADRE LÉGAL DE COLLABORATION AVEC UN PROMOTEUR

La présente sous-section se veut une synthèse du cadre légal qui encadre les relations entre les promoteurs immobiliers et les municipalités. Elle se base sur une lettre d'opinion élaborée par un cabinet d'avocat à la demande de Forum – Service d'urbanisme.

Malgré tout, il convient de consulter un avocat spécialisé en droit municipal avant l'utilisation de ses outils.

● PRINCIPE DE BASE

La Loi sur l'interdiction de subventions municipales établit le principe de base suivant :

À moins d'une disposition spécifique, une municipalité ne peut venir en aide à une personne physique, à une entreprise, à un organisme sans but lucratif ou à une autre municipalité.

● QU'EST-CE QU'UNE AIDE ?

Tout geste et toute action d'une municipalité envers une personne visant à avantager cette dernière d'une manière disproportionnée par rapport aux avantages qu'en retire la municipalité.

Il n'est donc pas interdit, de manière générale, au cocontractant d'une municipalité de tirer profit de leur entente.

● TRANSACTION À TITRE ONÉREUX

La Loi sur les cités et villes et le Code municipal établissent tous les deux le principe suivant :

L'aliénation de tout bien de toute municipalité doit être réalisée à titre onéreux.

L'analyse de caractère onéreux d'une transaction est effectuée au cas par cas et elle se base sur la proportionnalité des avantages que retire le promoteur par rapport aux obligations et avantages octroyés à la municipalité dans le cadre de la transaction. Ainsi, le prix obtenu pour la vente d'un immeuble n'est pas le seul critère pris en compte.

Une municipalité doit toujours faire preuve de prudence lorsqu'elle conclut une transaction de gré à gré avec un promoteur afin de ne pas se faire reprocher d'avoir exercé du favoritisme.

Elle devrait être en mesure de prouver qu'elle a déployé suffisamment d'efforts pour intéresser le plus grand nombre possible d'acheteurs. Il est alors intéressant de procéder par enchères ou soumissions publiques. Ces deux modes contribuent à justifier le prix de vente, puisque l'appel d'offres se fait sur un marché libre et quiconque peut présenter une offre. Il est suggéré de définir un prix plancher afin d'éviter une offre trop basse susceptible de soulever des questionnements quant au caractère onéreux de la vente.

• LOCATION OU ALIÉNATION

Une municipalité peut posséder des immeubles à des fins de réserve foncière. Malgré toute disposition inconciliable, elle peut aliéner un immeuble de sa réserve foncière à titre gratuit en faveur d'un établissement public, d'un centre de services scolaire, d'un centre de la petite enfance (ou d'une garderie), de la MRC, de son office d'habitation ou d'un autre organisme sans but lucratif.

Une municipalité peut mettre sur pied un programme municipal d'habitation destiné principalement aux ménages à revenu faible, modique ou modeste, ainsi qu'aux personnes handicapées. Le programme permet la construction, l'acquisition de gré à gré ou par expropriation, la location ou la restauration de logements aux fins de location ou de vente. La gestion et la réalisation peuvent être confiées, en tout ou en partie, à un organisme sans but lucratif ou à un office d'habitation.

**IL EST INTERDIT
POUR UNE
MUNICIPALITÉ
D'ACQUÉRIR
UN IMMEUBLE
DONT LE BUT
PRINCIPAL EST
DE LE LOUER.**

• NOUVELLES COMPÉTENCES EN HABITATION

La Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives a été adoptée et sanctionnée le 8 décembre 2023.

Cette loi prévoit, notamment, les nouvelles compétences suivantes :

- Une municipalité a maintenant compétence « dans le domaine de l'habitation ».
- Une municipalité peut louer un immeuble qu'elle possède à des fins d'habitation et elle peut confier la gestion et la location d'un tel immeuble à une personne autre.
- Une municipalité (ou une MRC) peut accorder une aide aux fins suivantes :
 1. L'hébergement transitoire de personnes dans le besoin;
 2. L'accroissement ou le maintien de l'offre de logements sociaux abordables ou destinés à des personnes aux études [...];
 3. Le bon fonctionnement d'un organisme qui a la gestion de logements sociaux ou abordables.
- Une municipalité peut accorder une aide à un propriétaire d'une habitation unifamiliale si elle comporte un logement accessoire.
- Une municipalité (ou une MRC) peut mettre sur pied un programme d'aide (subvention, prêt, crédit de taxes) visant à favoriser la construction de logements locatifs.
- Une municipalité peut adopter un programme d'aide favorisant l'accès à la propriété grâce à des prêts.
- Une municipalité peut adopter un programme d'aide favorisant l'établissement de nouveaux résidents. L'aide doit viser à les aider à faire l'acquisition d'un terrain dans le périmètre urbain afin d'y construire une résidence (aliénation de terrain à titre gratuit à des conditions préférentielles, subvention, crédit de taxes).

Les municipalités qui peuvent bénéficier de cette compétence sont celles de moins de 5 000 habitants ayant une variation de population inférieure à 0,5 % depuis au moins trois ans ou une proportion égale ou supérieure à 30 % de leur population âgée de 65 ans ou plus.

NOUVEAUX POUVOIRS AYANT POUR OBJECTIF DE FACILITER L'ÉMERGENCE DE PROJETS EN HABITATION

1 • MODIFICATION DU SUPER POUVOIR EN HABITATION

Mesure :

Pouvoir extraordinaire de déroger à la réglementation d'urbanisme en habitation (valide jusqu'au 21 février 2027)

Contextes applicables :

Il est possible de recourir à ce pouvoir dans deux situations :

1. Le projet proposé est un projet de logement social, abordable ou destiné aux personnes aux études au sens de l'article 1979 C.c.Q.;
2. La population est d'au moins 10 000 personnes et le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publiés par la SCHL pour la municipalité ou la région métropolitaine de recensement est inférieur à 3 %.

Conditions à respecter :

Pour recourir au pouvoir, le projet doit répondre aux critères suivants :

1. Comporter minimalement 3 logements;
2. Être situé dans le périmètre urbain indiqué dans le schéma d'aménagement et de développement en vigueur;
3. Ne pas être situé dans un lieu contrevenant à la sécurité publique, la santé publique, l'environnement ou le bien-être général;
4. Être situé dans une zone où le résidentiel est autorisé ou être situé dans une localisation respectant les affectations prévues par le plan d'urbanisme même si l'usage résidentiel n'est pas permis selon le règlement de zonage.

Si les critères ci-hauts sont respectés, la municipalité peut accepter le projet par résolution. Cette résolution prévoit les conditions qui doivent être respectées dans le cadre de la réalisation du projet.

2 • LE ZONAGE DIFFÉRENCIÉ

Mesure :

Permet de prévoir des normes de zonages différentes dans le cas de projets de logement sociaux ou abordables. Il s'agit d'un règlement normatif.

Contextes applicables :

Pour pouvoir bénéficier des normes différenciées, le demandeur doit :

1. Indiquer à la municipalité qu'il souhaite bénéficier de l'application du règlement relatif au zonage différencié;
2. Proposer un projet constitué principalement de logements abordables ou sociaux.

Conditions à respecter :

La municipalité doit avant tout **adopter un règlement** sur le zonage différencié. Dans son règlement, la municipalité doit déterminer les normes suivantes :

1. Les exigences afin de déterminer ce qui constitue un projet **principalement** en la construction d'unités de logement social ou abordable;
2. Les normes permettant d'assurer le caractère social ou abordable des logements;
3. La durée pour laquelle le caractère social ou abordable des logements doit être assuré.

3 • LE ZONAGE INCITATIF

Mesure :

Permet à une municipalité de stimuler son développement selon ses priorités et ses politiques d'aménagement, tout en donnant aux promoteurs une plus grande liberté de conception et d'utilisation de leurs immeubles. Il s'agit d'un règlement discrétionnaire.

Contextes applicables :

Le règlement peut s'appliquer dans certaines **zones** ou selon la **nature** et les caractéristiques du projet. Il peut concerner tous les objets en matière de zonage, sauf les usages et les normes de densité, de volumétrie ou d'implantation.

Conditions à respecter :

La municipalité doit avant tout **adopter un règlement** sur le zonage incitatif. L'adoption d'un règlement de zonage incitatif doit respecter la procédure préalable usuelle prévue pour un règlement d'urbanisme, savoir avis de motion, projet de règlement, assemblée de consultation publique. Ce règlement doit prévoir des normes plus permissives que celles du règlement de zonage pour un projet dont le demandeur du permis de construction ou du certificat d'autorisation s'engage, dans une entente, à fournir une contrepartie additionnelle.

Les normes suivantes doivent être déterminées :

1. Une description de la prestation qui peut être exigée du demandeur du permis dans le cadre de l'entente;
2. Les critères utilisés par la municipalité afin de déterminer quelle prestation peut être exigée ou indiquer que le conseil aura la possibilité de choisir la prestation au cas par cas;
3. Déterminer les garanties financières qui peuvent être exigées au demandeur par la municipalité.

Les contreparties pouvant être demandées par la municipalité (elles doivent correspondre à cette liste uniquement) :

1. L'intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial [exemples : incorporation dans le projet de 10 % de logements abordables, ajout d'un nombre minimal de logements comportant au moins trois chambres];
2. Le versement, à la municipalité, d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux ou la cession en faveur de celle-ci d'un immeuble destiné à être utilisé à ces fins;
3. Le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale [exemples : installation d'un système de collecte et de gestion écologique des eaux de pluie sur le site; inclusion de normes plus élevées en matière d'efficacité énergétique, exigence d'un certificat d'homologation du programme Novoclimat-Grand bâtiment multilogement ou d'un certificat de bâtiment durable du programme LEED];
4. La réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public [exemples : ajout d'espaces et de salles de réunion, de garderies, d'installations pour cyclistes, d'un parc public];
5. La préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale.

Avant d'autoriser la conclusion de l'entente, le conseil doit **soumettre le projet au comité consultatif d'urbanisme**.

Voir le tableau comparatif des zonages incitatif et différencié en annexe.

PORTRAIT DU TERRITOIRE DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE

La MRC de Maria-Chapdelaine se situe dans la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean, plus précisément au nord-ouest du lac Saint-Jean. Avec sa superficie de près de 40 000 km², elle est la 5^e MRC la plus étendue du Québec. La MRC de Maria-Chapdelaine est composée de 12 municipalités, notamment Dolbeau-Mistassini, qui est la plus peuplée du territoire comptant 13 718 habitants en 2021. Sa géographie variée offre une multitude de paysages, allant du massif montagneux aux grandes plaines cultivables. Sa richesse, autant en forêts qu'en réseaux hydrographiques, constitue pour la région un réel patrimoine.

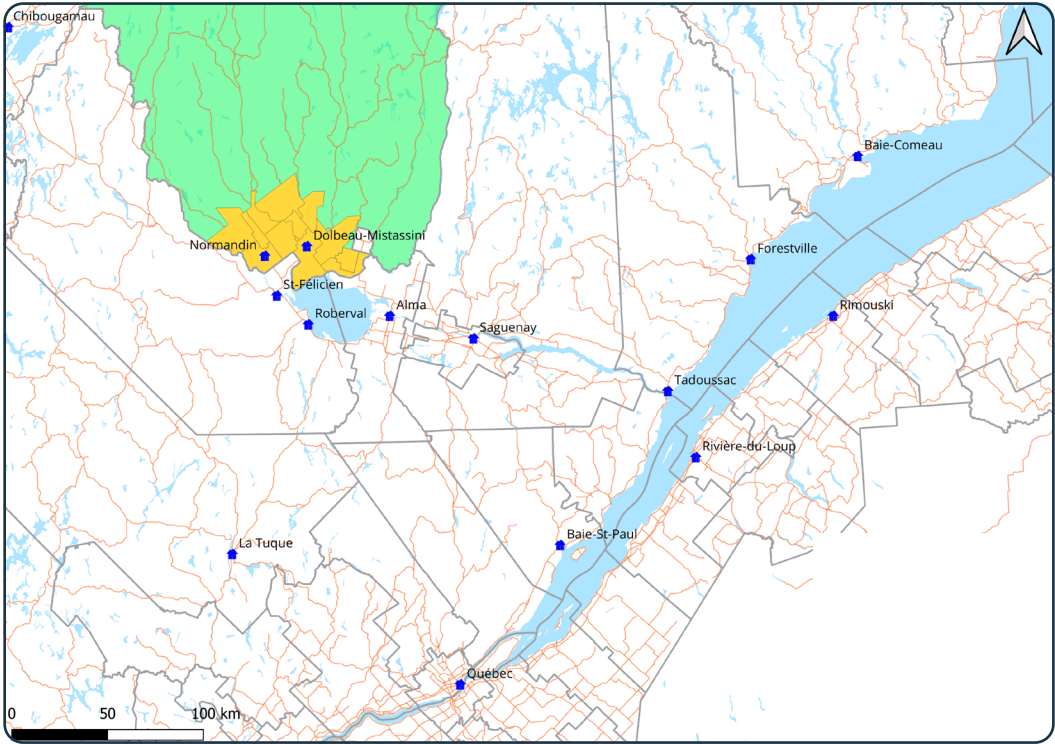


FIGURE 1
LOCALISATION DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE

SOURCE
FORUM – SERVICE D’URBANISME, 2023

● **POPULATION**

La MRC de Maria-Chapdelaine comptait 24 121 habitants en 2021. La ville de Dolbeau-Mistassini, principal pôle urbain du territoire, en accueillait 57,6 % à elle seule. Le second pôle de la MRC, la ville de Normandin en accueille 12,3 %. À l’échelle de la MRC, on remarque également une concentration importante de la population dans les municipalités traversées par la route 169, principal axe routier de la région.

En effet, les habitants de Dolbeau-Mistassini (13 718 hab.), de Normandin (2991 hab.), d’Albanel (2181 hab.), de Sainte-Jeanne-d’Arc (1101 hab.) et de Péribonka (488 hab.) représentent 85 % de la population de la MRC. Les seules exceptions notables quant à la répartition démographique sont Girardville (1018 hab.) et Saint-Thomas-Didyme (703 hab.) qui ont su se démarquer grâce à la présence d’industries, notamment de petites et moyennes entreprises liées à la foresterie.

MUNICIPALITÉ	POPULATION - 2021
Dolbeau-Mistassini	13 718
Normandin	2 991
Albanel	2 181
Sainte-Jeanne-d’Arc	1 101
Girardville	1 018
Saint-Thomas-Didyme	703
Péribonka	488
Saint-Eugène-d’Argentenay	487
Saint-Edmond-les-Plaines	355
Saint-Stanislas	376
Saint-Augustin-de-Dalmas	334
Notre-Dame-de-Lorette	159
TNO des Passes-Dangereuses (Sainte-Elizabeth-de-Proulx)	210
TOTAL	24 121

TABLEAU 1
RÉPARTITION DE LA POPULATION DANS LA MRC SELON LES MUNICIPALITÉS, 2021

L'ÉCONOMIE

En matière d'économie, c'est le secteur tertiaire, soit celui des services, qui est le plus important, occupant 69 % de la population active. Il est suivi du secteur secondaire (17 %) et finalement du secteur primaire (14 %), ce dernier regroupant notamment l'agriculture et la foresterie. Cependant, il ne faut pas se fier qu'aux chiffres pour déterminer l'importance d'un secteur économique.

En effet, l'industrie des ressources naturelles, soit le secteur primaire, est au cœur des activités de la MRC. Il s'agit de son moteur économique principal. En comparaison, au niveau de la province, seulement 3 % de la population active travaille dans ce même secteur. En ce qui concerne les deux autres secteurs, on retrouve principalement des reboiseurs, des débroussailliers, des entrepreneurs forestiers, soit des emplois très centrés sur la foresterie. Certaines municipalités vivent presque exclusivement de ces domaines d'activités.

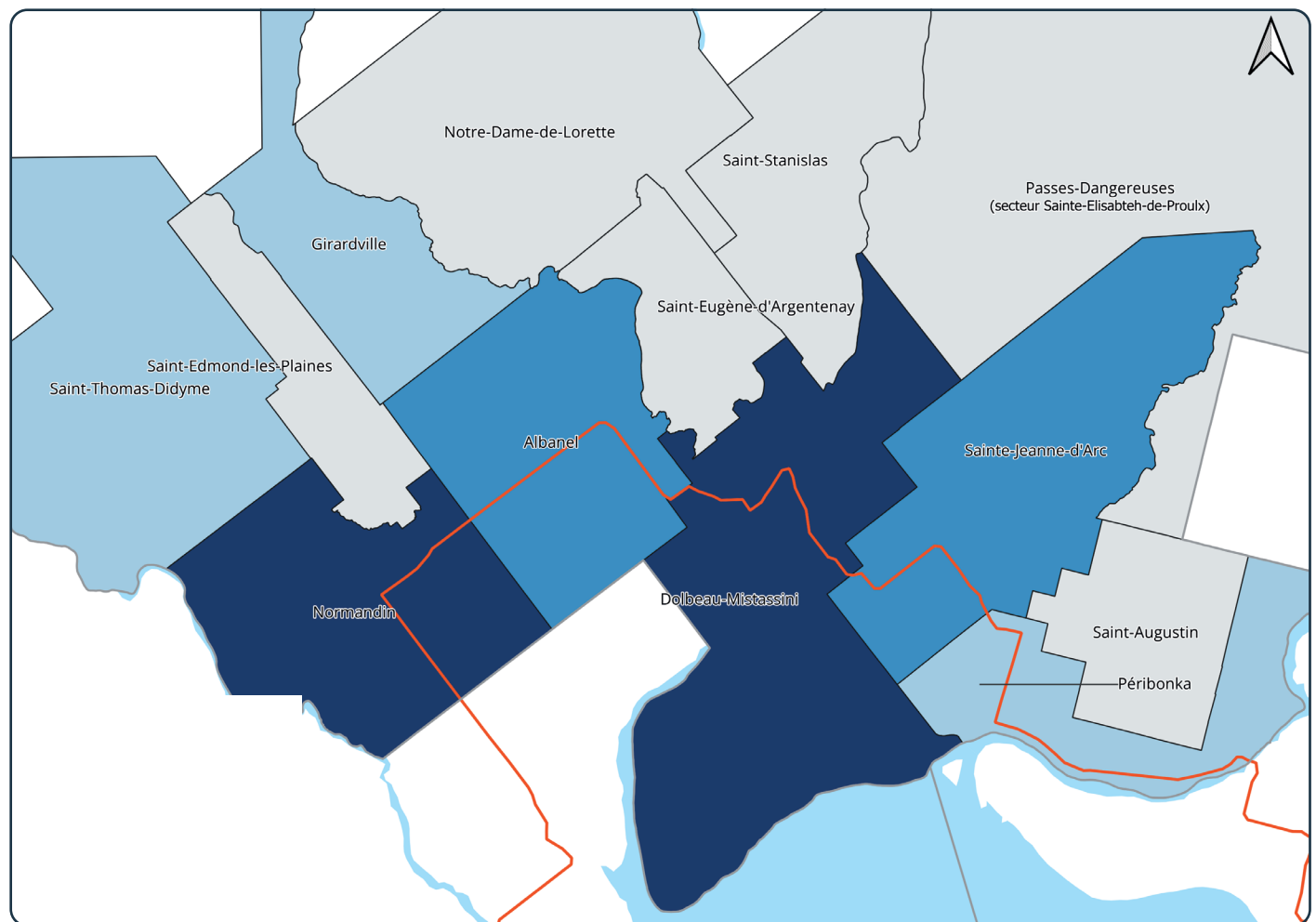
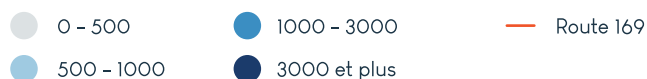


FIGURE 2
RÉPARTITION DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE

SOURCE
FORUM – SERVICE D'URBANISME, 2023

ÉLÉMENTS CARTOGRAPHIÉS

MUNICIPALITÉS LOCALES (pop. 2021)



LE LOGEMENT

En 2021, il y avait 6 263 logements privés occupés à Dolbeau-Mistassini, selon Statistique Canada. Les maisons individuelles non attenantes représentaient 60,5 % de tous les logements privés dans la ville. Pour ce qui est de la MRC, c'est plus de 70 % des logements qui font partie de cette catégorie. Dans la province, nous comptons seulement 45 % des logements qui sont des résidences unifamiliales. Il est donc possible de constater qu'il a très peu de variété dans la typologie des logements dans la MRC de Maria-Chapdelaine, puisqu'on y retrouve une surabondance de maisons unifamiliales.

Comme partout dans la province, la question de l'accès au logement est un enjeu important pour la MRC. Le manque au niveau de l'habitation, autant au niveau des propriétés que des logements locatifs, met un frein important à la croissance démographique, notamment en rendant ardue l'arrivée de nouveaux travailleurs et d'étudiants. Non seulement la population locale ressent cet enjeu, mais l'économie et l'attractivité des municipalités en subissent aussi les impacts. La crise du logement pousse certains employeurs à devoir prendre les grands moyens, allant souvent jusqu'à acheter eux-mêmes des maisons ou des appartements afin de loger leurs employés.

• LE TAUX D'INOCCUPATION

Les taux d'inoccupation dans les villes et municipalités autour du lac Saint-Jean sont historiquement bas. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est calculé en divisant le nombre de logements vacants au moment de l'enquête¹ élaborée par la SCHL par le nombre de logements locatifs total. L'équilibre souhaitable est de 3 %. Prenons pour exemple, Alma qui est passé d'un taux équilibré de 3,1 % en 2018 à un taux de 0,3 % en 2022, créant un fort déséquilibre en faveur des propriétaires. Roberval, quant à elle, est passée d'un taux d'inoccupation de 5,5 % à 0 %. C'est donc dire qu'il n'y avait plus de logement locatif libre en 2022 sur son territoire. Pour sa part, Dolbeau-Mistassini est passée d'un taux de 6,4 % en 2018 à un maigre 1,0 % en 2023.

MUNICIPALITÉS JEANNOISES DE PLUS DE 10 000 HABITANTS	TAUX D'INOCCUPATION		
	2018	2022	2023
Alma	3,1 %	0,3 %	0,6 %
Dolbeau-Mistassini	6,4 %	1,3 %	1,0 %
Saint-Félicien	3,8 %	1,1 %	1,0 %
Roberval	5,5 %	0,0 %	*2

TABLEAU 2
ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCCUPATION DANS LES MUNICIPALITÉS JEANNOISES ENTRE 2018 ET 2023 SELON LA SCHL, 2023

**PLUSIEURS
ÉLÉMENTS
PEUVENT FAIRE
EN SORTE QU'UNE
RÉGION N'AIT PLUS
AUCUN LOGEMENT
LOCATIF LIBRE.**

Par exemple, les propriétaires ne peuvent pas entretenir leur logement entre deux baux. Les locataires ne peuvent pas déménager puisqu'ils ne trouvent pas de logement à louer. Plusieurs sont obligés de rester dans des logements insalubres et mal entretenus puisqu'ils y sont contraints et n'ont pas d'autres options, et ce, même s'ils ont les moyens de se payer un logement qui leur convient. Les nouveaux arrivants sont obligés d'emménager dans les logements restants même s'ils ne sont pas adaptés à leurs besoins.

¹ Seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins 3 logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins 3 mois sont inclus dans l'enquête sur les taux d'inoccupation.

² Les données de 2023 ne sont pas disponibles pour la ville de Roberval puisque l'enquête de la SCHL pour les taux d'inoccupation concerne seulement les municipalités de plus de 10 000 habitants. La ville de Roberval est passée sous la barre des 10 000 habitants lors du dernier recensement en 2021.

● TERRAINS VACANTS ET PROPRIÉTAIRES PASSIFS

On dénombre de nombreux terrains vacants dans les périmètres urbains, dont plusieurs appartiennent à des propriétaires privés qui n'en font rien, engendrant un certain frein dans le développement immobilier des municipalités. On qualifie ces propriétaires de « passifs ».

Un moyen de contrer ce phénomène de passivité serait d'augmenter des taxes foncières de ces propriétés ou de mettre en place des programmes de subvention afin d'inciter les propriétaires à utiliser ou développer les terrains pour construire de nouveaux commerces et/ou des logements.

● ITINÉRANCE

Alors que dans l'imaginaire collectif, l'itinérance est une problématique liée aux grandes villes, elle touche maintenant les régions. À cet effet, la MRC de Maria-Chapdelaine a décidé d'effectuer un dénombrement des personnes en situation d'itinérance sur son territoire. Le résultat : 15 personnes en situation d'itinérance ont été recensées dans la MRC lors de l'été 2023. Ce nombre ne peut être comparé au passé, puisqu'il s'agit d'un premier dénombrement officiel, mais l'idée de faire ce dénombrement en elle-même peut être prise comme le signe d'un enjeu qui s'aggrave. Une halte-chaud avec six chambres a été installée pour accueillir ces personnes durant l'hiver 2023-2024, dans l'attente d'une solution plus permanente.

Ce phénomène récent dans la région provient, en partie du fait du manque d'investissements dans le logement social. Les personnes en situation d'itinérance ont peu ou pas d'options de logement salubre et à faible coût. Dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, la première raison de la perte du dernier logement est l'expulsion. Bien que le présent document ait comme objectif le traitement de l'information concernant les logements, la lutte contre l'itinérance est à la croisée des chemins de plusieurs enjeux de société qui n'y seront pas abordés.

• LOGEMENTS SOCIAUX

En ce qui concerne les logements sociaux, l’Office municipal d’habitation (OMH) Maria-Chapdelaine a recensé les données suivantes :

LE TABLEAU CI-CONTRE INDIQUE LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, GÉRÉS PAR L’OMH, PRÉSENTS DANS LES DIFFÉRENTES MUNICIPALITÉS.

MUNICIPALITÉ	CATÉGORIE	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	
Albanel	Famille	12	22
	Personne âgée	10	
Dolbeau-Mistassini	Famille	88	158
	Personne âgée	70	
Girardville	Famille	10	20
	Personne âgée	10	
Normandin	Famille	30	40
	Personne âgée	10	
Péribonka	Personne âgée	10	10
Sainte-Jeanne-D'Arc	Personne âgée	10	10
Saint-Thomas-Didyme	Famille	11	11
Saint-Edmond-Les-Plaines	Famille	10	18
	Personne âgée	8	

TABLEAU 3
NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES MUNICIPALITÉS DE LA MRC

Sans surprise, la ville de Dolbeau-Mistassini en compte le plus grand nombre. Ainsi, on compte huit municipalités sur 12 accueillant des logements sociaux. Parmi celles-ci, la majorité offre du logement pour les personnes aînées ainsi que pour les familles. En plus de ses 289 logements, l’OMH possède 140 logements bénéficiant du Programme de suppléments au loyer de la Société d’habitation du Québec dans des bâtiments privés ou dans des organismes à but non lucratif et/ou en coopérative. Un total de 429 logements sont subventionnés dans la MRC.

Selon la liste d’admissibilité de l’OMH Maria-Chapdelaine, mis à jour le 16 janvier 2024, 45 ménages sont en attente d’un logement. Parmi ceux-ci, 29 ménages, toutes catégories confondues, ont déposé des demandes pour habiter Dolbeau-Mistassini et 13 ménages ont fait de même pour habiter Normandin. Les trois quarts de ces ménages ont besoin d’une typologie de logement comportant seulement une chambre à coucher. Toutefois, les autres ménages, soit 14 familles, sont en attentes d’un logement comportant plus de trois chambres.

Le taux de vacances des logements comportant plus de trois chambres est de plus ou moins 5 %. Dans les municipalités excentrées, ces logements sont plus difficiles à louer. Cette situation s’explique par le faible nombre de services de proximité et donc, par l’obligation de se déplacer avec son véhicule personnel pour répondre à des besoins de base. Les logements vacants de trois chambres et plus situés à Dolbeau-Mistassini font présentement tous l’objet de rénovations. Les familles en attente d’un logement adapté pourront en prendre possession dès que cela sera possible.

• LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES

Selon la Fédération des coopératives d'habitation du Royaume Saguenay-Lac-Saint-Jean (FECHAS), il y a seulement trois coopératives d'habitation sur le territoire de la MRC, toutes situées à Dolbeau-Mistassini pour un total de 30 logements. La région du Saguenay-Lac-Saint-Jean compte, quant à elle, 46 coopératives en habitation pour un total de 969 logements.

Dans le cas des OSBL en habitation, la Fédération régionale des OSBL d'habitation du Saguenay-Lac-Saint-Jean, Chibougamau-Chapais et Côte-Nord (FROH) regroupe 88 OSBL d'habitation sur le territoire couvert. Selon son site internet, des OSBL d'habitation se trouvent à Saint-Edmond-les-Plaines, à Girardville, à Albanel, à Saint-Thomas-Didyme, à Normandin, à Dolbeau-Mistassini et à Saint-Augustin.

LES SERVICES

La ville de Dolbeau-Mistassini s'inscrit comme le principal pôle démographique et urbain dans la MRC, suivie de la ville de Normandin au second rang. Il s'agit d'ailleurs des deux seules villes de la MRC ayant des écoles secondaires, dont une à Normandin et deux à Dolbeau-Mistassini. Les 11 écoles primaires sont, quant à elles, plus nombreuses et plus dispersées à travers le territoire. En effet, neuf des 12 municipalités en accueillent une, Dolbeau-Mistassini trois et Saint-Augustin deux. Il y a donc seulement trois municipalités n'ayant pas d'école primaire, soit Notre-Dame-de-Lorette, Péribonka et Saint-Stanislas. En plus des écoles de niveau primaire et secondaire, on compte dix centres de formation professionnelle dans la MRC.

En matière de services destinés à la petite enfance, les CPE et garderies sont regroupés à Dolbeau-Mistassini, Normandin, Girardville et Péribonka. Les municipalités comptent respectivement quatre, deux, un et un établissements pour la petite enfance. C'est donc quatre municipalités sur 12 qui offrent ce type de service.

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

En 2023, la MRC de Maria-Chapdelaine compte la plus grande part de personnes ayant plus de 65 ans dans la région. La pyramide des âges de 2016 et 2021 ci-dessous illustre bien le vieillissement de la population.

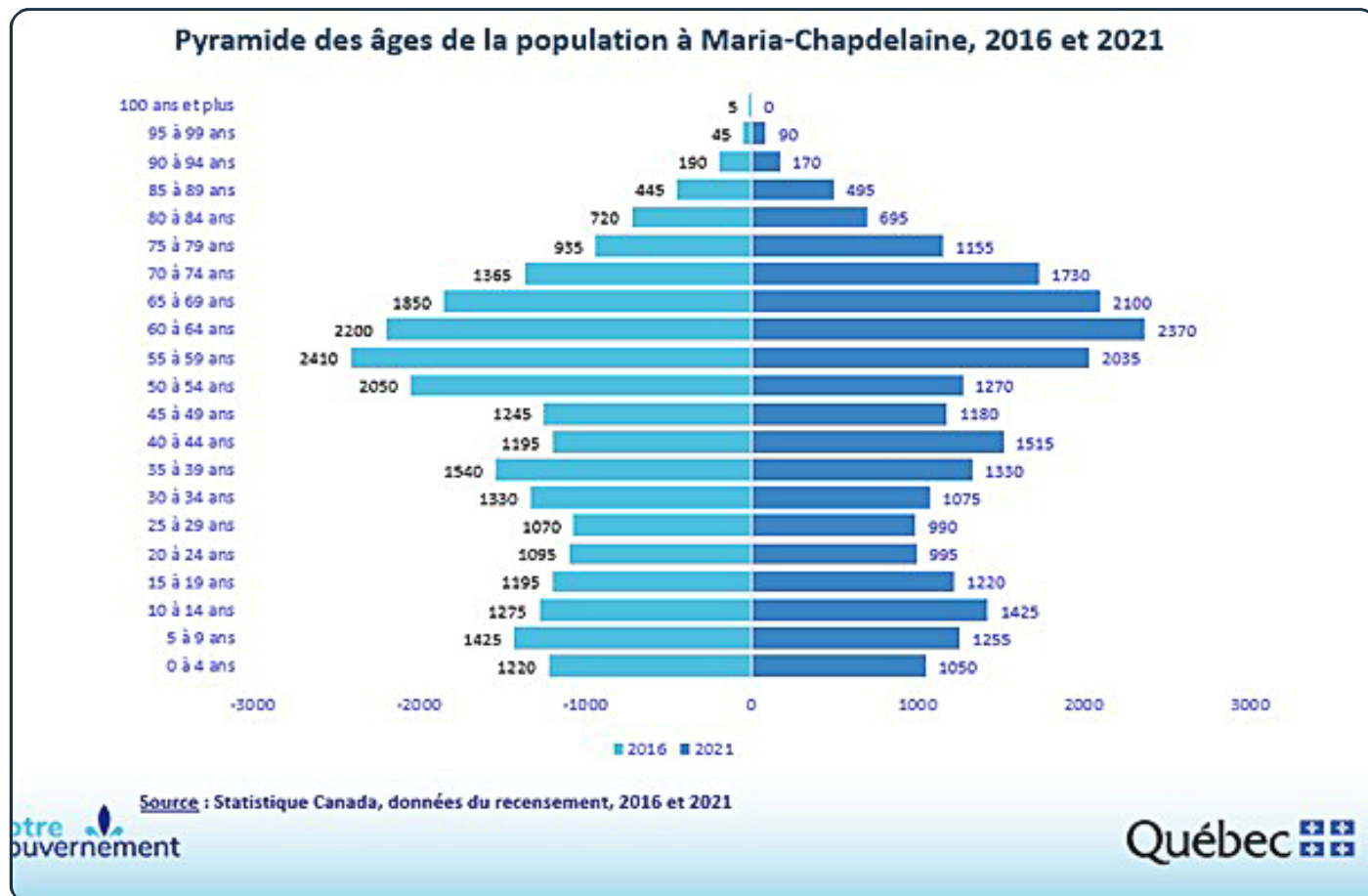


FIGURE 3
PYRAMIDE DES ÂGES DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE EN 2016 ET 2021

SOURCE
GOUVERNEMENT DU QUÉBEC.

Selon le Registre des résidences pour personnes âgées du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec, 13 résidences pour personnes âgées, tous types confondus se trouvent dans la MRC. Huit d'entre elles sont à Dolbeau-Mistassini et deux à Normandin. Les municipalités de Girardville, Albanel et St-Thomas-Didyme accueillent une résidence chacune.

MRC MARIA-
CHAPDELAINE
13 RÉSIDENCES
de tous types

DOLBEAU-MISTASSINI
HUIT RÉSIDENCES

NORMANDIN
DEUX RÉSIDENCES

GIRARDVILLE
ALBANEL
SAINT-THOMAS-DIDYME
UNE RÉSIDENCE
chacune

L'IMMIGRATION

TET travailleurs étrangers temporaires

De 160 travailleurs étrangers temporaires (TET) en 2016, la MRC est passée à 526 en 2022. Elle accueillait ainsi 20,68 % des 2 544 TET présents au Saguenay–Lac–Saint–Jean, alors que la MRC ne compte que pour 8,77 % de la population régionale. En ajoutant les 342 travailleurs agricoles saisonniers (TAS), le total grimpeait alors à 868, en excluant ceux qui ont déjà leur résidence permanente, les étudiants, les conjoints et conjointes ainsi que les demandeurs d'asile. Cela porte la proportion de travailleurs étrangers (TET et TAS uniquement) à 2,13 % de la population de la MRC de Maria-Chapdelaine, alors que cette proportion est de 0,90 % à l'échelle de la région, démontrant l'importance de cette cohorte de main-d'œuvre pour la MRC.

Ces travailleurs représentent également un potentiel important de croissance démographique, puisque le taux de rétention³ a été de 45% entre 2006 et 2016. Bien que déjà acceptable, ce taux présente une possibilité significative d'augmentation, comme le démontrent les taux de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est (96%) et de la MRC du Domaine-du-Roy (70%) pour la même période. La MRC de Maria-Chapdelaine peut ainsi encore améliorer son bilan démographique grâce à l'immigration. À cet effet, 54 entreprises du territoire, en excluant les entreprises agricoles, ont d'ailleurs embauché des TET en 2024.

À ce potentiel s'ajoute la venue d'étudiants du Cégep de Saint-Félicien, situé à 36 km du centre-ville de Dolbeau-Mistassini, qui sont de plus en plus nombreux à se loger sur le territoire de la MRC de Maria-Chapdelaine. La part d'étudiants étrangers de l'institution, qui compte environ 900 étudiants annuellement, est passée de 173 étudiants étrangers en 2017 à plus de 300 en 2023. Toutefois, ce gain démographique risque d'être temporaire, considérant la variabilité des inscriptions et l'éventualité d'une augmentation de l'offre en logements sur le territoire félicinois.

TAS travailleurs agricoles saisonniers

Selon les ressources spécialisées à la MRC de Maria-Chapdelaine, l'immigration internationale devrait plafonner dans les prochaines années et ne représente donc pas une « manne infinie ». À cela s'ajoutent de nouvelles contraintes législatives en 2024. La MRC est toutefois d'avis que des gains importants sont envisageables au niveau des migrations interrégionales, alors que le territoire se distingue pour accueillir des personnes en provenance des grands centres urbains attirés par les grands espaces ou un retour en région. Une tendance renforcée par la possibilité grandissante du télétravail et le faible coût de la vie en région. Cette tendance touche toute la région qui a vu son bilan migratoire s'améliorer nettement, dont celui de la MRC de Maria-Chapdelaine qui présente un solde migratoire positif depuis 2020.

Les nouveaux arrivants d'origine internationale ont parfois de la difficulté à se loger convenablement, puisqu'ils arrivent sans aucun meuble et que les logements meublés comportent incidemment des loyers plus élevés. Cela force certains locataires ou employeurs à devoir trouver, au rabais, des meubles pour eux. Or, dans les dernières années, les meubles abordables se sont raréfiés.

³ Le taux de rétention correspond aux TET qui acquièrent leur résidence permanente ou dont le permis est renouvelé et qui demeurent domiciliés sur le territoire.

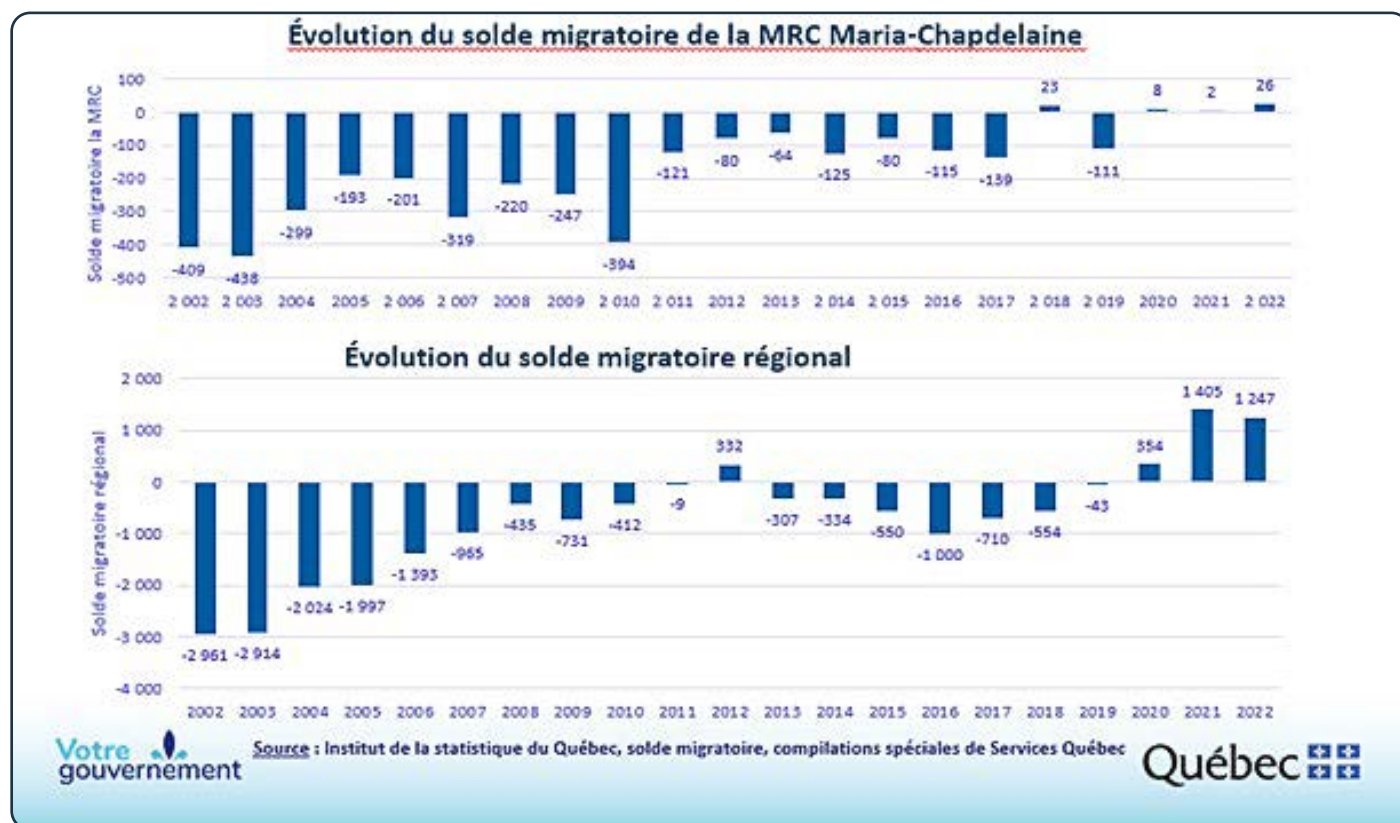


FIGURE 4
BILANS MIGRATOIRES DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE ET DE LA RÉGION ENTRE 2002 ET 2022

SOURCE
GOUVERNEMENT DU QUÉBEC,

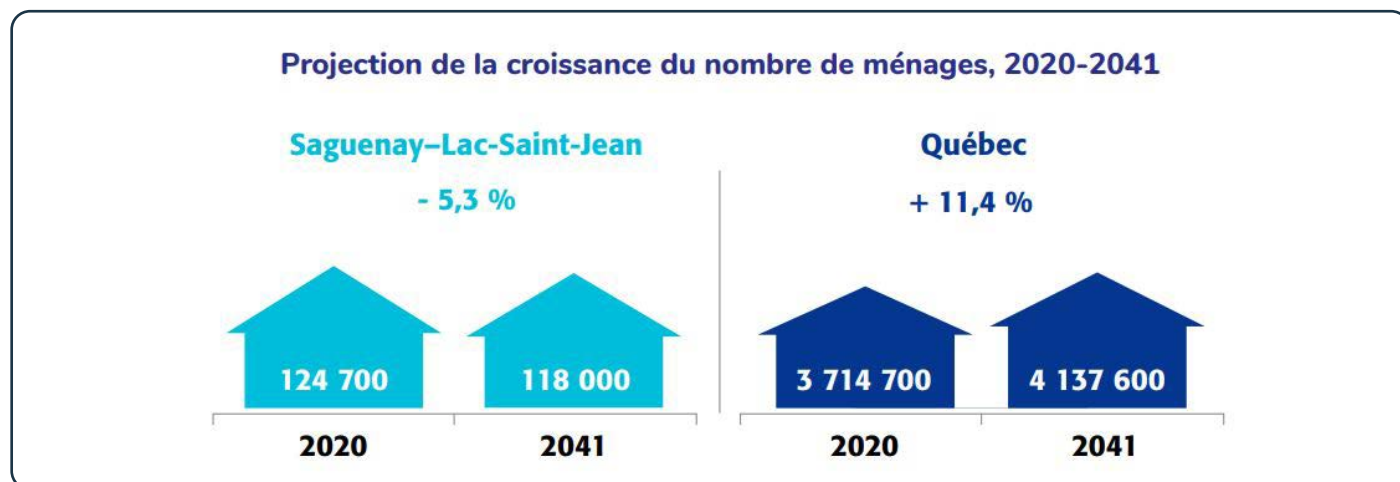


FIGURE 5
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE FOYERS ACCUEILLIS SELON L'ANNÉE AU LAC-SAINT-JEAN

SOURCE
PORTES OUVERTES SUR LE LAC, 2022

Il est toutefois notable que les nouveaux arrivants de certaines nationalités, comme les Français, arrivent parfois au Québec avec des liquidités important faisant d'eux de potentiels acheteurs ou investisseurs immobiliers. Il peut donc être stratégique pour la MRC de Maria-Chapdelaine de cibler ce genre de clientèle dans sa stratégie d'attractivité afin de combler les besoins liés à la pénurie de main-d'œuvre et de logements.

PORTRAIT DE LA DEMANDE EN LOGEMENT AU SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN

En 2021, le gouvernement du Québec a publié un rapport intitulé « Portrait régional de l'habitation – Région administrative du Saguenay–Lac-Saint-Jean ». Ce rapport présente, de manière claire et synthétique, l'état démographique actuel et projeté.

Le rapport fait mention du pourcentage de ménages ayant un « besoin impérieux en matière de logement ». Ce pourcentage de ménages a, au minimum un des problèmes suivants :

**UN PROBLÈME DE QUALITÉ,
UN LOGEMENT TROP PETIT OU
UN LOGEMENT TROP DISPENDIEUX.**

Chez les propriétaires, ce sont un peu plus de 22 % des ménages qui se retrouvent dans cette catégorie. Chez les locataires, ce nombre grimpe en flèche, atteignant les 77 %. Les ménages locatifs font donc, en grande majorité, face à au moins un problème important quant à leur habitation, que ce soit en matière d'espace, de qualité ou de coût. Quant aux coûts, ce sont près de 16 % des ménages qui allouent plus du tiers de leurs revenus à leur prêt hypothécaire ou leur loyer. Cependant, il est intéressant de noter que la moyenne de taux d'effort chez les propriétaires de la région est deux fois plus basse que dans le reste de la province.

Autrement dit, pour avoir accès à une propriété à un prix médian, un individu qui a un revenu médian aura à déboursier 21 % de ses revenus. Il est donc possible de conclure que l'accès à la propriété est favorable dans la région comparativement à plusieurs autres régions du Québec.

Actuellement, au Saguenay-Lac-Saint-Jean, le type d'habitation le plus populaire est de loin la maison unifamiliale. Certaines villes et municipalités ne comportent d'ailleurs pas de copropriétés ou de plex ayant de deux à cinq logements. Par ailleurs, presque 70 % des mises en chantier en 2020 étaient des propriétés unifamiliales. À peine plus de 25 % des nouvelles constructions avaient pour but d'intégrer le marché locatif.

PORTRAIT DE LA DEMANDE EN LOGEMENT DANS LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE

À l'été 2022, un sondage réalisé par la firme Léger a été effectué dans toute la MRC de Maria-Chapdelaine afin de se pencher sur la question de l'accès au logement et des besoins des habitants du territoire. Plus d'une centaine de personnes ont été sondées, rassemblant les citoyens et les employeurs dans la réflexion. Les résultats du sondage ont mis en lumière plusieurs faits exposés ci-dessous.

● FAITS SAILLANTS DE L'ENQUÊTE

Un premier fait rapporté concerne la recherche de logement qui est de plus en plus ardue dans la MRC. En effet, sur les répondants en recherche de logement au moment du sondage, 40 % cherchaient depuis plus de six mois, dont 25 % cherchaient depuis plus d'un an. Le degré de difficulté du processus a majoritairement été évalué à un niveau « difficile » ou « très difficile », avec une moyenne de difficulté de 9/10 (un représentant « extrêmement facile » et dix « extrêmement difficile »). Parmi ceux qui ont trouvé un logement dans la dernière année, 72 % admettent avoir dû faire des compromis concernant leurs critères.

En second lieu, les trois critères les plus importants dans le choix de l'habitation seraient, tout d'abord, la proximité à la nature, suivie de la proximité au lieu de travail ou à l'occupation principale, et finalement, le sentiment de sécurité. Il y a d'ailleurs un désir notable de la part de la population à se rapprocher des villes pôles pour potentiellement trouver cet équilibre.

Par ailleurs, alors que l'accès à la propriété a depuis longtemps semblé être le but ultime en habitation, cette tendance serait visiblement en train de changer. Effectivement, parmi les personnes sondées, 67 % sont locataires et 75 % de ces locataires souhaitent le rester. Une grande majorité des personnes sondées a d'ailleurs indiqué qu'il serait important de prioriser la construction de logements locatifs voués au long terme, indépendamment de si elles étaient elles-mêmes locataires ou propriétaires.

Finalement, l'accessibilité par l'abordabilité est une priorité pour les citoyens de la MRC de Maria-Chapdelaine. À leurs yeux, la construction de logements abordables et de logements sociaux devrait aussi être une priorité pour la MRC. Pour une grande majorité des personnes sondées, le prix de l'habitation est un critère essentiel pour choisir un logement. À titre indicatif, le sondage comptabilise qu'en moyenne, l'hypothèque maximale que les citoyens sont prêts à payer se situe à 183 630 \$. Pour le logement locatif, il s'agit d'un loyer mensuel moyen de 653 \$.

● BESOINS PLUS SPÉCIFIQUES

Au niveau de la propriété, la population cherche principalement à acquérir des maisons individuelles. Pour ce qui est du logement locatif, les quatre et demi et cinq et demi sont les typologies les plus recherchées. Il est intéressant de noter que, peu importe si les personnes sont actuellement locataires ou propriétaires, elles souhaitent, en majorité, rester dans la même situation, c'est-à-dire que la majorité des propriétaires souhaitent continuer à l'être, et la majorité des locataires souhaitent continuer à être locataires et n'envisagent pas la propriété.

En date du sondage, Dolbeau-Mistassini et Normandin comptaient une partie importante de la population de la MRC. Selon l'étude, cette tendance pourrait augmenter, puisque plusieurs personnes sondées ont fait part de leur volonté à y rester ou y emménager. Il est donc possible de conclure qu'une volonté commune de se rapprocher des villes centres se dessine. Cependant, environ 30 % des personnes habitant une maison individuelle seraient prêtes à opter pour un condo ou un appartement et 39 % des personnes habitant dans un appartement se verraient ultimement déménager dans une maison. Au niveau des appartements, une majorité préfère ceux se trouvant dans des immeubles de huit logements ou moins.

Par ailleurs, lorsqu'un ménage trouve son foyer, ce dernier ne correspond généralement pas aux critères initialement recherchés. Ce sont près de 20 % des personnes sondées qui trouvent leur logement trop petit. Un même pourcentage de personnes sondées trouvent que leur logement est situé trop loin de leur lieu de travail. Il y a donc un enjeu important avec la taille des logements disponibles sur le marché ainsi que leur situation géographique par rapport aux services et pôles d'emplois.

En bref, la population souhaite des appartements dans des immeubles à échelle humaine ou des maisons individuelles à des prix respectables, et situés de manière à avoir un accès à la nature, au lieu de travail et aux services essentiels.

● PISTES DE SOLUTIONS

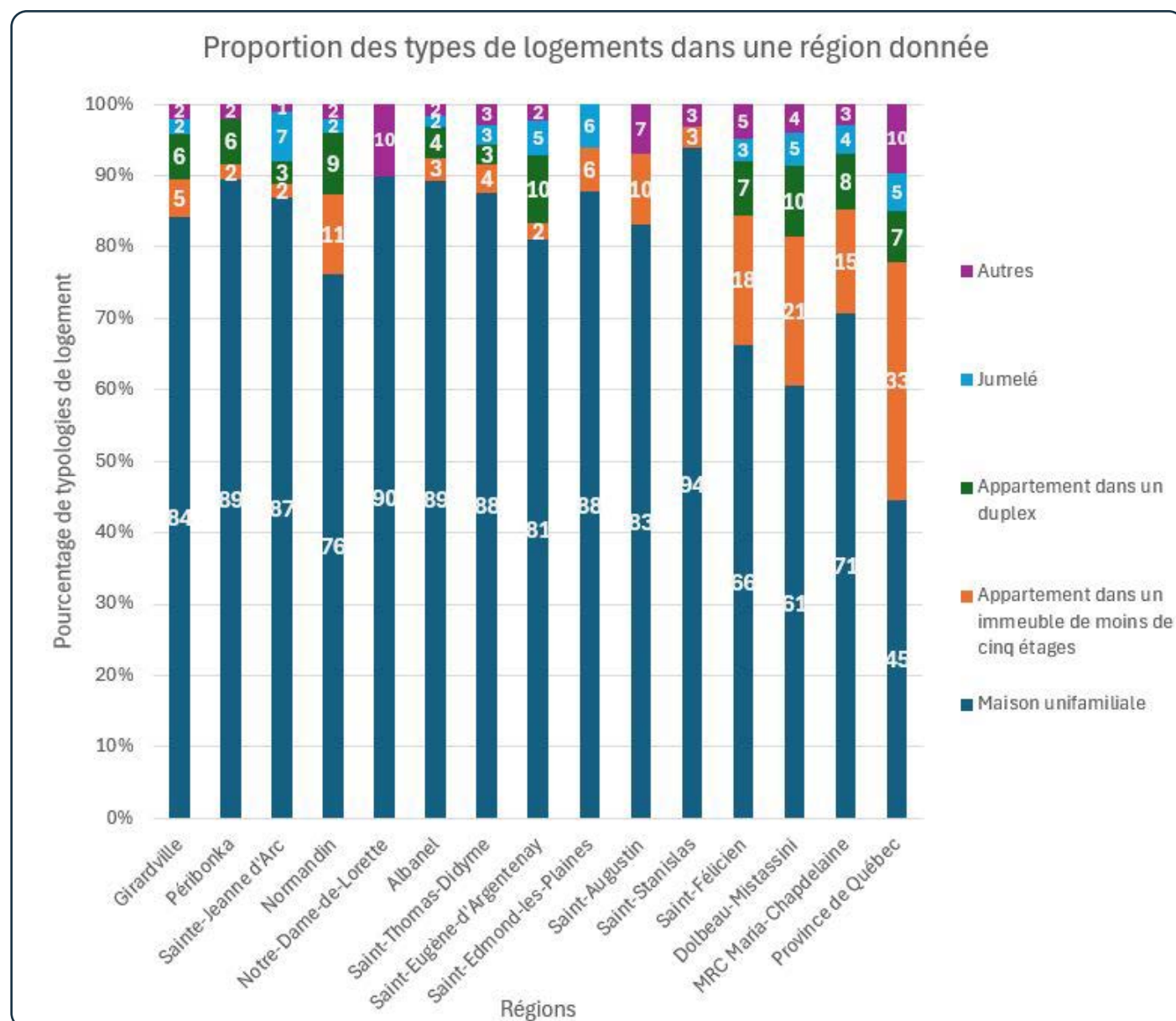
Plusieurs idées citoyennes ont été identifiées à l'issue des entrevues individuelles, dont, la création de nouvelles coopératives d'habitation, puisque celles existantes sont déjà complètes, l'offre d'hébergement temporaire chez l'habitant pour les nouveaux arrivants et l'option de construire des maisons bigénérationnelles ou des minimaisons, permettant de densifier de manière douce. La construction de minimaisons demanderait cependant une modification au niveau réglementaire.

Les employeurs sondés ont, quant à eux, relevé que certains établissements touristiques pourraient temporairement être reconvertis pour pallier le manque de logement, et que des incubateurs de logements transitoires⁴ partagés entre entreprises pourraient être mis sur pied. Ils ont également soulevé que le capital bâti pourrait être amélioré, ce qui est à la fois une solution environnementale, durable et parfois patrimoniale.

⁴ De façon générale, le logement temporaire vise les travailleurs étrangers ou nouveaux arrivants qui y restent le temps de se trouver un autre logement. Le logement transitoire, lui, vise davantage des clientèles particulières nécessitant un accompagnement par des services sociaux et/ou communautaires.

TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Le tableau quatre indique que la variété de logements construits dans la MRC et dans ses environs est faible. On y retrouve une moyenne de 60 à 95 % de maison unifamiliale selon le secteur. Quant à eux, les logements situés dans un immeuble de moins de cinq étages sont surtout situés dans les plus grandes municipalités telles que Dolbeau-Mistassini et Saint-Félicien.



TABEAU 4
PROPORTION DES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS

SOURCE
STATISTIQUE CANADA, SÉRIE « PERSPECTIVE GÉOGRAPHIQUE »,
RECENSEMENT DE LA POPULATION DE 2021 – DOLBEAU-MISTASSINI, VILLE.



MAISON UNIFAMILIALE

La maison unifamiliale est le type d'habitation le plus populaire de la MRC de Maria-Chapdelaine. L'espace et l'intimité qu'elle offre représentent ses atouts majeurs. En effet, la maison unifamiliale permet d'avoir un terrain privé comportant une cour avant et arrière à soi. La taille de ces habitations peut varier grandement, allant du bungalow à la maison à étages multiples. Il s'agit donc d'une catégorie assez diversifiée, pouvant accueillir plusieurs types de ménages.

Bien que la maison unifamiliale possède plusieurs qualités, sa propriété comporte également des frais hypothécaires importants, en plus des taxes et des autres dépenses généralement directement liées à sa valeur et à sa taille. Elle peut donc être dispendieuse et ainsi, parfois, moins accessible. Par ailleurs, l'entretien que ce type de propriété requiert n'est pas négligeable.

Lors de la tournée effectuée par l'équipe de Forum auprès des municipalités de la MRC, plusieurs cas de personnes « surlogées » ont été notés, c'est-à-dire des personnes âgées vivant seules dans une résidence unifamiliale et n'ayant pas la possibilité de transiter, dans leur municipalité, vers un type de logement plus petit et donc plus adapté à leurs besoins. Ces situations présentent un potentiel intéressant de rachat de maison et de jumelage avec de nouveaux acheteurs ou de nouveaux arrivants dans une perspective de vieillissement actif en région.

MAISON DE VILLE



Les maisons de ville (ou maisons en rangée) sont des habitations dont les murs mitoyens sont partagés avec d'autres maisons. Elles sont caractérisées, entre autres, par leur implantation en enfilade. Chaque maison possède sa propre cour arrière et, parfois, sa propre cour avant, selon les projets immobiliers.

Les maisons de ville offrent un type d'habitation différent des maisons unifamiliales. Leur superficie plus petite, mais tout de même à multiétages, est adaptée à plusieurs types de ménages et peut demander moins d'entretien qu'une plus grande maison. La proximité du voisinage peut aussi contribuer à créer un sentiment de communauté.

À noter que les maisons de ville sont la plupart du temps des copropriétés, notamment en raison des murs mitoyens et parfois de la cour avant, des façades, ou des toits partagés.



MAISON JUMELÉE

La maison jumelée ressemble beaucoup à la maison de ville, à la différence près qu'elle ne partage généralement qu'un seul mur mitoyen. Les maisons jumelées sont donc généralement implantées en petites grappes de deux, parfois trois maisons.

Leurs avantages et inconvénients sont ainsi les mêmes que pour les maisons de ville, outre le fait que les maisons jumelées ne sont généralement pas détenues en copropriété, puisqu'elles sont situées sur des terrains différents, bien que limitrophes.

APPARTEMENT/ CONDOMINIUM

(cinq logements
et moins)



Les appartements (ou condominiums lorsque les résidents sont propriétaires plutôt que locataires) peuvent servir de logement idéal pour plusieurs types de ménages. Que ce soit pour des étudiants, des personnes seules ou en couple, ou des personnes plus âgées, ces espaces de vie sont généralement plus accessibles financièrement que les maisons. Les appartements peuvent aussi très bien accueillir des familles avec enfants lorsque les logements disponibles possèdent plusieurs chambres.

Alors que tout type d'habitation peut être une propriété ou une location, les appartements se retrouvent souvent dans la 2^e catégorie. La location permet d'avoir moins de responsabilités face au logement, puisque plusieurs aspects sont gérés et pris en charge par les propriétaires. Aussi, la superficie habitable des appartements étant habituellement moins grande que celle des maisons, l'entretien est plus facile et rapide.

Les bâtiments de cinq logements et moins ont des dimensions plus humaines, puisqu'ils dépassent rarement les trois étages et peuvent même permettre un certain esprit de communauté.



APPARTEMENT/ CONDOMINIUM

(six logements
et plus)

La différence entre cette catégorie et la précédente est le nombre de logements dans l'immeuble. Un bâtiment de six logements et plus permet une plus grande densité et une exploitation au maximum de sa capacité d'un terrain. Ce type d'habitation constitue donc une manière efficace d'augmenter le nombre de logements disponibles sur un territoire.

Il est cependant important, avec cette option, de s'assurer de bien l'intégrer au quartier ou à la ville et de conserver des proportions qui ne dénaturent pas le milieu d'implantation. Pour des municipalités où le type d'habitation principal est la maison unifamiliale, il peut être intéressant de réglementer le nombre d'étages permis pour les bâtiments de 6 logements et plus afin d'assurer une cohérence sur le plan de la hauteur.

Les stationnements liés à ce type de bâtiments peuvent être problématiques en raison des superficies minimum demandées puisque le nombre de cases de stationnement est souvent plus élevé. Il serait profitable de bénéficier de transport en commun et de services de proximité lorsqu'un ou plusieurs bâtiments de cette catégorie se retrouvent dans un même quartier.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)



Une unité d'habitation accessoire est un terme qui désigne une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'une maison en fond de cour, d'un pavillon de jardin, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal. Ces habitations contribuent à répondre à des besoins de diversification des logements et peuvent faciliter les arrangements familiaux. Par exemple, elles peuvent permettre le maintien à domicile des personnes âgées et elle donne accès à la propriété aux ménages ayant des plus faibles revenus puisqu'elles peuvent générer une source supplémentaire de revenus provenant de la location.

Les municipalités retirent également des bénéfices de ce type d'habitations. Les infrastructures publiques sont optimisées et les taxes foncières sont ajustées.

Les UHA doivent être encadrés par la réglementation municipale. Des principes de bases doivent être établis afin de générer des bénéfices pour la population et les municipalités.



BIGÉNÉRATION

Un logement bigénérationnel ou intergénérationnel est une résidence possédant une annexe à même le bâtiment avec une porte communiquant entre les deux espaces de vie. Il ne compte pas pour un logement supplémentaire. Les occupants partagent le même compte de taxes, la même entrée d'eau et la même adresse civique. Ils doivent 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. Deux cuisines sont aménagées dans ces résidences unifamiliales et plusieurs salles de bains. Par exemple, ce sont les parents des propriétaires de l'unité principale qui emménagent dans l'unité annexée.

Les avantages sont nombreux, par exemple, le partage des frais reliés à l'entretien d'un bâtiment, le gardiennage des enfants, le partage des tâches domestiques et de l'entretien est divisé entre les occupants, le maintien des personnes âgées dans leur milieu de vie, etc.

COOPÉRATIVE D'HABITATION



Une coopérative d'habitation est un regroupement de personnes membres et occupants d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et qui sont collectivement propriétaires. Ce sont les membres de la coopérative qui gèrent leur immeuble, de manière démocratique, et l'entretiennent. Les avantages sont nombreux : un logement de qualité, un loyer généralement plus bas que le marché, une sécurité d'occupation sur le long terme et la prise en charge de son milieu de vie, en sont quelques exemples.

Les statistiques indiquent que ce sont, dans une plus large mesure, les femmes (64 %) qui habitent les coopératives ainsi que des personnes à plus faible revenu (50 %). Au Québec, lorsqu'une coopérative est élaborée dans le cadre d'un programme tel que Accès-Logis, la moitié des unités peuvent être subventionnées avec le programme de supplément au loyer (PSL) à hauteur de 25 % des revenus de l'occupant. L'autre moitié des unités d'une coopérative doivent être payée sur leur valeur normale, qui est nettement inférieure aux coûts des appartements gérés par des entreprises privées. Les augmentations de loyer annuel sont votées lors de la réunion budgétaire annuelle par les membres.

Une coopérative peut être mise en place pour des tranches précises de la communauté, par exemple : pour les personnes de plus de 65 ans, pour les personnes seules, les artistes, les femmes, les étudiants ou les familles. Elles sont soumises à la Loi sur les coopératives.

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ

La coopérative de solidarité se caractérise par la diversification de ses membres et son ouverture au partenariat. Son format permet d'avoir des membres salariés faisant fonctionner l'entreprise, des membres utilisateurs qui consomment les produits et services de l'entreprise et des membres de soutien qui ont un intérêt envers la mission sociale ou économique du projet.

Ce type d'entreprise exerce un impact positif puisqu'il répond à la fois aux besoins économiques, sociaux et culturels. Il est soumis à la Loi sur les coopératives.

ORGANISME SANS BUT LUCRATIF EN HABITATION

La mission première d'un organisme sans but lucratif en habitation est d'offrir des solutions de logement adaptées à sa clientèle. Sa clientèle peut être composée de personnes à risque d'itinérance, de femmes victimes de violence, de personnes âgées en perte d'autonomie, de jeunes en difficulté ou de personnes en situation de handicap. Les occupants sont locataires. Le conseil d'administration de l'organisme est composé de représentants d'organismes du milieu et de représentants des locataires. Du personnel peut être embauché, au besoin, afin d'effectuer les tâches administratives ou la gestion immobilière.

Le coût des loyers est divisé selon les revenus des occupants. Ils peuvent être subventionnés à hauteur de 25 % des revenus des occupants ou avoir un loyer plus bas que la médiane du marché. Le parc des OSBL en habitation représente plus du tiers de l'ensemble du parc de logement social de la province. Plus de 45 000 logements permanents ont été construits et près de 8 000 logements temporaires et transitoires sont présents au Québec dans cette forme. Ils sont soumis à la partie trois de la Loi sur les compagnies.

QUELQUES INSTANCES RELIÉES AU LOGEMENT EXISTANT DANS LA RÉGION

• TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (TAL)

Anciennement la Régie du logement, ce tribunal est spécialisé dans le domaine du logement locatif et entend les demandes relatives au bail d'un logement. Il assure le respect, par chacune des parties, des litiges dont il est saisi. Il informe les citoyens sur les droits et obligations découlant du bail.

• FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DU ROYAUME DU SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN (FECHAS)

La FECHAS a comme mission de regrouper les coopératives d'habitation du Saguenay-Lac-Saint-Jean souhaitant partager leur intérêt économique et leur développement. Elle offre des services d'éducation, d'information et d'assistance technique à ses membres.

• GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT) B.R.I.C.H. ET HABITATION POPULAIRE SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN

Lorsqu'un projet d'habitation communautaire est projeté, un Groupe de ressources technique est alors sollicité. Celui-ci est spécialisé dans les études de marché et de viabilité des projets communautaires. Il recherche le financement selon les programmes gouvernementaux disponibles et à jour. En effet, le GRT coordonne toutes les phases de réalisation des projets immobiliers communautaires. Il agit comme intermédiaire entre les locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et les professionnels (architectes, notaires, ingénieurs). Le GRT peut également accompagner les organismes communautaires dans leurs projets d'acquisition et de rénovation d'immeubles. Il est également spécialisé dans la mise sur pied de coopératives de solidarité. Ses honoraires sont payés à même le financement qu'il va lui-même chercher dans le cadre des projets.

• COMITÉ LOGEMENT LOGE M'ENTRAIDE

Ce comité logement a pour principale mission la promotion du droit au logement. Il émet de l'information concernant les droits et recours des locataires en lien avec le bail et des situations vécues telles que : l'insalubrité, la hausse des coûts de logement, etc. Il soutient les démarches des locataires auprès des propriétaires, du TAL ou de l'OMH. Il peut aider à la rédaction de mise en demeure et peut intervenir en tant que médiateur entre le propriétaire et le locataire.

• OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION MARIA CHAPDELAINE (OMH)

La mission principale d'un OMH est d'administrer et de développer des logements destinés aux personnes et familles à faibles revenus. L'OMH Maria Chapdelaine administre 280 logements sociaux.

- OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SAGUENAY (OMH)/OFFICE RÉGIONAL D'HABITATION DU FJORD

L'OMH Saguenay est regroupé avec l'Office régional d'habitation du Fjord, ensemble, ils détiennent environ 3 500 logements sociaux dans la région. Ils construisent et développent de nouveaux bâtiments régulièrement. Dotés d'équipes de chargés de projets aguerris qui comprennent et maîtrisent les programmes de subvention disponibles, ils peuvent développer de nouveaux projets sous plusieurs volets et en partenariat avec des organismes communautaires du milieu. Leur territoire de développement couvre toute la région du Saguenay–Lac–Saint–Jean.

PLAN D'ACTION

MRC DE MARIA-CHAPDELAINE

JUSTIFICATION DE LA CROISSANCE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Le présent plan d'action se base sur l'hypothèse que, malgré les pronostics démographiques formulés par l'ISQ, prévoyant une décroissance dans la plupart des municipalités de la MRC, le dynamisme et l'attrait du territoire pour la venue de nouveaux résidents, tant par la migration internationale qu'interrégionale, mènerait à une augmentation de la population. Cette hypothèse considère également la tendance à la réduction de la taille des ménages concomitante avec l'augmentation de leur nombre.

● GRANDES ORIENTATIONS

1. Accroître le nombre et la diversité de logements sur le territoire de la MRC de Maria-Chapdelaine.
2. Créer ou maintenir des milieux de vie de qualité au sein des périmètres urbains de toutes les municipalités.
3. Développer le territoire avec une empreinte moindre sur l'environnement.
4. Augmenter l'attractivité et la capacité de rétention du territoire.
5. Mettre en place des conditions de réussite pour l'ensemble de la société.

OBJECTIFS	ACTIONS	RESPONSABLE	DEGRÉ DE PRIORITÉ	HORIZON DE TEMPS D'IMPLANTATION DE LA MESURE
1. Accompagner et outiller les municipalités afin de faciliter la construction de logements :	1.1 Prendre les moyens afin de pouvoir calculer le nombre de logements locatifs manquant dans la ville en utilisant les taux d'inoccupation et en les projetant sur le vrai nombre d'unités locatives.	municipalité	2	0-1 an
	1.2 Accompagner les équipes des municipalités dans le montage d'appels à projets pour développer le logement sur les terrains appartenant aux municipalités.	MRC	3	en continu
	1.3 Développer le réflexe de procéder par appel à projet pour le développement du logement sur les terrains appartenant aux municipalités.	municipalité	1	2-4 ans
	1.4 Organiser des appels à projets conjoints entre différentes municipalités, soit offrir des groupes de terrains localisés dans plus d'une municipalité à des promoteurs.	municipalité	1	2-4 ans
	1.5 Mettre sur pied un programme d'aide (subvention, prêt, crédit de taxes) visant à favoriser la construction de logements locatifs.	municipalité et MRC	1	2-4 ans
	1.6 Être en mesure de débloquer les fonds nécessaires lorsqu'un projet élaboré avec des programmes tel que Accès-Logis ou le PHAQ sont réalisés.	municipalité	1	0-1 an
	1.7 Renforcer les compétences en matière de logement des employés de la MRC et des municipalités en offrant : • Une formation sur les programmes de financement disponibles; • Une formation sur le cadre légal et réglementaire du logement. La Fédération des coopératives d'habitation du Royaume du Saguenay Lac-Saint-Jean (FECHAS) est une ressource intéressante à contacter pour débiter la démarche.	municipalité et MRC	1	en continu
	1.8 Appuyer les municipalités concernant les hausses de taxes sur les terrains vacants.	MRC	3	2-4 ans
	1.9 Accompagner les municipalités dans le calcul de la capacité des leurs infrastructures (égouts, aqueduc, etc.) et la prévision des besoins.	MRC	3	0-1 an
	1.10 Prioriser les pôles urbains de Normandin et Dolbeau-Mistassini qui agiront alors comme catalyseurs du développement résidentiel dans la MRC.	municipalité et MRC	2	en continu
	1.11 Être ouvert aux nouvelles technologies facilitant les processus de planification, de construction et de réduction des coûts. Par exemple : l'utilisation de nouvelles méthodes de construction de bâtiment préfabriqué.	municipalité et MRC	3	en continu
	1.12 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 d'un désir de développement et de la volonté de contribution du milieu.	municipalité	1	en continu

OBJECTIFS	ACTIONS	RESPONSABLE	DEGRÉ DE PRIORITÉ	HORIZON DE TEMPS D'IMPLANTATION DE LA MESURE
2. Encourager les propriétaires à rénover et entretenir leur résidence afin de consolider le parc immobilier existant :	2.1 Mettre en place des subventions pour la rénovation qui priorisent les projets qui améliorent l'efficacité énergétique, la sécurité et la qualité des logements.	municipalité et MRC	3	2-4 ans
	2.2 Abaisser le taux de taxes foncières (temporairement ou de façon permanente) des propriétaires qui améliorent leurs logements de façon considérable.	municipalité	2	2-4 ans
	2.3 Identifier les propriétaires qui ont des logements dégradés ou vacants et mettre en place un programme pour leur réhabilitation, cela crée des logements abordables et améliore la qualité de vie de ses secteurs.	municipalité	3	4-6 ans
	2.4 Valoriser les programmes qui aident les propriétaires pour l'adaptation de leur domicile pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap en priorisant l'accessibilité et la sécurité.	municipalité et MRC	3	0-1 an
	2.5 Élaborer des partenariats avec des organismes locaux et des entrepreneurs afin de faciliter la mise en œuvre des projets et maximiser les ressources disponibles.	municipalité et MRC	3	0-1 an
3. Faciliter la recherche de logements sur le territoire :	3.1 Inciter le plus de locataires possible à inscrire leur loyer au registre des loyers créés par l'organisme sans but lucratif Vivre en Ville afin d'accroître l'information disponible sur le territoire de la MRC.	municipalité et MRC	3	0-1 an
	3.2 Mettre sur pied un « comité logement », composé d'organisations du milieu qui chapeaute une ressource travaillant à temps partiel afin : • D'aider les locataires à se trouver un logement; • D'accompagner les locataires dans leurs relations avec les locateurs; • D'aider aussi les locateurs dans leur relation avec leurs locataires; • D'assister les locataires afin qu'ils maintiennent leur stabilité; • D'évaluer le besoin en logement régulièrement afin de diriger les efforts aux bons endroits; • De prévenir les expulsions en développant un programme de prévention qui soutient les propriétaires et les locataires afin de résoudre les problèmes liés au logement.	MRC	3	en continu

OBJECTIFS	ACTIONS	RESPONSABLE	DEGRÉ DE PRIORITÉ	HORIZON DE TEMPS D'IMPLANTATION DE LA MESURE
4. Offrir davantage de logements adaptés à toutes les strates de la population :	4.1 Favoriser et collaborer à la construction d'un nombre approprié de logements transitoires au centre-ville de Dolbeau, en partenariat avec la Ville de Dolbeau-Mistassini. La propriété peut être à un organisme sans but lucratif, à la ville ou à l'OMH. La gestion des locataires reviendrait aux divers organismes communautaires du milieu, dont la clientèle peut avoir besoin de ce type d'hébergement.	municipalité	1	2-4 ans
	4.2 Favoriser et collaborer à la construction d'un complexe de 24 logements sociaux au centre-ville de Dolbeau, en partenariat avec la Ville de Dolbeau-Mistassini et l'OMH.	municipalité	1	0-1 an
	4.3 Contribuer directement au fonctionnement de l'OMH conditionnellement à la prise en charge de responsabilités supplémentaires.	MRC	2	0-1 an
5. Attirer de nouveaux résidents sur le territoire :	5.1 Élaborer une liste de personnes « surlogées » prêtes à se relocaliser dans un plus petit logement afin de documenter le potentiel de rachat de maison.	municipalité et MRC	3	0-1 an
	5.2 Établir un système de maillage volontaire entre des personnes âgées vivant seules et de nouveaux acheteurs pour permettre un rachat des résidences, conditionnel à la location de la résidence ou une partie de celle-ci, pour que l'occupant actuel y vive aussi longtemps que possible.	MRC	3	0-1 an
	5.2.1 Lancer une campagne de publicité ciblée pour les Français déjà présents au Québec, une clientèle francophone pouvant compter sur des liquidités substantielles.	MRC	4	4-6 ans
	5.3 Greffer la question du logement à la stratégie « Ose le pays des Bleuets » afin de promouvoir le faible coût de la vie et la possibilité accrue d'accès à la propriété.	MRC	3	0-1 an
	5.4 Évaluer la possibilité d'imposer un quota de logements meublés lors de certains projets de développement, en utilisant le zonage préférentiel au besoin.	municipalité	3	en continu
6. Revoir l'organisation du transport interurbain entre les périmètres urbains de toutes les municipalités afin d'offrir une réelle alternative à l'automobile individuelle :	6.1 Augmenter la fréquence de la desserte en autobus et en taxibus entre les centres de villages et les grands générateurs de déplacements.	MRC	2	2-4 ans
	6.2 Augmenter la part modale du co-voiturage en implantant des espaces de stationnements incitatifs.	MRC	4	2-4 ans
	6.3 Créer des partenariats avec Communauto ou une autre entreprise offrant un service semblable.	municipalité et MRC	3	2-4 ans

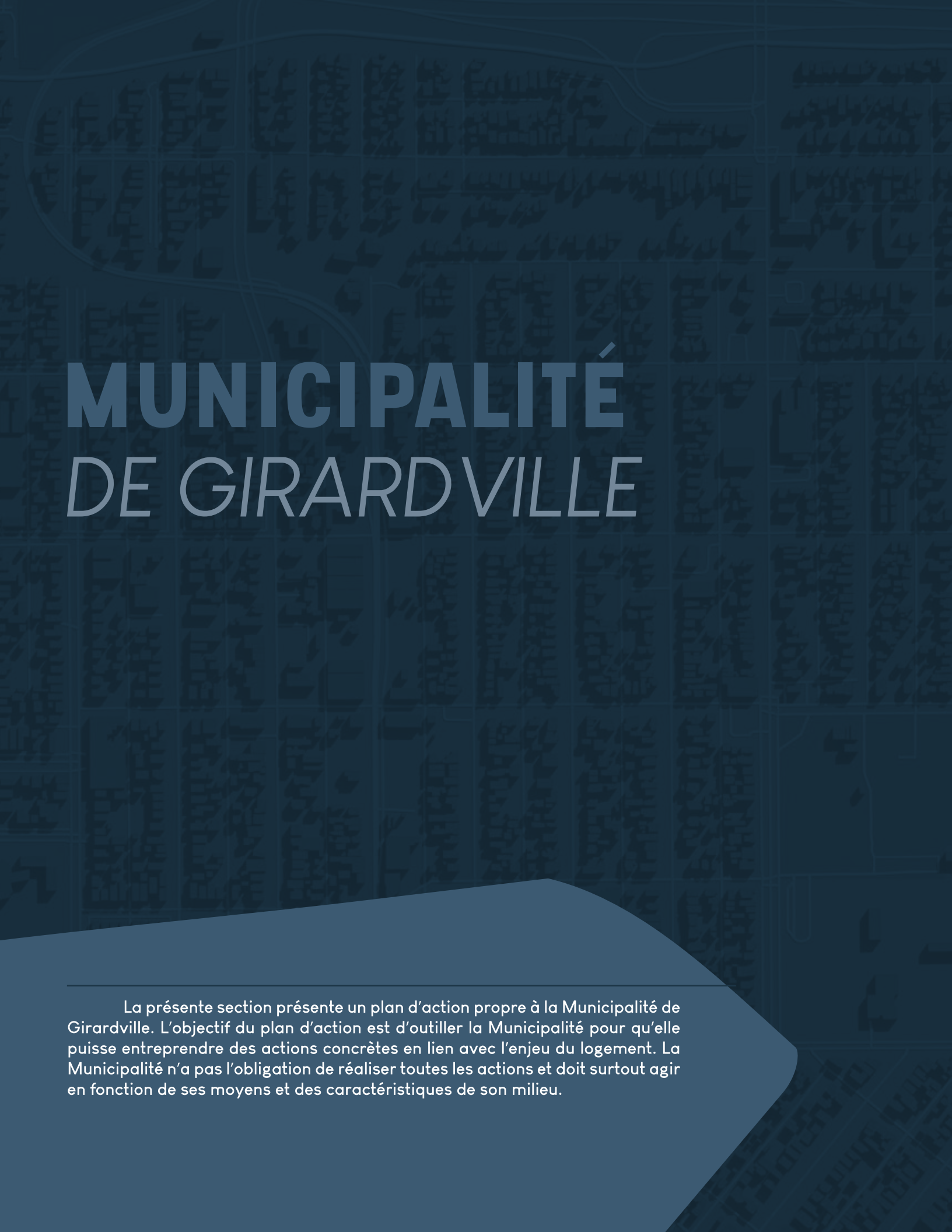
OBJECTIFS	ACTIONS	RESPONSABLE	DEGRÉ DE PRIORITÉ	HORIZON DE TEMPS D'IMPLANTATION DE LA MESURE
7. Favoriser la mixité des usages au sein des périmètres urbains afin d'encourager le développement économique local et donc l'accessibilité au logement :	7.1 Modifier le schéma d'aménagement et de développement de la MRC afin de : - Permettre les usages résidentiels le long de la route 169, et ce, dans un cadre sécuritaire et prédéfini; - Modifier le périmètre urbain de la municipalité d'Albanel en agrandissant vers le sud (entre la rue Théberge et le camping municipal) en échange d'une superficie cultivée au nord-est de la rue Industrielle, dont le relief ne permet pas d'y développer le logement; - Considérer tout autre ajustement de périmètre urbain afin de développer des secteurs plus propices de par leurs caractéristiques physiques, mais aussi de par leur proximité des services et institutions; - Proposer un cadre uniforme pour régir les UHA et les résidences bigénérationnelles dans les périmètres urbains des municipalités; - Adopter de grandes orientations qui encouragent les municipalités à utiliser la mixité fonctionnelle dans leurs plans d'urbanisme et la densification urbaine durable en maximisant les terrains disponibles et en prônant l'inclusivité dans la communauté.	MRC	1	2-4 ans
	7.2 Réviser et revoir au besoin les usages permis au sein des périmètres urbains dans les règlements de zonage des municipalités.	municipalité	1	0-1 an
	7.3 Faciliter l'implantation de petites entreprises au sein des périmètres urbains.	municipalité et MRC	2	en continu
8. Réduire la dépendance de certains travailleurs par rapport à leur employeur :	8.1 Se concerter avec des promoteurs privés possédant déjà des parcs immobiliers et les employeurs importants qui ont besoin d'acheter des maisons pour y loger leurs travailleurs afin de créer des partenariats durables dans lesquels les employeurs n'ont plus à gérer des logements de travailleurs.	municipalité et MRC	2	en continu
	8.2 Favoriser et collaborer à l'augmentation de l'offre de l'hébergement temporaire pour travailleurs, TET et étudiants dans des bâtiments requalifiables à Dolbeau-Mistassini : Évaluer préalablement les potentiels partenariats privés.	MRC	2	2-4 ans
9. Réduire la dépendance de certains travailleurs par rapport à leur employeur :	9.1 Mettre sur pied un comité de suivi : Ce comité pourrait s'implanter sous le format d'une Table de concertation en logement et ainsi élargir la portée de l'action. La table pourrait par exemple être composée des députés, de la santé publique, d'un organisme accueillant les travailleurs étrangers, de citoyens bénévoles, etc.	municipalité et MRC	1	0-1 an

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ *PAR MUNICIPALITÉ*

Les chiffres peuvent contribuer à pousser la réflexion. En ayant en main le vrai nombre total de logements locatifs dans un secteur donné, il est possible de calculer le nombre de logements manquant afin d'atteindre l'équilibre souhaité de 3 % de vacance. Si le nombre de permis de construction neuve locative toutes typologies confondues octroyés dans une année y est ajouté, alors il sera possible de connaître le délai nécessaire à l'atteinte de l'équilibre.

Par exemple : si la ville de Dolbeau-Mistassini a 2 000 logements locatifs sur son territoire et que le taux d'inoccupation est de 1 %, elle a donc 20 logements locatifs privés libres. Pour atteindre un pourcentage équilibré de 3 %, il devrait avoir 60 logements libres. En considérant qu'il se construit huit logements locatifs privés neufs par année à Dolbeau-Mistassini (selon la moyenne des permis de construction octroyés), il est possible de constater que l'équilibre sera atteint dans cinq ans (40 logements supplémentaires divisés par huit logements par année est égal à cinq ans). Il faut souligner que si la population augmentait, les délais augmenteraient également.

Afin d'accélérer ce processus, il convient d'utiliser d'autres façons de combler l'écart et de répondre aux besoins de la population pour atteindre l'équilibre. Ce document en fait la description.

An aerial map of Girardville, Quebec, showing a grid of streets and numerous evergreen trees. The map is dark blue and serves as the background for the document.

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

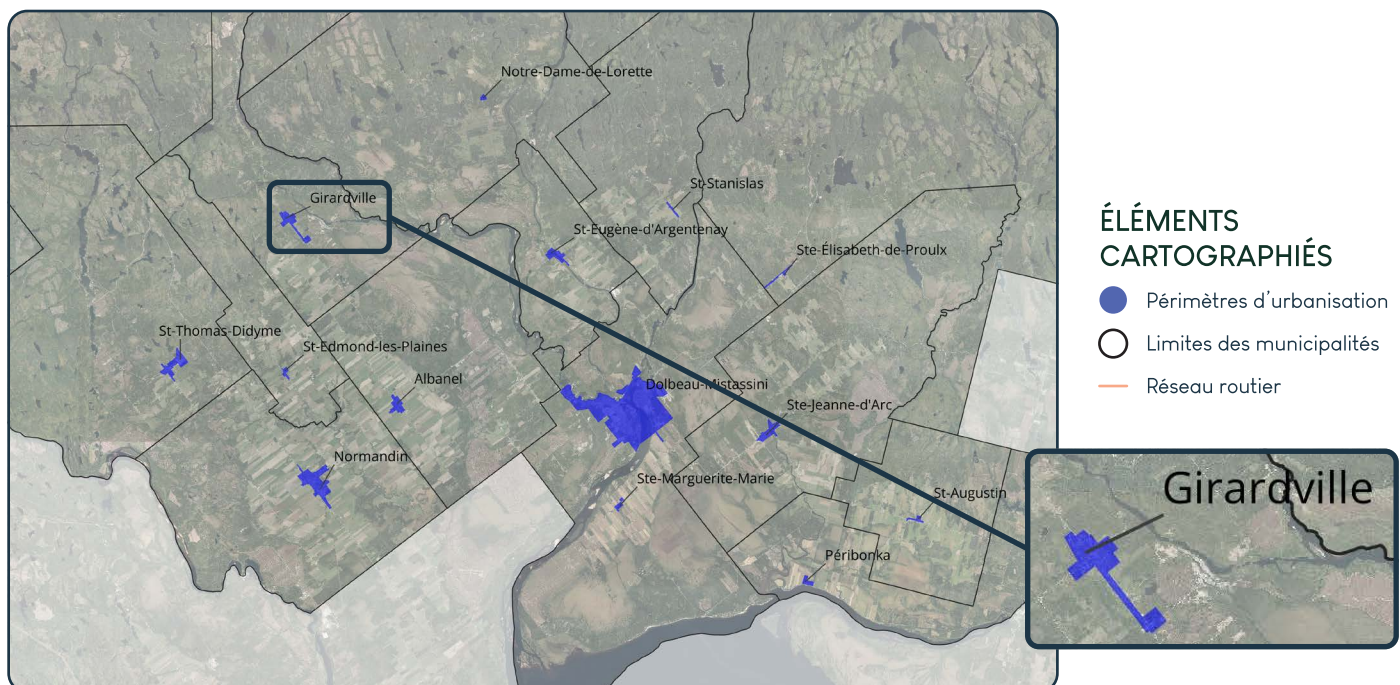


FIGURE 6
LOCALISATION DES PÉRIMÈTRES URBAINS DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARIA-CHAPDELAINE

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

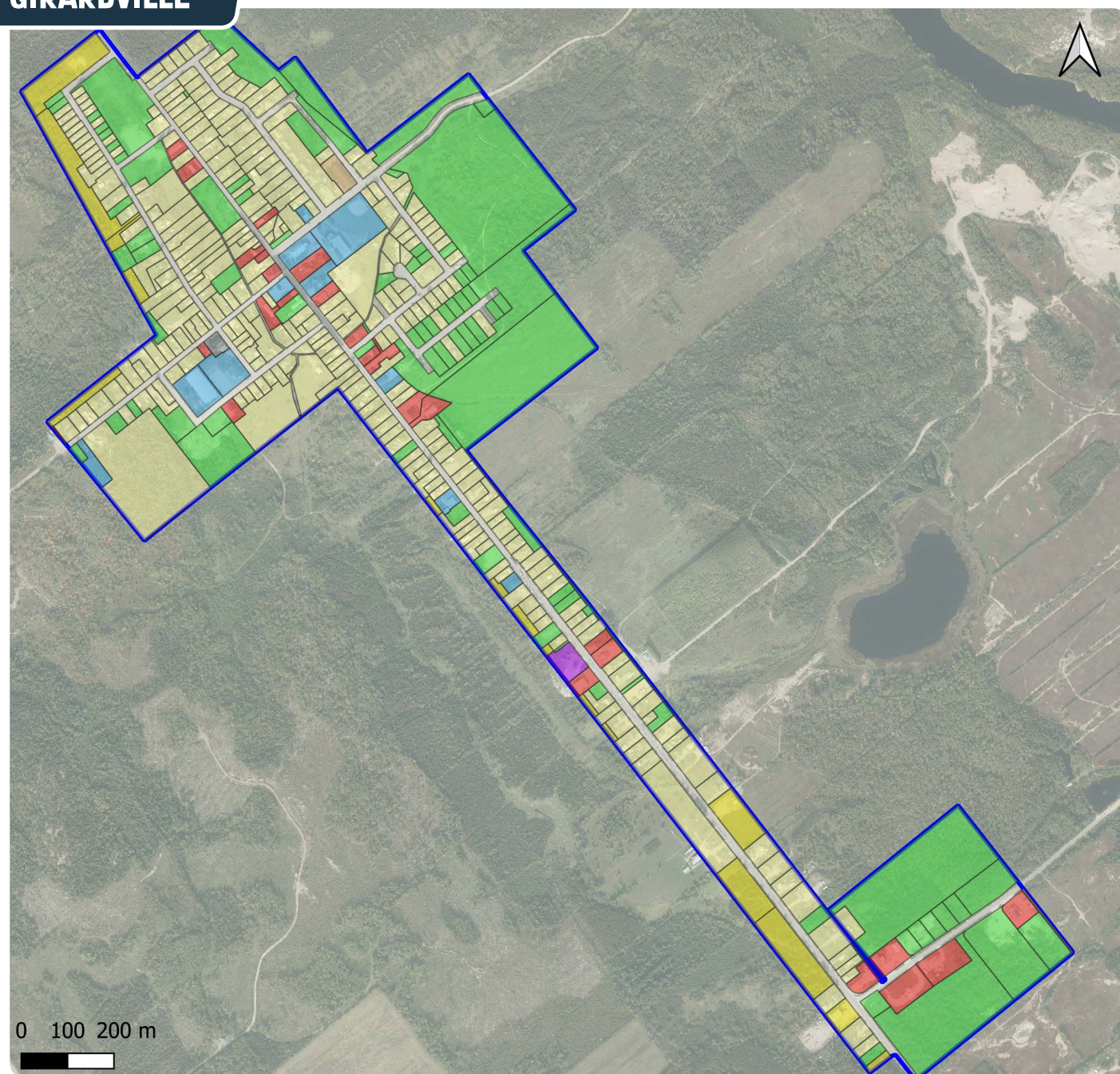


FIGURE 7
UTILISATION DU SOL DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN DE GIRARDVILLE

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.

CONCLUSION

En somme, ce document vise à constituer un pilier durable pour orienter les actions de la Municipalité de Girardville dans le domaine du logement. Fondé sur une étude minutieuse des données socioéconomiques de la MRC, il tire sa force des échanges approfondis avec les décideurs locaux et les principaux acteurs du développement territorial. En dépeignant, tout d'abord, le paysage du logement, puis en offrant un aperçu détaillé du territoire de la MRC de Maria-Chapdelaine, il se positionne comme un guide pratique destiné à être consulté et utilisé activement par ceux qui façonnent l'évolution de la région.

L'intégration d'un plan d'action spécifique à la municipalité dans ce document enrichit d'autant plus sa valeur opérationnelle. En personnalisant les mesures et les stratégies en fonction des particularités de la Municipalité de Girardville au sein de la MRC, ce document devient un outil précieux. En effet, il offre une feuille de route concrète et adaptée, permettant aux autorités locales de mettre en œuvre des solutions spécifiques et ciblées pour répondre aux besoins uniques de leur collectivité. Ce processus favorise ainsi une approche inclusive et efficiente pour améliorer la situation du logement à l'échelle municipale, tout en s'inscrivant dans une vision plus large de développement territorial.

La liste des programmes de financement potentiels se trouve également à l'annexe 1.

BIBLIOGRAPHIE

ASSOCIATION DES GROUPES DE RESSOURCES TECHNIQUES DU QUÉBEC. En ligne.

<https://agrtq.qc.ca/lagrtq/les-grt/>

BORDELEAU, Stéphane. Une augmentation de 10 % du prix des loyers à prévoir cette année à Montréal. Ici Radio-Canada, avril 2023. En ligne.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1975118/schl-prevision-loyer-augmentation-2023>

CODES D'UTILISATION DES BIENS-FONDS DES UNITÉS D'ÉVALUATION FONCIÈRE. En ligne.

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/manuel-devaluation-fonciere-du-quebec/codes-dutilisation-des-biens-fonds/>

COMITÉ LOGEMENT LOGE M'ENTRAIDE. En ligne. <https://www.logementtraide.com/>

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ. Qu'est-ce qu'une coopérative de solidarité ? Le Soleil, novembre 2019. En ligne.

<https://www.lesoleil.com/2019/11/22/quest-ce-quune-cooperative-de-solidarite--6d17c2f74835642590c8efc156a9f595/>

FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVES D'HABITATION DU ROYAUME DU SAGUENAY LAC-SAINT-JEAN. En ligne.

<https://cooperativehabitation.coop/>

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Portrait régional de l'habitation – Région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean, 2022. En ligne.

http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/portraits-regionaux/Portrait_habitation_region_O2.pdf

HÉBERT-LÉVESQUE, Maxime. Pénurie de main-d'œuvre : une situation de plus en plus difficile pour les entrepreneurs. Ici Radio-Canada, janvier 2023. En ligne.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1946798/restauration-main-doeuvre-gestion-penurie-saguenay>

INFOLOGIS. Qu'est-ce que le logement social ? Infologis, 2021. En ligne.

<https://infologis.ca/31/qu-est-ce-que-le-logement-social>

INSPQ. Insalubrité, 2023. En ligne.

<https://www.inspq.qc.ca/qualite-de-l-air-et-salubrite-intervenir-ensemble-dans-l-habitation-au-quebec/qualite-de-l-air-et-salubrite/insalubrite>

MRC MARIA-CHAPDELAINE. Territoire, 2021. En ligne. <https://mrcdemaria-chapdelaine.ca/territoire/>

RÉSEAU COOP. La coopérative de solidarité, Guide pratique, 20 octobre 2022. En ligne.

<https://reseau.coop/workspace/uploads/R%C3%A9seau-Coop-Guide-pratique.pdf>

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION. En ligne. <https://rqoh.com/le-rqoh/>

ROONEY, Béatrice. Main-d'œuvre : il manquerait 1 000 immigrants au Saguenay-Lac-Saint-Jean, selon la FCEI, Ici Radio-Canada, mars 2023. En ligne.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1961143/immigration-emplois-penurie-main-doeuvre-saguenay-lac-saint-jean>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HABITATION ET DE LOGEMENT. Glossaire des termes courants. Stratégie nationale sur le logement, Mai 2022. En ligne.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/strategie-nationale-sur-le-logement--glossaire-des-termes-courants>

STATISTIQUE CANADA. Répartition des logements privés occupés selon le type de construction résidentielle, Dolbeau-Mistassini, 2021. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/fogs-spg/page.cfm?topic=3&lang=F&dguid=2021A00052492022>

STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0132-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux d'inoccupation, logements en bandes et immeubles d'appartements des trois logements et plus, logements d'initiative privée dans les agglomérations du recensement de 10 000 à 49 999 et villes, moyennes pondérées. En ligne. <https://doi.org/10.25318/3410013201-fra>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Dolbeau-Mistassini, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492022&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Dolbeau-Mistassini&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492022&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Normandin, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Normandin&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Sainte-Jeanne-d'Arc, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Sainte-Jeanne-Darc&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Péribonka, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Peribonka&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Girardville, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Girardville&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Saint-Thomas-Didyme, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Saint-Thomas-Didyme&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Saint-Eugène-d'Argentenay, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Saint-Eugene-Dargentenay&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement d'Albanel, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Albanel&SearchType=Begin&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Notre-Dame-de-Lorette, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Notre-Dame-De-Lorette&SearchType=Begins&SearchPR=01&BI=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Saint-Augustin, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Saint-Augustin&SearchType=Begins&SearchPR=01&BI=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Saint-Edmond-les-Plaines, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Saint-Edmond-Les-Plaines&SearchType=Begins&SearchPR=01&BI=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

STATISTIQUE CANADA. Profil du recensement de Saint-Stanislas, 2016. En ligne.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2492040&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Saint-Stanislas&SearchType=Begins&SearchPR=01&BI=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2492040&TABID=1&type=O>

TOUT LE MONDE COMPTE, Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec, 2022 ; Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022. Gouvernement du Québec.

UNITÉS DE TYPE HABITATION ACCESSOIRE (LES), Guide sur les grands principes et bonnes pratiques, Septembre 2018, ARPENT, SCHL.

ANNEXE 1

LISTE NON EXHAUSTIVE DES PROGRAMME DE *FINANCEMENT POTENTIELS*

HABITATION

• PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER QUÉBEC (PSLQ) – SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ) permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OSBL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

• PROGRAMME D'HABITATION ABORDABLE QUÉBEC (PHAQ)

Le PHAQ appuie financièrement des projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

• PROGRAMME RÉNORÉGION : SUBVENTIONS POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DOMICILIAIRE POUR LES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS EN RÉGION

Le programme a pour objectif d'aider financièrement les propriétaires-occupants à revenu faible qui vivent en milieu rural dans des municipalités de moins de 15 000 habitants à faire effectuer des travaux pour corriger les déficiences majeures que présente leur résidence.

• PROGRAMME RÉNOVATION QUÉBEC : PRÊTS ET SUBVENTIONS POUR LES RÉNOVATIONS MAJEURES RÉSIDENTIELLES

Rénovation Québec est un programme-cadre qui appuie financièrement les municipalités qui se dotent d'un programme visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés. La municipalité peut choisir d'inclure, dans son programme, une ou plusieurs des interventions suivantes : Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu ; Rénovation et construction résidentielle, adaptation de domicile, accession à la propriété, etc.

• PROGRAMME D'HÉBERGEMENT TEMPORAIRE ET D'AIDE À LA RECHERCHE DE LOGEMENT – SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Le programme a pour objectif de diminuer le nombre de ménages sans logis ou à risque de l'être en raison d'une pénurie de logements locatifs.

Il comprend deux volets :

- Le volet un consiste en l'octroi de subventions aux municipalités admissibles pour couvrir une partie des coûts des services d'aide d'urgence offerts aux citoyens sans logis.
- Le volet deux consiste en l'octroi de subventions aux offices d'habitation pour assurer un service d'aide à la recherche de logement aux citoyens sans logis ou à risque de l'être.

● PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC

AccèsLogis Québec est un programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. Il vise à favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou encore pour des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation.

Grâce à AccèsLogis Québec, les coopératives d'habitation, les offices d'habitation et les organismes ou les sociétés acheteuses à but non lucratif peuvent réaliser des projets d'habitation sociale et communautaire avec une contribution de leur milieu.

Pour élaborer et mettre en œuvre un projet, ils peuvent compter sur l'expertise d'un groupe de ressources techniques ou d'un autre organisme reconnu par la SHQ.

● PROGRAMME D'AIDE À LA MODERNISATION DES INSTALLATIONS DE CERTAINES RÉSIDENCES PRIVÉES POUR ÂÎNÉS

Le Programme d'aide à la modernisation des installations de certaines résidences privées pour aînés vise à aider des propriétaires à payer les coûts des rénovations nécessaires au maintien de leur police d'assurance et de leur certification aux fins des objectifs suivants :

- Maintenir l'offre de services à l'intention des personnes aînées des résidences privées pour aînés (RPA).
- **Aider les RPA à offrir un milieu de vie sécuritaire à leurs résidents.**
- Limiter l'incidence financière des coûts des travaux de modernisation des installations sur le loyer et les services facturés aux personnes aînées.

● INITIATIVE POUR LA CRÉATION RAPIDE DE LOGEMENTS (ICRL) – GOUVERNEMENT DU CANADA ET SCHL

Des contributions en capital pour la construction rapide de nouveaux logements ou l'acquisition d'immeubles existants en vue de leur remise en état ou de leur conversion en ensembles de logements abordables permanents.

MUNICIPALITÉS SITUÉES AU NORD DU 49^e PARALLÈLE

- FONDs D'INITIATIVES NORDIQUES – GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Aide pour des projets localisés au nord du 49^e parallèle. Le Fonds est ouvert à une vaste catégorie de projets tels que diversification socioéconomique, services à la population, acquisition de connaissance et d'études, infrastructures de développement social, etc.

- AIDE FINANCIÈRE POUR LA FORMATION DE LA MAIN-D'ŒUVRE EN MILIEU NORDIQUE – GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Soutien à la réalisation de projets de formation d'intérêt pour les entreprises et communauté localisé au nord du 49^e parallèle. L'aide est principalement pour l'embauche d'agents d'intégration favorisant l'adaptation de travailleurs à besoins spécifiques à leur milieu de travail. L'élaboration, l'adaptation ou la mise en œuvre de projets de formation qualifiante répondant à des besoins concrets.

DÉVELOPPEMENT ET VITALITÉ

- FONDs RÉGIONS ET RURALITÉ (FRR) – GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Se décline en quatre volets : Soutien au rayonnement des régions, Soutien à la compétence de développement local et régional des MRC; Projets « Signature Innovation » des MRC; et le volet quatre « Soutien à la vitalisation et à la coopération intermunicipale », qui comprend deux axes : l'axe Vitalisation qui vise à soutenir les territoires faisant face à des défis particuliers de vitalisation et l'axe Coopération intermunicipale.

ENVIRONNEMENT ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

- ENCOURAGEMENT À L'IMPLANTATION DE MESURES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE – ÉNERGIR

La subvention accordée par Énergir est de 1 \$/m³ de gaz naturel économisé pour la première année suivant l'implantation d'une mesure d'efficacité énergétique. Le montant maximal de l'aide financière est de 1 000 000 \$ par numéro de compte desservi en gaz naturel. Elle s'adresse au secteur institutionnel, commercial et industriel.

- FONDS MUNICIPAL VERT (FMV) – GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

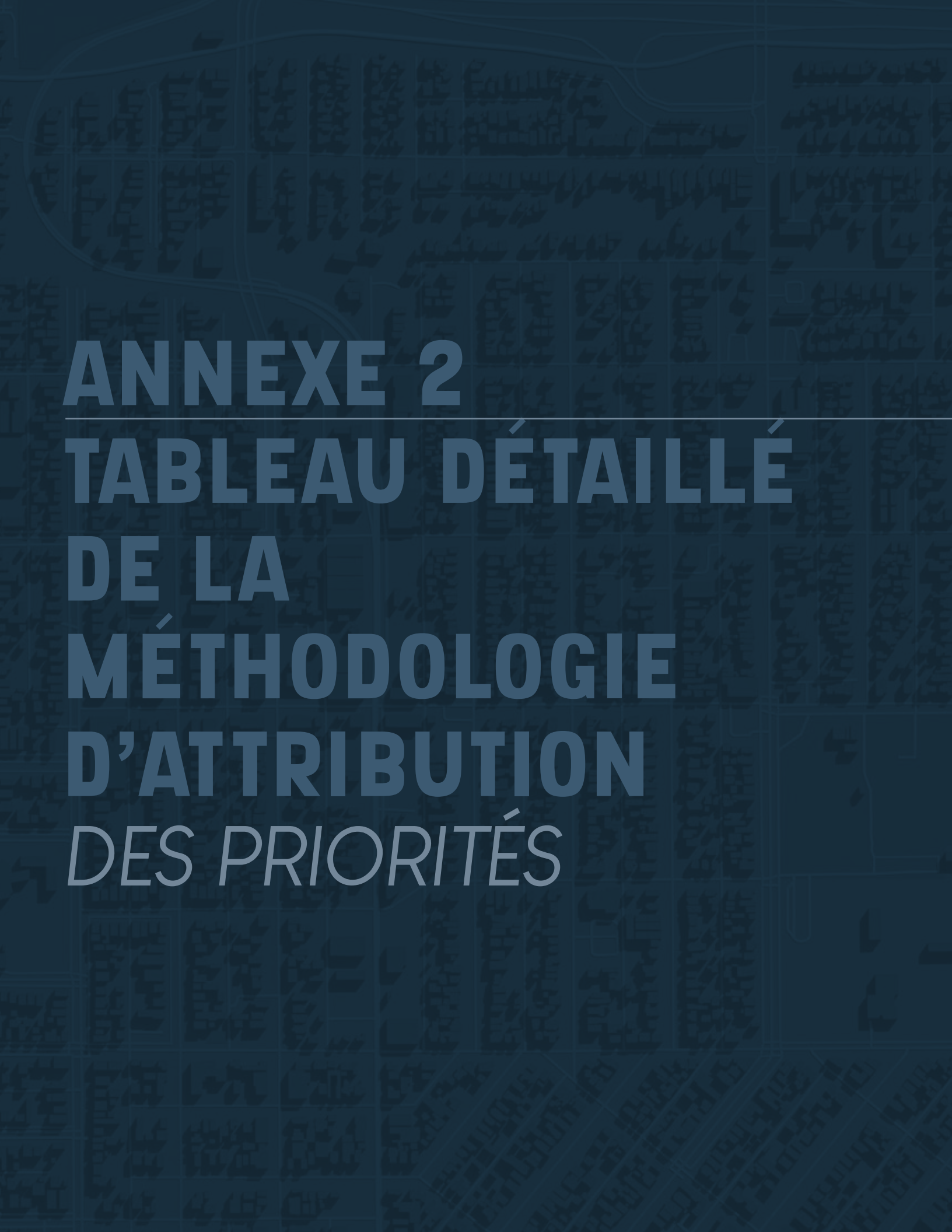
Les initiatives financées par le FMV visent l'**assainissement de l'air, de l'eau et des sols, ainsi que la diminution des émissions de gaz à effet de serre**. Ils accordent des subventions pour l'élaboration de plans, des subventions pour la réalisation d'études de faisabilité, d'études de conception et d'essais sur le terrain et des prêts à taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché, généralement octroyés avec des subventions, pour la mise en œuvre de projets d'immobilisations.

- PROGRAMME BÂTIMENTS (PROGRAMME D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE) – HYDRO-QUÉBEC

Le programme Bâtiments vise à stimuler la réalisation de projets d'efficacité énergétique par l'octroi d'un soutien et d'un appui financier pour la mise en œuvre de mesures d'économie d'énergie électrique. Les travaux doivent être réalisés dans des bâtiments commerciaux et institutionnels situés au Québec.

TRANSPORT

- PROGRAMME D'AIDE GOUVERNEMENTALE À L'AMÉLIORATION DES SERVICES EN TRANSPORT EN COMMUN (PAGASTC) – MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC (MTQ)



ANNEXE 2

TABLEAU DÉTAILLÉ DE LA MÉTHODOLOGIE D'ATTRIBUTION *DES PRIORITÉS*

RETOMBÉES	ÉCONOMIQUES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DIVERSITÉ DES LOGEMENTS CRÉÉS	SOCIALE	STRATÉGIQUE	NIVEAU DE PRIORITÉ
1.1		X	X		X	2
1.2		X	X			3
1.3	X	X	X		X	1
1.4	X	X	X		X	1
1.5	X	X	X	X		1
1.6	X	X	X	X		1
1.7	X	X	X	X	X	1
1.8	X				X	3
1.9		X			X	3
1.10	X			X	X	2
1.11	X		X			3
1.12	X	X	X	X	X	1
2.1	X			X		3
2.2	X			X	X	2
2.3	X			X		3
2.4			X	X		3
2.5	X				X	3
3.1				X	X	3
3.2				X	X	3
4.1		X	X	X	X	1
4.2		X	X	X	X	1
4.3	X			X	X	2
5.1	X			X		3
5.2	X			X		3
5.2.1	X					4
5.3	X				X	3
5.4	X		X	X		2
6.1	X			X	X	2
6.2				X		4
6.3	X			X		3
7.1	X	X	X	X	X	1
7.2	X	X	X	X	X	1
7.3	X			X	X	2
8.1	X			X	X	2
8.2	X	X	X			2
9.1	S.O.					1

ANNEXE 3

**TABLEAU
COMPARATIF
DES ZONAGES
*INCITATIF ET
DIFFÉRENCIÉ***

Dans le cadre du Projet de loi 16, Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions et du Projet de loi 57, Loi édictant la Loi visant à protéger les élus municipaux et à favoriser l'exercice sans entraves de leurs fonctions et modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, de nouveaux outils en matière de zonage ont été introduits : le zonage incitatif et le zonage différencié.

Le **ZONAGE INCITATIF** vise à offrir des normes plus souples en échange d'une prestation de la part des demandeurs, dans le cadre d'une entente préalable.

Le **ZONAGE DIFFÉRENCIÉ**, pour sa part, permet d'assouplir certaines normes pour des projets qui consistent principalement en la construction d'unités de logement abordable ou social.

POUR SE PRÉVALOIR DE CES OUTILS, LA MUNICIPALITÉ DOIT AVOIR ADOPTÉ UN RÈGLEMENT EN LA MATIÈRE.

QUINTILE	ZONAGE INCITATIF	ZONAGE DIFFÉRENCIÉ
À qui ce règlement s'adresse?	N'importe quel demandeur	N'importe quel demandeur, mais il est suggéré de limiter aux OBNL, OSBL, coopératives d'habitation et OMH
Type de règlement	Discretionnaire	Normatif
Prestation du demandeur pour se prévaloir du règlement	- Intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial - Versement d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux - Respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale - Réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public - Préservation ou restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale	Avoir un projet qui consiste principalement en la construction d'unités de logement abordable ou social
Soumis à l'approbation référendaire?	Oui	Oui, mais exemption jusqu'au 6 juin 2029
Orientation au plan d'urbanisme nécessaire?	Oui, mais exemption jusqu'au 6 juin 2027	Non
Où le projet peut-il se faire?	Zones ciblées ou projets ciblés dans le règlement	Zones ciblées ou projets ciblés dans le règlement



SERVICE • D'URBANISME

info@forum-urb.ca
418 671-1290

Conception
graphique et
mise en page
Pomme F



SERVICE • D'URBANISME