Raymond Chabot Grant Thornton

MRC La Haute-Côte-Nord

État de la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement de la Haute-Côte-Nord

RAPPORT FINAL

9 janvier 2023

Raymond Chabot
Grant Thornton

CONFIDENTIEL

Raymond Chabot
Grant Thornton & Cie s.e.n.c.r.l.
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

Téléphone : 514 878-2691
Télécopieur : 514 878-2127
www.rcgt.com

Le 9 janvier 2023

Monsieur Claude Brassard
Directeur du Service de développement économique, social, culturel et touristique
MRC de La Haute-Côte-Nord
26, rue de la Rivière, bureau 101
Les Escoumins (Québec) G0T 1K0

Objet : Rapport – État de la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement de la Haute-Côte-Nord

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet. Nous espérons que nos constats vis-à-vis de la situation actuelle, nos analyses et nos recommandations vous aideront à atteindre vos objectifs.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration et la grande transparence de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec le soussigné au 514 954-4633.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

Raymond Chabot Grant Thornton & Cie, SENCRL

Nicolas Plante
Associé – Conseil en management

Jean-Philippe Brosseau
Vice-président de pratique – Conseil en management

Table des matières

Contexte, mandat et méthodologie	4
Profil socioéconomique régional	8
Portrait statistique de l’habitation	20
Sommaire des freins au développement	41
Portrait des besoins en habitation	46
Opportunités à saisir par la MRC de La Haute-Côte-Nord	53
Constats et recommandations	58
Annexes	65

Contexte, mandat et méthodologie

La MRC de La Haute-Côte-Nord fait actuellement face à des enjeux de logements

Contexte de l'étude

Plusieurs villes, municipalités et MRC québécoises connaissent des problématiques liées à l'habitation sur leur territoire. D'une part, la population vieillissante crée de nouveaux besoins en termes de logement. D'autre part, l'attraction de nouvelle main-d'œuvre sur les territoires pour contrecarrer les effets du vieillissement nécessite souvent un renouvellement du parc immobilier ou le développement d'une nouvelle offre spécifique à ce type de clientèle. Enfin, certaines clientèles ont des besoins particuliers qui doivent être comblés en partenariat avec les offices municipaux d'habitation (OMH) et d'autres parties prenantes locales.

La MRC de La Haute-Côte-Nord ne fait pas exception à cette situation vécue à plusieurs endroits au Québec. Depuis plusieurs années, les élus et acteurs locaux font état d'une crise du logement sur le territoire. La quantité, la qualité, la diversité et le rapport qualité-prix de l'offre de logement actuelle freinent notamment l'attraction et la rétention de nouveaux travailleurs et de leur famille sur le territoire. Cette situation est une menace au développement économique du territoire. De nouvelles constructions et un renouvellement du parc d'habitations actuel semblent essentiels pour répondre aux besoins de la population, accueillir de nouveaux travailleurs sur le territoire, ainsi que satisfaire la demande touristique.

En outre, le parc de logements sur le territoire de la MRC est âgé, environ 68 % des logements ayant été construits avant 1980. Plus de 10 % des logements nécessitent des réparations majeures. La vétusté de nombreux logements complexifie la situation de plusieurs groupes de citoyens. D'une part, la population plus âgée n'a souvent pas les moyens de s'offrir des logements plus récents, ce qui l'oblige à vivre dans des logements vétustes. D'autre part, les personnes seules ou les familles monoparentales ayant souvent une seule source de revenus sont aussi victimes de cette situation. Les personnes au statut vulnérable ayant besoin de logements adaptés sont également dans une situation précaire. Le parc de logements ne répond pas actuellement à leurs besoins.

En somme, les besoins en habitation sont importants sur le territoire de la MRC. Bien qu'il semble que la demande soit présente pour l'achat ou la location de logements, plusieurs facteurs nuisent actuellement à la construction de nouveaux logements ou à la rénovation des logements actuels : le coût élevé de construction, la disponibilité de terrains, la pénurie de matériaux, le manque de main-d'œuvre chez les entrepreneurs, la rentabilité des investissements à effectuer pour la rénovation ou la construction de nouveaux logements.

Le présent rapport vise à apporter un portrait détaillé du logement sur la Haute-Côte-Nord

Détail du mandat

C’est dans ce contexte que la MRC a mandaté la firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) afin de dresser un portrait indépendant de la situation de l’habitation sur le territoire de la MRC de La Haute-Côte-Nord

Le portrait a été établi à partir d’une collecte de données statistiques ainsi qu’à partir de consultations effectuées auprès de différentes parties prenantes actives dans le secteur de l’habitation.

Ultimement, le portrait a permis de conclure sur des pistes d’action qui outilleront la MRC et les entités locales dans leur lutte contre la pénurie de logements.

De manière spécifique, les objectifs du mandat sont les suivants :

- Analyser la situation actuelle de l’habitation pour chacune des municipalités sur le territoire de la MRC, incluant une description démographique et territoriale, l’identification des terrains vacants, la présentation des statistiques de l’habitation, l’identification des acteurs en habitation ainsi que la description des tendances et enjeux actuels de l’habitation;
- Évaluer les besoins en termes d’habitation pour chacune des municipalités sur le territoire de la MRC, incluant une analyse par type de clientèle et les défis liés au développement de nouveaux logements;
- Formuler des constats et des recommandations concrètes afin de soutenir le développement d’une offre d’habitation adéquate sur le territoire de la MRC.

La démarche s’appuie sur une collecte de données primaires et secondaires

Méthodologie déployée

Le portrait a été établi à partir d’une collecte de données statistiques ainsi que de consultations effectuées auprès de différentes parties prenantes actives dans le secteur de l’habitation.

Un partage d’informations de la MRC a d’abord permis de récolter un éventail de statistiques en lien avec le parc immobilier actuel.

Une collecte de données secondaires (statistiques socioéconomiques, démographiques, immobilières) a ensuite permis de compléter les données fournies par la MRC.

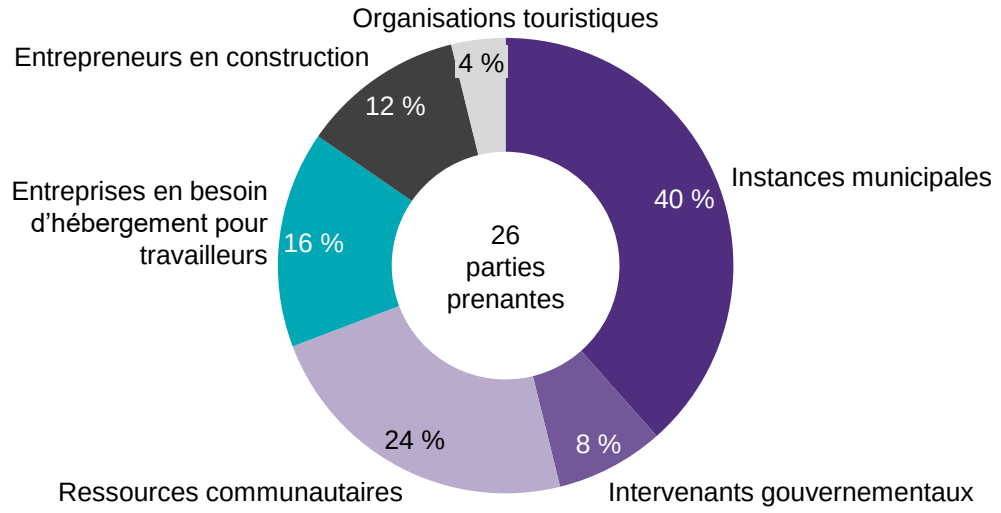
Des entrevues et des ateliers de travail avec la MRC, les municipalités et les parties prenantes locales ont permis de compléter l’élaboration du portrait, d’identifier les enjeux et de formuler des recommandations concrètes qui pourront être mises de l’avant par la MRC dans les prochaines années.

Dans le cadre des entrevues, un total de 26 rencontres ont été tenues. Plus spécifiquement, les parties prenantes suivantes ont été consultées :

- Les représentants des municipalités à l’étude;
- Des intervenants gouvernementaux;
- Des groupes communautaires;
- Des entreprises ayant besoin d’hébergement pour leurs travailleurs;
- Des entrepreneurs en construction et des promoteurs immobiliers;
- Des organisations du milieu touristique.

Répartition des parties prenantes rencontrées selon le type

Haute-Côte-Nord, 2022, en %



Profil socioéconomique régional

La MRC de La Haute-Côte-Nord possède une population de 10 278 habitants sur une superficie totale de 11 260 km2

Répartition de la population selon la municipalité

La MRC de La Haute-Côte-Nord est l'une des six MRC de la région de la Côte-Nord. Elle est la porte d'entrée de cette même région et abrite 12,5 % de sa population. La plus importante municipalité en termes de population est Forestville, suivie des Escoumins.

Répartition de la population et de la superficie selon le territoire

MRC de La Haute-Côte-Nord, 2021, en nombre d'habitants, en %, en km²

Municipalités	Population	Population (%)	Superficie (km²)	Superficie (%)
Tadoussac	814	8 %	53	3 %
Sacré-Cœur	1 684	16 %	300	16 %
Les Bergeronnes	619	6 %	268	14 %
Les Escoumins	1 794	17 %	267	14 %
Longue-Rive	918	9 %	311	16 %
Portneuf-sur-Mer	612	6 %	179	9 %
Forestville	2 892	28 %	193	10 %
Colombier	635	6 %	361	19 %
Essipit	310	3 %	1	0,04 %
Total	10 278	100 %	1 933	100 %

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

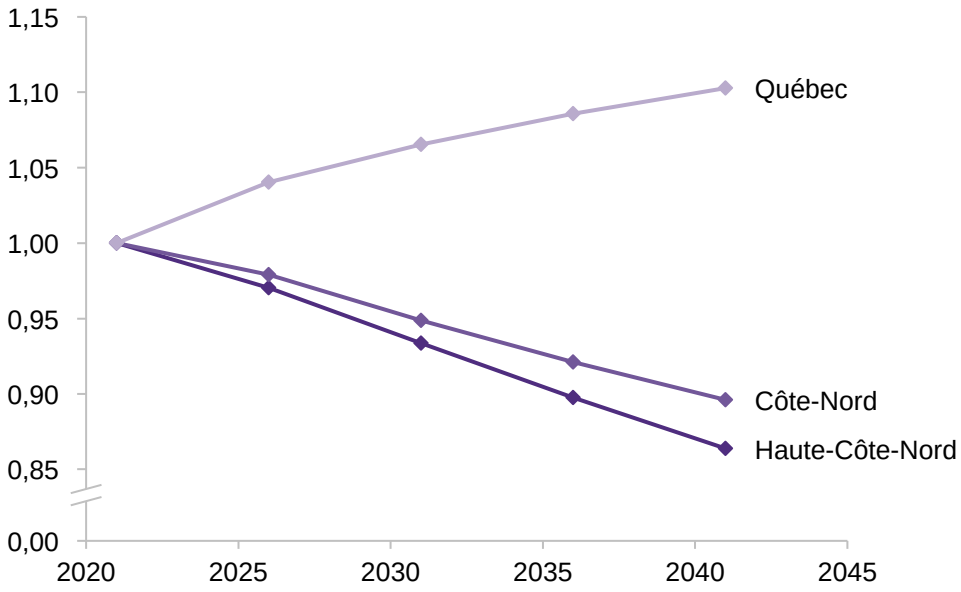
Les projections annoncent une baisse de la population, tandis que la population québécoise devrait croître

Perspectives démographiques

La population du Québec devrait connaître une croissance annuelle moyenne de sa population de 0,5 % d'ici 2041. En contrepartie, le nombre de résidents de la Côte-Nord et de la Haute-Côte-Nord devrait connaître une baisse pour cette période, selon les dernières projections de l'ISQ. La population qui compose la région de la Haute-Côte-Nord pourrait diminuer de 10 454 à 9 030 habitants d'ici 2041.

Perspectives démographiques selon la région

Québec, 2021-2041, en base 100 ou 2021 = 100



Région	2021	2041	TCAC
Haute-Côte-Nord	10 454	9 030	- 0,7 %
Côte-Nord	90 543	81 127	- 0,5 %
Québec	8 604 495	9 489 377	0,5 %

Les projections de l'ISQ se basent toutefois sur les tendances passées et la démographie. Elles ne considèrent pas l'engouement pour les régions qu'a apporté le contexte pandémique où le télétravail est devenu la norme pour une part importante de travailleurs. Il se pourrait donc que la diminution anticipée soit moindre que celle proposée dans ces projections.

Sources : Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.

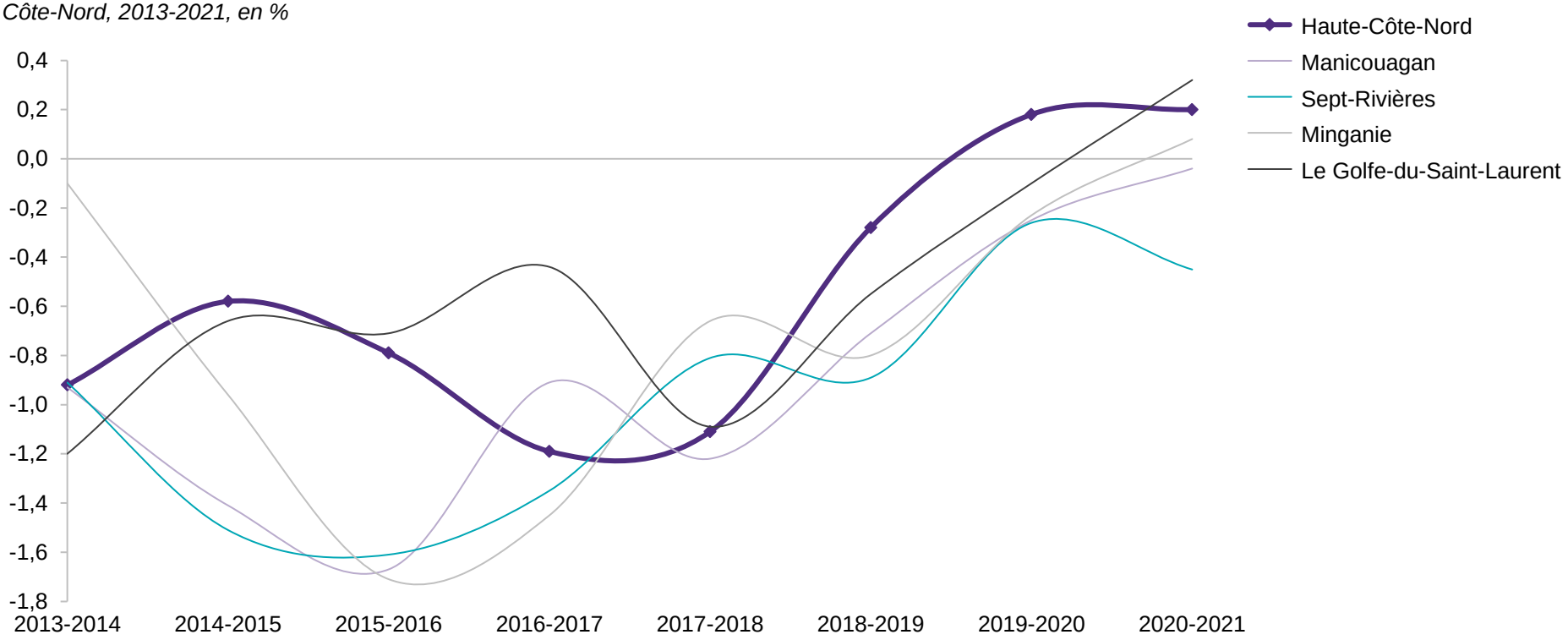
Toutefois, le solde migratoire est légèrement positif pour la MRC de La Haute-Côte-Nord depuis 2019

Migration interrégionale

Les migrations internes désignent les déplacements résidentiels entre les régions administratives ou les MRC. Un taux positif désigne plus d'entrées que de sorties. En 2020-2021, la MRC de La Haute-Côte-Nord a maintenu un taux de migration interne de 0,2 %. Toutes les autres MRC de la Côte-Nord ont affiché un taux migratoire inférieur pour 2020-2021, à l'exception de la MRC Le Golfe-du-Saint-Laurent, mais cette MRC compte une population beaucoup moins importante que celle de la Haute-Côte-Nord.

Taux net de migration interrégionale selon la MRC

Côte-Nord, 2013-2021, en %



Sources : Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.

La MRC de La Haute-Côte-Nord affiche une population vieillissante en comparaison avec l'ensemble de la province

Pyramide des âges

La pyramide des âges de la Haute-Côte-Nord traduit bien ce vieillissement de la population, puisque la part des individus de plus de 40 ans est surreprésentée dans chacune des tranches d'âge pour la MRC de La Haute-Côte-Nord.

Les trois indicateurs ci-dessous permettent également de constater l'ampleur de la population « à charge » par rapport à la population « en âge de travailler » qui, en théorie, fournit le soutien social et économique.

Indicateurs démographiques

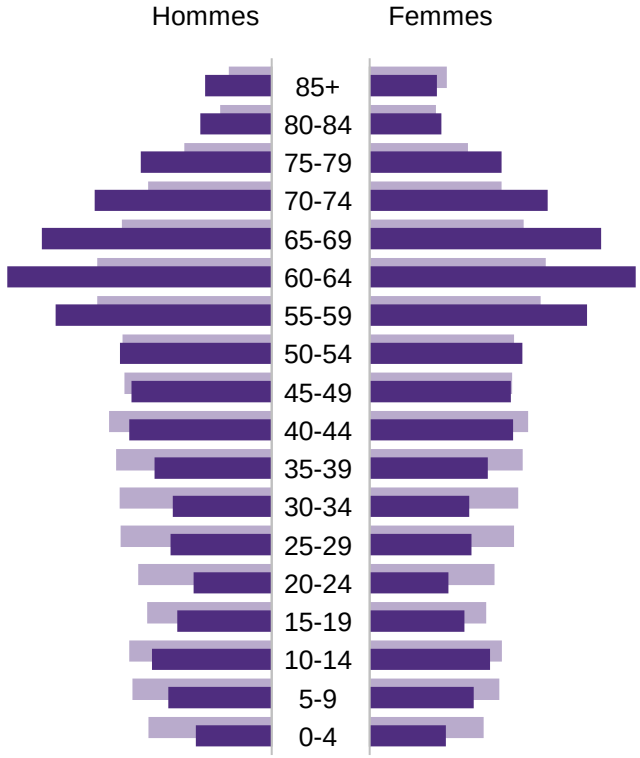
Québec, Haute-Côte-Nord, 2021-2041, en %

Région	Québec 2021	Haute-Côte-Nord 2021	Haute-Côte-Nord 2041
Rapport de dépendance démographique *Nombre de personnes de 0 à 19 ans et de 65 ans ou plus par rapport à la population de 20 à 64 ans*	73 %	84 %	119 %
Rapport aînés-jeunes *Rapport entre le nombre de 65 ans ou plus et les 0 à 19 ans*	96 %	174 %	300 %
Indice de remplacement de la main-d'œuvre *Ratio des 20-29 ans par rapport aux 55-64 ans*	72 %	36 %	57 %

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.

Pyramide des âges selon le sexe et la région

Québec, Haute-Côte-Nord, 2021, en % des individus



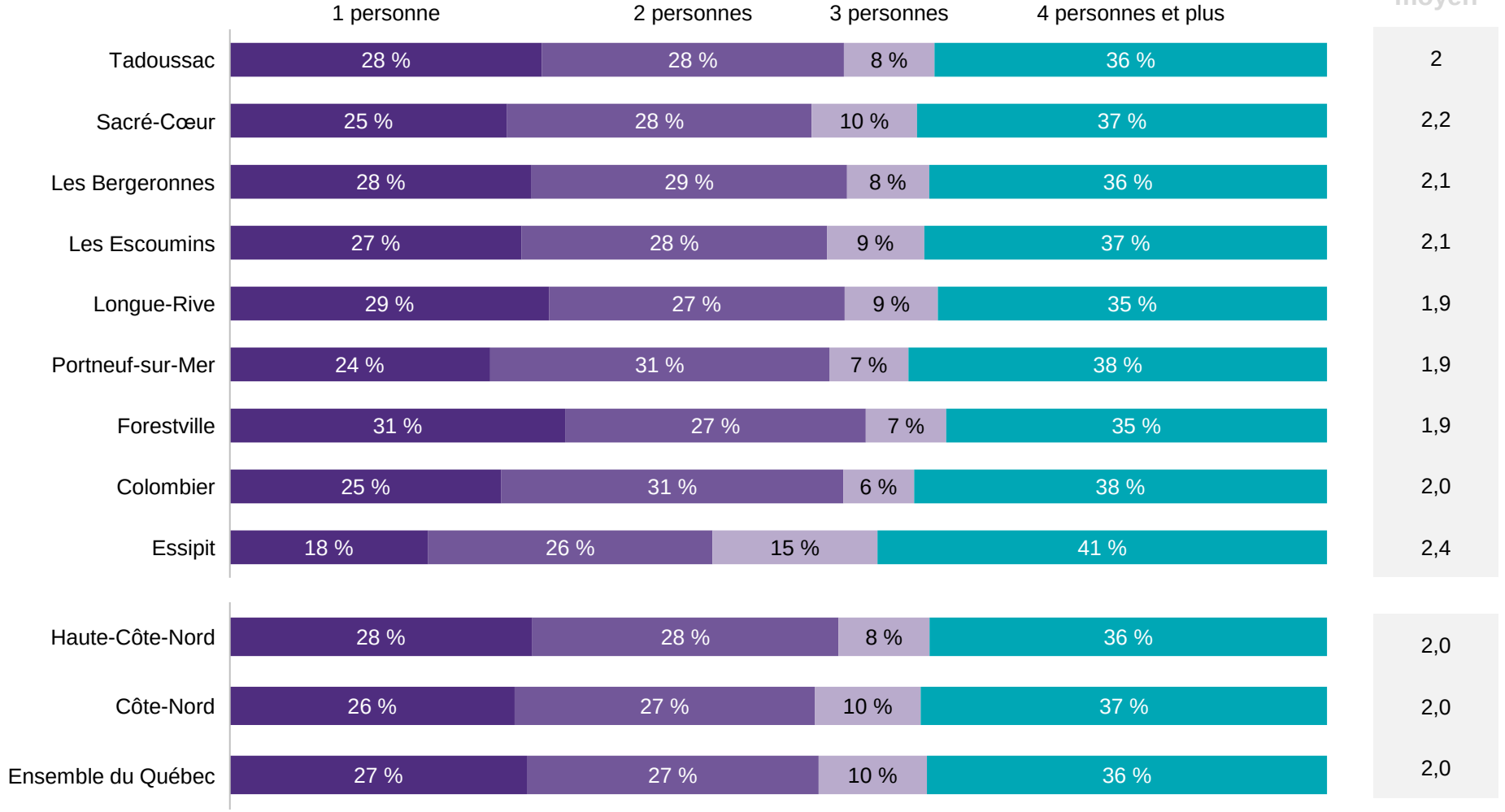
	Âge moyen	*Âge médian*
Haute-Côte-Nord	49,2	54,4
Ensemble du Québec	42,8	43,2

La majorité des ménages est composée de deux personnes ou moins dans la MRC de La Haute-Côte-Nord

Composition des ménages selon le nombre de personnes

Composition des ménages

Québec, Haute-Côte-Nord, 2021, en % des ménages



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Le revenu d'emploi médian de la MRC est plus faible que dans l'ensemble du Québec

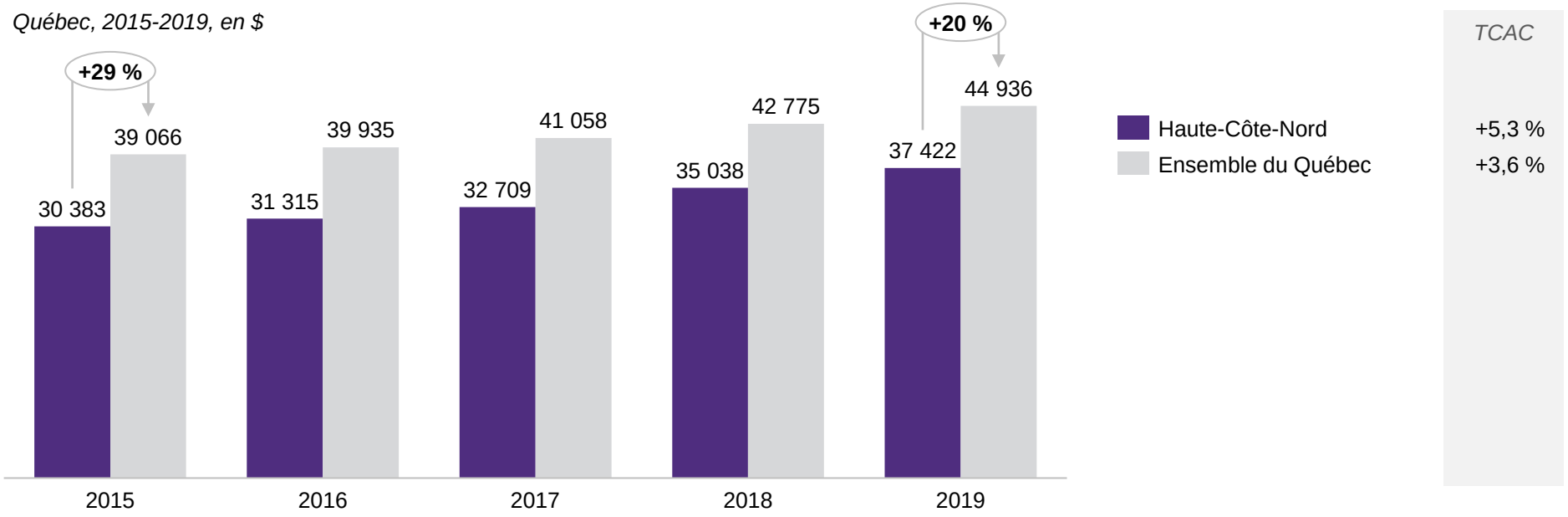
Revenu d'emploi annuel médian

En 2019, le revenu d'emploi annuel médian des 25-64 ans s'élevait à 37 422 $ pour la Haute-Côte-Nord, alors que pour l'ensemble du Québec, il était de 44 936 $, soit 20 % plus élevé.

Notons qu'en 2015, le salaire de l'ensemble du Québec était 29 % plus élevé que celui de la Haute-Côte-Nord, l'écart s'est ainsi amoindri entre 2015 et 2019. En effet, au cours de cette période, le revenu d'emploi médian de la MRC a connu une croissance légèrement supérieure à celle de l'ensemble du Québec. Elle s'est établie à 5,3 %, par rapport à 3,6 % pour l'ensemble de la province.

Revenu d'emploi annuel médian des 25-64 ans selon la région

Québec, 2015-2019, en $



Sources : Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.

Bien que le nombre de travailleurs diminue légèrement, le taux de travailleurs est à la hausse sur la Haute-Côte-Nord

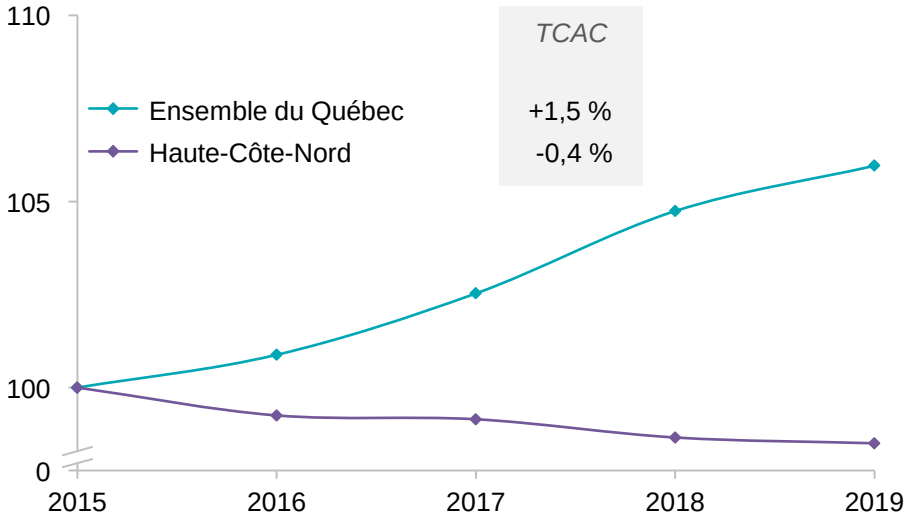
Nombre et taux de travailleurs

Entre 2015 et 2019, le nombre de travailleurs dans la MRC de La Haute-Côte-Nord a diminué en moyenne de 0,4 % par année, tandis que dans l'ensemble du Québec, ce nombre a augmenté de 1,5 % par année.

En 2015, la MRC avait un faible taux de travailleurs (64 %) par rapport à la moyenne du Québec (76 %). En 2019, le taux (69 %) avait toutefois connu une hausse de 5,1 points de pourcentage, comparativement à 3,6 points de pourcentage pour l'ensemble du Québec.

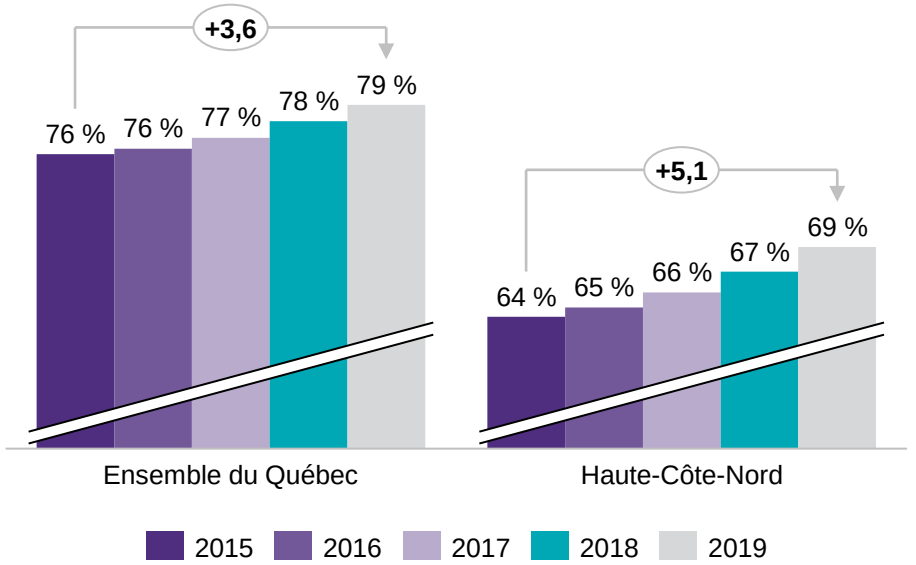
Nombre de travailleurs de 25 à 64 ans

Québec et Haute-Côte-Nord, 2015-2019, en base 100 (2015=100)



Taux de travailleurs de 25 à 64 ans

Québec et Haute-Côte-Nord, 2015-2019, en $



Sources : Institut de la statistique du Québec, analyse RCGT.

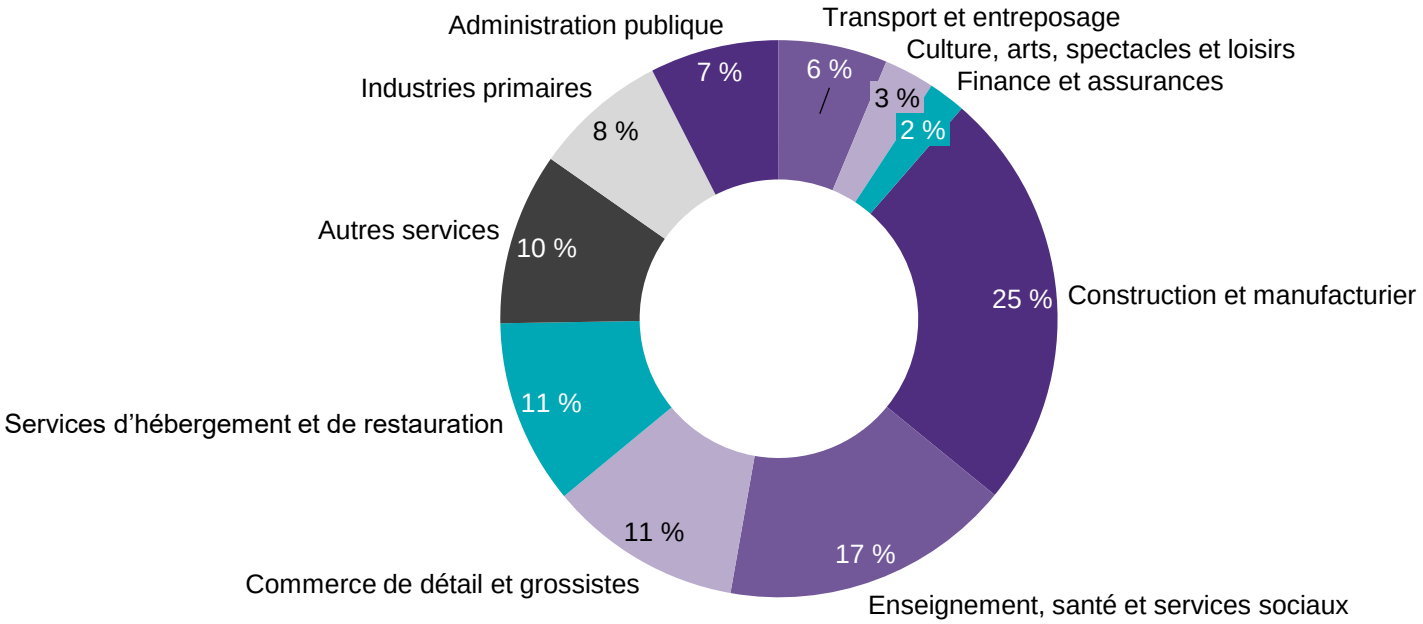
Plus d’un travailleur sur cinq travaille dans le commerce, l’hébergement et la restauration à la Haute-Côte-Nord

Répartition des travailleurs selon le secteur d’activité

Ce sont également 25 % des travailleurs qui œuvrent dans l’industrie de la construction et du manufacturier. Les secteurs de l’enseignement, des soins de santé et de l’assistance sociale embauchent par ailleurs une part importante de travailleurs (17 %).

Répartition des travailleurs selon le secteur d’activité

Haute-Côte-Nord, 2021, en % des emplois



Sources : Statistique Canada (Compilation spéciale Sitewise), analyse RCGT.

L’activité économique de la Haute-Côte-Nord est fortement influencée par la saisonnalité

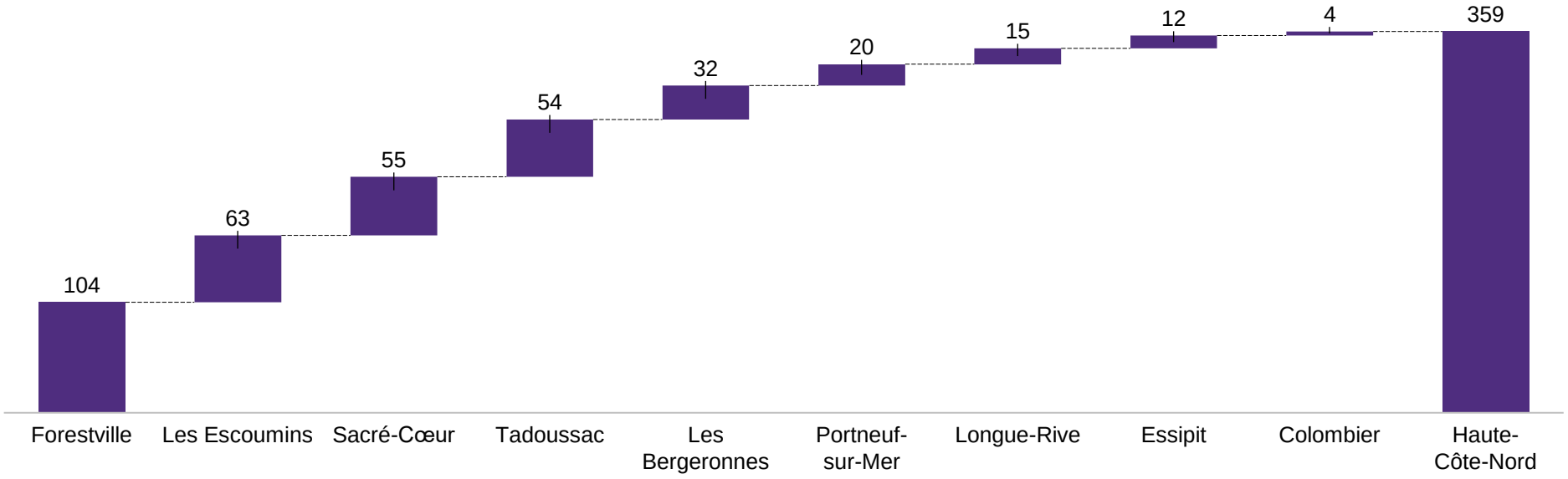
Répartition des entreprises selon la municipalité

La MRC de La Haute-Côte-Nord comptait en 2021 un total de 359 entreprises. Forestville compte à elle seule près d’une entreprise sur trois du territoire, soit un total de 104 organisations, suivie des Escoumins qui en compte 63. Tadoussac affiche un plus faible nombre d’entreprises, mais dispose de plusieurs organisations qui proposent un nombre élevé d’emplois, surtout de nature saisonnière (la Société des traversiers du Québec, Croisières AML, l’Hôtel Tadoussac, etc.)

Les entreprises de la région sont surtout de petites entreprises, puisque seulement 5 ont plus de 100 employés.

Répartition du nombre d’entreprises selon la municipalité

Haute-Côte-Nord, 2021, en nombre d’entreprises



Sources : Statistique Canada (compilation spéciale via Sitewise), analyse RCGT

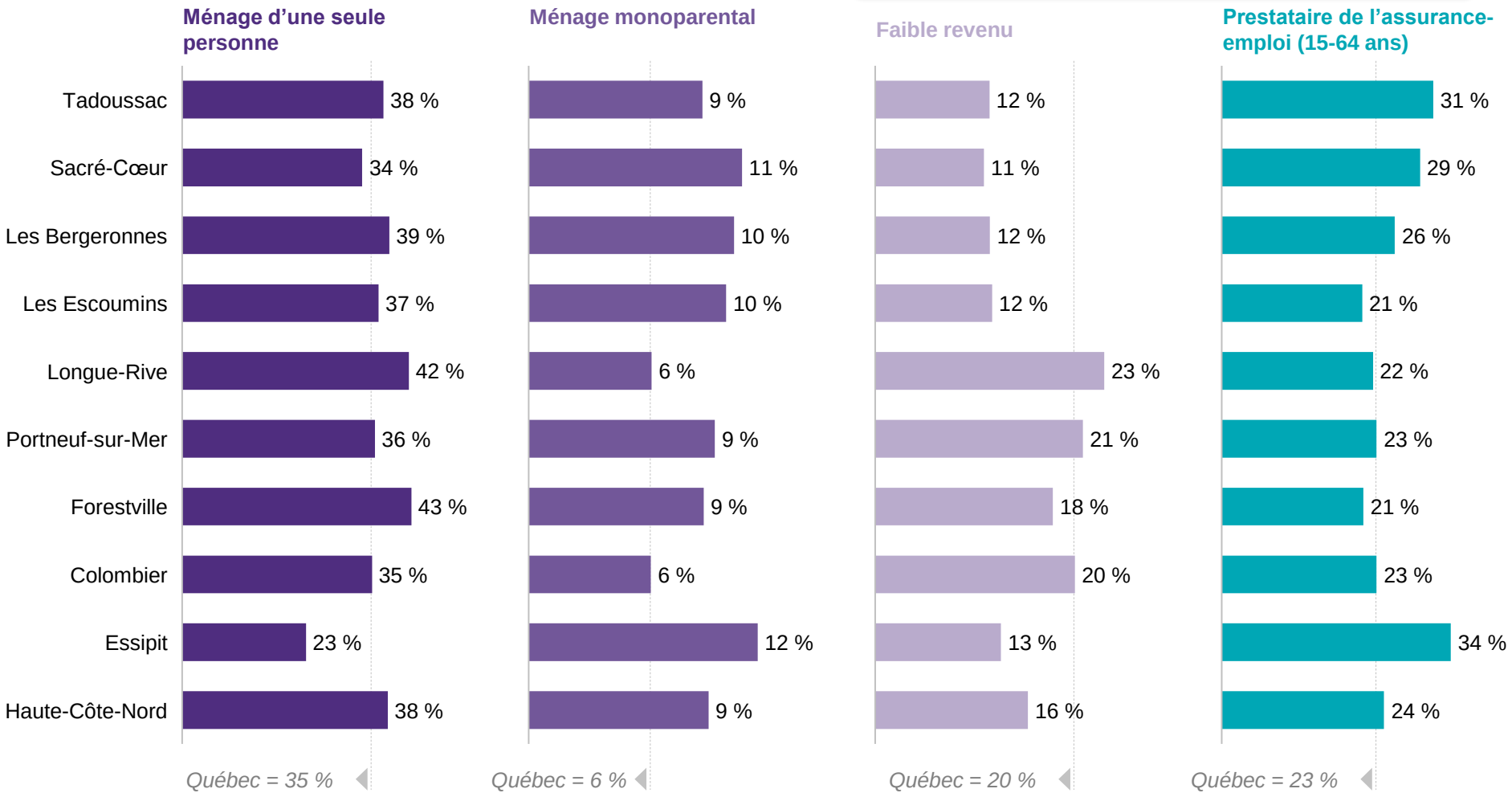
Le portrait des populations vulnérables permet également d'orienter les besoins en logements

Proportion des populations vulnérables selon le type

Note : Le taux d'habitants en situation de faible revenu est calculé selon la mesure de faible revenu après impôt. Ce seuil équivaut à 50 % de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés.

Part des populations vulnérables selon le type et selon la municipalité

Haute-Côte-Nord, 2021, en %



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

La Haute-Côte-Nord affiche plus de ménages monoparentaux et de personnes seules que la moyenne du Québec

Représentation des populations vulnérables selon la municipalité

Ménage d'une seule personne

En comparaison avec l'ensemble du Québec, Longue-Rive et Forestville affichent un taux élevé de ménages composé d'une seule personne. En effet, la moyenne québécoise est de 35 %, alors qu'à Forestville et à Longue-Rive, le taux de ménages d'une seule personne est respectivement de 43 % et 42 %.

Ménages monoparentaux

La Haute-Côte-Nord affiche un taux de ménages monoparentaux supérieur à la moyenne québécoise. Alors que l'ensemble du Québec présente un taux de ménages monoparentaux de 6 %, il est de 9 % sur la Haute-Côte-Nord. Les ménages monoparentaux sont surreprésentés plus spécifiquement à Essipit.

Situation de faible revenu

La Haute-Côte-Nord présente un taux d'individus en situation de faible revenu inférieur à la moyenne québécoise, qui est de 20 %. Cependant, Longue-Rive (23 %) et Portneuf-sur-Mer (21 %) ont un taux de faible revenu supérieur à la moyenne provinciale.

Prestataires de l'assurance-emploi

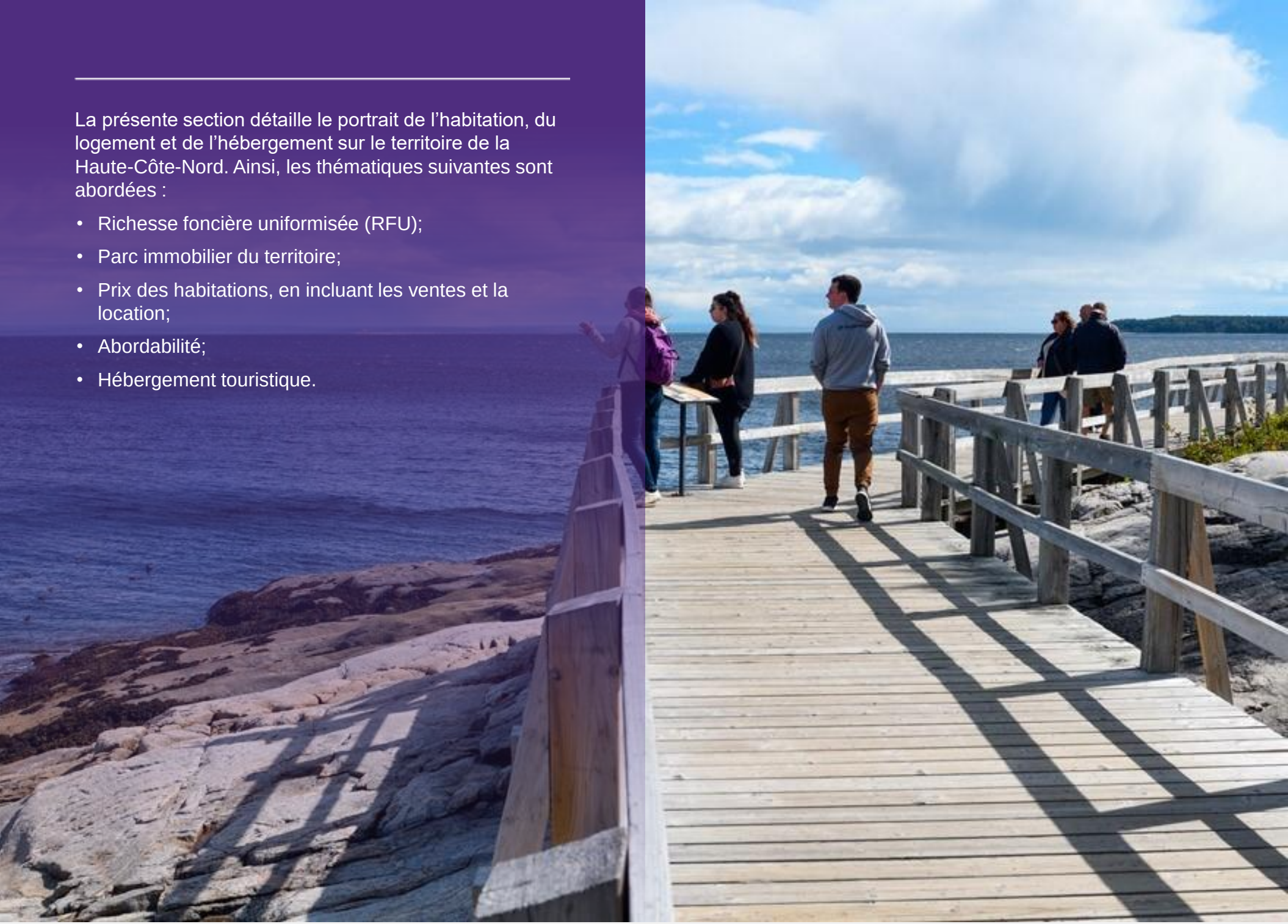
Au Québec, 23 % des individus de 15 à 64 ans sont prestataires de l'assurance-emploi selon le dernier recensement. Sur la Haute-Côte-Nord, les prestataires de l'assurance-emploi sont surreprésentés surtout à Essipit, avec un taux de 34 %, mais également à Tadoussac (31 %), à Sacré-Cœur (29 %) et à Bergeronnes (26 %), notamment en raison de la nature saisonnière de certains emplois.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Portrait statistique de l’habitation

La présente section détaille le portrait de l'habitation, du logement et de l'hébergement sur le territoire de la Haute-Côte-Nord. Ainsi, les thématiques suivantes sont abordées :

- Richesse foncière uniformisée (RFU);
- Parc immobilier du territoire;
- Prix des habitations, en incluant les ventes et la location;
- Abordabilité;
- Hébergement touristique.



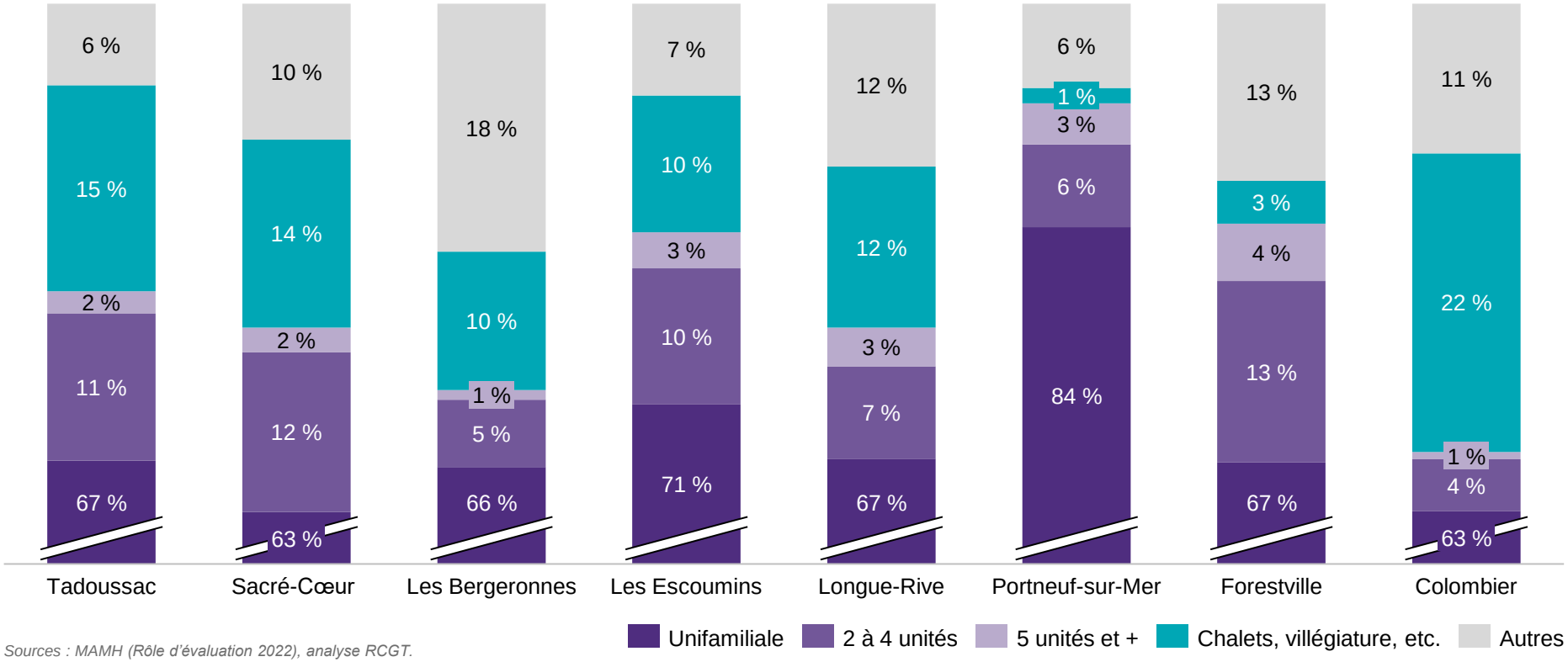
Portneuf-sur-Mer est la municipalité qui affiche la part de RFU en unifamiliale la plus importante

Répartition de la RFU résidentielle

La Haute-Côte-Nord affiche une part importante d'unifamiliales et très peu d'unités de logement. Par ailleurs, la proportion de chalets et villégiatures très variables d'une municipalité à l'autre, étant très présente à Colombier (22 %), mais beaucoup moins à Forestville (3 %) et à Portneuf-sur-Mer (1 %).

Répartition de la RFU résidentielle selon la municipalité et selon le type

Haute-Côte-Nord, 2022, en millions $, en %



Sources : MAMH (Rôle d'évaluation 2022), analyse RCGT.

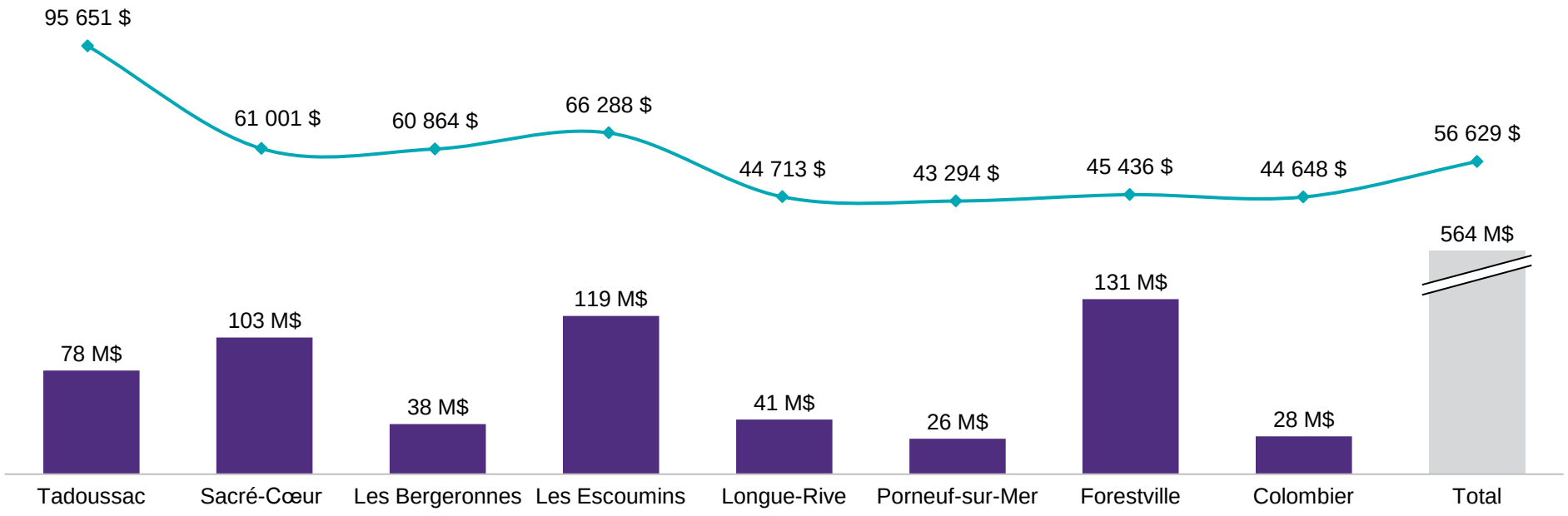
La Haute-Côte-Nord affiche une RFU résidentielle par habitant de 56 629 $

RFU résidentielle par habitant

Tadoussac affiche une RFU par habitant plus élevée que le reste des autres municipalités de la Haute-Côte-Nord avec un total *per capita* de plus de 95 000 $. Sacré-Cœur, Les Bergeronnes et les Escoumins ont une RFU par habitant située entre 60 000 $ et 66 000 $, alors que les autres municipalités de la MRC, soit celles situées vers le Nord, ont une RFU par habitant qui oscille entre 43 000 $ et 45 000 $.

Répartition de la RFU résidentielle selon la municipalité et par habitant

Haute-Côte-Nord, 2022, en millions $, en $ par habitant



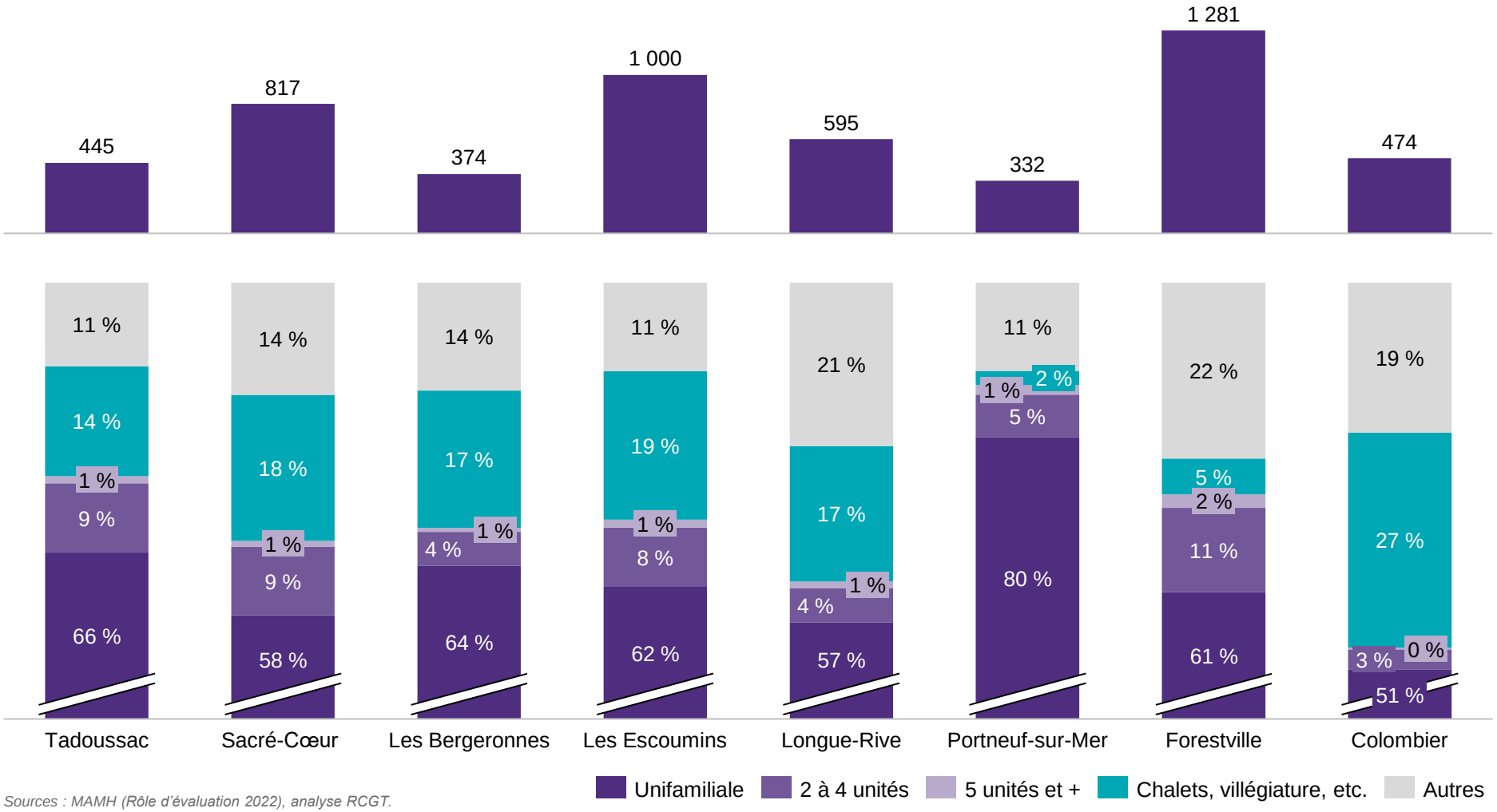
Sources : MAMH (Rôle d'évaluation 2022), Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Forestville est la municipalité qui compte le plus d'unités résidentielles

Répartition des unités résidentielles

Répartition des unités résidentielles selon la municipalité et selon le type

Haute-Côte-Nord, 2022, en millions $, en %



Sources : MAMH (Rôle d'évaluation 2022), analyse RCGT.

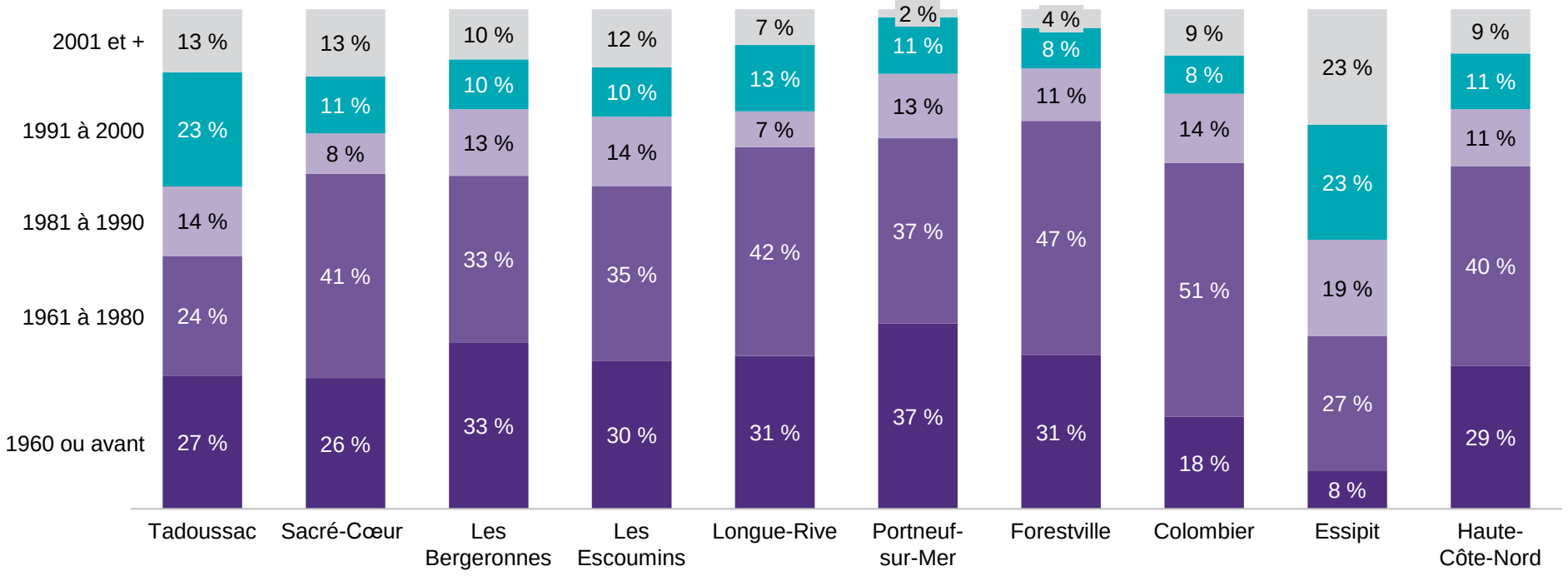
Le parc immobilier de la Haute-Côte-Nord est vieillissant

Répartition habitations selon l'année de construction

À la Haute-Côte-Nord, plus de deux logements sur trois ont été construits avant les années 80. Portneuf-sur-Mer est la municipalité qui affiche le plus haut taux d'habitations anciennement construites. À Essipit, il y a plusieurs constructions récentes de par la caractérisation du territoire. Tadoussac affiche également un parc immobilier qui se renouvèle avec 33 % de son parc immobilier construit après 1990.

Répartition habitations selon l'année de construction

Haute-Côte-Nord, 2021, en % des habitations



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

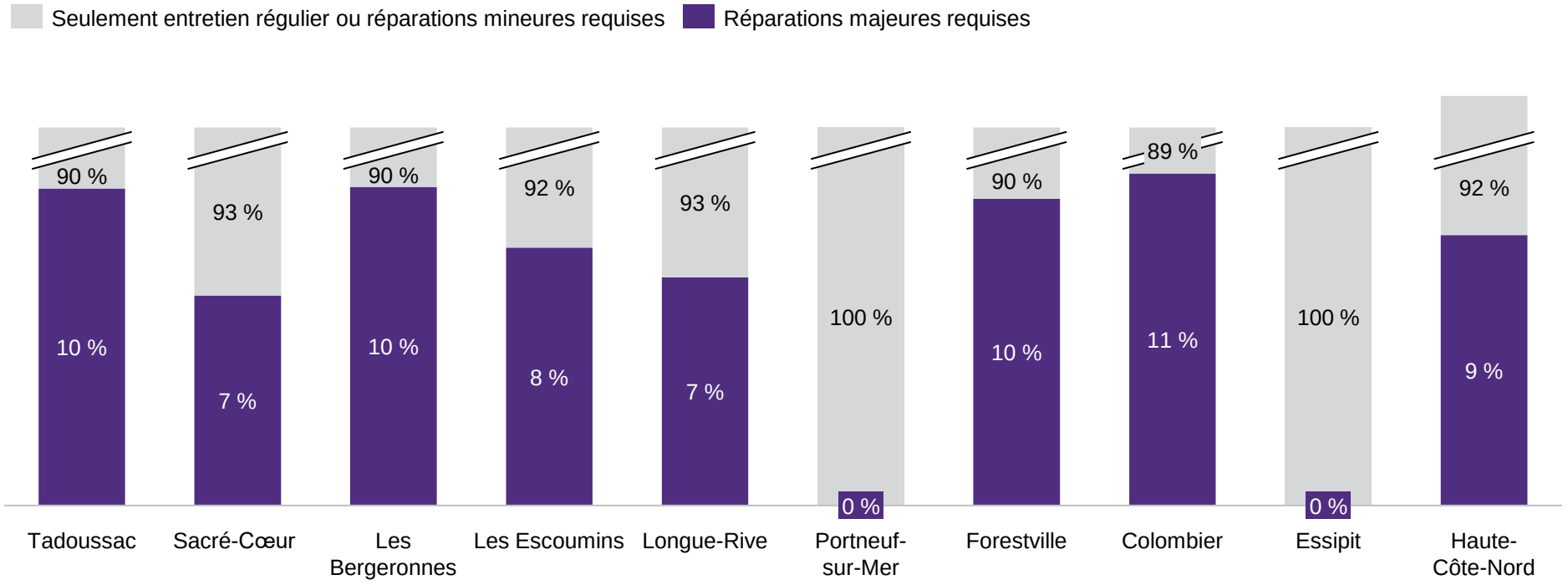
Près d'une habitation sur dix de la Haute-Côte-Nord nécessite des réparations majeures

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

Selon les données du dernier recensement, Portneuf-sur-Mer et Essipit affichent n'affichent aucun logement qui nécessitent des entretiens majeurs. En contrepartie, Tadoussac, les Bergeronnes et Colombier disposent d'un parc immobilier qui peine à être entretenu avec une proportion de 10 à 11 % des logements pour lesquels des réparations majeures sont requises.

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

Haute-Côte-Nord, 2021, en % des logements



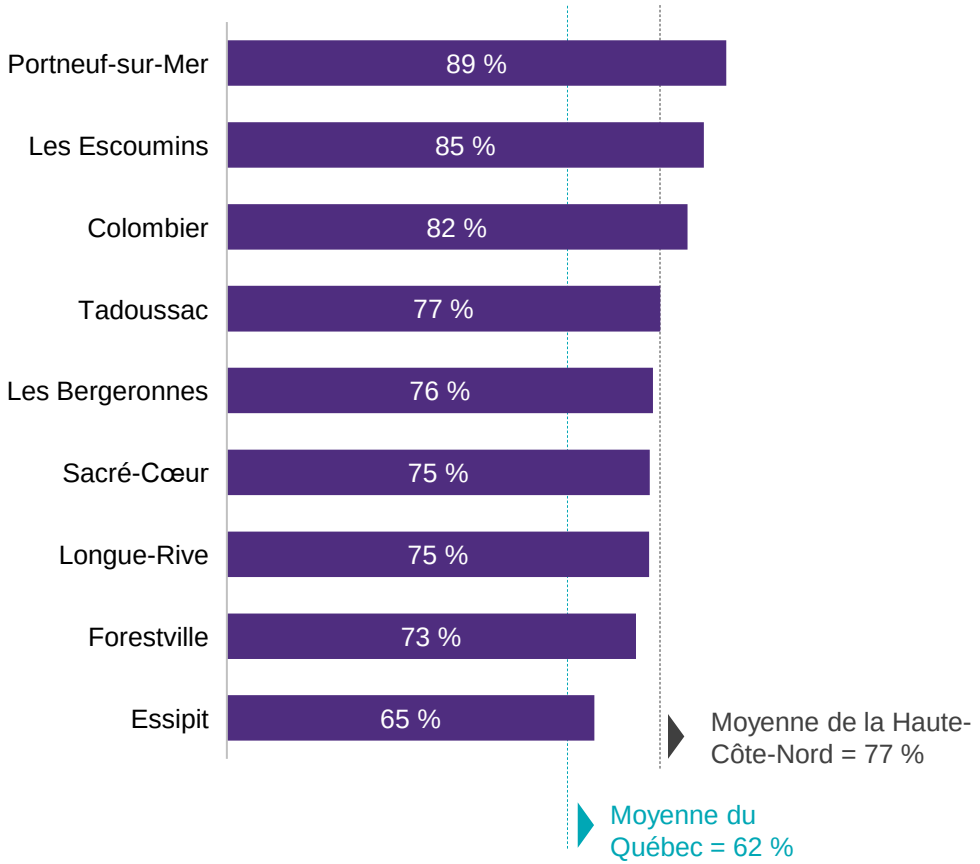
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Le taux de ménages propriétaires est supérieur sur la Haute-Côte-Nord par rapport à l'ensemble du Québec

Taux de ménages propriétaires

Taux des ménages qui sont propriétaires

Québec, Haute-Côte-Nord, 2021, en % des ménages



Le taux moyen de ménages propriétaires est de 62 % pour le Québec. Toutefois, sur la Haute-Côte-Nord, ce sont 77 % des ménages qui sont propriétaires de leur habitation, soit 15 points de pourcentage de plus que la moyenne québécoise.

Les ménages propriétaires sont surreprésentés à Portneuf-sur-Mer (89 %), aux Escoumins (85 %) et à Colombier (82 %) par rapport à la moyenne de la Haute-Côte-Nord.

Essipit affiche le plus bas taux de ménages propriétaires. Toutefois, à Essipit, 13 % des logements sont des logements de bande.

Sources : Statistique Canada (Compilation spéciale Sitewise), analyse RCGT.

Tadoussac est la municipalité qui affiche le plus haut taux de résidences secondaires

Part des résidences secondaires

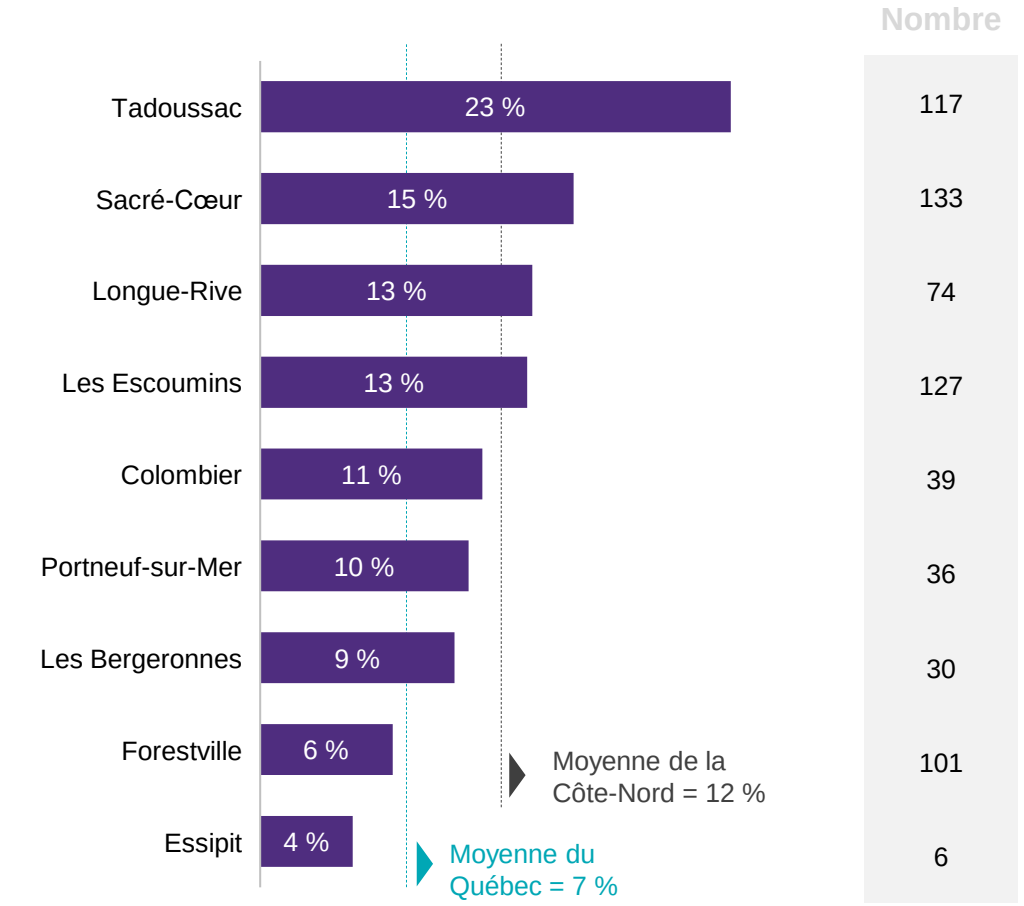
À Tadoussac, c'est près d'un logement sur quatre qui est caractérisé comme une résidence secondaire, soit 117 unités résidentielles.

En comparaison, la part moyenne des résidences secondaires s'établit à 7 % au Québec et à 12 % pour la région de la Côte-Nord et de la Haute-Côte-Nord. Sacré-Cœur, Longue-Rive et Les Escoumins affichent également une part de résidences secondaires supérieure au reste de la MRC.

Essipit avec un taux de 4 % et Forestville avec un taux de 6 % présentent un taux de résidences secondaires inférieur à celui de la moyenne du Québec.

Part des résidences secondaires

Québec, Haute-Côte-Nord, 2021, en % des ménages



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

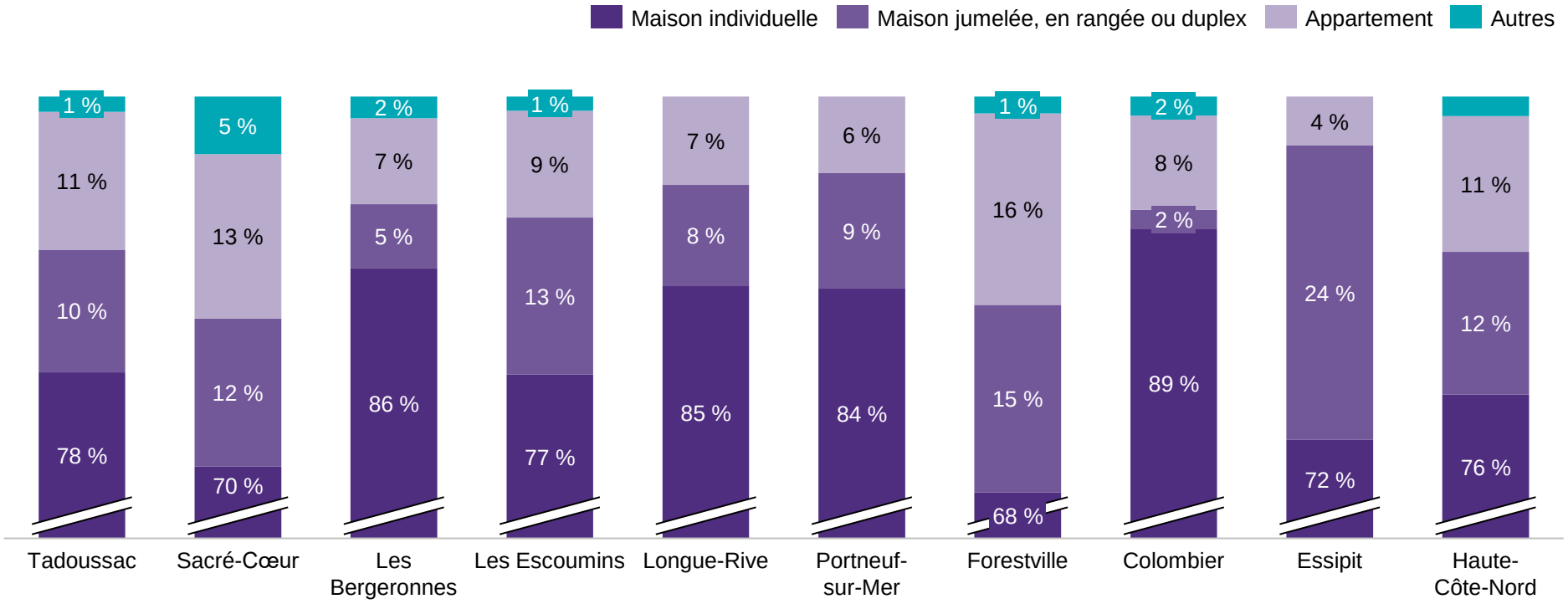
Plus de trois ménages sur quatre habitent une maison unifamiliale sur la Haute-Côte-Nord

Composition du parc immobilier habité par des résidents habituels

Certaines municipalités telles que Les Bergeronnes, Longue-Rive, Portneuf-sur-Mer et Colombier présentent une part des ménages habitant une maison unifamiliale de plus de 85 %. En contrepartie, Forestville est la municipalité qui affiche la plus importante part d'appartements, avec un total de 16 % des ménages qui résident dans ce type de logements.

Composition du parc immobilier

Haute-Côte-Nord, 2021, en %



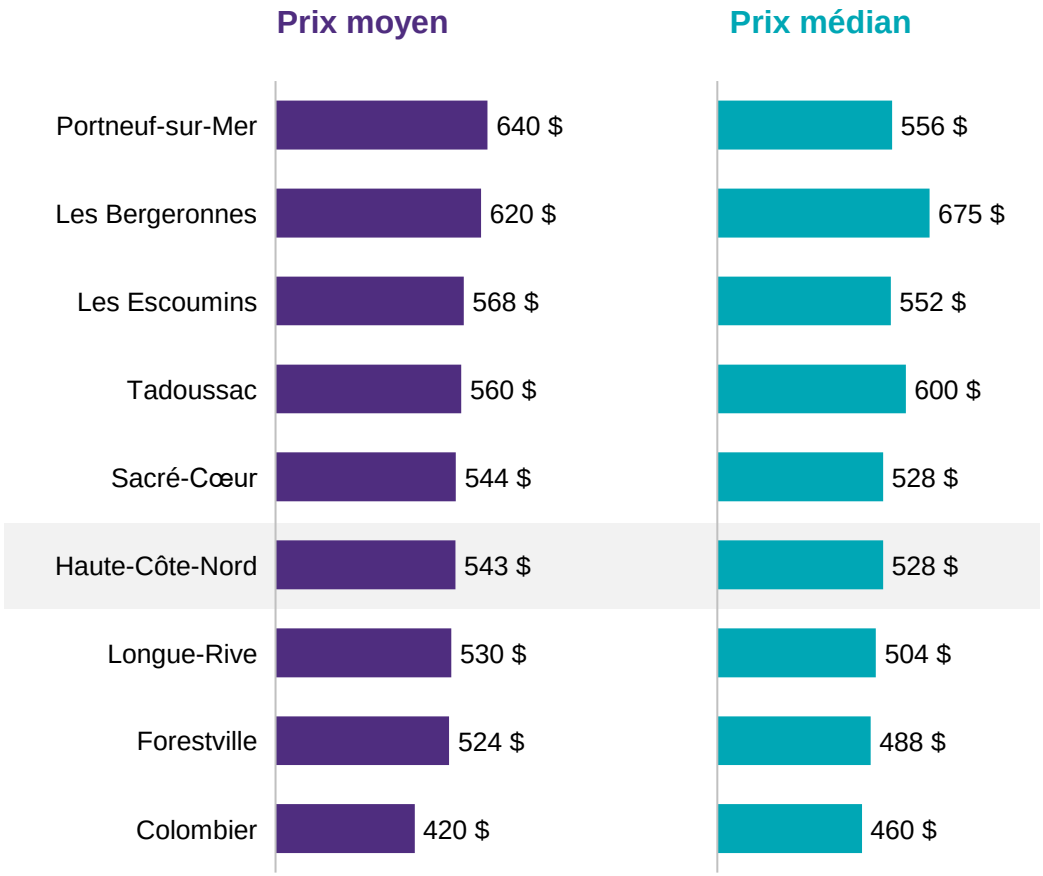
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Colombier est la municipalité de la Haute-Côte-Nord où les logements sont les moins chers

Prix des logements

Répartition des municipalités selon la différence de prix mensuels des logements avec la MRC et selon le montant payé

Haute-Côte-Nord, 2021, en % de différence



Selon les dernières données de disponibles, Colombier est la municipalité de la Haute-Côte-Nord qui affiche les prix des loyers les moins chers, avec un prix médian qui était de 460 $ et un prix moyen de 420 $ par mois en 2021.

Avec un prix moyen de 543 $ par mois en 2021, la MRC de La Haute-Côte-Nord était 39 % moins chère que l'ensemble du Québec.

Ces prix sont tirés du recensement de 2021. Toutefois, ces derniers incluent l'ensemble des loyers payés et même ceux des résidents qui occupent un bail depuis longtemps. À la lumière des consultations menées avec les acteurs locaux, ces prix seraient largement sous-estimés par rapport aux nouveaux loyers affichés. À cet effet, ces derniers ont noté que les dernières années ont apporté une hausse considérable des logements en location.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

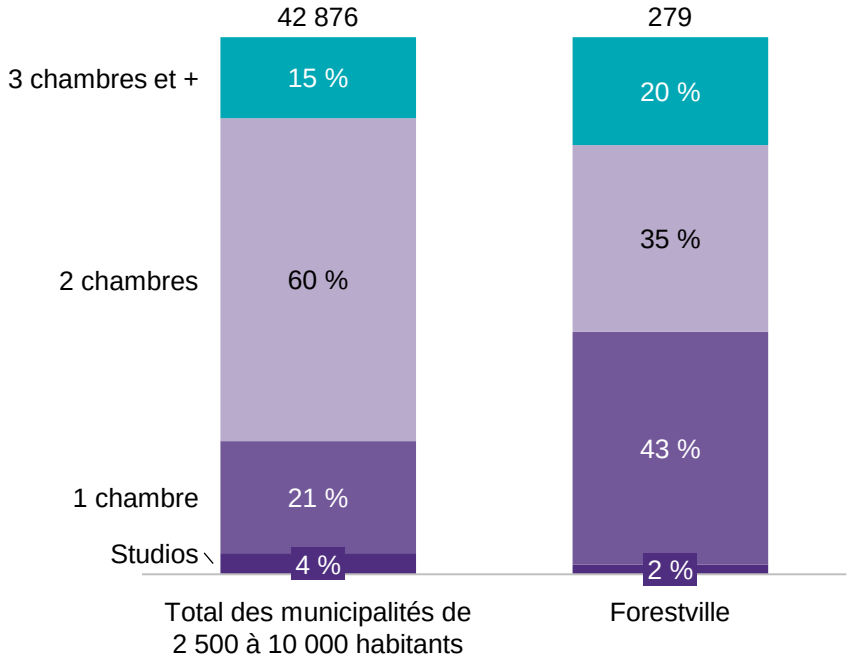
Le parc locatif de Forestville affiche une plus forte part de petits logements que les municipalités comparables

Locatif à Forestville

La proportion des logements locatifs d'une chambre et les studios est de 45 % à Forestville, alors qu'elle est de 25 % en moyenne dans les municipalités de 2 500 à 10 000 habitants. Également, les prix sont en moyenne 14 % plus faibles pour l'ensemble du parc de logements locatifs à Forestville par rapport à la moyenne des municipalités comparables. En octobre 2020, le taux d'inoccupation à Forestville était de 3,7 % alors qu'il était de 2,5 % pour l'ensemble des municipalités de 2 500 à 10 000 habitants.

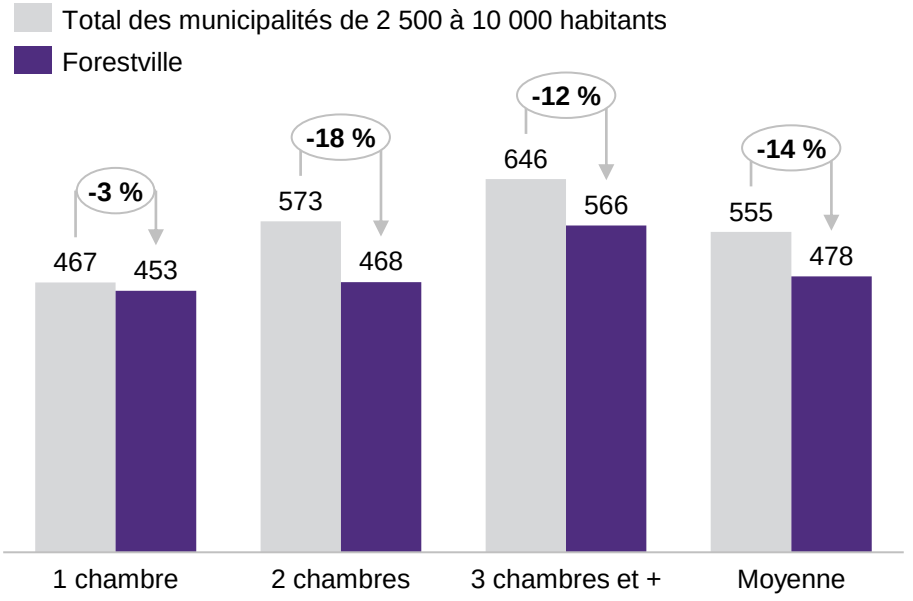
Répartition du nombre de logements selon le nombre de chambres

Québec, octobre 2020, en $ par mois



Loyer moyen selon le nombre de chambres et la région

Québec, octobre 2020, en $ par mois



Note : Forestville est la seule ville de plus de 2 500 habitants, donc elle est la seule dont des données sont disponibles en lien avec les logements locatifs.

Sources : SCHL, analyse RCGT.

Le marché immobilier de la Haute-Côte-Nord a démontré un dynamisme croissant entre 2019 et 2021

Ventes de propriétés

Le marché immobilier de la Haute-Côte-Nord est similaire à la réalité perçue à travers le Québec, c'est-à-dire qu'une réduction de l'offre de logement y est observée.

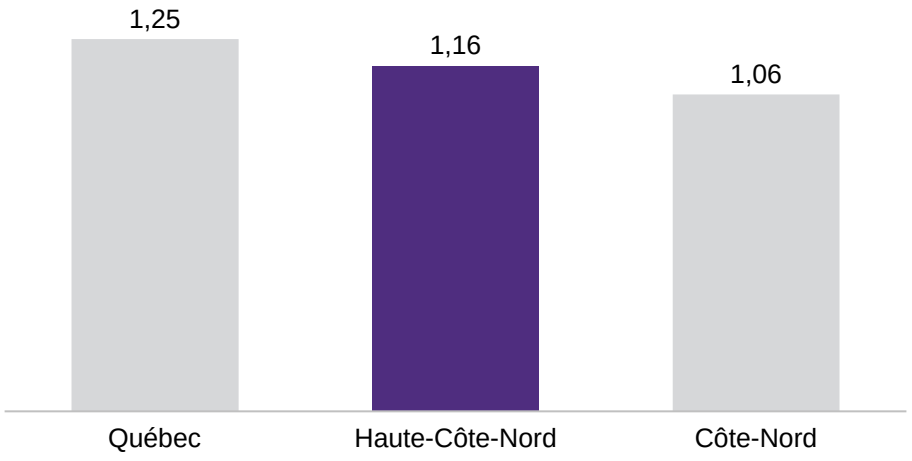
La MRC affiche à cet effet un ratio des nouvelles inscriptions par rapport au nombre de ventes plus faible que l'ensemble du Québec, mais plus élevé que celui de la Côte-Nord.

Par ailleurs, le nombre de ventes de propriétés a connu une hausse annuelle moyenne de 22 % entre 2019 et 2021, passant de 249 ventes en 2019 à 373 ventes en 2021.

À titre indicatif, ces données incluent les ventes de maisons, mais également les ventes de terrains non construits. Le détail du nombre de propriétés vendues par année et par municipalité est présenté en annexe.

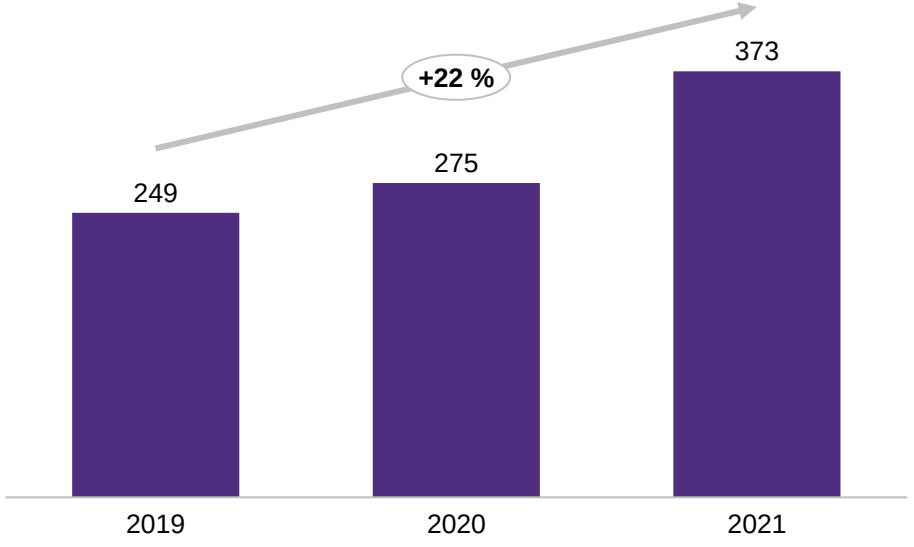
Ratio des nouvelles inscriptions sur le nombre de ventes

Québec, Côte-Nord et Haute-Côte-Nord, 2021, ratio nombre d'inscriptions / nombre de ventes



Nombre de ventes de propriétés par année

Haute-Côte-Nord, 2019-2021, en nombre de ventes



Sources : Centris, AccèsCité, analyse RCGT.

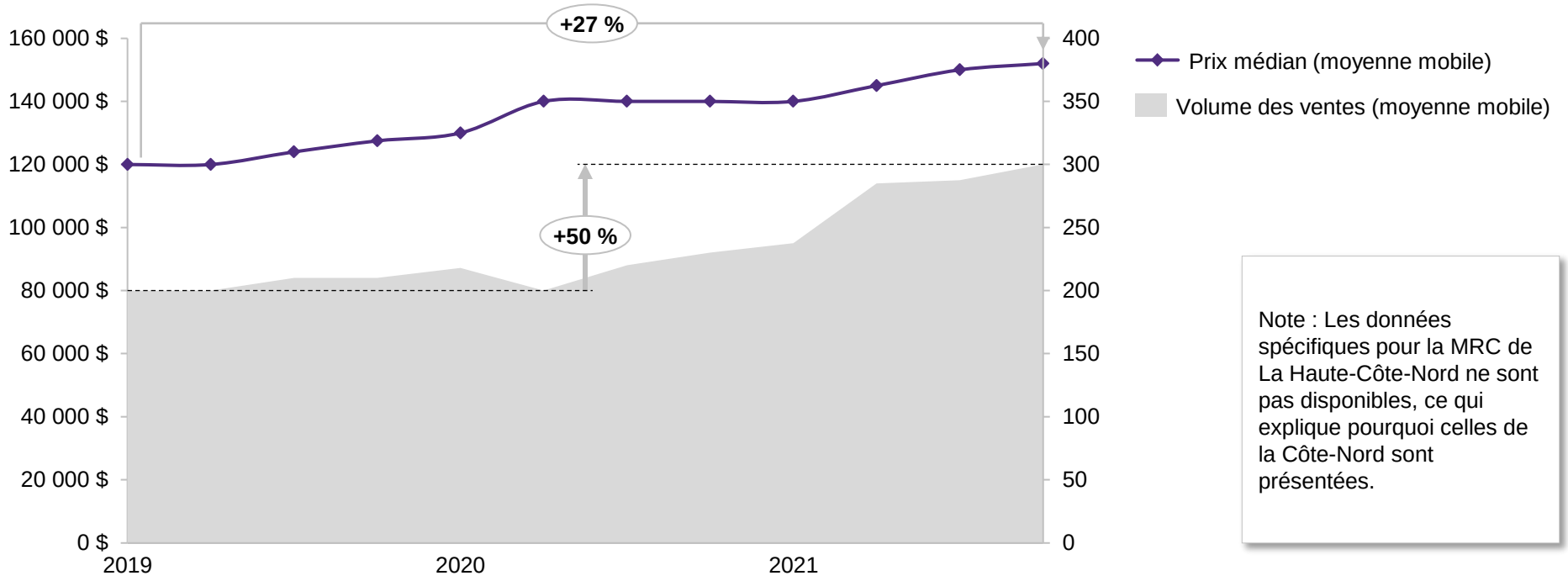
En lien avec les prix de vente, uniquement les données à l'échelle de la région sont disponibles

Prix des propriétés vendues

À cet effet, la Côte-Nord a présenté une croissance du prix de l'immobilier et une croissance des ventes. Les maisons unifamiliales ont atteint un prix médian de 152 000 $ en moyenne mobile au terme de 2021. L'augmentation entre le premier trimestre de 2019 et le quatrième trimestre de 2021 représente une croissance de 27 %. Les volumes de ventes ont également connu une hausse pour cette même période qui s'établit à 50 %, passant de 200 à 300 unités vendues par trimestre.

Évolution du prix médian et du volume des ventes de maisons unifamiliales

Côte-Nord, 2019-2021, ratio $ et en nombre de ventes



Note : Les données spécifiques pour la MRC de La Haute-Côte-Nord ne sont pas disponibles, ce qui explique pourquoi celles de la Côte-Nord sont présentées.

Sources : JLR Solutions foncières, analyse RCGT.

La majorité des municipalités de la Haute-Côte-Nord affichent une charge fiscale par logement relativement élevée

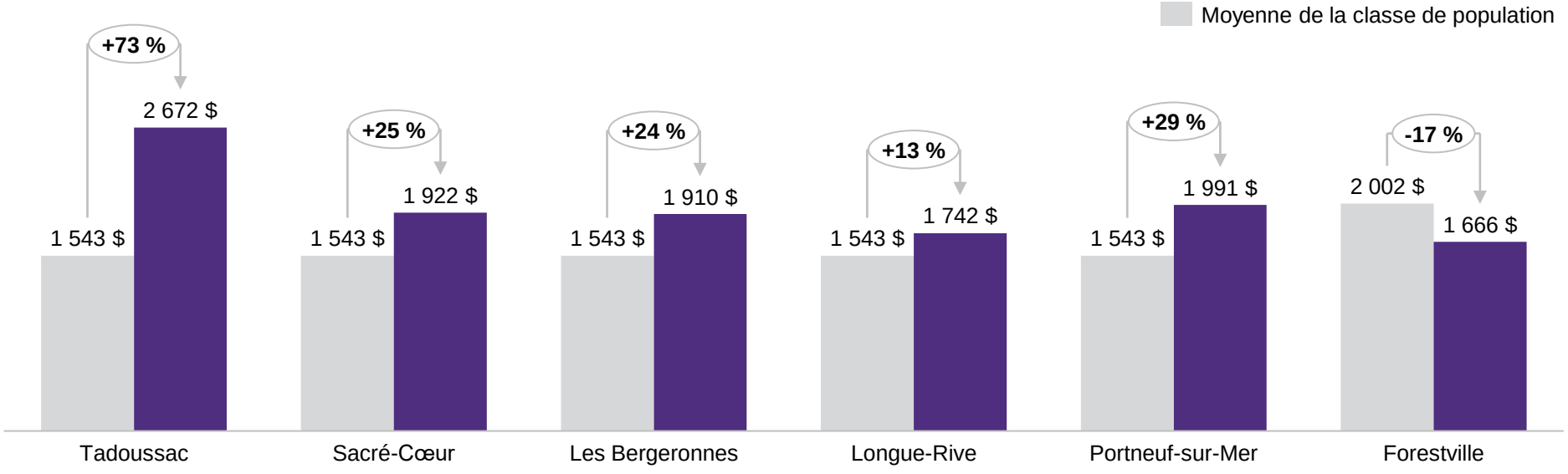
Charge fiscale moyenne par logement

Tadoussac est la municipalité qui affiche la plus grosse charge fiscale moyenne des logements. Avec un total annuel de 2 672 $ versés en moyenne en taxes municipales, cette dernière est 73 % supérieure à la moyenne des municipalités d'une population similaire.

L'ensemble des autres municipalités de la Haute-Côte-Nord, à l'exception de Forestville, ont également une charge fiscale moyenne des logements qui surpasse la charge fiscale moyenne des municipalités comparables.

Charge fiscale moyenne des logements selon la municipalité et en comparaison avec la moyenne de la classe de population

Haute-Côte-Nord, 2021, en $ par année



Note : Les données pour Les Escoumins, Colombier et Essipit ne sont pas disponibles.

Sources : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, analyse RCGT.

Une faible part de la population dépense plus de 30 % de son revenu pour se loger..

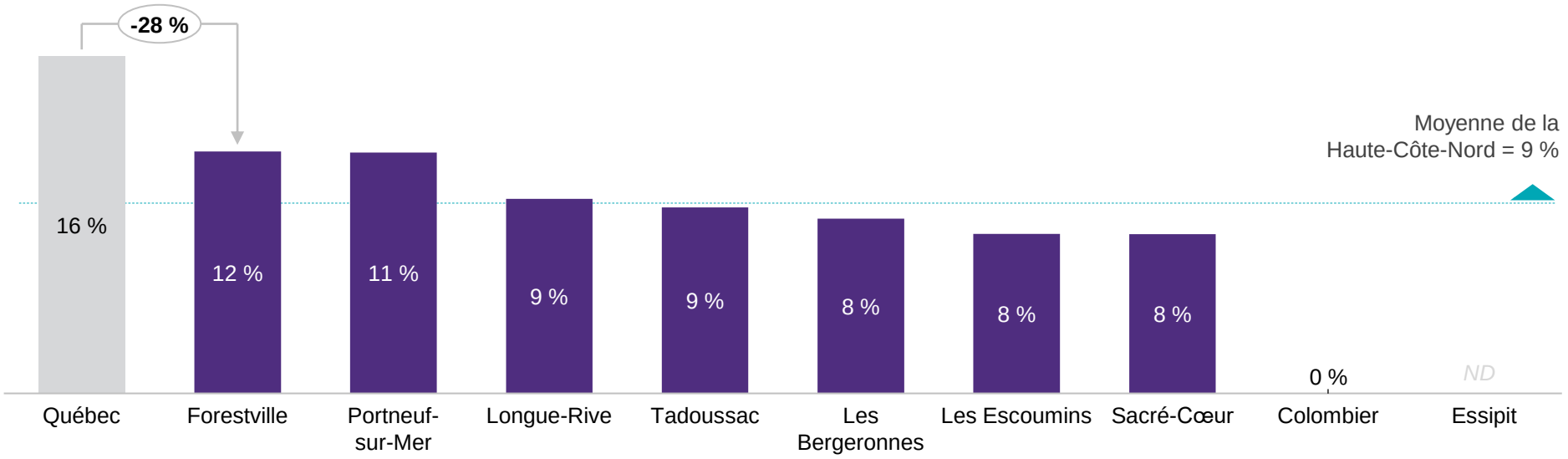
Part des résidents qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour se loger

Un logement est considéré comme abordable si le ménage qui l'occupe, ou souhaite l'occuper, n'a pas à consacrer une part trop élevée de ses revenus avant impôts pour le payer – généralement 30 % ou moins.

La part des Québécois dont plus de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement atteignait 16 % lors du recensement de 2021. En comparaison, pour la MRC de La Haute-Côte-Nord, elle varie de 0 % à 12 % en fonction des municipalités. Forestville est la municipalité qui affiche la plus importante part des ménages qui consacre plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, avec une proportion atteignant 12 % qui est toutefois largement inférieure au reste du Québec. À Colombier, cette proportion serait de 0 %, soit la plus faible de tout le territoire de la MRC.

Taux des ménages dont plus de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement

Québec, Haute-Côte-Nord, 2021, en % des ménages



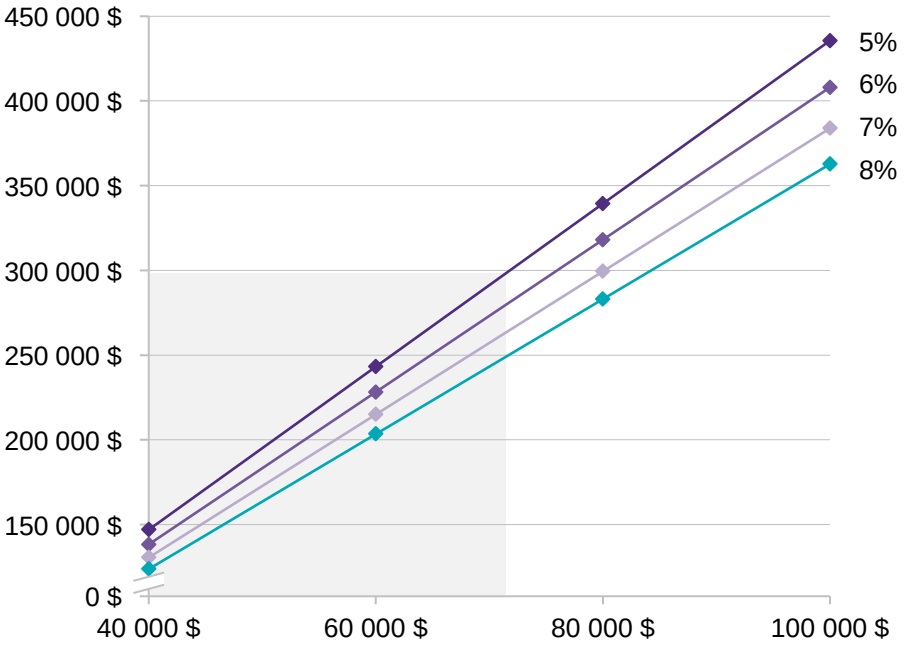
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

…toutefois, l'accès à la propriété est de plus en plus difficile dans la région

Accès à la propriété

Prix d'achat que peut se permettre un ménage selon son salaire et selon le taux d'intérêt

Québec, Haute-Côte-Nord, 2022, en % des ménages



Note : Nous avons considéré une mise de fonds de 10 % du salaire annuel, des frais mensuels de 150 $ pour l'énergie et des taxes municipales et scolaires annuelles de 2 000 $.

Sources : ISQ, Analyse RCGT.

Dans un premier temps, les taux d'intérêt qui étaient à 2 % l'an dernier atteignent maintenant 5 % et risquent d'augmenter encore dans les mois à venir, créant une pression supplémentaire sur le pouvoir d'achat des ménages.

Il n'est pas rare que le prix des seules maisons à vendre à la Haute-Côte-Nord atteigne 300 000 $. Le revenu médian annuel de la région étant de 37 422 $, il faut actuellement, avec un taux de 5 %, l'équivalent de deux personnes qui disposent de ce revenu pour être en mesure d'acheter une telle propriété. Le montant que ce même ménage pourrait emprunter passerait à 250 000 $ advenant une hausse des taux allant jusqu'à 8 %.

Finalement, l'accès à la propriété pour les personnes seules est donc très limité, voir presque impossible avec un salaire annuel de moins de 40 000 $.

La MRC de La Haute-Côte-Nord affiche 196 loyers subventionnés sur son territoire

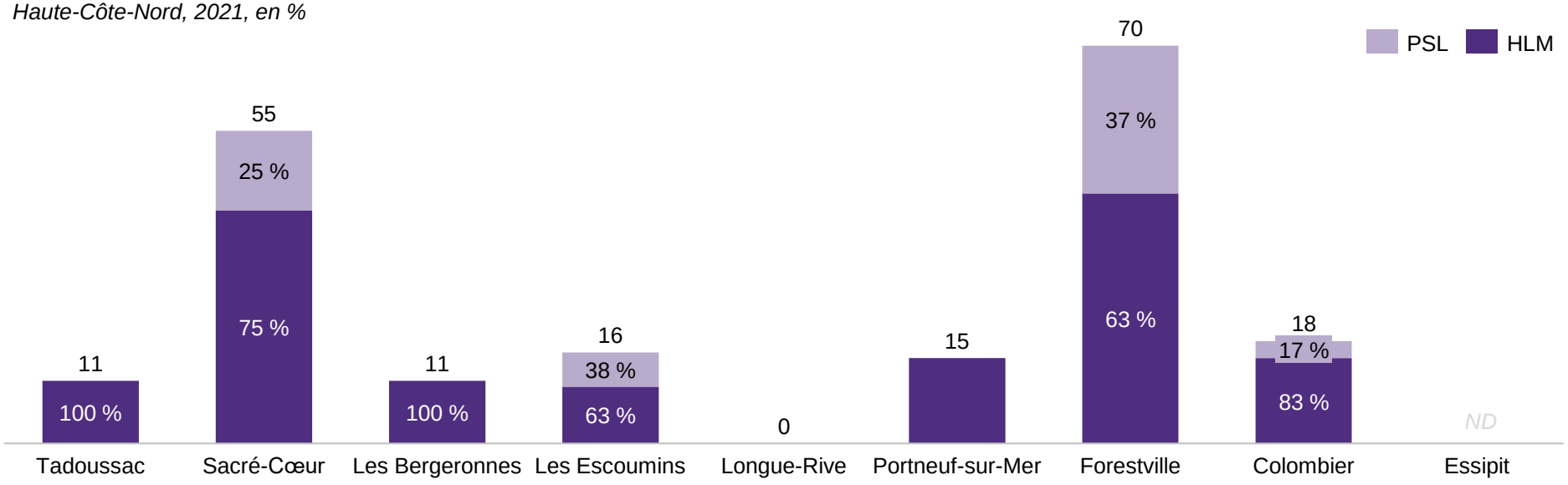
Loyers subventionnés

La MRC offre 196 logements subventionnés, dont 147 (75 %) en habitations à loyer modique (HLM) et 49 (25 %) en programme de supplément au loyer (PSL). Les logements subventionnés au privé ne sont pas répertoriés dans le tableau ci-dessous. La liste des loyers subventionnés par organisme est présentée en annexe du présent rapport.

À titre indicatif, le programme HLM s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont sélectionnés en fonction de leur condition socioéconomique. Il permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu. Le PSL 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.

Répartition des loyers subventionnés selon le type et la municipalité

Haute-Côte-Nord, 2021, en %



Sources : Société d'habitation du Québec, MRC de la Haute-Côte-Nord, analyse RCGT.

La région touristique de Manicouagan compte 156 établissements d'usage touristique classés

Établissements d'usage touristique

Parmi les établissements à usage touristique, la résidence de tourisme est la catégorie d'établissements la plus nombreuse dans la MRC avec 73, soit 47 % des établissements. Notons toutefois que la région touristique de Manicouagan inclut également Baie-Comeau, donc le nombre d'établissements pour la MRC de La Haute-Côte-Nord est probablement légèrement inférieur à ce nombre. Les autres établissements d'hébergement peuvent inclure les hébergements atypiques, yourtes, etc.

Répartition des établissements d'usage touristique classés selon le nombre d'étoiles ou de soleils et par type

Région touristique de Manicouagan, 2022, en nombre d'habitants, en %, en km²

Catégorie	Niveau de classification							Total
	En attente	*0*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	
Établissements hôteliers	2	0	5	14	9	2	0	32
Gîtes	5	0	0	3	11	2	0	21
Résidences de tourisme	32	1	7	16	17	0	0	73
Centres de vacances	0	0	0	0	2	0	0	2
Auberges de jeunesse	0	0	0	0	3	0	0	3
Autres établissements d'hébergement	8	2	7	5	3	0	0	25
Total								156

Note : L'étoile est utilisée pour la classification des établissements hôteliers, des résidences de tourisme (chalets, condominiums), des centres de vacances, des villages d'accueil, des campings, des auberges de jeunesse et des établissements d'enseignement. Le soleil est utilisé pour la classification des gîtes. Par ailleurs, un « établissement de résidences de tourisme » peut compter plusieurs unités de résidences de tourisme.

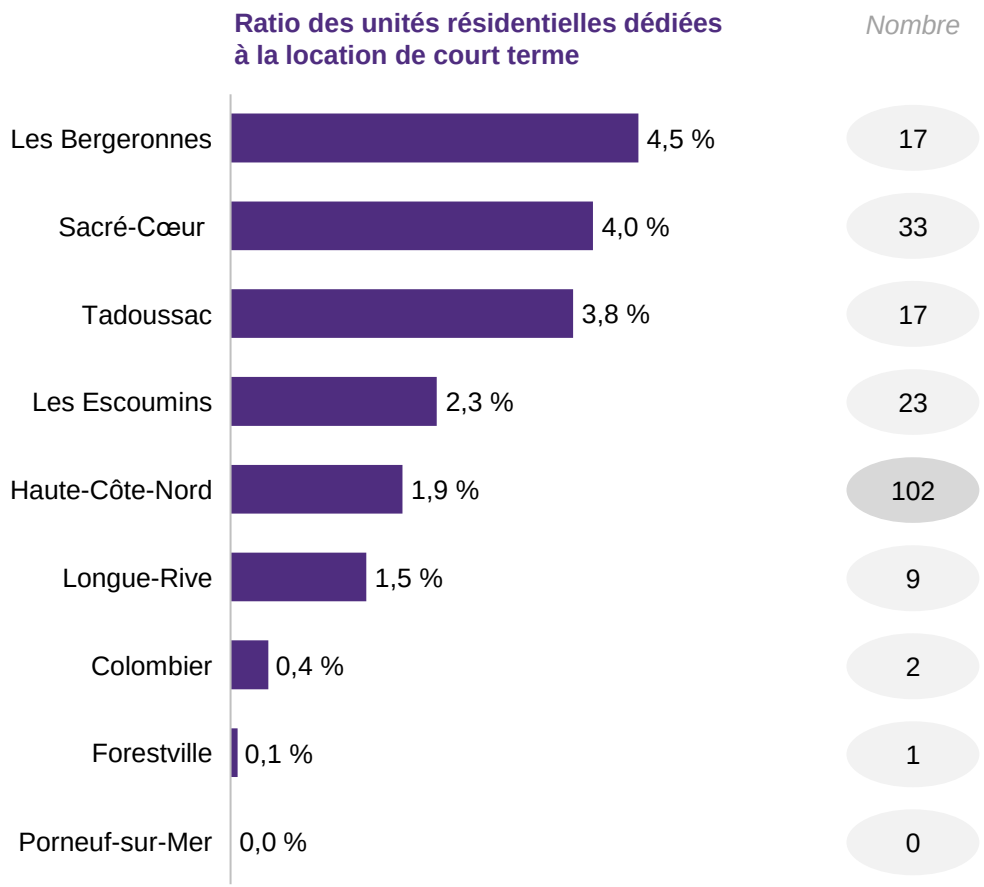
Sources : Corporation de l'industrie touristique du Québec, analyse RCGT.

Plusieurs habitations sont offertes en location à court terme sur les différentes plateformes à cet effet

Ampleur de la location à court terme

Part des unités résidentielles qui sont mises en location de court terme

Haute-Côte-Nord, 2022, en %



Sources : MAMH, Recensement via les plateformes Airbnb et Chalet au Québec (juillet 2022), analyse RCGT.

Un recensement des résidences mises en location de court terme via les plateformes Airbnb ainsi que Chalet au Québec a été réalisé en juillet 2022. Il a permis de recenser 102 habitations destinées à une location de court terme.

En comparant avec le nombre d'unités d'évaluation résidentielles présentes sur le territoire, nous pouvons mesurer la proportion des unités résidentielles qui sont mises en location de court terme. Cette dernière s'élève à près de 2 % pour l'ensemble de la Haute-Côte-Nord et atteint 4,5 % dans la municipalité Les Bergeronnes, 4,0 % à Sacré-Cœur et 3,8 % à Tadoussac.

La problématique de location de court terme n'est toutefois pas une réalité partagée par l'ensemble des municipalités, puisque Portneuf-sur-Mer, Forestville et Colombier n'ont que peu de locations de court terme d'offertes sur leur territoire.

Des enjeux de location court terme se retrouvent surtout à l'entrée de la Haute-Côte-Nord

Enjeux de la location à court terme

Des discussions avec les parties prenantes régionales ont permis de soulever certains enjeux en lien avec la location à court terme des propriétés de la Haute-Côte-Nord, un phénomène également répandu à l'ensemble de la province.

En effet, certains sites Web offrent des plateformes permettant à des hôtes d'offrir leurs logements à des visiteurs. Cette offre de logement touristique est complémentaire aux établissements d'usage touristique classés et est importante dans certaines municipalités de la Haute-Côte-Nord.

Des critiques y sont faites partout au monde à cause des conséquences réelles sur les marchés d'habitation, soit, entre autres :

- Causer l'augmentation des loyers et des prix d'achat pour les propriétés;
- Réduire l'offre de logements disponibles aux résidents;
- Limiter l'arrivée de nouveaux résidents, en raison de l'offre réduite d'habitations;
- Perdre des revenus de taxation pour les instances municipales;
- Exacerber la ségrégation.

Pour contrer les effets néfastes de la location à court terme via ce type de plateforme, Tadoussac a implanté une réglementation qui stipule que toute personne qui met sa propriété en location à court terme via les plateformes de type Airbnb doit être enregistrée auprès de la Corporation de l'industrie touristique du Québec.

Sommaire des freins au développement

Des entrevues avec un éventail de parties prenantes ont permis d'identifier les principaux freins au développement immobilier de la Haute-Côte-Nord

Le marché de l'habitation de la Haute-Côte-Nord fait face à de nombreux enjeux qui limitent la croissance de l'offre en logements sur le territoire.

Les freins peuvent être des facteurs internes et/ou externes, mais ont tous un impact négatif sur le marché de l'habitation. Les freins internes sont généralement adressables par les municipalités ou la MRC, alors que les freins externes ne peuvent généralement pas être adressés par les municipalités ou la MRC. Les entrevues ont permis d'identifier sept catégories de freins principaux au marché du logement dans la MRC.

Freins		Interne	Externe
1	Absence d'un leadership concerté dans le développement du territoire	X	X
2	Particularités du territoire		X
3	Manque de soutien au développement	X	X
4	Coûts de construction élevés		X
5	Offre d'entrepreneurs limitée		X
6	Profil socioéconomique de la région		X
7	Réglementation actuelle	X	

Détail des freins au développement immobilier (1/3)

Portrait des freins au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

1. Absence d'un leadership concerté dans le développement du territoire

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
Il existe un manque de concertation et de collaboration entre les acteurs régionaux pour pallier les enjeux de logement.	• Ralentissement du développement d'une vision régionale. • Le développement immobilier des municipalités n'est pas toujours en adéquation avec la vision régionale.	
Le plan d'aménagement de la MRC tarde à être déposé.		
Les municipalités manquent de transparence sur les terrains disponibles qui peuvent être développés.	• Les démarches des promoteurs sont ralenties.	

2. Particularités du territoire

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
La MRC dispose d'une complexité régionale où se chevauchent différentes zones à risque qui empêchent le développement immobilier.	• Les secteurs limités au zonage industriel ne peuvent pas accueillir des développements résidentiels. • Il existe peu de terrains disponibles pour le développement de nouvelles zones.	
Les réalités régionales en lien avec l'éloignement font en sorte que des délais de livraison peuvent être longs, notamment pour les portes et fenêtres.	• Retards dans la livraison des bâtiments.	

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Détail des freins au développement immobilier (2/3)

Portrait des freins au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

3. Manque de soutien au développement

Détails de la problématique	*Impacts*	*Portée*
Les programmes de subvention gouvernementaux sont peu adaptés à la réalité actuelle de la région.	• Le développement de nouveaux terrains par les municipalités est ralenti. • Les démarches des promoteurs sont ralenties. • Les bénéficiaires potentiels développent un manque de confiance envers les instances publiques.	
Certains programmes de soutien ne sont pas possibles à combiner.		
Les municipalités affichent déjà un taux de taxation important et ont peu de marge de manœuvre pour offrir le soutien nécessaire au développement immobilier.	• Les municipalités ont peu de latitude pour augmenter les taxes afin d'assurer le développement de terrains.	

4. Coûts de construction élevés

Détails de la problématique	*Impacts*	*Portée*
Les coûts pour amener les infrastructures municipales permettant de desservir les nouveaux terrains sont trop élevés.	• Peu de terrains peuvent être développés par les municipalités.	
Le coût des constructions neuves surpasse le prix des loyers qui peuvent être chargés. Ils peuvent être estimés à 350 000 $ par unité neuve.	• Peu de constructions neuves entrent sur le marché, apportant ainsi un vieillissement du parc immobilier actuel. • Les entrepreneurs limitent leurs travaux. • Les promoteurs immobiliers se tournent vers la location de court terme pour rentabiliser leurs investissements.	
Le matériel est beaucoup plus cher qu'il y a quelques années. Depuis deux ans, on estime la hausse annuelle des coûts des matériaux à 50 %.		
Les coûts de main-d'œuvre sont également à la hausse, en raison de la pénurie de main-d'œuvre.		

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Détail des freins au développement immobilier (3/3)

Portrait des freins au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

5. Offre d'entrepreneurs limitée

Détails de la problématique	*Impacts*	*Portée*
Le faible nombre de promoteurs qui pourraient mener à bien des projets de développement immobilier dans la région.	• Peu de projets immobiliers sont lancés dans la région. • Les nombreuses rénovations requises ne peuvent être réalisées.	
Les entrepreneurs existants sont déjà débordés pour les prochaines années, en raison de l'offre limitée.		

6. Profil socioéconomique de la région

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
La capacité financière des résidents est faible, ce qui limite les montants qu'ils peuvent dédier au loyer.	• Les revenus de travail des ménages ne sont pas en adéquation avec les prix des loyers. • La capacité de payer des locataires réduit l'intérêt des promoteurs.	
Le territoire affiche une population vieillissante.	• La plupart des aînés vivent dans une maison unifamiliale et comme il n'y a que peu de locatif, les logements ne se libèrent qu'en faible proportion.	

7. Réglementation actuelle

Détails de la problématique	*Impact*	*Portée*
Certaines municipalités limitent les types de bâtiments et la hauteur maximale pour la construction d'habitations, ce qui freine le développement.	• C'est limitant pour les promoteurs et entrepreneurs, car ces derniers doivent demander une modification réglementaire pour la réalisation de leurs travaux. • Il existe peu de diversification du type de logements construits.	

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Portrait des besoins en habitation

Quatre clientèles ont été identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements

Clientèles prioritaires

Comme dans plusieurs régions du Québec, la MRC de La Haute-Côte-Nord accueille plusieurs clientèles dont le profil diffère. Cibler les clientèles dont les besoins sont les plus grands permet de prioriser les projets et les solutions dans un contexte réaliste où il n'est pas possible de tout régler immédiatement.

Les entrevues effectuées ont permis d'identifier quatre clientèles principales ayant les plus grands besoins en matière de logement à court terme. De plus, les entrevues ont servi d'intrant pour estimer le nombre de logements additionnels requis pour combler les besoins les plus urgents. Voici ainsi les clientèles qui ont été identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements :

- **Les travailleurs, saisonniers ou non, ainsi que les travailleurs des agences de santé**
- **Les clientèles vulnérables**
- **Les aînés**
- **La clientèle touristique**

Zoom sur les clientèles vulnérables

En lien avec les clientèles vulnérables, les individus à mobilité réduite seraient relativement bien desservis en termes d'habitation et les propriétaires seraient globalement assez ouverts à adapter les logements aux besoins spécifiques de ce type de résidents.

Toutefois, les individus ayant des troubles de santé mentale avec besoins spécialisés seraient moins bien desservis en termes d'habitation, notamment pour des résidences qui proposent un service de surveillance et quelques services de base. Les jeunes qui perdent le soutien du Directeur de la protection de la jeunesse (DPJ) à l'atteinte de la majorité représentent aussi une clientèle vulnérable.

Finalement, les femmes présentent également certains besoins spécifiques en matière d'habitation. En effet, il existe actuellement une maison d'aide et d'hébergement pour femmes victimes de violence conjugale et leurs enfants, l'Amie d'Elle inc. Toutefois, il s'agit de l'unique ressource d'habitation dédiée uniquement aux femmes. La Haute-Côte-Nord gagnerait à bonifier l'offre de ressources d'hébergement pour les femmes en difficulté.

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Les besoins en habitation pour les travailleurs poussent les entreprises à acheter des maisons unifamiliales mal adaptées

Besoins pour les travailleurs

Lors des rencontres avec les parties prenantes, plusieurs des intervenants ont soulevé le fait que le manque de logements en location, surtout de court terme, apporte un besoin criant chez les entreprises de la région. En effet, ces derniers souhaitent loger leurs travailleurs et n'y arrivent pas, faute de disponibilité des habitations.

Ainsi, pour répondre à cet enjeu, plusieurs organisations bien établies se sont lancées dans l'achat de maisons unifamiliales, qu'ils louent ou qu'ils offrent à leurs travailleurs, limitant ainsi le risque qu'un travailleur refuse l'offre d'emploi, car il ne trouve pas de logement. Ces maisons partagées sont toutefois peu adaptées aux besoins des travailleurs de court terme et ne favorisent pas leur implantation durable à la Haute-Côte-Nord. , alors qu'ils pourraient permettra d'accueillir des familles de la région, ou qui souhaitent venir s'implanter de manière permanente.

L'acquisition de propriétés unifamiliales par les entreprises contribue également à l'émergence d'une autre problématique. En effet, comme les entreprises disposent de moyens financiers conséquents, elles n'hésitent pas à payer le plein prix, ce qui apporte une pression sur les prix de l'unifamiliale, réduisant par le fait même l'accès à la propriété pour les ménages de la région.

Aussi longtemps que les entreprises n'auront pas accès à des logements locatifs adaptés aux besoins de leurs travailleurs, ces derniers continueront d'acquérir des maisons unifamiliales qui pourraient être plutôt utilisées pour loger des familles.

Le fait de développer une offre d'habitation locative pourrait ainsi réduire la pression actuelle sur le marché des maisons à la Haute-Côte-Nord.

Manque de logements locatifs → **Achat de propriétés unifamiliales par les entreprises qui souhaitent loger leurs travailleurs** → **Pression à la hausse sur les prix de l'immobilier** → **Réduction de l'accès à la propriété pour les ménages de la région**

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

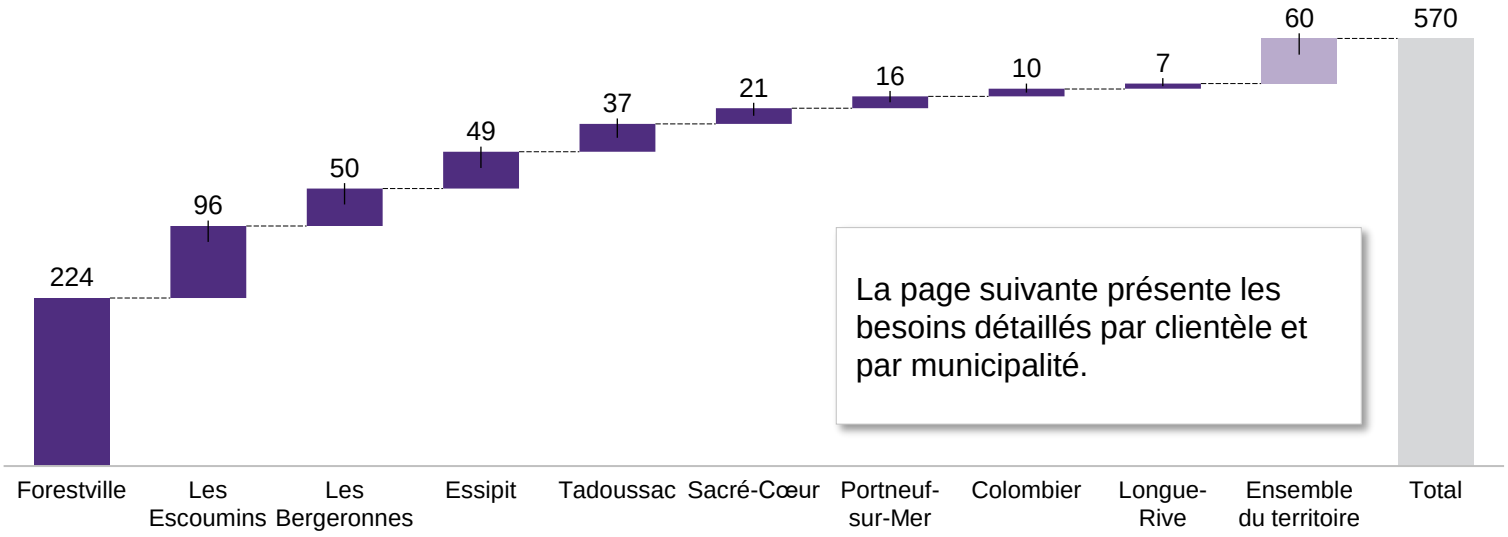
La MRC de La Haute-Côte-Nord a besoin de près de 600 unités supplémentaires pour répondre aux besoins à venir

Répartition des besoins en logements et habitations selon la municipalité

Pour l'ensemble des clientèles identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements, le nombre total d'unités supplémentaires atteint 570 unités à court terme, qui se retrouvent principalement à Forestville. En effet, Hydro-Québec a des projets majeurs de rénovation pour les centrales Bersimis 1 et 2. La société d'État prévoit des dépenses de 250 M$ sur une période de six à huit ans, et les travaux devraient générer des besoins de 50 à 100 unités de logement sur cette période, dans le secteur de Forestville. Combinée à d'autres besoins d'habitations pour une clientèle plus âgée, cette demande représente près de la moitié de la demande totale pour la MRC de La Haute-Côte-Nord. Bien que ces besoins soient temporaires, les nouvelles unités construites pourront être adaptées à l'évolution des besoins dans une perspective de long terme.

Répartition des besoins en logements et habitations selon la municipalité

MRC de La Haute-Côte-Nord, 2022, en nombre de logements



La page suivante présente les besoins détaillés par clientèle et par municipalité.

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

570

unités supplémentaires

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Les travailleurs sont ceux qui affichent les plus importants besoins en matière d'habitation

Nombre d'unités nécessaires à court terme selon la clientèle

Répartition des besoins en logements et habitations selon la municipalité et le type de clientèle

MRC de La Haute-Côte-Nord, 2022, en nombre de logements

<table>
<tr><th rowspan="2">Municipalités</th><th colspan="5">Type de clientèle</th></tr>
<tr><th colspan="2">Travailleurs</th><th>Travailleurs des agences de santé</th><th>Aînés</th><th>Clientèles vulnérables</th></tr>
<tr><td>Tadoussac</td><td rowspan="10">20 unités</td><td>32 à 37 unités</td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="10">20 unités incluant :

10 unités pour une clientèle avec des problèmes de santé mentale

10 unités pour une clientèle étudiante</td></tr>
<tr><td>Sacré-Cœur</td><td>21 unités</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Les Bergeronnes</td><td colspan="3">50 unités</td><td></td></tr>
<tr><td>Les Escoumins</td><td>50 unités</td><td>6 unités</td><td colspan="2">40 unités</td></tr>
<tr><td>Longue-Rive</td><td colspan="3">6 ou 7 unités</td><td rowspan="4">20 unités pour les femmes en difficulté</td></tr>
<tr><td>Portneuf-sur-Mer</td><td colspan="3">16 unités</td></tr>
<tr><td>Forestville</td><td>50 à 100 unités</td><td>4 unités</td><td>120 unités</td></tr>
<tr><td>Colombier</td><td></td><td></td><td>10 unités</td></tr>
<tr><td>Essipit</td><td colspan="2">33 unités</td><td colspan="2">16 unités</td></tr>
<tr><td>Total</td><td colspan="5">Entre 514 et 570 unités supplémentaires</td></tr>
</table>

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

À plus long terme, la Haute-Côte-Nord affichera des besoins pour loger ses aînés

Besoins de logements à long terme

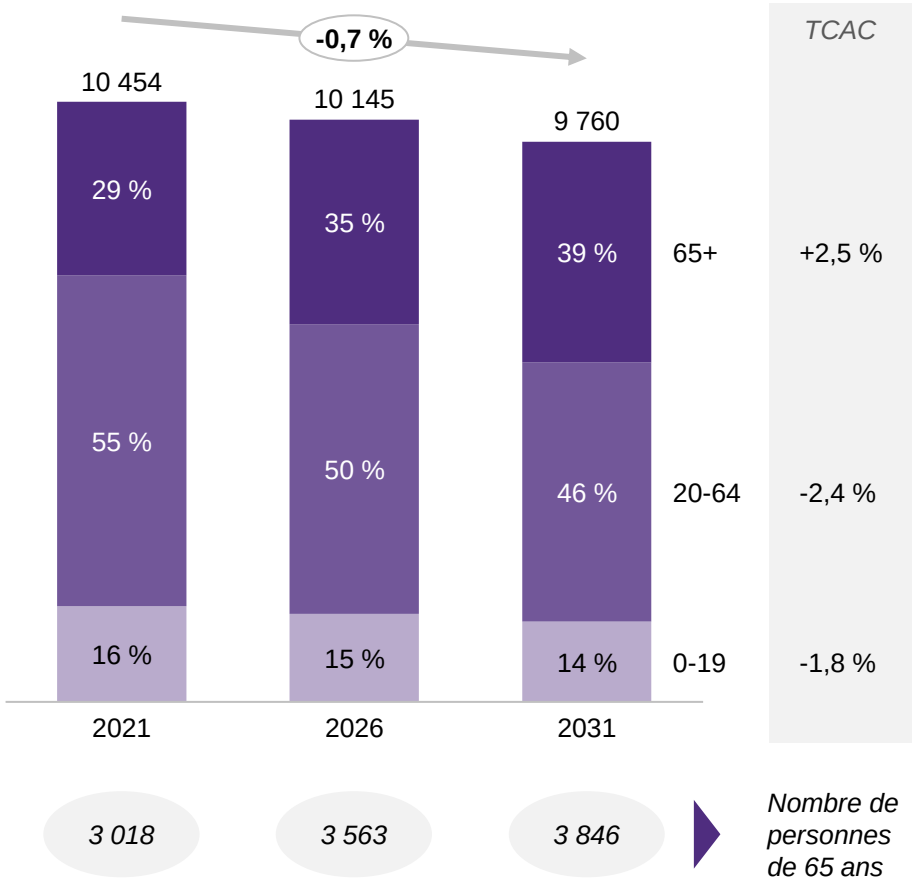
Au cours de la prochaine décennie, la part des 65 ans et plus devrait passer de 29 % à 39 % à la MRC de la Haute-Côte-Nord, selon les prévisions de l'ISQ. En raison du vieillissement de la population, la région nécessitera des unités qui peuvent répondre aux besoins d'une clientèle plus âgée, soit des appartements plus petits et mieux adaptés, ainsi que la disponibilité de services à proximité ou à même l'habitation. À cet effet, le nombre de personnes de 65 ans et plus passera de 3 018 en 2021 à 3 846 d'ici 2031. En tenant compte que la taille moyenne des ménages est de 2 personnes, nous pourrions estimer que d'ici 10 ans, la région aura besoin de 414 unités supplémentaires adaptées pour une clientèle ainée.

Certains besoins que nous avons précédemment identifiés doivent être comblés à court terme pour répondre à la demande actuelle, mais ne représentent pas des besoins récurrents. À titre d'exemple, les besoins de résidences pour les travailleurs d'Hydro-Québec couvrent une période de six à huit ans. Il ne s'agit donc pas d'un besoin en habitation qui perdure dans le temps.

Une avenue à explorer serait que les nouvelles unités créées dans le cadre du projet de rénovation d'Hydro-Québec et de tout projet temporaire puissent être adaptables pour répondre aux besoins de la clientèle aînée qui sera amenée à croitre rapidement au cours des 10 ou 20 prochaines années.

Répartition des habitants selon la tranche d'âge

MRC de La Haute-Côte-Nord, 2021-2031, en nombre de personnes, en %



Sources : ISQ, analyse RCGT.

Le type de logement diffère selon le type de clientèle

Logements à prioriser pour chacune des clientèles

Portrait des besoins en logements et habitations selon le type de clientèle

MRC de La Haute-Côte-Nord, 2022

	Type de clientèle				
	Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*	*Touristes*
Profil	• Proviennent d'autres régions du Québec • Surtout des personnes de moins de 45 ans • Sans personne à charge	• Proviennent d'autres régions du Québec	• Résidents actuels de la Haute-Côte-Nord • Ils souhaitent quitter leur résidence pour un logement nécessitant moins d'entretien	• Résidents actuels de la Haute-Côte-Nord • Clientèle de tous âges • Femmes • Clientèle avec des problèmes de santé mentale	• Proviennent d'autres régions du Québec ou de l'international • Surtout des familles
Type de logement convenable	• Chambre dans une maison partagée • Appartement de petite taille (studio ou 3 ½) • Appartement en colocation (4 ½ ou 5 ½) • Immeuble de type duplex	• Chambre dans une maison partagée avec d'autres travailleurs seuls • Appartement de petite taille (studio ou 3 ½) • Meublés	• Appartement de petite taille (studio ou 3 ½) • Immeuble de type duplex • Chambre dans résidence avec services connexes	• Chambre dans résidence avec services connexes • Appartement de petite taille (studio ou 3 ½)	• Logement de taille variable qui offre ou non la possibilité de cuisiner (type studio, chalet, etc.)
Mode d'occupation du logement	• Locatif (à la semaine, au mois ou à l'année) • Meublés	• Locatif (à la journée ou à la semaine) • Meublés	• Locatif (au mois ou à l'année) offrant certains services	• Logement de transition • Locatif • Logements sociaux	• Locatif (à la journée ou à la semaine)
Services ou besoins connexes	• Accessibilité et proximité du lieu de travail et des commerces	• Proximité avec les centres de santé	• Accessibilité et proximité des commerces • Services d'entretien disponibles	• Soutien psychologique • Aide à la réintégration sociale • Sécurité • Aide financière	• Accessibilité et proximité des activités touristiques et des commerces

Sources : Consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement, analyse RCGT.

Opportunités à saisir par la MRC de La Haute-Côte-Nord

À la lumière des types de logements à prioriser, des opportunités s'offrent à la MRC en termes de développement

Opportunités à saisir par la MRC de La Haute-Côte-Nord

Modes d'habitation alternatifs

- Minimaisons.
- Écoquartier de travailleurs.
- Édifice à vocation multiple intégrant à la fois des habitations et des OBNL.
- Mode d'habitation coopératif qui pourrait également intégrer la participation de certaines entreprises.

Reconversion de l'existant

- Reconversion de certains bâtiments patrimoniaux.
- Maisons bigénérationnelles ou multigénérationnelles.
- Reconversion de l'école de Portneuf-sur-Mer qui a récemment fermé ses portes.

Logements avec flexibilité d'usage

- Locatif de type studio qui serait loué à la semaine. Ce type de logement peut à la fois convenir à une clientèle touristique, à des travailleurs d'agence et être converti pour des retraités.
- Ressources d'hébergement évolutives selon les besoins de sa clientèle.
- Appartement locatif de quatre chambres pour les travailleurs en colocation.

En complément des opportunités de développement en matière d'habitation, la MRC de La Haute-Côte-Nord gagnerait à développer un service de transport collectif, notamment en saison estivale, puisqu'un nombre important de travailleurs ne dispose pas de voiture pour effectuer ses déplacements.

La coopérative d'habitation est un modèle peu connu à la Haute-Côte-Nord qui permettrait un éventail d'avantages

Coopérative d'habitation

Avantages de la formule coopérative

Bien que les démarches pour lancer une coopérative d'habitation peuvent s'échelonner entre 2 et 5 ans, cette formule propose un éventail d'avantages autant pour les résidents que pour les milieux d'accueil. Plus spécifiquement, la coopérative d'habitation :

- Permet d'obtenir d'importantes subventions qui permettent de réduire les coûts et de maintenir les loyers bas pour les résidents;
- Favorise une importante mixité sociale, les coopératives d'habitation constituent un moyen d'éviter la ségrégation sociale, l'appauvrissement et l'isolement de certains groupes de la société;
- Peut être combiné à des projets d'économie sociale, en intégrant par exemple des OBNL de la région;
- Peut intégrer une vocation particulière qui répond aux besoins du milieu d'accueil, notamment pour les personnes à mobilité réduite ou à faibles revenus;
- Représente une occasion intéressante pour revitaliser des secteurs stratégiques.

Démarche pour lancer une coopérative d'habitation

1. Constituer la coopérative avec les cinq membres fondateurs auprès du MEIE.
2. Trouver un terrain prêt à accueillir le projet.
3. Imaginer un projet de coopérative d'habitation innovant et qui répond aux besoins du milieu d'accueil.
4. Rédiger un plan financier préliminaire en portant une attention particulière aux coûts.
5. Préparer les demandes de subventions, négocier et sécuriser le financement.
6. Bonifier le plan financier selon le financement obtenu.
7. Embaucher un cabinet d'architectes pour la réalisation des plans et devis.
8. Embaucher un entrepreneur général qui prendra en charge la construction.
9. Sélectionner les personnes qui habiteront le projet sur la base des critères de la coopérative.

Sources : Confédération québécoise des coopératives d'habitation, analyse RCGT.

Le financement disponible pour la construction des coopératives représente le principal avantage

Coopérative d'habitation

Plusieurs sources de financement sont accessibles et l'implication financière d'acteurs gouvernementaux peut aller jusqu'à 50 % du budget total. Le financement peut être octroyé notamment via les programmes suivants :

Programme	Description	Aide disponible
AccèsLogis Québec	Le programme AccèsLogis Québec, offert par la SHQ favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation. La contribution minimale exigée du milieu varie de 5 % à 15 %.	L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention de la SHQ correspondant à la moitié des coûts admissibles.
Programme d'habitation abordable Québec	Le Programme d'habitation abordable Québec, géré par la SHQ, 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. L'aide peut-être demandée par un office d'habitation, un OBNL, une coopérative d'habitation ou encore une entreprise privée.	La subvention maximale peut atteindre 80 % du coût total du projet, pour une coopérative, un OBNL, un office d'habitation ou une société acheteuse à but non lucratif.
Fonds de co-investissement	Le Fonds de co-investissement, géré par la SCHL, fournit du capital (prêts à faible taux d'intérêt, prêts-subventions, contributions) aux organismes partenaires pour construire des logements abordables et rénover ou réparer des logements abordables et communautaires existants.	Les montant maximums du financement octroyé varient d'un projet à l'autre.
Fonds d'acquisition québécois (FAQ)	Créé à l'initiative de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), en partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le FAQ offre des prêts temporaires pour l'achat de propriétés immobilières dans le but de construire, de rénover ou de recycler des bâtiments à des fins d'habitation communautaire. Il permet aux organismes d'habitation (coopératives, OBNL, Office municipal d'habitation) de saisir une opportunité d'achat, en attendant le financement complet du projet.	Les montant maximums du financement octroyé varient d'un projet à l'autre.

Sources : Confédération québécoise des coopératives d'habitation, SCHL, SHQ, AGRTQ, analyse RCGT.

D’autres mécanismes inspirants pourraient également être considérés par le territoire de la Haute-Côte-Nord

Mécanismes inspirants

Foncier solidaire Brome-Missisquoi

Foncier solidaire Brome-Missisquoi est un organisme à but non lucratif qui développe et préserve un parc immobilier d’habitations perpétuellement abordables, écologiques et de qualité dans la MRC de Brome-Missisquoi. Plus spécifiquement, l’organisation met des terrains et des habitations à l’abri de la spéculation afin de démocratiser et pérenniser l’accès au logement pour tous, mais plus particulièrement pour des clientèles vulnérables (ménages à faible revenu, premiers acheteurs, familles, aînés, immigrants, etc.)

Ce modèle pourrait être applicable au contexte de la MRC de la Haute-Côte-Nord et ainsi, limiter la spéculation sur certains terrains.

Vivacité – Société immobilière solidaire

Vivacité est un programme qui permet aux clientèles vulnérables d’obtenir la mise de fond pour l’achat d’une propriété, en échange d’un partage de la plus-value lors de la revente. Ce modèle est inspiré des *land trusts*, un modèle qui est présent aux États-Unis depuis plusieurs décennies. Les participants sont sélectionnés selon un éventail de critères.

La MRC de la Haute-Côte-Nord éventuellement s’inspirer d’un tel programme pour faciliter l’accès à la propriété des premiers acheteurs.

Droit de péremption

Depuis peu, les municipalités québécoises ont à leur portée un nouvel outil qui était jusqu’à tout récemment réservé à Montréal pour acheter des terrains à bas prix. Il s’agit du droit de préemption, un outil dont Rimouski et Saint-Hyacinthe ont été parmi les premières à s’en prévaloir. Ce mécanisme est un droit qui permet aux municipalités d’assujettir par règlement des terrains qu’elle souhaite acquérir en identifiant les fins pour lesquelles ils seraient acquis, par exemple pour un logement social, une habitation pour les aînés, etc. Elles ont ainsi la priorité pour acquérir des terrains ou immeubles stratégiques, ce qui peut s’avérer un outil intéressant pour contrer la crise du logement.

Sources : Site web de Foncier solidaire Brome-Missisquoi et de Vivacité, UMQ, analyse RCGT.

Constats et recommandations

La présente étude a permis de mettre en lumière certains constats en lien avec le portrait actuel

Principaux constats

Profil socioéconomique régional

- La MRC de La Haute-Côte-Nord affiche une population vieillissante en comparaison avec l'ensemble de la province.
- Le revenu d'emploi médian de la MRC est plus faible que dans l'ensemble du Québec.
- La réalité régionale fait en sorte que la Haute-Côte-Nord accueille annuellement un nombre important de travailleurs saisonniers qui doivent se loger pendant la période estivale.

Portrait du parc immobilier

- Le parc immobilier de la Haute-Côte-Nord est vieillissant. En effet, une habitation sur dix de la région nécessite des réparations majeures.
- La région recense peu de logements locatifs, malgré des besoins grandissants découlant du vieillissement de la population.
- Plusieurs habitations à la Haute-Côte-Nord sont offertes en location à court terme sur les différentes plateformes à cet effet, ce qui aggrave la problématique de logements actuelle.

Freins au développement immobilier

- Les freins suivants au développement immobilier sur le territoire de la Haute-Côte-Nord ont été identifiés : l'absence d'un leadership concerté dans le développement du territoire, les particularités régionales, le manque de soutien au développement, les coûts de construction élevés, l'offre d'entrepreneurs limitée, le profil socioéconomique de la région et la réglementation actuelle.

Besoins

- À court terme, les clientèles identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements sont les suivantes: les travailleurs, saisonniers ou non, ainsi que les travailleurs des agences de santé, les clientèles vulnérables, les aînés et la clientèle touristique.
- En excluant les unités destinées à la clientèle touristique, la région de la Haute-Côte-Nord aurait besoin de près de 600 unités supplémentaires d'habitation à court terme, dont la majorité de type locatif.
- À plus long terme, les prévisions démographiques prévoient que la Haute-Côte-Nord affichera des besoins pour loger ses aînés.

Chaque municipalité de la région affiche des besoins

Principaux constats

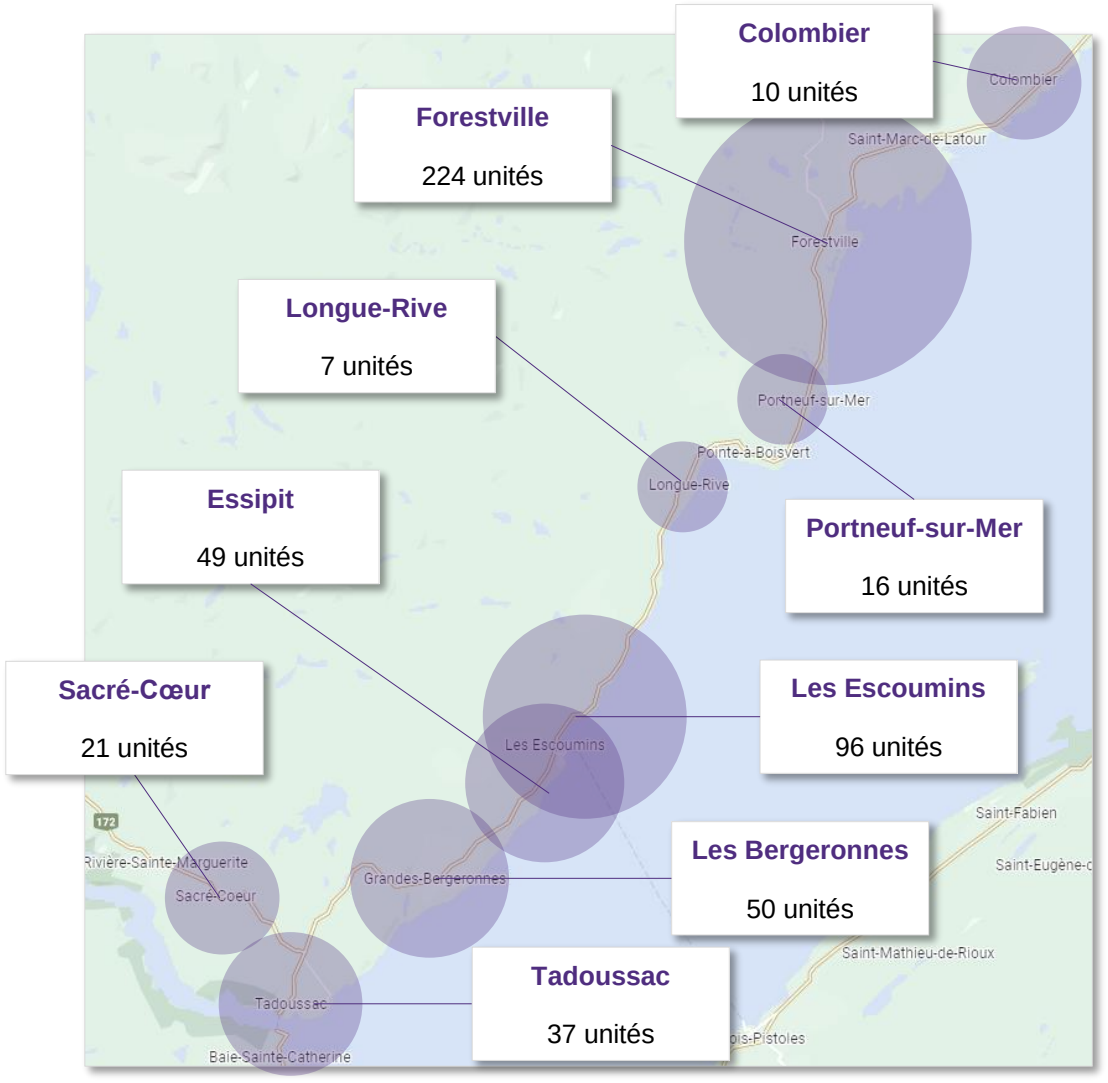
Parmi les unités supplémentaires d'habitation qui sont nécessaires à court terme, la majorité se retrouve à Forestville, notamment pour répondre à un besoin d'Hydro-Québec qui doit loger de 50 à 100 nouveaux travailleurs pour les prochains 6 à 8 ans.

À court terme, la création de ces nouvelles unités pourrait découler de la construction de nouvelles unités, mais également de la reconversion de l'existant.

Afin de considérer les impacts du vieillissement de la population à venir, il est primordial que ces nouvelles unités créées puissent être adaptables pour répondre aux besoins de la clientèle aînée qui sera amenée à croître rapidement au cours des 10 ou 20 prochaines années. En effet, les prévisions démographiques permettent d'envisager que la Haute-Côte-Nord aura besoin de 414 unités adaptées pour une clientèle ainée qui habitent actuellement en majorité dans des maisons unifamiliales.

Répartition des besoins à court terme en logements par municipalité

MRC de La Haute-Côte-Nord, 2022, en nombre de logements



Les principaux constats permettent d'identifier certaines recommandations régionales

Recommandations

DÉVELOPPER UN LEADERSHIP RÉGIONAL EN MATIÈRE DE LOGEMENT

FACILITER L'ACCÈS À CERTAINES AIDES FINANCIÈRES POUR LES MUNICIPALITÉS

OFFRIR DE L'AIDE FINANCIÈRE POUR AGRANDIR, RÉNOVER ET DENSIFIER CE QUI EXISTE DÉJÀ

OCTROYER UN SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANT

FAVORISER LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS LOCATIFS DE QUALITÉ

Le détail des actions à mettre en œuvre est présenté dans les pages à venir.

DÉVELOPPER UN LEADERSHIP RÉGIONAL EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Actions	Portée	Responsable	Soutien
Faire connaitre au gouvernement du Québec l'importance de prendre en compte le caractère de certaines municipalités de villégiature par la reconnaissance d'un statut particulier qui permet une aide supplémentaire au développement d'infrastructures municipales.	●●●	MRC	Municipalités
Mettre à jour le plan d'aménagement de la MRC en impliquant activement les différentes parties prenantes.	●●○	MRC	Municipalités
Faire l'inventaire complet des terrains qui pourraient être développés en vue d'une construction sur le territoire de la Haute-Côte-Nord, et le rendre disponible auprès des promoteurs, des entrepreneurs et de la population.	●●○	MRC	Municipalités

FACILITER L'ACCÈS À CERTAINES AIDES FINANCIÈRES POUR LES MUNICIPALITÉS

Actions	Portée	Responsable	Soutien
Militer pour la création d'un programme de soutien d'urgence aux infrastructures de traitement d'eau pour les petites municipalités affichant un grand territoire.	●●●	MRC	Municipalités
Assurer des pressions politiques auprès du gouvernement du Québec pour faciliter l'accès à certains programmes d'aides financières (par exemple pour rendre plus flexibles les critères d'admission à certains programmes en lien avec l'habitation et pour donner la possibilité aux municipalités de combiner les programmes d'aide en matière d'habitation.)	●●○	MRC	Municipalités
Mettre en œuvre des actions pour diversifier leur offre touristique afin de réduire la saisonnalité et de pérenniser des emplois à l'année sur leur territoire.	●●○	MRC	Tourisme Côte-Nord
Entamer des démarches auprès du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles afin que ce dernier cède quelques terrains développables dont il est propriétaire à la Haute-Côte-Nord.	●○○	MRC	Municipalités

MRC de La Haute-Côte-Nord Municipalités Tourisme Côte-Nord

OFFRIR DE L'AIDE FINANCIÈRE POUR AGRANDIR, RÉNOVER ET DENSIFIER CE QUI EXISTE DÉJÀ

Actions	Portée	Responsable	Soutien
Militer pour la mise en place un programme de revitalisation qui vise à offrir du financement supplémentaire aux municipalités ayant un indice de vitalité moindre pour leur permettre d'améliorer leur parc immobilier actuel.	●●●	MRC	Municipalités
Accélérer la reconversion et l'entretien des bâtiments patrimoniaux existants à l'aide de programmes de soutien ciblés dans les localités aux prises avec des enjeux de logements.	●●○	MRC	Municipalités
Convertir des immeubles sans vocation en logements afin de maximiser l'usage de l'existant et de répondre aux enjeux de manque de terrains développables.	●○○	MRC	Municipalités

OCTROYER UN SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Octroyer un soutien aux propriétaires habitants	Portée	Responsable	Soutien
Permettre un congé de taxe pour les propriétaires qui réalisent des rénovations afin d'inciter ces derniers à entretenir leur habitation.	●●○	Municipalités	MRC
Soutenir l'implantation d'un programme d'aide financière pour rendre accessible et adapter les logements afin de permettre le maintien des clientèle âgées ou vulnérables à leurs domiciles.	●●○	MRC	Municipalités
Reconduire le programme de rénovation de façade afin d'encourager les propriétaires à maintenir leur habitation en bon état.	●○○	MRC	Municipalités

MRC de La Haute-Côte-Nord Municipalités Tourisme Côte-Nord

FAVORISER LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS LOCATIFS DE QUALITÉ

Actions	Portée	Responsable	Soutien
Assurer des pressions politiques pour bonifier les programmes visant la création de logements coopératifs en région et sensibiliser la population à ce type d'habitation abordable.	●●●	MRC	Municipalités
Adapter les règlements d'aménagement du territoire afin de faciliter le développement de modes d'habitation alternatifs (quartier de minimaisons, bâtiments multifonctionnels, logements sociaux par et pour les femmes, auberge du cœur ou hébergement de transition pour les jeunes, etc.).	●●●	MRC	Municipalités
Offrir des terrains à des promoteurs pour la réalisation de projets locatifs porteurs qui pourraient contribuer à améliorer la qualité du milieu de vie. À titre d'exemple, un projet de logements locatifs qui intégrerait des OBNL à vocation sociale pourrait s'avérer intéressant.	●●○	Municipalités	MRC
Impliquer les entreprises dans les démarches de création d'espaces locatifs afin que ces habitations répondent aux besoins de leurs travailleurs.	●●○	MRC	Municipalités
Considérer les besoins des personnes âgées et des populations vulnérables (personne vivant avec des problématiques de santé mentale, femmes en difficulté, etc.) pour la création de logements locatifs.	●○○	MRC	Municipalités
Promouvoir les incitatifs financiers actuels qui sont mis en œuvre pour inciter les promoteurs à construire des logements.	●○○	MRC	Municipalités

En complément des recommandations identifiées dans les pages précédentes, des actions plus spécifiques pour chacune des municipalités sont présentées en annexe, dans des fiches sommaires qui présentent le portrait individuel des villes.

MRC de La Haute-Côte-Nord *Municipalités* *Tourisme Côte-Nord*

Annexes

Nombre de logements subventionnés selon l'organisme, la ville et le type

Annexes

Organisme	Ville	HLM	PSL	Total
Logis Escouminois	Les Escoumins	0	6	6
Office municipal d'habitation de Bergeronnes	Les Bergeronnes	11	0	11
Office municipal d'habitation de Colombier	Colombier	15	3	18
Office municipal d'habitation de Forestville	Forestville	36	23	59
Office municipal d'habitation de Les Escoumins	Les Escoumins	10	0	10
Office municipal d'habitation de Sacré-Cœur	Sacré-Cœur	28	5	33
Office municipal d'habitation de Tadoussac	Tadoussac	11	0	11
Pavillon Léopold-Mayrand	Sacré-Cœur	13	0	13
Pignons populaires du Sacré-Cœur Inc. (les)	Sacré-Cœur	0	9	9
Villa Forestville	Forestville	8	3	11
HLM de Portneuf-sur-Mer	Portneuf-sur-Mer	15	0	15
Total		**132**	**49**	**196**

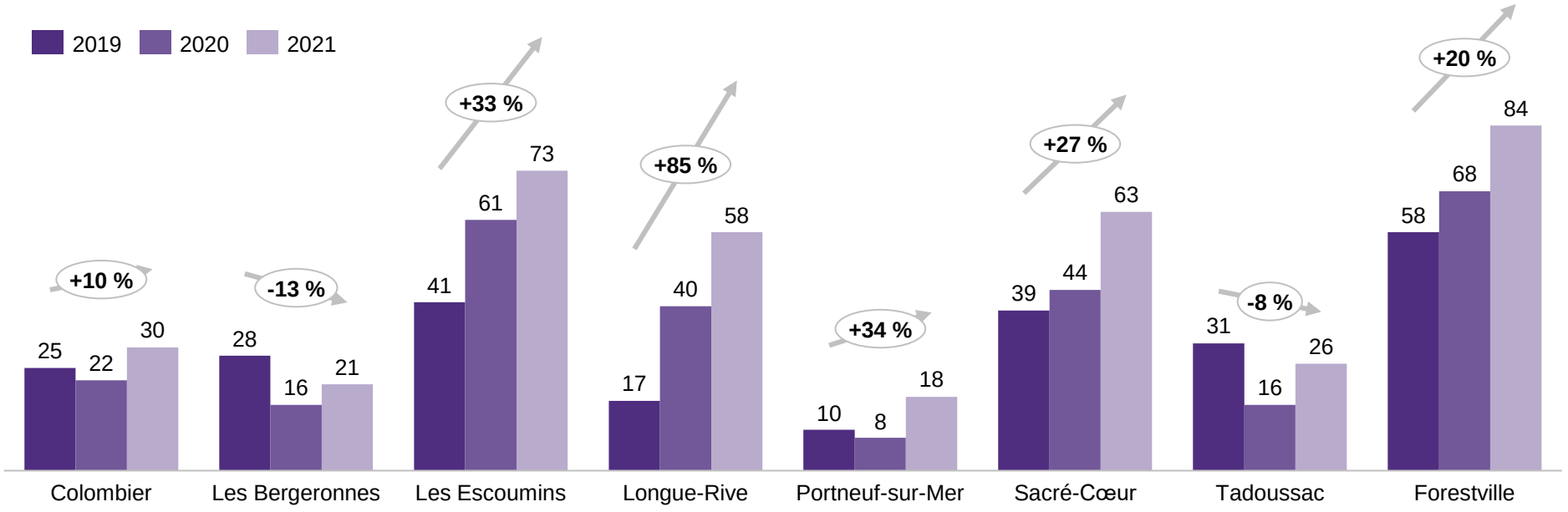
Sources : Société d'habitation du Québec, analyse RCGT.

Nombre de propriétés vendues par année et par municipalité

Annexes

Nombre de propriétés vendues par année et par municipalité

Côte-Nord, 2021, en %



Sources : AccèsCité, analyse RCGT.

Annexe : Guide d’entrevue pour les municipalités

Besoins

- Quel est le besoin en termes de nombre de logements?
- Quelle(s) clientèle(s) devrai(en)t être visée(s) par les promoteurs et propriétaires immobiliers sur votre territoire?
- Est-ce qu’il y aurait de la demande pour du locatif?

Opportunités

- Quelles opportunités considérez-vous comme porteuses en termes de développement immobilier sur votre territoire?
- Quel rôle devraient avoir les employeurs dans le développement d’une offre immobilière?
- Quel rôle devraient avoir les résidences pour personnes âgées dans le développement d’une offre immobilière?

Freins

- Quelle est la capacité de la municipalité à accueillir davantage de logements sur le territoire?
  - Quels seraient les investissements requis pour répondre au besoin?
- Qu’est-ce qui freine le développement de logements locatifs?
- Est-ce que le coût des loyers est un problème (trop cher pour les locataires, ou pas assez cher pour la rentabilité)?

Solutions

- Y’a-t-il des programmes en place ou des incitatifs qui aident le développement de locatif?
- Quelles seraient des solutions concrètes pour combler le manque?

Annexe : Guide d’entrevue pour les entreprises

Annexes

Besoins

- Quels types d’immeubles avez-vous actuellement (résidentiel condo, maison, locatif)?
- Quels sont les besoins actuels (âge, taille, localisation, qualité, etc.)?
  - Quelle est la clientèle qui est visée par les besoins de logement (résidences pour travailleurs, RPA, jeunes, immigrants, personnes vulnérables, etc.)?

Défis du locatif

- Quels sont les défis actuels dans le marché locatif?
- Les loyers sont-ils suffisants pour rentabiliser l’investissement et payer le maintien des actifs?

Solutions

- Qu’est-ce qui aiderait ou stimulerait les constructions locatives?
- Y a-t-il des aides qui pourraient être versées par les entités publiques?
- Quelles seraient des solutions concrètes pour combler le manque?

Tadoussac

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

814
de population

95 651 $
de RFU résidentielle / habitants

3e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	● ○ ○
Population vieillissante	● ○ ○
Présence de Airbnb	● ● ●
Économie saisonnière	● ● ●
Manque de logements locatifs	● ● ●

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Assurer la mise en application des règlements en lien avec l'hébergement de court terme.
- Apporter de la flexibilité dans la réglementation pour l'agrandissement bigénérationnel ou la reconversion de l'existant.
- Travailler pour le développement d'un réseau de transport régional.
- Mettre en œuvre des pressions politiques pour la reconnaissance d'un statut particulier pour les municipalités de villégiature

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

37

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
32 à 37 unités	-	-	-

Sacré-Cœur

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

1 684
de population

61 001 $
de RFU résidentielle / habitants

4e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	●○○
Population vieillissante	●○○
Présence de Airbnb	●●○
Économie saisonnière	●●○
Manque de logements locatifs	●○○

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre des actions visant à développer le logement pour personnes âgées à moindre revenus.
- Assouplir la réglementation pour faciliter la construction de bigénérationnel.
- Faire le promotion des terrains disponibles auprès des promoteurs et de la population.

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

21

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
21 unités	-	-	-

Les Bergeronnes

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

619
de population

60 864 $
de RFU résidentielle / habitants

4e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	●○○
Population vieillissante	●●○
Présence de Airbnb	●●●
Économie saisonnière	●●●
Manque de logements locatifs	●●○

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Soutenir la construction de locatifs de qualité qui pourrait répondre aux besoins des préretraités ou des aînés.
- Favoriser la revitalisation des bâtiments patrimoniaux.
- Participer activement à l'effort concerté pour la mise à jour du plan d'aménagement de la MRC.

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

50

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
50 unités			

Les Escoumins

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

1 794
de population

66 288 $
de RFU résidentielle / habitants

4e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	●○○
Population vieillissante	●●○
Présence de Airbnb	●●○
Économie saisonnière	●●●
Manque de logements locatifs	●●○

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Soutenir le développement de complexe locatifs pour les travailleurs.
- Profiter des opportunités de développement sur les terrains de la Ville pour y développer des unités multifamiliales (6 à 12 unités)

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

96

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
50 unités	6 unités	40 unités	

Longue-Rive

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

918
de population

44 713 $
de RFU résidentielle / habitants

5e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	●●●
Population vieillissante	●●●
Présence de Airbnb	●○○
Économie saisonnière	●○○
Manque de logements locatifs	●○○

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Mettre en place un programme de soutien pour adapter les habitations à une clientèle aînée.
- Soutenir le développement de locatif pour les préretraités.

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

7

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
6 ou 7 unités			

Portneuf-sur-Mer

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

612
de population

43 294 $
de RFU résidentielle / habitants

5e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	●●●
Population vieillissante	●●●
Présence de Airbnb	●○○
Économie saisonnière	●●○
Manque de logements locatifs	●○○

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Proposer du soutien financier pour la rénovation afin de maintenir le parc immobilier en bon état.
- Soutenir la reconversion de l'école primaire en logements de qualité ou coopératifs.
- Mettre en place un programme de soutien pour adapter les habitations à une clientèle aînée.
- Faire le promotion des terrains disponibles auprès des promoteurs.
- Continuer les efforts de développement pour les terrains potentiels.

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

16

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
16 unités			

Forestville

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

2 892
de population

45 436 $
de RFU résidentielle / habitants

5e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	●●●
Population vieillissante	●●○
Présence de Airbnb	●○○
Économie saisonnière	●○○
Manque de logements locatifs	●●●

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Mettre en place une action concertée avec Hydro-Québec pour l'arrivée des 50 à 100 nouveaux travailleurs.
- Proposer du soutien financier pour la rénovation afin de maintenir le parc immobilier en bon état.

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

224

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
50 à 100 unités	4 unités	120 unités	-

Colombier

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

635
de population

44 648 $
de RFU résidentielle / habitants

5e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	●●
Population vieillissante	●●
Présence de Airbnb	●
Économie saisonnière	●
Manque de logements locatifs	●

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Assurer certaines pressions politiques pour que les terrains du ministères de l'Énergie et des Ressources Naturelles cède les terrains à proximité qui pourraient être développables par la Ville.
- Soutenir toutes initiatives visant à développer du locatifs de qualité.
- Reconduire le programme d'aide à la rénovation extérieur.

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

10

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
-	-	10 unités	-

Essipit

PRÉSENTATION DE L'INSTANCE MUNICIPALE

310
de population

ND
de RFU résidentielle / habitants

3e quintile
pour l'indice de vitalité

ENJEUX VÉCUS

Population à faibles revenus	● ○ ○
Population vieillissante	● ○ ○
Présence de Airbnb	● ○ ○
Économie saisonnière	● ● ○
Manque de logements locatifs	● ● ○

ACTIONS À METTRE EN ŒUVRE

- Réorganiser certains types d'hébergement afin de maximiser l'espace dédié à l'habitation
- Soutenir les initiatives visant à développer un tourisme quatre saisons.

PRÉSENTATION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITATION

Les besoins immédiats en matière d'habitation atteignent

49

unités supplémentaires

Travailleurs	*Travailleurs des agences de santé*	*Aînés*	*Clientèles vulnérables*
33 unités		16 unités	

Raymond Chabot Grant Thornton

rcgt.com

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2021. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.