



**Entente prospective en logement
2019-004992**

RAPPORT DE REDDITION

Pour la période du 25 mars 2020 au 25 mars 2025

Préparé par :

Le Service de
développement économique
de la MRC de La Haute-Côte-Nord

Table des matières

MOT DU PRÉFET	3
Présentation de l'organisme	4
Coordonnées de la MRC de La Haute-Côte-Nord.....	4
Contexte de l'Entente prospective en logement	4
Objectifs de l'Entente prospective en logement.....	5
Fondement de l'Entente prospective en logement	5
Description du projet.....	5
Aspect financier de l'Entente prospective en logement au 11 mars 2025	5
Montage financier de l'Entente prospective en logement	6
Montage financier selon les dépenses réelles au 25 mars 2025.....	6
ANNEXE 1 – PLAN D'ACTION	8
ANNEXE 2 – TABLEAU DES PROJETS ET INVESTISSEMENTS	15

MOT DU PRÉFET



Micheline Anctil
Préfet

La Haute-Côte-Nord est une région où les richesses naturelles et la qualité des promoteurs de projets s’allient à merveille. De nombreux talents ont su se faire connaître, tant pour animer et diversifier l’économie que pour la construire, un projet d’entreprise à la fois.

La Haute-Côte-Nord est un joyau côtier du Québec qu’il faut continuer de chérir et de mettre en valeur. Cette année encore, l’équipe de la MRC de La Haute-Côte-Nord a redoublé d’efforts pour soutenir financièrement et techniquement les promoteurs de projets, les idéateurs et les clientèles visées. Soyons réalistes, il reste encore beaucoup de travail à faire, et la concertation est le secret d’une longévité et d’un effet structurant pour les projets porteurs.

J’aimerais en profiter pour remercier mes collègues élus des conseils municipaux et leurs équipes de travail pour leur collaboration et leur engagement envers les projets portés par la MRC. Je tiens également à exprimer ma gratitude aux organismes à but non lucratif, qui sont des acteurs très importants et qui savent se montrer créatifs, engagés et présents. Et que dire de la population qui encourage et propage les bonnes nouvelles. Sans votre implication et votre positivisme, la région ne pourrait s’élever autant.

L’année 2025 débute toutefois sur une note plutôt inquiétante pour les entreprises et les organismes, mais ensemble, nous tiendrons le phare afin de traverser cette crise! Ensemble, nous saurons démontrer notre solidarité, notre inventivité et notre résilience à toute épreuve.

Présentation de l'organisme

La MRC de La Haute-Côte-Nord, qui constitue la porte d'entrée ouest de la Côte-Nord, comprend huit municipalités et une communauté innue sur son territoire. Les champs de compétences et d'activités de l'organisation régionale sont variés et incluent, notamment, le développement économique, le développement des communautés, le développement culturel et touristique, la gestion du transport adapté et collectif, l'aménagement du territoire, la gestion des matières résiduelles et l'évaluation foncière.

Coordonnées de la MRC de La Haute-Côte-Nord

26, rue de la Rivière, bureau 101, Les Escoumins (Québec) G0T 1K0
418 233-2102 / 1 866 228-0223 / info@mrchcn.qc.ca / www.mrchcn.qc.ca

Contexte de l'Entente prospective en logement

Le défi du logement en Haute-Côte-Nord est un enjeu qui fait régulièrement les manchettes : le manque d'habitations pour les nouveaux arrivants, de logements pour nos aîné(es) et d'hébergements pour les travailleurs est criant, et ce, pour les huit municipalités de la MRC HCN.

La pandémie a accentué les mouvements importants de population des grands centres vers les régions du Québec. De juillet 2020 à 2021, les migrations interrégionales ont été 19 % plus importantes que l'année précédente, selon le bulletin sociodémographique de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). La Haute-Côte-Nord aurait pu profiter de cet exode. Malheureusement, les jeunes familles se butent soit à la rareté d'habitations ou encore au prix exorbitant des maisons.

Le dossier de nos aînés (es) est aussi alarmant ! Le peu de logements pour nos personnes âgées qui souhaitent quitter leur résidence familiale est préoccupant.

Enfin, nos entrepreneurs et promoteurs régionaux n'y échappent pas non plus. Plusieurs entreprises indiquent devoir ralentir leurs activités, refuser des contrats ou reporter leurs projets d'expansion par manque de main-d'œuvre.

Énormément d'efforts et d'énergie, à coups de campagnes de séduction, sont déployés afin de recruter et d'attirer des travailleurs d'ici ou de l'étranger. Le manque d'hébergement vient saboter ces efforts.

La question de l'habitation, du logement et de l'hébergement est ainsi devenue un facteur clé du développement économique régional en Haute-Côte-Nord.

Objectifs de l'Entente prospective en logement

L'objectif du programme est de dynamiser l'économie pour contrer la baisse démographique, la pénurie de main-d'œuvre combinée à un manque flagrant d'habitations, de logements, d'hébergements qui constitue aujourd'hui un frein, voire l'un des principaux obstacles au développement du territoire.

Fondement de l'Entente prospective en logement

Assurer l'occupation et la vitalité du territoire de la MRC de La Haute-Côte-Nord.

Signature de l'entente : 25 mars 2020 (Fin de l'entente 31 mars 2022)
Signature de l'avenant (prolongement) : 25 mars 2025

Description du projet

Embauche de ressources externes afin d'offrir les expertises requises en matière d'habitation, de logement et d'hébergement sur le territoire de la MRC de La Haute-Côte-Nord en collaboration avec les municipalités et le milieu. Concrètement, il est question de mobiliser le milieu et de veiller à l'atteinte de résultats afin de dynamiser l'économie de la MRC et d'assurer l'occupation et la vitalité du territoire par la réalisation d'initiatives.

Sous la supervision immédiate de la direction du Service de développement économique, la MRC de La Haute-Côte-Nord procédera à l'embauche de ressources externes pour la réalisation de projets. Elle établira également un plan d'action pour concrétiser des projets issus de l'enjeu d'habitation ciblé lors de la démarche de prospection territoriale initiée en 2016. Selon les besoins, la MRC collaborera avec un comité de partenaires, formé notamment de ministères et organismes du gouvernement du Québec membres de la Conférence administrative régionale de la Côte-Nord.

(Voir plan d'action – Annexe 1)

Aspect financier de l'Entente prospective en logement au 11 mars 2025

Provenance	Montant
Subvention encaissée en 2020	89 770 \$
À recevoir du MAMH au 11 mars	26 198 \$
Total de l'aide financière provenant du MAMH	115 968 \$
Total de la part de la MRC provenant du FRR2	115 968 \$
Total de l'entente	231 936 \$

Montage financier de l'Entente prospective en logement

COMPOSANTES	DÉPENSES ADMISSIBLES
Frais de consultants (architectes, ingénieurs, arpenteurs, etc.)	190 000 \$
Salaires et charges sociales	25 000 \$
Frais de déplacement	5 339 \$
Frais de gestion	11 597 \$
Total	231 936 \$

CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES	MONTANTS
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation - fonds d'appui au rayonnement des régions	115 968 \$
Partenaires	11 045 \$
MRC de La Haute-Côte-Nord	104 923 \$
Total	231 936 \$

Dépenses réelles au 25 mars 2025

DÉPENSES RÉELLES ADMISSIBLES	
Frais de consultants (architectes, ingénieurs, arpenteurs, etc.)	173 068 \$
Salaires et charges sociales	4 624 \$
Frais de déplacement	- \$
Frais de gestion	8 860 \$
Total des dépenses réelles admissibles	186 552

CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES RÉELLES	
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation - fonds d'appui au rayonnement des régions	93 226 \$
Partenaires	2 400 \$
MRC de La Haute-Côte-Nord	90 876 \$

Total des contributions financières réelles

186 552 \$

(Tableau détaillé des projets et des dépenses à l'annexe 2)

ANNEXE 1 – PLAN D’ACTION
PLAN D’ACTION 2023-2025
Fonds d’appui au rayonnement des régions (Prospection)
MRC HCN – MAMH (231 936 \$)

Contexte :

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 le territoire 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 logements 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 en situation de vulnérabilité 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.

AXE 1 : DÉVELOPPER UN LEADERSHIP RÉGIONAL EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Actions	Responsables	Priorité	Échéancier	Résultats	Notes
Faire l'embauche d'une firme pour faire l'État de la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement de la Haute-Côte-Nord.	MRC HCN	1	2023	Dépôt de l'étude finale de l'État de la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement de la Haute-Côte-Nord.	L'étude a été réalisée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton.
Faire connaître 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 HCN Service des communications Conseil de la MRC HCN	1	2023	Informé et sensibiliser le gouvernement de la situation en passant par la députation régionale.	Faire parvenir l'étude en logement (Raymond Chabot Grant Thornton) aux instances régionales, dont le bureau du député de la circonscription René-Lévesque, monsieur Yves Montigny
Mettre à jour le plan d'aménagement de la MRC en impliquant activement les différentes parties prenantes.	Service de l'aménagement MRC HCN	2	2025	En cours	Le service de l'aménagement est à faire la refonte du plan d'aménagement de la MRC HCN.

AXE 2 : FACILITER L'ACCÈS À CERTAINES AIDES FINANCIÈRES POUR LES MUNICIPALITÉS

Actions	Responsables	Priorité	Échéancier	Résultats	Notes
Création d'un programme de soutien pour l'embauche de professionnels au bénéfice des municipalités de la HCN (architectes, ingénieurs, arpenteurs, etc.)	MRC HCN	1	2025	8 projets d'étude en logement, totalisant 99 927,00 \$ ont été réalisés.	Les aides financières proviennent de l'Entente prospective en logement.
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 HCN Table MRC de la Côte-Nord Municipalités	2	2023-2024	Pression politique des acteurs régionaux auprès du gouvernement du Québec.	Faciliter l'accessibilité des programmes du gouvernement du Québec et/ou créer de nouveaux programmes.

AXE 3 : OFFRIR DE L'AIDE FINANCIÈRE POUR AGRANDIR, RÉNOVER ET IDENTIFIER CE QUI EXISTE DÉJÀ

Actions	Responsables	Priorité	Échéancier	Résultats	Notes
Accélérer la reconversion et l'entretien des bâtiments existants à l'aide de programmes de soutien ciblés dans les localités aux prises avec des enjeux de logements.	MRC HCN Municipalités	2	2024	La municipalité de Portneuf-sur-Mer a commandé une étude pour vérifier la faisabilité de conversion de l'école primaire en logement locatif.	L'étude a été financée dans le cadre de l'Entente prospective en logement.
Convertir des immeubles ou bâtiments afin de maximiser l'usage des bâtiments existants et de répondre aux enjeux de manque de logement. (Cohabitation)	MRC HCN Table des partenaires en développement social HCN	3	2024	Rencontre de l'organisme Cohabitation Saguenay afin de comprendre le modèle d'entreprise.	Cette initiative a été mise de l'avant par le comité en logement de la Table des partenaires en développement social de la HCN.

AXE 4 : FOURNIR UN SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Actions	Responsables	Priorité	Échéancier	Résultats	Notes
Permettre un congé de taxe pour les propriétaires qui réalisent des rénovations afin d'inciter ces derniers à entretenir leur habitation.	MRC HCN	1	2025	Action non réalisée.	À l'étude.
Soutenir l'implantation d'un programme pour rendre accessible et adapter les logements afin de permettre le maintien des clientèles âgées ou vulnérables à leur domicile.	MRC HCN Conseil de la MRC HCN Table des partenaires en développement social HCN	2	2024-2025	Des rencontres se sont tenues avec les membres de la Table des partenaires en développement social HCN afin d'étudier toutes les possibilités réalisables. Par exemple, proposer de la cohabitation.	Diverses options sont présentement à l'étude.
Reconduire le programme de rénovation de façade afin d'encourager les propriétaires à maintenir leur habitation en bon état.	MRC HCN	3	2023-2024	Le programme a été renouvelé dans le cadre de l'Entente de développement culturel MRCHCN-MCC.	Promouvoir le programme SARP auprès de la population.

AXE 5 : FAVORISER LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS LOCATIFS OU DE MAISONS DE QUALITÉ

Actions	Responsables	Priorité	Échéancier	Résultats	Notes
Encourager les promoteurs qui projettent de construire des logements coopératifs en région et sensibiliser la population à ce type d'habitation abordable.	MRC HCN Conseil de la MRC HCN Promoteurs privés	1	2023-2025	Un projet de coopérative est présentement à l'étude pour la construction de logements sur le territoire des Bergeronnes.	Il est possible d'obtenir la présentation du projet.
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.).	Service de l'aménagement MRC HCN Municipalités Promoteurs privés	1	2024-2025	La compagnie Guimauve Habitation souhaite s'installer en Haute-Côte-Nord (Longue-Rive) afin de construire des maisons modulaires à prix compétitifs. D'autres promoteurs de la région souhaitent créer un quartier de minimaisons sur le territoire des Escoumins.	La MRC de La Haute-Côte-Nord a financé une partie du plan d'affaires et de l'étude de faisabilité dans le cadre de sa Politique de soutien des projets structurants et de sa Politique de soutien aux études préalables et fonds d'expertise à la réalisation de projets.

Actions	Responsables	Priorité	Échéancier	Résultats	Notes
Impliquer les entreprises dans les démarches de création d'espaces locatifs afin que ces habitations répondent aux besoins de leurs travailleurs.	MRC HCN Municipalités Entreprises privées	2	2025	Un comité de travail, réunissant l'entreprise privée ainsi que des représentants de la SEPAQ, étudie différentes possibilités de logements pour les travailleurs, en prévision du projet de Création du Parc national des Dunes de Tadoussac, mais aussi pour pallier le manque de logement pour travailleurs dans le secteur de Tadoussac.	Réunir les promoteurs et entrepreneurs locaux afin d'établir une stratégie pour l'hébergement des travailleurs. La MRC HCN a financé une étude de faisabilité de logements pour travailleurs par la municipalité de Tadoussac dans le cadre de l'Entente prospective en logement.
Considérer les besoins des personnes âgées et des populations vulnérables (personnes vivant avec des problématiques de santé mentale, femmes en difficulté, etc.) pour la création de logements locatifs ou de cohabitation.	MRC HCN Conseil de la MRC HCN Organismes communautaires	3	2023-2025	Des rencontres se sont tenues avec les membres de la Table des partenaires en développement social HCN afin d'étudier toutes les possibilités réalisables.	Concier le milieu à développer des projets d'habitations communautaires.

IMPORTANT :

Chaque municipalité pourra retrouver dans l'étude (RCGT) des actions plus spécifiques pour chacune d'elles, dans des fiches sommaires qui présentent le portrait individuel des villes.
Priorités : Les priorités correspondent aux recommandations de l'étude sur l'État de la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement de la Haute-Côte-Nord.

ANNEXE 2 – TABLEAU DES PROJETS ET INVESTISSEMENTS

NUMÉRO DE DOSSIER : FARR-2019-004992									
DATE D'ADMISSIBILITÉ : 31 mars 2020 (Lettre ministérielle)					DATE DE FIN : 31 mars 2025				
Numéro de la facture	Date de la facture	Fournisseur	Montant avant taxes	TPS	TVQ	Montant total	Preuve de paiement	Commentaires (au besoin)	Vérifié par MAMH
2596760	29-07-2022	Raymond Chabot Grant Thornton	20 000 \$	1 000 \$	1 995 \$	22 995 \$	CHQ 9427	État situation habitation HCN	
2613569	28-09-2022	Raymond Chabot Grant Thornton	30 000 \$	1 500 \$	2 993 \$	34 493 \$	CHQ 9641	État situation habitation HCN	
2640330	23-12-2022	Raymond Chabot Grant Thornton	15 500 \$	775 \$	1 546 \$	17 821 \$	CHQ 9888	État situation habitation HCN	
136497	26-09-2024	Tremblay Bois Mignault Lemay	1 803 \$	90 \$	180 \$	2 072 \$	03809-3DMRC	Modification règlementaire	
138525	28-01-2025	Tremblay Bois Mignault Lemay	2 508 \$	125 \$	250 \$	2 883 \$	07909-3F6OK	Modification règlementaire	
138967	12-03-2025	Tremblay Bois Mignault Lemay	1 733 \$	87 \$	173 \$	1 992 \$		Modification règlementaire	
FA-11833	25-03-2025	EPA Architecture	9 150 \$	458 \$	913 \$	10 520 \$	10612-3IYFQ	Étude faisabilité en logement	
1168	25-03-2025	FORUM - Service d'urbanisme	28 863 \$	1 443 \$	2 879 \$	33 185 \$	09617-3D0QY	Stratégie sur le logement	
F20367	28-03-2025	Chiasson & Thomas	12 850 \$	610 \$	1 217 \$	14 677 \$	10612-3IXCZ	Développement domiciliaire (Lot)	
1991863	28-03-2025	Stantec	13 046 \$	652 \$	1 301 \$	15 000 \$	10612-3IVT3	Étude faisabilité en logement	
206-2425	28-03-2025	Jean Roy Arpenteur-géomètre	9 300 \$	465 \$	928 \$	10 693 \$	10612-3LKJI	Projet lotissement terrains	
F20357	28-03-2025	Chiasson & Thomas	11 599 \$	554 \$	1 105 \$	13 257 \$	10612-3IXCZ	Prolongement rue - Accès terrain	
FA-11844	31-03-2025	EPA Architecture	8 550 \$	428 \$	853 \$	9 830 \$	12508-3HFCD	Étude faisabilité en logement	
	2020-2025	MRC de La Haute-Côte-Nord	4 624 \$	- \$	- \$	4 624 \$		Coordination, salaires et avantages sociaux	
	2020-2025	MRC de La Haute-Côte-Nord	8 860 \$	- \$	- \$	8 860 \$		Frais d'administration 5%	
		Total	178 386 \$	8 186 \$	16 332 \$	202 904 \$			
		Total avec 1/2 TVQ	178 386 \$	- \$	8 166 \$	186 552 \$			