
Les besoins en logement social et abordable de la MRC de La Nouvelle-Beauce

État de la situation en 2020 et perspectives de développement

Réalisé pour

Table de développement social de La Nouvelle-Beauce

**ALLAN
GAUDREULT**
ANALYSTE-CONSEIL

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

Table des matières

Introduction	4
1 – Méthodologie	5
2 – Profil démographique et socioéconomique de la MRC de La Nouvelle-Beauce	6
2.1 – La population des municipalités de la Nouvelle-Beauce.....	6
2.2 – La population et les ménages selon divers indicateurs.....	6
2.2.1 – Population croissante	6
2.2.2 – Projections de la population.....	8
2.2.3 – Personnes seules	9
2.2.4 – Personnes ayant des limitations.....	10
2.2.5 – Ménages privés.....	11
2.2.6 – Modes d’occupation des ménages.....	12
2.3 – Le parc résidentiel	13
2.4 – Les revenus	16
2.4.1 – Revenu des ménages	16
2.4.2 – Revenu personnel.....	18
2.4.3 – Faible revenu	19
2.5 – L’abordabilité résidentielle.....	21
3 – Évolution récente du marché de l’habitation	23
3.1 – Construction et mises en chantier.....	24
3.2 – Marché de la revente	26
3.3 – Marché locatif.....	29
4 – Le parc de logement sociaux et communautaires de la MRC de La Nouvelle-Beauce	33
4.1 – Logement social, communautaire et abordable : quelques définitions.....	33
4.2 – Répartition géographique du parc de logements sociaux et communautaires	35
4.3 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion	37
4.4 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon la population desservie.....	39
4.5 – Aide à la personne	41
4.5.1 – Programme de Supplément au loyer.....	41
4.5.2 – Initiative Clé en main	43

5 – Les besoins à combler en logement social et abordable	44
5.1 – Projets de logement social et abordable en planification.....	44
5.2 – Les populations à desservir en logement social et abordable	46
6 – Le cadre de développement du logement social et abordable	51
6.1 – Sommaire des orientations et des actions municipales.....	51
6.2 – Les obstacles et les contraintes au développement du logement social et abordable ...	57
6.3 – Les éléments facilitateurs du développement du logement social et abordable	59
7 – Diagnostic général : faits saillants et enjeux.....	62
7.1 – Faits saillants et enjeux liés à l'évolution démographique.....	62
7.2 – Faits saillants et enjeux liés à l'abordabilité résidentielle	63
7.3 – Faits saillants et enjeux liés au parc résidentiel et au marché de l'habitation.....	63
7.4 – Faits saillants et enjeux liés au parc de logement social et communautaire	65
7.5 – Faits saillants et enjeux liés au cadre de développement du LSA.....	66
8 – Axes d'intervention et recommandations	68
8.1 – Axe 1 – Cadre de gestion du développement résidentiel	69
8.2 – Axe 2 – Développement du logement social et abordable	71
8.3 – Axe 3 – Financement du logement social et abordable	73
8.4 – Axe 4 – Cadre de gouvernance du logement social et abordable.....	75
Conclusion	77
Annexe 1 – Lexique des acronymes	79
Annexe 2 – Membres de la Table de développement social de La Nouvelle-Beauce	81
Noms et coordonnées des membres de la Table de développement social de la Nouvelle-Beauce, 2020-2021.....	81
Fonctionnement	83

Introduction

Cette étude est réalisée pour la Table de développement social de La Nouvelle-Beauce¹ (TDS NB). L'organisme Lien-Partage agit comme fiduciaire du programme PAGIEPS pour la TDS NB.

Le mandat général octroyé au consultant est d'évaluer les besoins en logement social et abordable (LSA) du territoire de la MRC de La Nouvelle-Beauce, dans une perspective de développement de ce secteur économique.

Ce document présente en premier lieu les données démographiques et socioéconomiques rassemblées par la Direction de santé publique du CISSS de Chaudière-Appalaches, de même que les données relatives aux tendances récentes du marché de l'habitation. Il comprend également un inventaire du parc de logements sociaux et communautaires du territoire. L'étude met par ailleurs en lumière certains éléments du cadre de gestion et de planification de l'habitation. Un diagnostic général est présenté, incluant un rappel des faits saillants ainsi que les enjeux de développement du LSA.

Les échanges ayant eu lieu avec les membres de la TDS NB et les divers intervenants interrogés ont permis de dégager des axes d'intervention et de formuler des recommandations.

L'étude alimentera le processus d'élaboration d'un plan d'action territorial en LSA. Dans cette perspective, les partenaires de la TDS NB et de nombreux organismes ont pris connaissance de cet état de situation lors d'un événement de partage par vidéoconférence, en février 2021.

¹ Voir la liste des membres à l'Annexe 2.

1 – Méthodologie

L'étude a été réalisée entre septembre et décembre 2020. Elle repose sur divers outils de recherche et sources d'information:

- Recherche documentaire sur le Web, notamment sur le site de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et du Registraire des entreprises du Québec (REQ), permettant d'accéder à des informations relatives au parc de logement social et communautaire, aux programmes d'habitation et au statut corporatif de certains acteurs.
- Données tirées du Recensement 2016 de Statistique Canada ou provenant de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), assemblées par la Direction de santé publique de Chaudière-Appalaches. Cette collaboration est très appréciée considérant le contexte sanitaire durant la période où l'étude a été complétée.
- Données relatives au marché locatif et au marché de l'habitation provenant principalement de rapports périodiques et de tableaux de données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de l'Association professionnelle des courtiers en immobilier du Québec (APCIQ) et de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).
- Inventaire du parc de logements sociaux et communautaires : les informations relatives aux pourvoyeurs et au nombre de logement ont été fournies par la Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC), la Fédération régionale des OBNL d'habitation de Chaudière-Appalaches FROHC, le GRT Nouvel Habitat (GRT NH) et l'Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce (ORH NB). Certaines informations ont été validées en consultant le site Web de la SHQ ainsi que celui du REQ.
- Les informations relatives au cadre de gestion de l'habitation sont tirées d'une consultation des sites Web de la MRC de La Nouvelle-Beauce et de ses 11 municipalités.
- Des entretiens téléphoniques ont été effectués par le consultant auprès de dix personnes suggérées par la TDS NB. Elles représentent divers horizons et comptent des élus, des personnes impliquées dans les administrations municipales, dans le développement social, dans le réseau du logement social et dans le réseau de la santé et des services sociaux. Une vidéoconférence a par ailleurs permis à un groupe de parents d'étudiants, de parents d'étudiants potentiels et de représentants du Cégep Beauce-Appalaches de discuter des enjeux de développement du logement pour les étudiants intéressés au Campus Sainte-Marie.

2 – Profil démographique et socioéconomique de la MRC de La Nouvelle-Beauce

2.1 – La population des municipalités de la Nouvelle-Beauce

La population de la MRC de La Nouvelle-Beauce est concentrée à 63 % dans les trois municipalités de Sainte-Marie-de-Beauce, Saint-Isidore et Saint-Lambert-de-Lauzon. Plus de 23 000 personnes habitent un de ces trois territoires.

Tableau 1 : Population totale, MRC de La Nouvelle-Beauce et ses municipalités, 2016

Municipalité	N.	%	
Frampton	1 239	3,4%	
Saint-Bernard	2 321	6,3%	
Sainte-Hénédine	1 271	3,5%	
Saint-Elzéar	2 400	2,9%	
Sainte-Marguerite	1 078	2,9%	
Sainte-Marie	13 565	36,9%	} 63%
Saint-Isidore	2 880	7,8%	
Saint-Lambert-de-Lauzon	6 647	18,1%	
Saints-Anges	1 157	3,1%	
Scott	2 352	6,4%	
Vallée-Jonction	1 875	5,1%	
Total	36 785	100,0%	

Source: Recensement 2016 de Statistique Canada

2.2 – La population et les ménages selon divers indicateurs

2.2.1 – Population croissante

La population de la MRC de La Nouvelle-Beauce a connu une croissance entre 2006 et 2016.

- En 2016, la MRC comptait 36 785 habitants, un bond spectaculaire de 17,1 % depuis 2006, tous groupes d'âge compris.
- Pendant la même période, la population de la région Chaudière-Appalaches s'accroissait de 6,7 % et celle du Québec, de 8,2 %.

Le poids démographique de chaque groupe d'âge évolue. Celui des aînés est en forte progression, alors que celui de certains groupes plus jeunes fléchit.

- L'âge moyen de la population est ainsi passé de 37,8 ans, en 2006, à 40,1 ans en 2016, un écart de 6,1 %.
- Les 65 ans et plus représentent 16,4 % de la population de la MRC contre 18,3 % au Québec et 20,1 % dans la région administrative de Chaudière-Appalaches.

- Parmi les aînés, 6,7 % de la population de la MRC (2 460 personnes) est âgée de 75 ans ou plus.
- Le groupe des 0-17 ans demeure important avec 22,7 % de la population (19,8 % en Chaudière-Appalaches et 19,4 % au Québec).
- Le gros de la population dite active, les 18-64 ans, représentait 61 % de la population en 2016.

Tableau 2 : Population 2006, 2016, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec et taux d'accroissement 2006-2016, par groupe d'âge

		2006			2016			Taux d'accroissement et écart en % ou en années entre 2006 et 2016			
		MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec	MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec	MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec	
0-5 ans	nombre	2 205	24 005	450 910	3 095	28 285	538 010	Taux d'accroissement	40,4	17,8	19,3
	%	7,0	6,1	6,0	8,4	6,7	6,6	Écarten %	19,9	10,4	10,3
6-11 ans	nombre	2 245	26 380	507 080	2 865	29 035	547 140	Taux d'accroissement	27,6	10,1	7,9
	%	7,1	6,7	6,7	7,8	6,9	6,7	Écarten %	9,0	3,1	-0,3
12-17 ans	nombre	2 640	31 370	591 210	2 395	25 695	498 350	Taux d'accroissement	-9,3	-18,1	-15,7
	%	8,4	8,0	7,8	6,5	6,1	6,1	Écarten %	-22,5	-23,2	-22,1
18-24 ans	nombre	2 840	33 680	650 480	2 685	31 180	679 670	Taux d'accroissement	-5,5	-7,4	4,5
	%	9,0	8,6	8,6	7,3	7,4	8,3	Écarten %	-19,3	-13,2	-3,4
25-44 ans	nombre	8 855	102 855	2 081 610	9 680	97 510	2 067 970	Taux d'accroissement	9,3	-5,2	-0,7
	%	28,2	26,1	27,6	26,3	23,2	25,3	Écarten %	-6,6	-11,2	-8,2
45-64 ans	nombre	8 830	118 930	2 184 555	10 075	123 905	2 338 030	Taux d'accroissement	14,1	4,2	7,0
	%	28,1	30,2	28,9	27,4	29,5	28,6	Écarten %	-2,6	-2,4	-1,1
65-74 ans	nombre	2 105	30 425	583 705	3 555	50 240	861 755	Taux d'accroissement	68,9	65,1	47,6
	%	6,7	7,7	7,7	9,7	12,0	10,6	Écarten %	44,2	54,7	36,5
75 ans et +	nombre	1 720	26 015	496 585	2 460	34 205	633 435	Taux d'accroissement	43,0	31,5	27,6
	%	5,5	6,6	6,6	6,7	8,1	7,8	Écarten %	22,1	23,2	17,9
0-17 ans	nombre	7 090	81 755	1 549 200	8 355	83 015	1 583 500	Taux d'accroissement	17,8	1,5	2,2
	%	22,6	20,8	20,5	22,7	19,8	19,4	Écarten %	0,6	-4,8	-5,5
18-64 ans	nombre	20 525	255 465	4 916 645	22 440	252 595	5 085 670	Taux d'accroissement	9,3	-1,1	3,4
	%	65,3	64,9	65,2	61,0	60,1	62,3	Écarten %	-6,6	-7,3	-4,4
65 ans et +	nombre	3 825	56 440	1 080 290	6 015	84 445	1 495 190	Taux d'accroissement	57,3	49,6	38,4
	%	12,2	14,3	14,3	16,4	20,1	18,3	Écarten %	34,3	40,2	27,9
Total âge	nombre	31 415	393 665	7 546 130	36 785	420 085	8 164 360	Taux d'accroissement	17,1	6,7	8,2
	%	100	100	100	100	100	100	Écarten %	0,0	0,0	0,0
15 ans et +	nombre	25 685	327 825	6 293 630	29 645	349 790	6 831 105	Taux d'accroissement	15,4	6,7	8,5
	%	81,8	83,3	83,4	80,6	83,3	83,7	Écarten %	-1,4	0,0	0,3
Âge moyen	En années	37,8	39,8	39,6	40,1	42,9	41,9	Écart en années	6,1	7,8	5,8
Âge médian	En années	38,8	41,7	41,0	40,0	44,7	42,5	Écart en années	3,1	7,2	3,7

Source : Adapté de Statistique Canada, recensements 2006 et 2016, tableau 1 commande CO-2063. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.

Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

Certains groupes d'âge se distinguent par un taux d'accroissement nettement plus élevé.

- Le taux est particulièrement élevé chez les aînés à 57,3 %, un écart positif de 34,3 % de leur poids démographique avec 2006.
 - Parmi les aînés, les 65 à 74 ans affichent un taux d'accroissement de 68,9 % et une progression de 44,2 % de leur poids démographique.
 - Chez les 75 ans et plus, l'accroissement de population est de 43 % et leur poids démographique a cru de 22,1 %.
- L'accroissement est également positif pour le groupe de 0 à 17 ans, à 17,8 % et leur poids démographique a peu évolué (0,6 %) en dix ans.

- Dans ce groupe, les 0 à 5 ans ont connu un taux d'accroissement de 40,4 % et celui des 6 à 11 ans s'est accru de 27,6 %, alors que les 12 à 17 ans ont chuté de 9,3 %.
- Le taux d'accroissement des 18-64 ans est de 9,3 %, mais le poids démographique de certains sous-groupes, la plupart situés dans ce que l'on désigne comme la « population active », a évolué négativement :
 - 12 à 17 ans (-22,5 %);
 - 18-24 ans (-19,3 %);
 - 25-44 ans (-6,6 %);
 - 45-64 ans (-2,6 %).

2.2.2 – Projections de la population

Dans 10 ans, la population de la Nouvelle-Beauce atteindra 40 900 habitants, une croissance de 11,2 %. Elle sera un peu plus jeune que dans les autres territoires déjà mentionnés.

Tableau 3 : Projection de la population 2011-2031, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec

Groupes d'âge		MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec
0-5 ans	nombre	2 663	24 081	515 995
	%	6,5	5,5	5,7
6-11 ans	nombre	2 813	26 023	545 959
	%	6,9	5,9	6,0
12-17 ans	nombre	3 400	32 169	657 720
	%	8,3	7,3	7,3
18-24 ans	nombre	3 783	38 096	848 436
	%	9,2	8,6	9,4
25-44 ans	nombre	9 398	92 131	2 184 999
	%	23,0	20,9	24,2
45-64 ans	nombre	9 778	107 400	2 184 541
	%	23,9	24,3	24,2
65-74 ans	nombre	5 543	69 210	1 257 014
	%	13,6	15,7	13,9
75 ans et +	nombre	4 956	67 259	1 139 480
	%	12,1	15,2	12,6
0-17 ans	nombre	8 401	77 852	1 628 092
	%	20,5	17,6	18,0
18-64 ans	nombre	22 959	237 627	5 217 976
	%	56,1	53,8	57,7
65 ans et +	nombre	10 051	131 093	2 291 752
	%	24,6	29,7	25,4
Total âge	nombre	40 900	441 765	9 039 495
	%	100	100	100
15 ans et +	nombre	34 012	378 248	7 702 016
	%	83,2	85,6	85,2
Âge moyen	En années	43,5	46,7	44,5
Âge médian	En années	43,7	48,3	44,6

Source : Adapté de l'Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2016-2066, version du 11 juillet 2019, référence scénario (A).
 Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

- L'âge moyen sera de 43,5 ans en 2031 alors qu'il était de 40,1 ans en 2016, un an de moins que l'âge moyen au Québec et trois ans de moins que dans Chaudière-Appalaches.
- Une personne sur quatre (24,6 %) aura 65 ans ou plus en 2031; cette proportion sera par contre plus forte au Québec (25,4 %) et en Chaudière-Appalaches (29,7 %).
- Le poids démographique des 0 à 17 ans, sera relativement plus élevé en Nouvelle-Beauce (20,5 %) qu'au Québec (18,0 %) et que dans Chaudière-Appalaches (17,6 %).
- Les 18 à 64 ans représenteront alors 56,1 % de la population, une chute de cinq points de pourcentage comparativement à 2016.

2.2.3 – Personnes seules

En 2016, 10,6 % de la population dans les ménages privés de Nouvelle-Beauce vit seule.

- Cette situation est vécue par 11,7 % des hommes et 9,4 % des femmes.
- Cependant, ce constat évolue avec le temps : à partir de 65 ans, la proportion de la population vivant seule est plus élevée parmi les femmes (24,6 %) que chez les hommes (16 %).
- Le même phénomène se manifeste mais de façon plus forte au Québec où le tiers (32,7 %) des femmes âgées de 65 ans ou plus vivent seules; en Chaudière-Appalaches, cette proportion est également plus forte à 29,3 %.

Tableau 4 : Population vivant seule selon l'âge et le sexe, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		MRC de La Nouvelle-Beauce				Région Chaudière-Appalaches				Province de Québec			
		Total	Population dans les ménages privés	Vivant seule	Vivant seule/ Population totale	Total	Population dans les ménages privés	Vivant seule	Vivant seule/ Population totale	Total	Population dans les ménages privés	Vivant seule	Vivant seule/ Population totale
Hommes	Total - Groupe d'âge	18 610	18 255	2 185	11,7	209 950	206 010	28 665	13,7	4 016 755	3 941 480	561 320	14,0
Hommes	Moins de 15 ans	3 570	3 570	0	0,0	36 065	36 015	0	0,0	682 535	681 325	0	0,0
Hommes	15 à 24 ans	1 970	1 970	85	4,3	22 450	22 385	1 170	5,2	471 665	468 145	26 475	5,6
Hommes	25 à 44 ans	4 950	4 915	680	13,7	49 880	49 625	7 970	16,0	1 033 160	1 024 485	176 145	17,0
Hommes	45 à 64 ans	5 240	5 180	955	18,2	62 475	61 900	12 340	19,8	1 159 805	1 145 855	226 670	19,5
Hommes	65 ans et plus	2 870	2 630	460	16,0	39 075	36 085	7 190	18,4	669 590	621 670	132 035	19,7
Femmes	Total - Groupe d'âge	18 175	17 595	1 715	9,4	210 135	202 605	27 680	13,2	4 147 605	4 023 975	613 905	14,8
Femmes	Moins de 15 ans	3 580	3 575	0	0,0	34 195	34 140	0	0,0	650 720	649 830	0	0,0
Femmes	15 à 24 ans	1 895	1 885	35	1,8	21 480	21 425	705	3,3	458 260	455 935	23 080	5,0
Femmes	25 à 44 ans	4 720	4 705	275	5,8	47 645	47 485	3 595	7,5	1 034 815	1 031 595	109 865	10,6
Femmes	45 à 64 ans	4 830	4 795	630	13,0	61 420	60 940	10 100	16,4	1 178 205	1 169 960	210 740	17,9
Femmes	65 ans et plus	3 150	2 640	775	24,6	45 395	38 620	13 285	29,3	825 605	716 660	270 225	32,7
Total-Sexe	Total - Groupe d'âge	36 785	35 850	3 900	10,6	420 085	408 615	56 350	13,4	8 164 360	7 965 455	1 175 230	14,4
Total-Sexe	Moins de 15 ans	7 150	7 140	0	0,0	70 260	70 160	0	0,0	1 333 260	1 331 155	0	0,0
Total-Sexe	15 à 24 ans	3 870	3 855	115	3,0	43 930	43 805	1 870	4,3	929 925	924 075	49 555	5,3
Total-Sexe	25 à 44 ans	9 670	9 620	955	9,9	97 525	97 105	11 565	11,9	2 067 975	2 056 080	286 005	13,8
Total-Sexe	45 à 64 ans	10 075	9 970	1 590	15,8	123 895	122 835	22 440	18,1	2 338 010	2 315 815	437 410	18,7
Total-Sexe	65 ans et plus	6 020	5 265	1 235	20,5	84 475	74 705	20 470	24,2	1 495 190	1 338 330	402 255	26,9

Source : Adapté de Statistique Canada, recensements 2006 et 2016, tableau 1 commande CO-2069. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.

Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

2.2.4 – Personnes ayant des limitations

Dans la MRC de La Nouvelle-Beauce, 6 670 personnes vivant en ménages privés (23,2 %) ont déclaré avoir eu des limitations, en vertu de la définition de Statistique Canada à savoir des difficultés à faire certaines activités « *en raison de problèmes ou de conditions de santé physique ou mentale ou tout autre problème lié à la santé* ». Cet indicateur doit cependant être utilisé avec circonspection, considérant l'avertissement méthodologique émis par Statistique Canada ².

- Près du quart (23,2 %) de la population de 15 ans et plus de la MRC, vivant dans les ménages privés aurait eu une telle limitation, cette proportion étant légèrement supérieure parmi les femmes (24,7 %) que parmi les hommes (21,9 %). Cette proportion exclut les personnes ayant des limitations vivant en ménages collectifs comme par exemple les CHSLD et les maisons de retraite des communautés religieuses ³.
- La proportion de personnes ayant eu des limitations est légèrement supérieure dans Chaudière-Appalaches, 25,2 % et nettement supérieure au Québec (29,5%), soit 28 % pour les hommes et 30,9 % pour les femmes.
- Si l'on introduit la variable de l'âge, on constate une progression de la proportion de personnes ayant des limitations. Elle atteint alors 33 % de la population des 65 ans et plus, soit 34,7 % des aînés en Chaudière-Appalaches et 41,7 % des aînés du Québec.

Tableau 5 : Population vivant en ménages privés ayant eu des limitations pour les activités quotidiennes MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

			MRC de La Nouvelle-Beauce						Région Chaudière-Appalaches						Province de Québec					
			15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	15 à 64 ans	65 ans et plus	Total - Groupe d'âge	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	15 à 64 ans	65 ans et plus	Total - Groupe d'âge	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	15 à 64 ans	65 ans et plus	Total - Groupe d'âge
Hommes	Population totale	Nombre	1 905	5 070	5 020	11 995	2 640	14 640	22 470	49 265	62 125	133 860	36 155	170 020	471 195	1 022 330	1 145 485	2 639 010	621 035	3 260 040
Hommes	Ayant eu des limitations	Nombre	280	865	1 155	2 300	895	3 200	4 055	9 640	15 600	29 295	12 560	41 850	98 840	232 625	332 840	664 305	248 505	912 815
Hommes	Ayant eu des limitations	%	14,7	17,1	23,0	19,2	33,9	21,9	18,0	19,6	25,1	21,9	34,7	24,6	21,0	22,8	29,1	25,2	40,0	28,0
Femmes	Population totale	Nombre	1 900	4 700	4 845	11 445	2 625	14 070	21 310	47 890	60 705	129 905	38 545	168 450	452 820	1 033 790	1 170 340	2 656 950	717 295	3 374 240
Femmes	Ayant eu des limitations	Nombre	355	1 100	1 170	2 625	850	3 470	4 140	11 375	14 435	29 950	13 370	43 315	106 355	281 580	344 990	732 925	309 415	1 042 335
Femmes	Ayant eu des limitations	%	18,7	23,4	24,1	22,9	32,4	24,7	19,4	23,8	23,8	23,1	34,7	25,7	23,5	27,2	29,5	27,6	43,1	30,9
Total	Population totale	Nombre	3 805	9 775	9 870	23 450	5 265	28 710	43 785	97 150	122 825	263 760	74 705	338 470	924 015	2 056 115	2 315 825	5 295 955	1 338 330	6 634 280
Total	Ayant eu des limitations	Nombre	635	1 965	2 330	4 930	1 740	6 670	8 195	21 010	30 030	59 235	25 935	85 165	205 200	514 200	677 825	1 397 225	557 920	1 955 150
Total	Ayant eu des limitations	%	16,7	20,1	23,6	21,0	33,0	23,2	18,7	21,6	24,4	22,5	34,7	25,2	22,2	25,0	29,3	26,4	41,7	29,5

Source : Adapté de Statistique Canada, recensement 2016, commande C0-2069. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.

Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

² Statistique Canada indique que « *La principale raison pour laquelle les réponses aux activités de la vie quotidienne ne peuvent pas être utilisées pour estimer l'incapacité est le grand nombre de « faux positifs» déclarés. En d'autres mots, un répondant peut avoir déclaré une limitation dans le recensement, mais peut ne pas avoir déclaré une incapacité dans l'Enquête sur les incapacités. Le nombre est donc souvent surestimé. De plus, ces données n'ont fait l'objet que de contrôles minimaux et doivent être utilisées avec circonspection, selon Statistique Canada.*

³ Pour en savoir sur cette question: <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/la-population-en-logement-collectif-au-quebec-en-2016.pdf>

2.2.5 – Ménages privés

Le Tableau 6 présente la répartition des ménages privés par genre de ménage.

- 71,4 % des ménages de la Nouvelle-Beauce sont des ménages familiaux comptant une seule famille.
- On dénombre parmi ces ménages, 5 915 familles avec enfants représentant 40 % des ménages privés, une proportion nettement supérieure à celle constatée dans Chaudière-Appalaches (34,8 %) et au Québec (35,4 %).
- Selon des données de 2011, 11,2 % des familles de Nouvelle-Beauce étaient monoparentales⁴.
- La proportion des ménages non familiaux est par contre inférieure : elle est en Nouvelle-Beauce de 28,4 % contre 33,3 % en Chaudière-Appalaches et 36,9 % au Québec.
- Les personnes seules représentent plus d'un ménage sur quatre dans la MRC, soit 26,4 %, nettement moins que dans Chaudière-Appalaches (31,1 %) et au Québec (33,3 %)

11

**On constate donc qu'un logement privé sur quatre est occupé par une personne seule.
Cette tendance à habiter seul est de plus en plus répandue au Québec.**

Tableau 6 : Composition des ménages privés (genre), MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec
Total - Ménages privés selon le genre de ménage - Données-échantillon (25 %)	nombre	14 790	180 845	3 531 665
Ménages comptant une seule famille de recensement	nombre	10 555	119 880	2 197 255
Ménages comptant une seule famille de recensement	%	71,4	66,3	62,2
Sans enfants en famille de recensement	nombre	4 635	56 925	947 155
Sans enfants en famille de recensement	%	31,3	31,5	26,8
Avec enfants en famille de recensement	nombre	5 915	62 955	1 250 100
Avec enfants en famille de recensement	%	40,0	34,8	35,4
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	nombre	45	660	29 575
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	%	0,3	0,4	0,8
Ménages sans famille de recensement	nombre	4 195	60 300	1 304 830
Ménages sans famille de recensement	%	28,4	33,3	36,9
Ménages composés d'une personne	nombre	3 900	56 305	1 174 690
Ménages composés d'une personne	%	26,4	31,1	33,3
Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus	nombre	290	3 995	130 135
Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus	%	2,0	2,2	3,7

Source : Adapté de Statistique Canada, recensement 2016, tableau 3, CO-2069. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.

Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

⁴ CISSS de Chaudière-Appalaches (2017). *Caractérisation des communautés locales de Chaudière-Appalaches 2016-2017*. Réalisé par la Direction de santé publique.

2.2.6 – Modes d'occupation des ménages

Le Tableau 7 indique que plus des trois quarts des logements privés de la Nouvelle-Beauce (78,4 %) sont occupés par leur propriétaire.

- Cette proportion est légèrement supérieure à celle observée dans Chaudière-Appalaches (73,5 %) mais nettement supérieure à celle du Québec (61,4 %), un niveau qui progresse très lentement depuis quelques années, en raison des difficultés croissantes d'accès à la propriété⁵.
- Un peu plus d'un ménage sur cinq (21,6 %) loue le logement qu'il occupe.
- On ne dénombre dans la MRC que 770 logements détenus en copropriété, soit 5,2 % des logements privés. Cette proportion est au moins deux fois plus élevée au Québec (11,7 %) et elle est légèrement plus élevée en Chaudière-Appalaches (6,5 %).

Tableau 7 : Caractéristiques des logements par mode d'occupation, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec
Total - Ménages privés selon le mode d'occupation excluant le logement de bande pour le Québec- Données-échantillons (25 %)	nombre	14 790	180 845	3 525 750
Propriétaire	nombre	11 600	132 885	2 163 735
Propriétaire	%	78,4	73,5	61,4
Locataire	nombre	3 190	47 955	1 362 010
Locataire	%	21,6	26,5	38,6
Total - Logements privés occupés selon le statut de copropriété - Données-échantillons (25 %)	nombre	14 795	180 845	3 531 665
Copropriété	nombre	770	11 720	413 325
Copropriété	%	5,2	6,5	11,7
Autre qu'une copropriété		14 020	169 130	3 118 335

Source : Adapté de Statistique Canada, recensement 2016, tableau 3, CO-2069. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.
Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

⁵ Le Québec est au dernier rang des provinces canadiennes en ce qui a trait au taux de propriété. Pour en savoir plus : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/cg-c002-fra.htm> ou <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/ownership-rates-canada-provinces-territories-metropolitan-areas>

2.3 – Le parc résidentiel

On constate que la maison individuelle non attenante (détachée) est le principal type de construction dans la MRC de La Nouvelle-Beauce.

- Les trois quarts des logements privés de la MRC (73,5 %) sont des maisons individuelles. Cette proportion est supérieure à celles observées dans Chaudière-Appalaches, 66,8 %, et au Québec, 45,4 %.
- Tout comme dans la MRC voisine de Bellechasse, on ne trouve en Nouvelle-Beauce aucun logement dans des bâtiments de cinq étages ou plus. Dans Chaudière-Appalaches ce type de construction est peu répandu (0,8 %) alors qu'il représente 5,3 % des logements privés au Québec.
- Le parc résidentiel de la MRC comprend également 25,7 % de logements attenants, incluant 11,2 % d'appartements dans des immeubles de moins de cinq étages.
- Les autres logements attenants situés dans des constructions de petite taille, à savoir dans un plain-pied, une maison jumelée, en rangée ou autre, représentent une infime partie du parc.
- Le parc des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages est proportionnellement plus important en Chaudière-Appalaches et au Québec, respectivement 18,4 % et 32,7 %.

13

Tableau 8 : Caractéristiques des logements par type de construction, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec
Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle - Données-échantillon (25 %)	nombre	14 790	180 845	3 531 665
Maison individuelle non attenante	nombre	10 865	120 845	1 602 675
Maison individuelle non attenante	%	73,5	66,8	45,4
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	nombre	0	1 395	187 155
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	%	0,0	0,8	5,3
Autre logement attenant	nombre	3 795	56 790	1 718 540
Autre logement attenant	%	25,7	31,4	48,7
Maison jumelée	nombre	1 465	11 115	190 045
Maison jumelée	%	9,9	6,1	5,4
Maison en rangée	nombre	130	2 495	93 975
Maison en rangée	%	0,9	1,4	2,7
Appartement ou plain-pied dans un duplex	nombre	480	8 945	264 055
Appartement ou plain-pied dans un duplex	%	3,2	4,9	7,5
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	nombre	1 650	33 355	1 154 940
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	%	11,2	18,4	32,7
Autre maison individuelle attenante	nombre	65	875	15 520
Autre maison individuelle attenante	%	0,4	0,5	0,4
Logement mobile	nombre	130	1 820	23 290
Logement mobile	%	0,9	1,0	0,7

Source : Adapté de Statistique Canada, recensement 2016, tableau 3, CO-2069. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.

Production : CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

Selon divers indicateurs de la qualité des logements du Tableau 9, on constate que le parc résidentiel de la Nouvelle-Beauce est comparativement en bon état et que la taille des logements est suffisante. Évidemment, les données tirées du recensement de 2016 ne prennent pas en considération les dégâts et les pertes d'habitations causées par les inondations de 2019.

- La quasi-totalité des ménages de la MRC de La Nouvelle-Beauce (98,9 %) occupent un logement de taille convenable. Cette proportion est comparable à celle observée dans Chaudière-Appalaches (98,7 %) et légèrement supérieure à celle du Québec (96,2 %).

Tableau 9 : Caractéristiques des logements selon la taille, l'état du logement et la période de construction, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec
Total - Ménages privés selon la taille convenable du logement				
-Données-échantillons (25 %)	nombre	14 790	180 845	3 531 660
Logement de taille convenable	nombre	14 620	178 510	3 398 910
Logement de taille convenable	%	98,9	98,7	96,2
Logement de taille insuffisante	nombre	170	2 330	132 755
Logement de taille insuffisante	%	1,1	1,3	3,8
Total - Logements privés occupés selon l'état du logement				
- Données-échantillons (25 %)	nombre	14 790	180 845	3 531 665
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	nombre	14 100	171 145	3 304 620
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	%	95,3	94,6	93,6
Réparations majeures requises	nombre	685	9 700	227 045
Réparations majeures requises	%	4,6	5,4	6,4
Total - Logements privés occupés selon la période de construction - Données-échantillons (25 %)				
1960 ou avant	nombre	3 035	47 620	894 490
	%	20,5	26,3	25,3
1961 à 1980	nombre	4 275	52 560	1 116 760
	%	28,9	29,1	31,6
1981 à 1990	nombre	1 890	25 655	503 495
	%	12,8	14,2	14,3
1991 à 2000	nombre	1 705	20 080	369 020
	%	11,5	11,1	10,4
2001 à 2005	nombre	1 010	10 810	196 835
	%	6,8	6,0	5,6
2006 à 2010	nombre	1 410	12 460	241 550
	%	9,5	6,9	6,8
2011 à 2016	nombre	1 460	11 655	209 515
	%	9,9	6,4	5,9

Source : Adapté de Statistique Canada, recensement 2016, tableau 3, CO-2069. Cela ne constitue pas une approbation de ce produit par Statistique Canada.
Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

- On constate également que seulement 4,6 % des logements de la MRC nécessitent des réparations majeures ⁶, comparativement à 5,4 % en Chaudière-Appalaches et 6,4 % au Québec.
- Par ailleurs, le parc résidentiel de la MRC est jeune comparativement à celui des autres territoires. Un logement sur cinq (20,5 %) a été construit en 1960 ou avant, contre 26,3 % en Chaudière-Appalaches et 25,3 % au Québec.
- De plus, le quart du parc résidentiel de Nouvelle-Beauce (26,2 %) a été construit après l'année 2000, comparativement à 19,3 % en Chaudière-Appalaches et 18,3 % au Québec.

Sous l'angle du mode d'occupation (Tableau 10), les écarts concernant les réparations majeures nécessaires sont minimes.

- On constate plus de logements nécessitant des réparations majeures dans ceux occupés par leur propriétaire, soit 4,8 % contre 3,9 % dans les logements occupés par un locataire. On note le même type d'écart en Chaudière-Appalaches, respectivement 5,5 % contre 5,0 %. Par contre, au Québec, les ménages locataires sont plus nombreux (7,2 %) à occuper un logement en mauvais état que les ménages propriétaires (5,8 %).

Tableau 10 : État du logement selon le mode d'occupation, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		Total - Mode d'occupation	Propriétaire	Locataire
MRC de La Nouvelle-Beauce	Total - État du logement	14 790	11 600	3 190
	Entretien normal requis	10 785	8 340	2 445
	Réparations mineures requises	3 320	2 700	625
	Réparations majeures requises	685	560	125
	Réparations majeures requises %	4,6	4,8	3,9
Région Chaudière-Appalaches	Total - État du logement	180 845	132 890	47 955
	Entretien normal requis	127 900	91 915	36 000
	Réparations mineures requises	43 235	33 650	9 600
	Réparations majeures requises	9 690	7 310	2 385
	Réparations majeures requises %	5,4	5,5	5,0
Province de Québec	Total - État du logement	3 525 745	2 163 740	1 362 015
	Entretien normal requis	2 381 255	1 440 340	940 915
	Réparations mineures requises	919 865	597 180	322 680
	Réparations majeures requises	224 630	126 215	98 415
	Réparations majeures requises %	6,4	5,8	7,2

Source : Statistique Canada, recensement 2016, données échantillonnées, tiré du tableau 231.
Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

⁶ Statistique Canada précise que : La catégorie « entretien normal requis » comprend les logements qui n'ont besoin que d'un entretien normal, tel que la peinture ou le nettoyage du système de chauffage. La catégorie « réparations mineures requises » comprend les logements qui n'ont besoin que de réparations mineures, tels que les logements auxquels il y a des carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux. La catégorie « réparations majeures requises » comprend les logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. Voir à ce sujet : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/dwelling-logements003-fra.cfm> consulté le 9 décembre 2020.

2.4 – Les revenus

2.4.1 – Revenu des ménages

Le revenu médian des ménages de la MRC de La Nouvelle-Beauce est de 68 102 \$. Son niveau varie substantiellement selon le mode d'occupation des logements.

- Le revenu médian des ménages propriétaires de la MRC est de 77 058 \$ alors que celui des ménages locataires est de 41 031 \$, un écart de près de 36 027 \$.
- L'écart de revenu selon le mode d'occupation est légèrement plus marqué dans Chaudière-Appalaches (36 936 \$) et au Québec (42 393 \$).

16

Tableau 11 : Revenu médian et revenu moyen des ménages privés selon le mode d'occupation, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		Revenu total médian des ménages (\$)	Revenu total moyen des ménages (\$)
MRC de La Nouvelle-Beauce	Total - Mode d'occupation	68 102	77 508
MRC de La Nouvelle-Beauce	Propriétaire	77 058	85 515
MRC de La Nouvelle-Beauce	Locataire	41 031	48 388
MRC de La Nouvelle-Beauce	Logement de bande	0	0
	Écart de revenu propriétaire/locataire	36 027	37 127
Région Chaudière-Appalaches	Total - Mode d'occupation	61 525	74 947
Région Chaudière-Appalaches	Propriétaire	74 084	86 301
Région Chaudière-Appalaches	Locataire	37 148	43 487
Région Chaudière-Appalaches	Logement de bande	0	0
	Écart de revenu propriétaire/locataire	36 936	42 814
Province de Québec	Total - Mode d'occupation	59 808	77 306
Province de Québec	Propriétaire	79 784	97 535
Province de Québec	Locataire	37 391	45 178
Province de Québec	Logement de bande	65 061	75 362
	Écart de revenu propriétaire/locataire	42 393	52 357

Source: Statistique Canada, recensement 2016, données échantillonnées, commande spéciale CO-2146.

Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

Comme l'indique le Tableau 12, le revenu médian varie également selon le genre de ménage. Pour illustrer ce phénomène nous avons extrait les données relatives aux familles, aux familles monoparentales et aux personnes seules.

- De manière globale, tous modes d'occupation confondus :
 - Les familles monoparentales affichent un revenu médian inférieur à celui des ménages familiaux dans leur ensemble, soit 54 508 \$ contre 68 102 \$.
 - Mais leur revenu dépasse celui des ménages de personnes seules, établi à 35 711 \$.
- Parmi les ménages propriétaires :
 - Le revenu médian des familles monoparentales propriétaires (62 956 \$) est inférieur à celui des familles propriétaires (77 058 \$).
 - Celui des personnes seules propriétaires est de 39 677 \$.
- Parmi les ménages locataires :
 - Le revenu médian des familles monoparentales locataires (40 170 \$) est presque égal à celui de l'ensemble des familles locataires (41 031 \$).
 - Les personnes seules locataires disposent par contre de revenus nettement inférieurs à ceux des autres ménages, soit 28 609 \$.

**Tableau 12 : Revenu médian et moyen selon le genre de ménage et le mode d'occupation (extraits),
MRC de La Nouvelle-Beauce, 2016**

	Mode d'occupation	Genre de ménage	Total - nombre de ménages	Revenu total médian des ménages (\$)	Revenu total moyen des ménages (\$)
MRC de La Nouvelle-Beauce	Total - Mode d'occupation	Une famille de recensement monoparentale sans autres personnes dans le ménage	1 115	54 508	58 915
MRC de La Nouvelle-Beauce	Propriétaire	Une famille de recensement monoparentale sans autres personnes dans le ménage	715	62 956	67 000
MRC de La Nouvelle-Beauce	Locataire	Une famille de recensement monoparentale sans autres personnes dans le ménage	400	40 170	44 484
MRC de La Nouvelle-Beauce	Logement de bande	Une famille de recensement monoparentale sans autres personnes dans le ménage	0	0	0
MRC de La Nouvelle-Beauce	Total - Mode d'occupation	Ménages composés d'une personne	3 905	35 711	39 352
MRC de La Nouvelle-Beauce	Propriétaire	Ménages composés d'une personne	2 255	39 677	43 996
MRC de La Nouvelle-Beauce	Locataire	Ménages composés d'une personne	1 650	28 609	33 009
MRC de La Nouvelle-Beauce	Logement de bande	Ménages composés d'une personne	0	0	0
MRC de La Nouvelle-Beauce	Total - Mode d'occupation	Total - Genre de ménage incluant la structure de la famille de recensement	14 790	68 102	77 508
MRC de La Nouvelle-Beauce	Propriétaire	Total - Genre de ménage incluant la structure de la famille de recensement	11 605	77 058	85 515
MRC de La Nouvelle-Beauce	Locataire	Total - Genre de ménage incluant la structure de la famille de recensement	3 190	41 031	48 388
MRC de La Nouvelle-Beauce	Logement de bande	Total - Genre de ménage incluant la structure de la famille de recensement	0	0	0

2.4.2 – Revenu personnel

Au Tableau 13, en ce qui concerne le revenu avant impôt des personnes dans les ménages privés de la MRC de La Nouvelle-Beauce, on note que :

- Le revenu personnel dans la MRC est de 40 662 \$, tous groupes d'âge et sexes compris, contre 40 838 \$ dans Chaudière-Appalaches et 42 546 \$ au Québec.
- Le revenu des femmes est de 11 951 \$ inférieur à celui des hommes, près de 1 000 \$ par mois.
- On constate que l'écart de revenu selon le sexe s'accroît avec l'âge : il est de 4 325 \$ chez les 15 à 24 ans et il atteint 18 470 \$ entre 45 et 64 ans. Il s'ajuste à 11 556 après 65 ans.

L'écart de revenu selon le sexe réduit de manière significative les choix des femmes en matière de logement.

Tableau 13 : Revenu moyen des personnes dans les ménages privés selon le sexe et le groupe d'âge, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

		MRC La Nouvelle-Beauce			Écart \$	Région Chaudière-Appalaches			Province de Québec		
		Total-Sexe	Hommes	Femmes		Total-Sexe	Hommes	Femmes	Total-Sex	Hommes	Femmes
Revenu moyen (\$)	Total - Groupe d'âge	\$ 40 662	46 489	34 538	11 951	40 838	47 133	34 454	42 546	49 087	36 203
Revenu moyen (\$)	15 à 24 ans	\$ 17 698	19 866	15 541	4 325	17 034	18 735	15 270	15 115	16 070	14 141
Revenu moyen (\$)	25 à 44 ans	\$ 48 745	52 295	44 902	7 393	48 858	51 763	45 867	46 860	50 446	43 298
Revenu moyen (\$)	45 à 64 ans	\$ 46 128	55 074	36 604	18 470	48 126	57 945	37 875	51 703	61 405	42 025
Revenu moyen (\$)	65 ans et plus	\$ 30 693	36 452	24 896	11 556	30 956	37 812	24 524	35 748	44 439	28 219

Source : Statistique Canada, recensement 2016, tableau 3, commande CO-2069.
 Production : CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

2.4.3 – Faible revenu

Au Tableau 14, on présente les données relatives à la population vivant sous le faible revenu, selon les barèmes de Statistique Canada, à savoir le faible revenu fondé sur la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl)⁷ ainsi que le faible revenu fondé sur le Seuil de faible revenu après impôt (SFR-Apl)⁸.

Tableau 14 : Population dans les ménages privés et vivant sous le faible revenu après impôt selon le sexe et le groupe d'âge selon deux mesures, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

	MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec
Total - Situation de faible revenu en 2015 pour la population dans les ménages privés à qui les concepts de faible revenu sont applicables - Données-échantillon (25 %)	35 855	408 615	7 921 495
0 à 17 ans	8 250	82 675	1 565 020
0 à 5 ans	3 100	28 250	533 355
18 à 64 ans	22 340	251 235	5 021 255
65 ans et plus	5 265	74 700	1 335 225
À faible revenu fondé sur la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl)	2 855	43 605	1 160 225
0 à 17 ans	465	6 700	221 100
0 à 5 ans	160	2 075	74 965
18 à 64 ans	1 490	21 940	686 980
65 ans et plus	900	14 960	252 145
Fréquence du faible revenu fondée sur la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl) (%)	8,0	10,7	14,6
0 à 17 ans (%)	5,6	8,1	14,1
0 à 5 ans (%)	5,2	7,3	14,1
18 à 64 ans (%)	6,7	8,7	13,7
65 ans et plus (%)	17,1	20,0	18,9
À faible revenu fondé sur les Seuils de faible revenu après impôt (SFR-Apl)	675	15 925	728 140
0 à 17 ans	95	2 120	128 185
0 à 5 ans	25	635	44 490
18 à 64 ans	515	11 595	511 330
65 ans et plus	60	2 210	88 625
Fréquence du faible revenu fondée sur les Seuils de faible revenu après impôt (SFR-Apl) (%)	1,9	3,9	9,2
0 à 17 ans (%)	1,2	2,6	8,2
0 à 5 ans (%)	0,8	2,2	8,3
18 à 64 ans (%)	2,3	4,6	10,2
65 ans et plus (%)	1,2	3,0	6,6
<small>Source : Statistique Canada, Recensement 2016, tableau 3, commande CO-2069.</small>			
<small>Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020</small>			

Pour faciliter la compréhension, notre tableau ne présente que les données relatives à la population, sans distinction de sexe.

⁷ La Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl) est un pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté du ménage observée au niveau des personnes, où « rajusté » indique que les besoins du ménage sont pris en considération. Voir à ce sujet : <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/fam021-fra.cfm> consulté le 9 décembre 2020.

⁸ Les Seuils de faible revenu après impôt ... représentent les niveaux de revenu auxquels on s'attendait à ce que ces familles ou personnes consacrent 20 points de pourcentage de plus de leur revenu après impôt que la moyenne à la nourriture, au logement et à l'habillement. Ces seuils ont été indexés en dollars courants selon l'Indice des prix à la consommation (IPC) d'ensemble. Lorsque le revenu après impôt d'un membre d'une famille économique ou d'une personne hors famille économique tombe sous le seuil applicable à la personne, la personne est considérée, selon le SFR-Apl, comme ayant un faible revenu. Voir à sujet : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/fam019-fra.cfm> consulté le 9 décembre 2020.

Selon la mesure MFR-Apl, qui prend en considération la taille et les besoins du ménage de même que le revenu personnel :

- 8 % de la MRC de La Nouvelle-Beauce population serait à faible revenu; 7,2 % des hommes et 8,8 % des femmes seraient dans une telle situation.
- Le phénomène est plus fréquent dans Chaudière-Appalaches (10,7 %) et au Québec (14,6 %).
- La fréquence est deux fois plus forte chez les aînés (17,1 %) que dans l'ensemble de la population. Chez les aînés de Chaudière-Appalaches, la fréquence de faible revenu est de 20 % alors que cette proportion est de 18,9 % au Québec.
- Après 65 ans, une femme sur cinq dans la MRC (21,4 %) est en situation de faible revenu, alors que 12,9 % des hommes du même âge sont touchés.

Selon les critères du SFR-Apl, prenant notamment en compte la moyenne des revenus consacrés à des besoins essentiels tels que la nourriture, le logement et l'habillement:

- Seulement 1,9 % de la population de la MRC de La Nouvelle-Beauce serait concernée, soit 1,7 % des hommes et 2,2 % des femmes.
- La situation est deux fois plus fréquente dans Chaudière-Appalaches où 3,9 % de la population est touchée. Au Québec la fréquence atteint 9,2 %.
- Par contre, les aînés de Nouvelle-Beauce sont moins touchés que d'autres groupes. Selon ce critère, seulement 1,2 % des aînés seraient concernés, alors que cette fréquence est de 2,3 % chez les 18 à 64 ans. On note également que 3,0 % des aînés de Chaudière-Appalaches sont touchés et 6,6 % des aînés du Québec.
- Selon le critère du sexe, on note une fréquence de 2,1 % chez les femmes et de 1,7 % chez les hommes.

2.5 – L'abordabilité résidentielle

La notion d'abordabilité résidentielle prend en compte les indicateurs du revenu avant impôt des ménages et des frais de logement. On constate que le profil d'abordabilité des ménages varie significativement selon le mode d'occupation. Rappelons que 11 600 ménages de la MRC (78,4 %) sont propriétaires du logement qu'ils occupent. On dénombre ainsi 3 190 ménages locataires (21,6 %).

- Tous modes d'occupation compris, on constate que 11,2 % des ménages de la MRC de La Nouvelle-Beauce (1 615 ménages) consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt aux frais de logement ⁹.
- Cette proportion est légèrement supérieure dans Chaudière-Appalaches (13,1 %) mais atteint presque le double au Québec (21 %).

21

Tableau 15 : Indicateurs relatifs à l'abordabilité du logement selon le mode d'occupation, MRC de La Nouvelle-Beauce, Chaudière-Appalaches et le Québec, 2016

	MRC de La Nouvelle-Beauce	Région Chaudière-Appalaches	Province de Québec
Total - Ménages propriétaires et locataires dont le revenu total du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles, hors réserve selon le rapport des frais de logement au revenu - Données-échantillon (25 %)	14 395	177 495	3 496 460
Moins que 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	12 785	154 215	2 763 110
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	1 615	23 280	733 350
30 % à moins de 100 %	1 505	21 375	647 975
Total - Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	11 295	130 030	2 141 690
% de ménages propriétaires avec hypothèque	59,7	56,7	61,9
% de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	7,9	8,6	12,9
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	861	766	983
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	922	882	1085
Valeur médiane des logements (\$)	200 010	199 845	250 302
Valeur moyenne des logements (\$)	214 072	212 614	290 484
Total - Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	3 115	47 570	1 358 260
% de ménages locataires dans un logement subventionné	5,5	10	9,3
% de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	23,2	25,4	33,7
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	630	621	720
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	660	663	775

Source : Statistique Canada, Recensement 2016, tableau 3, commande CO-2069.
Production: CISSS de Chaudière-Appalaches, DSP, Équipe de surveillance et planification, 2020

⁹ La définition du rapport des frais de logement au revenu est la suivante, selon Statistique Canada : Pourcentage du revenu mensuel total moyen d'un ménage consacré aux dépenses liées au logement. Ces dépenses comprennent le prix du loyer (pour les locataires) ou le paiement de l'hypothèque, l'impôt foncier et les frais de condominium (pour les propriétaires) ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, de services municipaux, etc. On obtient ce pourcentage en divisant le montant total des dépenses liées au logement par le revenu mensuel total du ménage et en multipliant le résultat par 100. Voir à ce sujet : <https://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/2011/ref/dict/households-menage028-fra.cfm#archived> consulté le 9 décembre 2020.

Les ménages propriétaires de la MRC de La Nouvelle-Beauce présentent le profil suivant :

- Les frais de logement mensuels médians des propriétaires sont de 861 \$ (frais moyens de 922 \$).
 - L'écart des frais médians selon le territoire est significatif, presque 100 \$ de plus, comparativement à ceux constatés dans Chaudière-Appalaches (766 \$).
 - Les frais de logement constatés au Québec (983 \$) sont par contre plus importants, soit 122 \$ de plus par mois.
- En Nouvelle-Beauce, la proportion de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu avant impôt aux frais de logement est de 7,9 %; dans Chaudière-Appalaches cette proportion est légèrement supérieure (8,6 %) et l'écart se creuse avec le Québec où on constate que 12,9 % des propriétaires ont des frais de logements trop élevés.
- La valeur médiane de leur propriété est estimée à 200 010 \$ (214 072 \$ en moyenne).
- La majorité des propriétaires (59,7 %) ont une hypothèque, une proportion légèrement plus faible que celle observée au Québec (61,9 %).

Le profil des ménages locataires de la MRC de La Nouvelle-Beauce est le suivant :

- Les frais de logement mensuels médians des ménages locataires de la Nouvelle-Beauce sont de 630 \$ (frais moyens de 660 \$). Ils dépassent de 9 \$ les frais médians observés dans Chaudière-Appalaches (621 \$) mais ils se situent à 90 \$ sous le loyer médian du Québec.
- L'écart entre les frais de logement des ménages propriétaires et des locataires de Nouvelle-Beauce est de 231 \$, un niveau plus modeste que celui constaté au Québec, 263 \$.
- La proportion de ménages locataires occupant un logement inabordable est de 23,2 % en Nouvelle-Beauce, contre 25,4 % dans Chaudière-Appalaches et 33,7 % au Québec.

3 – Évolution récente du marché de l’habitation

En l’absence de données exhaustives sur le marché de l’habitation dans les municipalités membres de la MRC de La Nouvelle-Beauce, nous avons pris en considération les données provenant de diverses sources :

- **Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL)**: données relatives à la RMR de Québec, à la Zone Rive-Sud Centre et de Saint-Lambert-de-Lauzon, qui est la seule municipalité de la MRC sous étude incluse dans les données de la SCHL.
- **Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ)** : données relatives à la RMR de Québec et au Secteur 13 de ce territoire, nommé Chutes-de-la-Chaudière-Est, comprenant Chutes-de-la-Chaudière-Est et Saint-Lambert-de-Lauzon ¹⁰.
- **Association des professionnels de la construction du Québec (APCHQ)** : l’analyse portant sur la région de Chaudière-Appalaches mentionne explicitement les données concernant Sainte-Marie ¹¹.
- **MRC de La Nouvelle-Beauce** : pour mieux refléter la réalité locale, les données relatives aux permis de construire de toutes les municipalités, colligées par la MRC, ont également été consultées.

Bien que les données recueillies manquent de précision au niveau de chaque municipalité, nous estimons qu’elles permettent de saisir l’essentiel de la dynamique du marché résidentiel du territoire dans son ensemble.

¹⁰ APCIQ (2020). *Baromètre du marché immobilier résidentiel, 3^e trimestre 2020*.

¹¹ APCHQ (2020). *Bulletin de l’habitation, bilan mi-année 2020*.

3.1 – Construction et mises en chantier

Selon le relevé des permis de construire produit par la MRC, on a construit en Nouvelle-Beauce 2 588 logements au cours de la dernière décennie, soit 259 unités par année en moyenne. Selon les avis recueillis, il s'agit essentiellement de maisons unifamiliales détachées et exceptionnellement de maisons jumelées. On a également constaté dans une municipalité la construction de bâtiments de quatre à six logements destinés en partie à la location lors de l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel.

Tableau 16 : Nombre de nouveaux logements construits par municipalité, MRC de La Nouvelle-Beauce, 2010-2019

Municipalité	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total	%	Moyenne
Frampton	9	3	5	5	6	4	6	3	4	6	51	2%	5
Saint-Bernard	21	27	24	45	29	26	16	12	21	16	237	9%	24
Saint-Elzéar	21	31	46	21	26	21	13	13	14	30	236	9%	24
Saint-Isidore	15	8	8	3	5	5	19	37	30	15	145	6%	15
Saint-Lambert-de-Lauzon	106	65	60	23	35	18	28	10	23	14	382	15%	38
Sainte-Hénédine	5	3	2	5	8	8	9	4	5	15	64	2%	6
Sainte-Marguerite	5	4	3	6	4	0	2	1	10	9	44	2%	4
Sainte-Marie	88	161	148	124	84	68	52	50	60	121	956	37%	96
Saints-Anges	10	8	7	8	9	6	4	5	9	14	80	3%	8
Scott	61	26	21	13	20	38	12	33	45	48	317	12%	32
Vallée-Jonction	3	6	11	13	9	5	2	7	9	11	76	3%	8
MRC de La Nouvelle-Beauce	344	342	335	266	235	199	163	175	230	299	2 588	100%	259

Source: MRC de La Nouvelle-Beauce

- C'est la municipalité de Sainte-Marie qui affiche la plus forte performance, avec 37 % des constructions (956 logements), suivie de Saint-Lambert-de-Lauzon (15 %) et de Scott (12 %). De façon particulière, on note que :
 - La production a littéralement doublé en 2019 à Sainte-Marie, comparativement à 2018, de 60 à 121 logements. Ce bond a permis à l'industrie de rejoindre le niveau de 2013 (124 logements).
 - Le second rang de Saint-Lambert-de-Lauzon s'explique par une production plus importante au début de la décennie. Cette période a été suivie par des années beaucoup plus modestes avec moins de 30 logements construits annuellement durant les cinq dernières années.
 - À Scott, malgré les quatre années récentes de croissance, la performance de 2019 demeure inférieure à celle de 2010, respectivement 45 logements contre 61.
- Pour l'ensemble de la MRC, on a constaté une chute importante de la construction résidentielle entre 2010 (344 logements) et 2016 (163 logements).
- Une reprise de la construction s'est amorcée en 2017 (175 logements), pour atteindre 299 unités en 2019. Cette hausse n'a toutefois pas permis de rattraper le niveau de 2010 (344 logements). Mais les récents constats de l'APCHQ suggèrent le maintien de la tendance à la hausse de la construction.

L'APCHQ annonçait récemment une baisse de 24 % des mises en chantier dans la RMR de Québec pour septembre 2020, mais constatait également une hausse annuelle de 5,5 %, malgré les contraintes résultant de la pandémie de Covid-19.

- Pour le territoire de la région Chaudière-Appalaches, le bilan mi-annuel de cet organisme fait état d'une hausse globale de 12 % des mises en chantier par rapport à la même période de l'année précédente.
- Pour les 782 logements mis en chantier au cours du premier semestre de 2020, 477 unités étaient en mode locatif, une progression de 50 %.
- On a également débuté la construction de 305 maisons unifamiliales, une augmentation de 11 %.
- Par contre, le secteur de la copropriété est déserté, avec aucune construction pour la période.

Tableau 17 : Mises en chantier selon le marché visé, Région de Chaudière-Appalaches, janvier-juin 2020



	TOTAL		MARCHÉ VISÉ					
			Unifamiliale		Copropriété		Locatif	
Chaudière-Appalaches	782	↑ 12 %	305	↑ 11 %	0	--	477	↑ 50 %
Lévis	512	↑ 8 %	190	↑ 23 %	0	--	322	↑ 49 %
Saint-Georges	143	↑ 38 %	63	↑ 24 %	0	--	80	↑ 51 %
Sainte-Marie	85	↑ 52 %	13	↓ -46 %	0	--	72	↑ 125 %
Thetford Mines	10	--	7	--	0	--	3	--
Montmagny	9	--	9	--	0	--	0	--

Source : SCHL, tiré de Bilan mi-année 2020 de l'APCHQ.

Au plan local, le bilan indique que la construction a fait un bond spectaculaire à Sainte-Marie :

- Au premier semestre de 2020, 85 logements ont levé de terre, en raison de la construction de 72 logements locatifs – une hausse de 125 % de ce secteur – alors que l'on observe un recul de 46 % de la construction des maisons unifamiliales.
- L'effervescence de la construction à Sainte-Marie, se traduit par un bilan semestriel de plus de 19,4 M \$ en investissements résidentiels, une hausse de valeur des permis de 95 %. Le segment des appartements, à lui seul, a vu la valeur de ses permis tripler (303 %). Ce phénomène pourrait être attribuable en partie à la forte demande résultant de la destruction de centaines de logements locatifs et abordables consécutive aux inondations.
- La valeur des permis de rénovation a également progressé (55 %) pour le secteur des propriétaires-occupants, alors que l'on ne constate aucun investissement en mode locatif, selon les mêmes sources.

3.2 – Marché de la revente

Dans la RMR de Québec, on constate une croissance marquée des ventes résidentielles en 2019 et au début de 2020, sous l'impulsion du contexte économique et démographique dynamique. Le marché présentait même des signes de surchauffe au premier trimestre de 2020, selon la SCHL.

Au deuxième trimestre, les mesures de confinement liées à la Covid-19 et les conséquences sur l'économie ont entraîné une chute record des ventes. Le marché s'est par la suite ajusté à la hausse. Au final, en septembre, la SCHL n'observe pas de signes d'accélération de la croissance des prix et estime que les risques de surévaluation sont faibles :

Ainsi, toujours rien ne semble indiquer que les prix des habitations seraient supérieurs aux niveaux soutenus par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux du marché de l'habitation dans la région, comme le revenu personnel disponible¹².

Attrait de la propriété en banlieue

La tendance soutenue du marché de la revente est à l'effet que les jeunes ménages de la région de Québec demeurent intéressés par l'achat d'une propriété en banlieue. Selon l'APCHQ (2019), 44 % des 18 à 34 ans de la RMR de Québec auraient l'intention d'acheter une propriété d'ici cinq ans et 84 % souhaitaient acquérir une maison unifamiliale¹³. La banlieue est le choix de la majorité d'entre eux (59 %), ce qui alimente certainement l'offre accrue de maisons unifamiliales en zones périphériques. La crainte de la densité résidentielle, associée aux risques sanitaires – que cette association soit fondée ou non – peut également contribuer à accélérer une certaine forme d'exode urbain.

En septembre 2020, l'APCIQ note que :

- Les ventes Centris relatives à la région métropolitaine de Québec ont progressé de 58 % par rapport à la même date en 2019, mais on constate une chute de 34 % des inscriptions en vigueur¹⁴. Le cumul des 12 derniers mois indique une hausse des ventes de 23 %, malgré la Covid-19.
- La valeur des transactions enregistrées pour une année, dans la RMR, approche 2,8 milliards de dollars, en hausse de 26 %.

¹² SCHL (2020). *Évaluation du marché de l'habitation – Troisième trimestre de 2020*. Commentaires de Nathan. R. Lee, analyste principal, Économie, p. 34.

¹³ Voir le site Web de l'APCHQ : <https://www.apchq.com/centre-de-presse/communiqués-de-l-apchq/enquete-sur-le-secteur-immobilier-dans-la-rmr-de-quebec-des-menages-prudents-face-a-lachat-dune-propriete-residentielle>, consulté le 27 octobre 2020.

¹⁴ APCIQ (2020). *Baromètre du marché immobilier résidentiel, 3^e trimestre 2020*.

Tableau 18 : Sommaire de l'activité Centris RMR de Québec, 3^e trimestre de 2020

Total résidentiel			
3 ^e trimestre 2020			
Ventes	2 668	▲	58 %
Nouvelles inscriptions	3 056	▼	-6 %
Inscriptions en vigueur	4 920	▼	-34 %
Volume (en milliers \$)	809 097	▲	74 %
12 derniers mois			
Ventes	9 742	▲	23 %
Nouvelles inscriptions	12 445	▼	-12 %
Inscriptions en vigueur	6 430	▼	-17 %
Volume (en milliers \$)	2 769 624	▲	26 %

Source : APCIQ, septembre 2020.

Pour le Secteur 13, Chutes-de-la-Chaudière, on constate que :

- Les ventes sont en hausse de 61 % pour le troisième trimestre et de 28 % pour les 12 mois précédents.
- La valeur totale des transactions enregistrées dans le Secteur 13 atteint environ 145 M \$ pour l'année écoulée, en hausse de 33 %.
- Les nouvelles inscriptions et les inscriptions en vigueur accusent des baisses respectives de 16 % et de 17 %.

Tableau 19 : Sommaire de l'activité Centris, Secteur 13 de la RMR de Québec : Chutes de-la-Chaudière

Total résidentiel			
3 ^e trimestre 2020			
Ventes	167	▲	61 %
Nouvelles inscriptions	183	▼	-8 %
Inscriptions en vigueur	312	▼	-38 %
Volume (en milliers \$)	44 526	▲	69 %
12 derniers mois			
Ventes	563	▲	28 %
Nouvelles inscriptions	718	▼	-16 %
Inscriptions en vigueur	417	▼	-17 %
Volume (en milliers \$)	144 744	▲	33 %

Source : APCIQ, septembre 2020.

L'examen des données selon le type de propriétés (bien que partielles) nous indique que pour les 12 derniers mois :

- La hausse des ventes s'applique à tous les secteurs : 25 % pour les maisons unifamiliales, 50 % pour les copropriétés et 50 % pour les plex. Le prix médian d'une maison unifamiliale est de 245 000 \$, une augmentation de 3 % pour les 12 derniers mois.

À surveiller

La hausse du nombre de ventes de plex (50 %) et la hausse de prix affichée (34 % du prix médian en un an et 74 % en cinq ans) indiquent un attrait pour ce type d'investissement mais en même temps peut signifier une érosion de l'abordabilité et des hausses de loyers pour les résidents de nombreux logements locatifs concernés par ces transactions.

Tableau 20 : Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés, Secteur 13 de la RMR de Québec, septembre 2020

Unifamiliale						
	3 ^e trimestre 2020		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	136	↑ 51 %	467	↑ 25 %		
Inscriptions en vigueur	204	↓ -47 %	306	↓ -20 %		
Prix médian	250 000 \$	↑ 6 %	245 000 \$	↑ 3 %	↑	38 %
Prix moyen	278 083 \$	↑ 6 %	264 985 \$	↑ 3 %	↑	41 %
Délai de vente moyen (jours)	146	↑ 28	148	↓ -1		
Copropriété						
	3 ^e trimestre 2020		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	21	-	63	↑ 50 %		
Inscriptions en vigueur	77	± 0 %	76	↑ 1 %		
Prix médian	**	-	165 500 \$	± 0 %	↑	18 %
Prix moyen	**	-	167 967 \$	↓ -2 %	↑	15 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	168	↑ 14		
Plex (2 à 5 logements)						
	3 ^e trimestre 2020		12 derniers mois		Depuis 5 ans	
Ventes	10	-	33	↑ 50 %		
Inscriptions en vigueur	30	↓ -28 %	33	↓ -20 %		
Prix médian	**	-	340 000 \$	↑ 34 %	↑	74 %
Prix moyen	**	-	330 950 \$	↑ 22 %	↑	57 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	185	↑ 45		

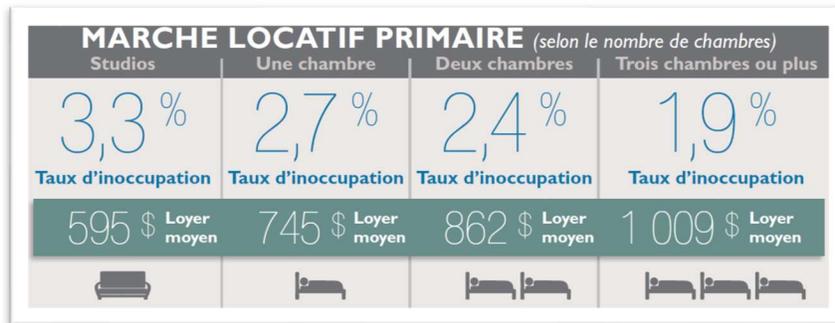
Source : APCIQ, septembre 2020.

3.3 – Marché locatif

Pour la RMR de Québec, on constate, à la fin de 2019 que :

- Pour une troisième année consécutive, le taux d'inoccupation des appartement locatifs d'initiative privée est en baisse et il se situe globalement à 2,4 % comparativement à 3,3 % en 2018. Il est stable à 3,3 % sur la Rive-Sud.
- Le marché est plus serré pour les logements de plus grande taille : par exemple, la proportion de logements vacants est de 3,3 % pour les studios et de 1,9 % pour les logements de trois chambres à coucher et plus.
- Le taux est aussi en baisse dans les copropriétés offertes en location, de 2,5 % à 1,4 %.

Graphique 1 : Marché locatif primaire, RMR de Québec, 2020.



Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif – RMR de Québec, 2019.

- En conséquence, le loyer moyen de la RMR atteint 837 \$ en 2019, en hausse de 1,9 % comparativement à la moyenne enregistrée de 2014 à 2018 (1,3 %).
- Le loyer moyen d'un logement de deux chambres est de 862 \$ et il atteint 1 009 \$ pour un appartement de trois chambres ou plus.

La Zone Rive-Sud Centre, définie par la SCHL, inclut la municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon Les données relatives au taux d'inoccupation pour cette zone affichent un niveau de fiabilité de niveau « d », signifiant « passable », donc à utiliser avec prudence aux dires de la SCHL. Le tableau partiel indique que le taux a fluctué de 4,4 % à 4,6 % de 2016 à 2019. Comme l'ensemble des témoignages recueillis au cours des entrevues indiquent une pénurie sévère de logements locatifs, un monitoring local du marché serait donc approprié.

Tableau 21 : Indicateurs du marché locatif, Zone Rive-Sud Centre, octobre 2019.

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée				
	Oct.-16	Oct.-17	Oct.-18	Oct.-19
Studios	**	**	**	**
1 chambre	0,6 b	1,6 c	3,6 d	**
2 chambres	5,2 b	4,8 c	4,5 c	4,1 d
3 chambres +	2,1 c	**	**	1,2 d
Total	4,4 b	4,1 c	4,1 c	4,6 d

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée				
	Oct.-16	Oct.-17	Oct.-18	Oct.-19
Studios	517 a	601 c	559 a	685 c
1 chambre	618 a	645 a	703 b	783 b
2 chambres	746 a	776 a	781 a	848 a
3 chambres +	834 a	900 b	897 b	952 a
Total	733 a	769 a	779 a	843 a

Variation (%) estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée				
	Oct.-16	Oct.-17	Oct.-18	Oct.-19
Studios	++	++	**	1,0 a
1 chambre	++	1,9 c	++	2,7 c
2 chambres	2,2 b	0,8 d	0,9 d	1,5 b
3 chambres +	++	0,8 a	++	1,7 c
Total	1,8 b	1,1 a	0,9 d	2,0 c

Source : SCHL : Statistiques sur le marché locatif primaire – Zone Rive-Sud Centre de la RMR de Québec, 2019.

- On constate que les loyers exigés dans cette zone sont, au total, légèrement supérieurs à ceux constatés dans la RMR. La pénurie de logements locatifs, conséquence des inondations, constitue un facteur important de la hausse des loyers.
- En 2019, le loyer moyen global dans le secteur Rive-Sud Centre est de 843 \$, contre 837 \$ dans la RMR.
- Le loyer moyen estimatif a ainsi augmenté de 2,0 % de 2018 à 2019.
- Les loyers des studios et des logements d'une chambre sont plus élevés sur la Rive-Sud Centre, mais ceux de la RMR sont plus élevés dans les logements de deux et de trois chambres.

La mise à jour des données de la SCHL, publiées en janvier 2021, indique que le taux d'inoccupation, dans la RMR de Québec, a augmenté à 2,7 % en 2020 et que le loyer moyen atteint 874 \$, un bond annuel de 37 \$, un écart de 4 %.

La situation sanitaire liée à la Covid-19 a eu des répercussions sur la demande, notamment dans certains secteurs centraux où les étudiants et les nouveaux arrivants sont habituellement plus concentrés. De plus, un certain nombre de logements offerts en location à court terme sont retournés sur le marché de la location à long terme en raison de la baisse marquée du tourisme.

Pour Sainte-Marie-de-Beauce, les données relatives au taux d'inoccupation sont un peu déroutantes pour 2019, si on les confronte aux nombreux témoignages recueillis lors des entretiens individuels.

En 2019, le taux d'inoccupation était de 2,8 % à Sainte-Marie, sous le seuil d'équilibre de 3,0 %, et on constatait un taux très élevé dans le marché des logements de trois chambres (7,2 %) le niveau de qualité des données étant de « C » (bonne) pour cette typologie.

Tableau 22 : Indicateurs du marché locatif, Sainte-Marie-de-Beauce, 2016-2019

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19	
Studios	**	**	**	0,0	d
1 chambre	4,0	0,6	3,4	3,2	d
2 chambres	0,6	1,3	0,6	1,7	c
3 chambres +	1,3	0,7	1,9	7,2	c
Total	1,5	1,5	1,7	2,8	b

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19	
Studios	342	355	355	346	b
1 chambre	439	439	441	472	a
2 chambres	569	585	591	613	a
3 chambres +	619	638	655	677	a
Total	548	560	567	598	a

	OCT.-16	OCT.-17	OCT.-18	OCT.-19	
Studios	3,1	1,7	1,5	5,0	c
1 chambre	5,3	++	2,2	4,1	d
2 chambres	++	**	1,6	2,0	a
3 chambres +	++	**	1,6	2,7	b
Total	0,9	5,4	1,6	2,4	a

Source : SCHL : Statistiques sur le marché locatif primaire – Sainte-Marie-de-Beauce, 2016-2019.

La mise à jour des données de la SCHL, publiées en 2021, indique l'évolution suivante à Sainte-Marie:

- En 2020, le taux d'inoccupation total a fondu de 2,8 % à 0,4 %, soit :
 - 0 % pour les logements d'une chambre;
 - 0,2 % pour les logements de deux chambres;
 - 0,9 % pour les logements de trois chambres ou plus.

- Le loyer moyen est en hausse de 8 % et atteint 648 \$ en 2020, soit :
 - 522 \$ pour un logement d'une chambre;
 - 652 \$ pour un logement de deux chambres;
 - 759 \$ pour un logement de trois chambres ou plus.

Les données disponibles relatives à **Saint-Lambert-de-Lauzon** (Tableau 22), bien qu'incomplètes, indiquent un loyer moyen de 773 \$ pour un appartement de deux chambres à coucher en 2019, un écart de -89 \$ avec celui exigé dans la RMR à ce moment.

Tableau 22 : Indicateurs du marché locatif, Saint-Lambert-de-Lauzon, octobre 2019

	OCT.-19	OCT.-18
Taux d'inoccupation (%) - Appart.	**	**
Taux de disponibilité (%) - Appart.	**	**
Loyer moyen (\$) - Appart. 2 ch.	773 a	784 a
Loyer médian (\$) - Appart. 2 ch.	830 b	820 a

Source : SCHL : Statistiques sur le marché locatif primaire – Saint-Lambert-de-Lauzon, 2019.

4 – Le parc de logement sociaux et communautaires de la MRC de La Nouvelle-Beauce

4.1 – Logement social, communautaire et abordable : quelques définitions

Par faciliter la compréhension des enjeux et par souci de cohérence avec d'autres études réalisées par le consultant dans d'autres territoires, nous définissons le logement social et communautaire comme le logement appartenant à des organismes communautaires ou publics. Il s'agit de coopératives d'habitation (CH), d'organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL), de sociétés paramunicipales ou d'offices d'habitation (OH); ces derniers sont soit des offices municipaux d'habitation (OMH) ou des offices régionaux d'habitation (ORH) ¹⁵.

Le critère de la propriété des actifs immobiliers nous apparaît déterminant, mais d'autres critères balisent cette définition. Tous les organismes de logement social, qu'ils administrent du logement social communautaire ou du logement social public, cumulent les caractéristiques suivantes :

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

¹⁵ Les offices municipaux et les offices régionaux d'habitation administrent des logements appartenant à la Société d'habitation du Québec et des logements qui leur appartiennent en propre, selon l'évolution des programmes et des politiques publiques.

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

« Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage (...) Ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les **secteurs privé, public et sans but lucratif**. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires ¹⁶. »

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

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

¹⁶ Site web de la SCHL consulté le 4 octobre 2018 : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada .

4.2 – Répartition géographique du parc de logements sociaux et communautaires

Le parc de logement social et communautaire de la MRC de La Nouvelle-Beauce couvre l'ensemble des municipalités de ce territoire, sans exception. Il compte 220 logements administrés par cinq pourvoyeurs actifs sur ce territoire. Les pourvoyeurs représentent trois modèles de gestion du logement social :

- Logement social public, administré par l'Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce (ORH NB); les administrateurs de l'Office sont nommés par les municipalités.
- Logement social communautaire administré par des coopératives d'habitation (CH); les administrateurs d'une CH sont élus par et parmi les membres résidents.
- Logement social communautaire administré par des organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL); les administrateurs d'un OBNL sont généralement élus parmi les membres de la corporation et ils représentent divers milieux au sein de la communauté locale. Dépendamment des programmes de financement utilisés, un certain nombre d'administrateurs peuvent être élus par et parmi les résidents ou, dans certains cas, des personnes qui les représentent.

35

Comme l'indique le tableau suivant, les 11 municipalités de la MRC bénéficient d'au moins un projet de logement social et communautaire.

Tableau 23 : Pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires, par municipalité, par mode de gestion et par population desservie, MRC de La Nouvelle-Beauce, 2020

Ville	Pourvoyeur	N. total logements par pourvoyeur	ORH			CH			OBNL		
			Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers	Aînés	Familles & personnes seules	Besoins particuliers
Frampton	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	10	8	2	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Bernard	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Elzéar	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Isidore	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	19	11	8	0	0	0	0	0	0	0
	Gîte de Saint-Isidore	20	0	0	0	0	0	0	20	0	0
Saint-Lambert-de-Lauzon	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
	Le Petit domicile de Saint-Lambert	16	0	0	0	0	0	0	16	0	0
Sainte-Hénédiène	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
Sainte-Marguerite	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Sainte-Marie	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	52	32	20	0	0	0	0	0	0	0
Saints-Anges	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Scott	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0
	Coopérative d'habitation Saint-Maxime de Scott	10	0	0	0	10	0	0	0	0	0
Vallée-Jonction	Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	12	0	12	0	0	0	0	0	0	0
	Réhabilitation de Beauce	7	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Total MRC par population/Mode de gestion			115	52	0	10	0	0	36	0	7
Total MRC par mode de gestion				167			10			43	
Total tous modes de gestion			220								

Sources: Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, GRT Nouvel Habitat, Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce; compilation et présentation Allan Gaudreault.

On estime, selon les données disponibles en septembre 2020, que le taux de pénétration du logement social est de **15 logements sociaux pour 1 000 ménages privés** (total de 14 790 ménages) dans la MRC de Nouvelle-Beauce. À titre comparatif, le taux de pénétration estimé pour l'ensemble du Québec est de **44 logements sociaux pour 1000 ménages**, à savoir environ 157 000 logements sociaux pour 3 561 660 ménages privés. Il est de 38 dans la MRC voisine de Bellechasse.

Au tableau suivant, on constate que 53 % du parc social est concentré dans trois municipalités :

- La municipalité de Sainte-Marie accueille 52 logements soit 23,6 % du parc de logement social; elle est suivie par celle de Saint-Isidore où on dénombre 39 unités (17,7 %) et celle de Saint-Lambert-de-Lauzon, ayant 26 unités (11,8 %).
- On note que six municipalités sur 11 ont un seul pourvoyeur et il s'agit de l'ORH NB.
- Quatre municipalités comptent deux pourvoyeurs;
- Trois des municipalités ayant deux pourvoyeurs (Saint-Isidore, Saint-Lambert, Vallée-Jonction) comptent un OBNL en plus de l'ORH; une seule municipalité (Scott) compte une CH comme second pourvoyeur.

Tableau 24 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par municipalité, MRC de La Nouvelle-Beauce, 2020

Ville	N. pourvoyeurs	communautaires	% du parc
Frampton	1	10	4,5%
Saint-Bernard	1	10	4,5%
Saint-Elzéar	1	13	5,9%
Saint-Isidore	2	39	17,7%
Saint-Lambert-de-Lauzon	2	26	11,8%
Sainte-Hénédine	1	11	5,0%
Sainte-Marguerite	1	10	4,5%
Sainte-Marie	1	52	23,6%
Saints-Anges	1	10	4,5%
Scott	2	20	9,1%
Vallée-Jonction	2	19	8,6%
	Total du parc	220	

Sources: Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, GRT Nouvel Habitat, Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce; compilation et présentation Allan Gaudreault.

4.3 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon le mode de gestion

Comme mentionné précédemment, cinq pourvoyeurs de logements sociaux et communautaires sont actifs en Nouvelle-Beauce :

- L'ORH de la Nouvelle-Beauce (ORH NB) regroupe maintenant les activités des 11 offices municipaux d'habitation autrefois implantés dans les municipalités de la MRC.
- L'Office administre un parc de 167 logements, à savoir 75,9 % du parc social; il gère également pour la Société d'habitation du Québec (SHQ) un portefeuille de 54 unités du Programme de supplément au loyer (PSL) (voir la section 4.5.1).
- On ne dénombre qu'une seule coopérative d'habitation sur le territoire de la Nouvelle-Beauce, la CH de Saint-Maxime, dans la municipalité de Scott; elle détient actuellement 10 logements, destinés aux aînés, soit 4,5 % du parc de logements sociaux. Elle planifie la réalisation d'une seconde phase de développement qui portera son portefeuille à 31 logements.
- Les trois OBNL d'habitation du territoire détiennent globalement 43 unités, représentant 19,5 % du parc, soit 14 logements en moyenne par organisme.

37

Tableau 25 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par mode de gestion, MRC de La Vallée-du-Richelieu, 2020

	N. pourvoyeurs	% pourvoyeurs	N. logements	% logements	N. moyen logements
Office régional d'habitation (ORH)	1	20%	167	75,9%	167
Coopératives d'habitation (CH)	1	20%	10	4,5%	10
Organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL)	3	60%	43	19,5%	14
Total	5		220		

Sources: Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, GRT Nouvel Habitat, Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce; compilation et présentation Allan Gaudreault.

Quelques indicateurs significatifs

À titre complémentaire, nous avons recueilli certaines informations de gestion fournies par l'ORH NB, lequel administre environ sept logements sociaux sur dix dans la MRC.

- En 2019, l'ORH NB a conclu 46 nouveaux baux de location avec des résidents, ce qui indique un taux de rotation d'environ 27,5 %.
- L'Office a constaté une hausse de 19,5 % des demandes de logement au cours de la même période; une proportion significative de cette hausse serait liée à la destruction de centaines de logements occasionnée par les inondations qui ont touché la région.

- L'ORH NB administre une liste d'admissibilité comptant actuellement 48 ménages, dont dix sont des familles et 38 sont des aînés. Ce niveau correspond à environ 29 % de son parc de logements.
- Plusieurs personnes seules autonomes qui ne sont pas admissibles aux logements pour aînés, en raison de leur âge, ni aux logements pour familles, ne sont pas répertoriées par l'ORH NB puisque son parc ne comprend pas de logements correspondant à ce groupe de population.
- On ne compte actuellement que deux logements inoccupés dans le parc de l'ORH NB, mis en location dans des immeubles situés loin des services et des commerces et difficilement accessibles.
- Selon les avis recueillis, les questions de mobilité et d'accès aux services publics et aux commerces de proximité sont préoccupantes pour une proportion croissante des requérants de logement social, plusieurs ne disposant pas d'un véhicule personnel.

4.4 – Répartition du parc de logements sociaux et communautaires selon la population desservie

Au Tableau 26, on constate que :

- Les 161 logements destinés aux aînés représentent les trois quarts (73 %) du parc de logements sociaux et communautaires de la MRC.
 - L'ORH administre 115 logements pour aînés, qui représentent 69 % de son parc. L'ORH réserve ses logements pour aînés aux 50 ans et plus.
 - Les OBNL de la MRC sont eux aussi principalement actifs auprès des aînés; 84 % de leur parc vise cette population.
 - La seule coopérative d'habitation de la MRC dessert elle aussi la clientèle des aînés, avec dix logements, avant sa seconde phase de développement.
- On dénombre dans la MRC 52 logements visant les familles et les personnes seules autonomes; ils représentent 24 % du parc de logement social et communautaire.
- Ils sont administrés exclusivement par l'ORH NB. Aucun OBNL ni CH ne vise les familles et les personnes seules sur le territoire.
- On dénombre dans la MRC sept unités destinés à des personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement, ce qui correspond à 3 % du parc social. Elles sont détenues par un OBNL impliqué auprès de personnes en situation de réinsertion sociale.

39

Tableau 26 : Répartition du parc de logements sociaux et communautaires par population desservie et par mode de gestion, MRC de La Nouvelle-Beauce, 2020

N. logements et pourcentage par population desservie et par mode de gestion								
	Aînés	%	Familles et personnes seules	%	Besoins particuliers	%	Total par mode de gestion	%
Offices régional d'habitation	115	69%	52	31%	0	0%	167	76%
Coopératives d'habitation	10	100%	0	0%	0	0%	10	5%
Organismes à but non lucratif d'habitation	36	84%	0	0%	7	16%	43	20%
Total	161	73%	52	24%	7	3%	220	100%

Sources: Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, GRT Nouvel Habitat, Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce; compilation et présentation Allan Gaudreault.

Le tableau suivant met en lumière la répartition des logements destinés aux aînés, selon le mode de gestion des pourvoyeurs. On constate ainsi que :

- La grande majorité (71 %) des logements destinés aux aînés sont administrés par l'ORH NB et ces logements sont implantés dans neuf municipalités.
- Les OBNL détiennent 36 logements pour aînés, soit 22 % du parc réservé à ce groupe de population. Ces OBNL sont présents dans deux municipalités (Saint-Isidore et Saint-Lambert) et leurs services sont conformes au modèle des RPA.
- Une CH, située à Scott, possède dix logements, correspondant à 6 % du parc pour aînés.

Tableau 27 : Répartition des logements pour aînés selon le mode de gestion des pourvoyeurs, MRC de La Nouvelle-Beauce, 2020

Nom du pourvoyeur et localisation	Nombre de logements selon le mode de gestion			
	ORH NB	CH	OBNL	Total tous modes
ORH Nouvelle-Beauce				
Frampton	8			
Saint-Bernard	10			
Saint-Elzéar	13			
Saint-Isidore	11			
Saint-Lambert-de-Lauzon	10			
Sainte-Hénédine	11			
Sainte-Marguerite	10			
Sainte-Marie	32			
Scott	10			
Coopératives d'habitation				
Coopérative d'habitation Saint-Maxime de Scott		10		
Organismes à but non lucratif				
Gîte de Saint-Isidore - Saint-Isidore			20	Modèle RPA
Le Petit domicile - Saint-Lambert			16	
Total N. Logements pour aînés	115	10	36	161
% Logements pour aînés	71%	6%	22%	100%

4.5 – Aide à la personne

L'Office régional d'habitation de La Nouvelle Beauce (ORH NB) administre le Programme de Supplément au loyer (PSL) à titre de mandataire de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le PSL permet aux locataires à très faible revenu, habitant un logement sur le marché privé, un logement coopératif ou un logement appartenant à un OH ou à un OBNL, de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

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

La présente section comprend également un état de situation sur l'initiative Clé en main dédiée au logement des personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, bénéficiant d'une version adaptée du PSL.

4.5.1 – Programme de Supplément au loyer

Les données fournies par l'ORH NB indiquent que 54 unités de PSL étaient disponibles sur le territoire de la MRC en septembre 2020.

- L'ORH NB utilise dix unités du programme (19 % de l'enveloppe territoriale) pour la population « familles et personnes seules », habitant un ensemble d'habitation financé par le programme AccèsLogis Québec (ACL). Il s'agit d'ailleurs du seul projet du territoire soutenu par ACL, pour le moment.

Tableau 28 : Répartition des unités du Programme de Supplément au loyer par mode de gestion et par population, MRC de La Nouvelle-Beauce, 2020

Pourvoyeur de logements	Personnes seules ou handicapées			Total des PSL	% des PSL
	Familles	Aînés			
Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce	10	0	0	10	19%
Coopératives	0	0	0	0	0%
Organismes à but non lucratif	0	11	0	11	20%
Privé	14	19	0	33	61%
Total MRC de La Nouvelle-Beauce	24	30	0	54	100%
	44%	56%	0%		

Sources: Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches, GRT Nouvel Habitat, Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce; compilation et présentation Allan Gaudreault.

- Les OBNL de la MRC utilisent un total de 11 unités pour personnes âgées (20 % de l'enveloppe PSL).

- Les propriétaires privés ont accès à 33 unités, soit 61 % de l'enveloppe PSL disponible; ces logements bénéficient à 14 familles et à 19 ménages aînés.
- Aucune CH de la MRC ne bénéficie du PSL.

Notons par ailleurs que le succès du PSL, son taux de pénétration, dépend essentiellement de trois facteurs :

- **La disponibilité** de logements locatifs sur le marché privé ou dans les organismes communautaires pourvoyeurs de logements.
 - Selon nos constats, devant la pénurie actuelle de logements locatifs, il semble difficile de prévoir l'accroissement du portefeuille de PSL dans la MRC. De plus, les logements parfois disponibles sont souvent en mauvais état et peu propices à la location.
- **L'adéquation** des paramètres du programme à la réalité territoriale.
 - Les paramètres de la SHQ ne reconnaissent pas les loyers médians pratiqués sur le marché régional.
- **La capacité** de gestion de l'office d'habitation.
 - La capacité de gestion de l'ORH NB est démontrée et l'ensemble du parc de logements publics est sous une direction unifiée. Mais l'Office ne peut à lui seul suppléer à la déficiente chronique de logements locatifs sur le marché.

4.5.2 – Initiative Clé en main

L'initiative Clé en main a été implantée dans la Région de Chaudière-Appalaches par la Coalition pour le développement du PSL en santé mentale. Le but de la Coalition est de favoriser l'intégration sociale des personnes vivant avec un problème de santé mentale « en leur donnant accès à des logements de qualité, avec soutien pour le maintien en logement »¹⁷. D'abord expérimentée dans la ville de Québec, Clé en main offre aux personnes vivant avec des problèmes de santé mentale un encadrement ainsi qu'une aide financière par le biais du Programme de supplément au loyer (PSL) de la SHQ. Les paramètres de ce programme ont été partiellement adaptés aux besoins de la population desservie par Clé en main. Ainsi, les personnes qui en bénéficient ont la possibilité de conserver leur aide lors d'un déménagement.

Les problèmes de santé mentale et de détresse de plusieurs groupes de la population régionale ont été amplifiés par deux événements imprévus : l'inondation de 2019 qui a détruit des centaines de logements abordables et rendu plus difficile la location de logements et la pandémie de Covid-19, qui a isolé davantage les personnes vulnérables.

En décembre 2020, neuf unités de « PSL Clé en main » sont disponibles pour le territoire de la Nouvelle-Beauce, sur une centaine d'unités en Chaudière-Appalaches. Trois unités sont actuellement « en suspens » : une unité a été attribuée à un bénéficiaire, mais aucun logement n'a été identifié pour cette personne. On cherche aussi des preneurs pour deux autres unités. En gros, environ les deux tiers du budget sont utilisés, dans une conjoncture très difficile pour les personnes visées par Clé en main.

On constate que les référencement vers le programme ne se concrétisent pas. L'absence de logements disponibles sur le marché régional, selon la typologie correspondant aux besoins des personnes ciblées, constitue le principal frein à l'implantation du programme. Les candidats ne sont pas dirigés vers la ressource, les intervenants sachant que les démarches n'auront aucun résultat concret sur les problèmes de logement des personnes ciblées. Cette démobilisation a comme conséquence que deux unités additionnelles n'ont pas encore été attribuées.

Par ailleurs, en admettant que le problème d'offre de logement soit éventuellement résolu, on constate que les paramètres relatifs au loyer médian du marché (LMM) constituent une contrainte additionnelle à l'implantation de Clé en main. Tel que mentionné plus haut, les LMM pratiqués dans la région ne sont pas reconnus par la SHQ, malgré que certains loyers soient plus élevés sur le marché régional que dans la Capitale nationale.

De plus la nécessité d'avoir préalablement habité la municipalité pendant douze mois constitue également une contrainte administrative qui risque de compromettre l'attribution de la ressource aux personnes dans le besoin, autrement admissibles en raison de leur condition de santé. La résolution de ces questions améliorerait le potentiel de succès de l'initiative en Nouvelle-Beauce.

¹⁷ Bernier, Céline (2019). *Guide de référence destiné aux partenaires*. Clés en main Chaudière-Appalaches, p. 3.

5 – Les besoins à combler en logement social et abordable

Cette section résume en premier lieu le profil des différents projets de LSA répertoriés à l'automne 2020. On présente également une évaluation des besoins à combler en LSA pour divers groupes de population.

5.1 – Projets de logement social et abordable en planification

En novembre 2020, lors d'entrevues individuelles avec des intervenants régionaux et lors des rencontres de la TDS NB, nous avons identifié huit nouveaux projets d'habitation sociale et communautaire sur le territoire de la MRC de La Nouvelle-Beauce. Si tous ces projets se concrétisent comme prévu, 157 nouveaux logements sociaux seront construits d'ici quelques années, un bond de croissance de 71 %.

Ces réalisations accroîtront sensiblement le taux de pénétration du logement social : si ces logements étaient déjà réalisés, le nombre de ménages étant constant, le taux passerait de 15 à 25 logements sociaux par 1 000 ménages dans la MRC.

Tableau 29 : Projets de logement social en planification, MRC de La Nouvelle-Beauce, décembre 2020

Projets de logement social en planification			
Pourvoyeur / Ville	Projet	N. logements estimé	Population
Coopérative d'habitation Saint-Maxime / Scott	Phase 2	21	Aînés
Gîte de Saint-Isidore / Saint-Isidore	Phase 2	21	Aînés
Le Petit Domicile / Saint-Lambert-de-Lauzon	Phase 2	16	Aînés
Domaine du Couvent / Vallée Jonction	Construction	20	Aînés
Résidence du Verger / Saint-Elzéar	Construction	25	Aînés
Manoir Bonne-Entente / Saint-Bernard	Construction	24	Aînés
Projet pilote / Sainte-Marie	Construction	20	Familles et P.S.
Association Entraide Lafontaine / Sainte-Marie	Construction	10	Déficiência intellectuelle
		157	

Ces prévisions indiquent que pour la prochaine période de développement, 81 % de l'offre nouvelle en logement sociale desservira les aînés. La population aînée visée par ces projets sont les aînés en légère perte d'autonomie, ayant besoin de certains services non résidentiels tels que la sécurité, les services de repas et les loisirs, selon le modèle des RPA. Cette orientation privilégiant les aînés n'est pas étrangère aux souhaits de la population, exprimés lors des consultations relatives aux politiques familiales et des aînés (PFA), lancées par la MRC et par les municipalités.

La majorité des ensembles pour aînés (cinq sur six) sont pilotés par des OBNL et un projet est réalisé par une coopérative. Trois des nouveaux projets représentent une deuxième phase de développement pour les promoteurs.

Un seul projet, comptant 20 logements, vise la clientèle des familles et des personnes seules autonomes. Les préoccupations concernant le logement pour les familles et les immigrants ont été soulignées, lors des consultations PFA, mais de manière beaucoup plus limitée.

Pour le moment, nous n'avons recensé aucun projet visant explicitement à loger la population immigrante, quoique le projet pilote visant les familles et les personnes seules autonomes puisse accueillir en partie cette population.

Les personnes vivant avec un handicap physique ou intellectuel sont ciblées par un OBNL déjà implanté, qui souhaite ajouter l'hébergement supervisé à son panier de services. Une mise à jour de la clientèle visée devra éventuellement être effectuée une fois la pandémie passée.

Le logement pour étudiants est également absent des projets identifiés, bien que ce besoin ait été noté et considéré prioritaire par plusieurs des personnes interrogées.

Nouveaux développements résidentiels privés

L'offre locative nouvelle se concentre à Sainte-Marie et à Saint-Lambert-de-Lauzon et on rapporte des loyers se situant dans une fourchette de 1 000 \$ à 1 200 \$.

Selon les commentaires recueillis, malgré la forte demande locative, la construction est essentiellement limitée au modèle de l'unifamiliale détachée ou jumelée dans la plupart des autres municipalités de la MRC, qui correspond à la capacité de payer de la clientèle plus fortunée, provenant de la région métropolitaine.

Ailleurs, les promoteurs privés ne semblent pas offrir de logements locatifs de manière systématique. Parmi les facteurs pouvant expliquer la faiblesse de l'offre locative, on avance que plusieurs promoteurs privés démontrent peu d'intérêt pour le volet « exploitation » des immeubles locatifs. La construction suivie de la vente est préférée.

Certaines initiatives visant la construction de nouveaux logements à moyenne densité ont été rejetés par la population et abandonnées par les promoteurs.

5.2 – Les populations à desservir en logement social et abordable

Situation générale

Les inondations de 2019 ont eu un effet dévastateur sur le parc de logement locatif abordable de la MRC, particulièrement dans les municipalités de Sainte-Marie (perte estimée de 400 logements, Scott (perte estimée de 50 logements, Vallée-Jonction (perte estimée de 80 logements). Bien que ces logements privés n'étaient pas tous dans un état idéal, ils contribuaient à loger dans des milieux structurés une population à faibles et à moyens revenus, qui en a été chassée. On a alors vu la demande de logements locatifs exploser et l'ORH NB a été fortement sollicité pendant des semaines, recevant plusieurs dizaines de demandes quotidiennes, sans avoir de logement à offrir.

- On estime que plusieurs ménages affectés par les inondations ont quitté la MRC de façon définitive, en raison du manque de logements abordables.
- L'ensemble des personnes ressources interrogées soulignent les besoins non comblés de logements locatifs abordables pour les personnes seules et les aînés autonomes de même que pour les familles avec enfants.
- Le logement abordable, non subventionné selon le revenu, est un besoin souvent souligné.
- Le logement pour les étudiants revêt une importance particulière en raison des impacts sur la relève économique locale et sur l'avenir du campus collégial. Certains considèrent cette question comme une priorité régionale.

La pénurie de logements locatifs abordables incite une partie de la population à revenu faible ou moyen à chercher des logements ailleurs et à s'installer hors de la MRC. Cette désertion potentielle contribue par ricochet à accélérer la perte de services et de commerces de proximité dans des municipalités fragilisées.

Les logements sociaux vacants sont exceptionnels, sauf lors de chantiers de rénovation ou dans le cas de logements implantés loin des services ou mal desservis par le transport collectif que les locataires sans véhicule hésitent à louer.

Les aînés et les personnes seules

On constate aussi un besoin de logements locatifs visant la population des aînés autonomes, à la recherche de logements « de transition », entre la maison unifamiliale et la résidence privée pour aînés (RPA), offrant une panoplie de services. L'offre privée semble relativement uniforme et située dans des complexes à forte densité; elle ne répond pas complètement à la diversité des besoins exprimés par divers groupes d'aînés qui ne sont pas prêts à « faire le saut en résidence », mais qui souhaitent se départir de leur propriété. Des modèles d'habitation (et de services) mieux adaptés, plus souples et plus abordables sont nécessaires pour répondre à cette croissance.

La capacité des promoteurs de réaliser des projets à l'échelle locale est une réponse souhaitée, afin d'éviter le déracinement communautaire et familial des aînés. Une offre de services et de

commerces de proximité, axée sur l'accessibilité physique, est jugée importante pour consolider les milieux de vie déjà fragilisés et réduire les déplacements. Les promoteurs privés réalisent plutôt leurs projets dans les municipalités où le marché est plus sécuritaire.

On déplore également une demande non comblée de logements abordables pour les personnes seules autonomes ne requérant aucun service. Ces personnes ne sont pas nécessairement à la recherche de logements subventionnés en proportion du revenu. Elles recherchent simplement un logement adéquat à un prix raisonnable et cette option ne semble pas offerte par les promoteurs locaux.

Parmi les personnes seules, on note des besoins particuliers de logement chez divers groupes de population, notamment les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, de déficience physique ou intellectuelle. Les organismes communautaires, en partenariat avec le réseau de la santé et des services sociaux sont des intervenants de premier plan auprès de cette population vulnérable et au moins un groupe pilote actuellement un projet de logement social visant cette population.

Les familles

Les demandes de logement social provenant des familles sont souvent urgentes en raison de circonstances particulières. Les cas de rupture, de violence conjugale et de perte d'emploi nécessitent des actions urgentes, notamment afin de ne pas interrompre la fréquentation scolaire. La présence de ménages familiaux sur les listes d'attente est donc souvent de courte durée.

Les ménages à faible revenu, tous genres compris, sont particulièrement touchés par le manque de logements abordables, mais les jeunes familles à revenus modestes, non admissibles aux logements subventionnés selon le revenu (HLM et PSL), doivent souvent chercher un logement de taille adéquate et à prix abordable hors du territoire de la MRC.

Les immigrants

Parmi eux, les ménages immigrants sont aux prises avec des difficultés particulières qui dépassent les enjeux de francisation et d'accès aux services. On note deux problématiques de logement particulières à la population immigrante :

- Logement temporaire : visant à accueillir les travailleurs saisonniers, les travailleurs pouvant habiter seuls ou pouvant partager une chambre, un dortoir ou même une maison partagée.
- Logement permanent : pouvant surtout loger des travailleurs qui souhaitent s'installer dans la région avec leur famille de manière permanente, après avoir obtenu un emploi régulier. Des cohortes successives de travailleurs immigrants auraient l'opportunité de s'installer dans la région, si des logements adéquats étaient disponibles sur le marché ou par la création de logements par le biais de stratégies alternatives.

Les besoins de logement des immigrants sont mal connus car ils évoluent dans un monde plutôt corporatif, parallèle aux circuits formels. Malgré des structures d'accueil mises en place par les municipalités, par les instances communautaires et par les employeurs – souvent avec peu de ressources – la méfiance et les préjugés envers cette population constituent un obstacle additionnel à leur recherche de logement et à leur intégration à la communauté beauceronne et québécoise.

Le phénomène du « pas dans ma cour » s'est manifesté à quelques reprises dans certaines municipalités où des citoyens inquiets se sont exprimés contre des projets d'habitations à caractère multifamilial.

Cette exclusion de la « différence » est illustrée par le phénomène des autobus scolaires qui sillonnent soir et matin les routes de la région pour alimenter les usines en main-d'œuvre et la ramener « en ville » après un « shift » de travail.

Le logement pour les étudiants

À la demande de la Table de développement social, nous avons inclus à cette étude la question des besoins de logements pour les étudiants, plus particulièrement ceux qui fréquentent ou qui souhaitent fréquenter le campus Sainte-Marie du Cégep Beauce-Appalaches. Nous avons recueilli les informations requises auprès de certaines des personnes interviewées, désignées par la Table, ainsi que lors d'une vidéo-conférence avec des parents d'étudiants concernés et de représentants du Cégep.

Il apparaît évident que les étudiants de niveau collégial qui n'habitent pas chez leurs parents à Sainte-Marie-de-Beauce rencontrent des contraintes particulières lors de la recherche d'un logement à louer ou à partager. Aux écueils déjà mentionnés plus haut, relativement à la rareté de logements abordables dans le contexte post-inondation, s'ajoutent d'autres phénomènes aggravants :

- Les pratiques perçues comme discriminatoires par les candidats et par leurs parents de la part de propriétaires bailleurs qui refusent systématiquement de louer aux étudiants, malgré les garanties financières offertes par les parents. Les questions de discrimination sont dénoncées par les étudiants et par leurs parents et certains ont envisagé des recours juridiques pour faire valoir leurs droits.
- Les problèmes de transport entre le lieu de résidence et l'établissement scolaire ainsi qu'à l'intérieur même des limites de la ville de Sainte-Marie. Certains songent à diverses approches pour remédier à cette question, dont l'implantation d'un service de navettes, l'aménagement d'une ligne spéciale d'autobus sur une artère principale pouvant desservir le campus ou encore le recours aux taxi-bus avec réservation.
- Absence de moyen de communication officiel permettant l'échange d'information et le partage de logements ou de chambres disponibles pour les étudiants.
- Le niveau élevé des loyers est évidemment un facteur de stress additionnel pour les étudiants moins fortunés. On estime par exemple qu'un logement de type 3,5 pièces dans un ensemble en construction demande un loyer minimal de 850 \$ avant services.

- La pandémie de Covid-19, élément circonstanciel, qui a exacerbé la situation en retardant toute l'industrie de la construction.

On déplore surtout que le logement pour les étudiants soit une problématique « orpheline ». Bien que cette problématique semble bien connue par le milieu municipal et que la Ville ait soutenu les efforts du Cégep, le logement pour étudiants ne semble pas faire partie des préoccupations du gouvernement québécois et aucun projet immobilier consacré à cette clientèle ne semble se trouver sur la planche à dessin.

Notons à cet effet que les programmes d'aide au logement de la SHQ et ceux de la SCHL ne sont pas offerts aux promoteurs de logements pour étudiants. Sauf exception, ce créneau suscite peu d'intérêt de la part des promoteurs privés ou communautaires. Un projet de logement pour étudiants, visant une implantation à Sainte-Marie, n'a pu obtenir d'autorisation en raison de non-conformité au zonage.

Le campus Sainte-Marie est victime de son succès avec la mise sur pied de divers programmes très populaires, dont celui de Techniques de santé animale, qui a accueilli une première cohorte en 2020 et qui prévoit recevoir de nouvelles cohortes au cours des prochaines années. Il en est de même pour le programme de Techniques administratives avec cheminement bilingue, résultat d'un partenariat avec le Cégep Saint-Lawrence. Ces deux programmes attirent entre autres une clientèle provenant de l'extérieur de la Nouvelle-Beauce et contribuent au rayonnement et au positionnement économique et social de la région. Ils ont contribué à la construction d'un nouvel édifice, pouvant abriter tous les services et les étudiants inscrits dans tous les programmes. Ce nouveau campus centralisé, dont la construction a débuté en 2019, consacre le statut de « ville étudiante » de Sainte-Marie et constitue un objet de fierté régionale.

La fréquentation du campus de Sainte-Marie dépasse les prévisions les plus optimistes. Initialement prévu pour 150 étudiants, il accueillait 382 étudiants en 2020, répartis en sept programmes. On estime que près de 500 étudiants y seront inscrits en 2025, sans que l'on ait prévu une offre de logements adéquate. On se demande de façon particulière où logeront les étudiants venant de la Nouvelle-Beauce, de l'étranger et des autres régions du Québec qui occuperont le nouvel édifice en construction.

Les étudiants et leurs parents sont ainsi placés devant le choix déchirant de choisir une institution d'enseignement d'une autre région ou pire, une nouvelle orientation professionnelle moins stimulante. La rareté de logements abordables pour les étudiants représente, selon plusieurs personnes ressources, une menace au développement économique régional. Le Cégep ne pourra se développer si on ne trouve pas de solution à la question du logement et il apparaît important de mobiliser les institutions et les employeurs locaux pour solutionner cet enjeu.

Différentes options ont été explorées lors de discussions avec les parents concernés, les représentants du Cégep et intervenants régionaux interrogés. On note deux types d'approche :

- Approche « développement immobilier » :
 - Aménagement de logements modulaires temporaires : ce type d'aménagement consiste à ériger des logements à partir de composantes construites en usine et

qui sont assemblés sur un site temporaire. Ils sont démontables et peuvent éventuellement être déplacés et installés sur un site alternatif.

- Aménagement de logements modulaires permanents : ces logements peuvent être construits en partie en usine et assemblés sur le site de manière permanente.
- Achat d'un établissement hôtelier : cette solution est réalisable à court terme. Elle dépend essentiellement de la disponibilité d'un tel édifice et de l'agilité d'un nouvel opérateur qui pourrait acquérir, aménager et administrer un tel bâtiment.
- Aménagements de logements accessoires : ce type de logement ajouté en prolongement d'une maison existante ou construit en arrière lot comme entité distincte constitue souvent une option pour accueillir une personne aînée. Elle pourrait également être considérée pour accueillir une clientèle étudiante.
- Transformation d'une structure non résidentielle en habitations : cette option ne semble pas représenter un potentiel sérieux compte tenu de la disponibilité de telles structures. Cependant l'hypothèse de transformer des containers métalliques en unités de logement pourrait être explorée.

Approche « sensibilisation » :

- Sensibilisation des propriétaires et des promoteurs aux besoins des étudiants et aux impacts positifs pour la collectivité.
- Information juridique aux étudiants sur la question des droits en matière de logement, en collaboration avec l'ACEF-Appalaches-Beauce-Etchemin (ACEF-ABE).

Ces solutions potentielles ont fait l'objet d'échanges autour de la Table de développement social de La Nouvelle-Beauce.

6 – Le cadre de développement du logement social et abordable

Dans cette section, nous décrivons les outils, les leviers, les obstacles et les contraintes au développement du LSA pour le territoire de La Nouvelle-Beauce.

Nous avons d’abord effectué un survol des sites Web des municipalités et de MRC afin d’inventorier les politiques, les plans d’action et les initiatives des municipalités de la MRC susceptibles d’influer sur le développement résidentiel et sur le LSA. Il s’agit essentiellement des politiques familiales et des aînés (PFA) adoptées par le milieu municipal.

À cet effet, nous avons consulté le texte des politiques familiales et des aînés (PFA) ainsi certaines règlementations municipales pertinentes au domaine de l’habitation. Sans être exhaustif, cet inventaire indique selon nous le sens des orientations des municipalités en matière d’habitation et révèle en partie les préoccupations citoyennes à cet égard de même les actions envisagées.

Nous avons également procédé à des entrevues auprès de personnes ressources suggérées par les membres de la Table de développement social. Ces personnes proviennent de divers milieux : municipalités, développement et gestion de logements sociaux, développement économique et communautaire, santé et services sociaux. Nous avons également consulté un groupe de citoyens préoccupés par les enjeux du logement abordable pour les étudiants du campus collégial de Sainte-Marie.

6.1 – Sommaire des orientations et des actions municipales

Orientations et actions de la MRC

La Politique familiale et des aînés (PFA) de la MRC indique un souci de répondre à des besoins assez diversifiés en habitation, explicitement ceux des familles et des aînés autonomes et semi-autonomes. Mais la question de l’accessibilité résidentielle n’est mentionnée dans aucun des textes consultés.

L’insuffisance des connaissances municipales en habitation collective et le besoin d’y remédier sont également exprimés.

De manière complémentaire, le besoin d’améliorer l’accueil et la rétention des nouveaux arrivants et des immigrants est énoncé.

Le Schéma d’aménagement et de développement (SAD) établit la responsabilité de la MRC en matière de limitation de « l’espace à urbaniser », tout en soulignant la nécessité de renforcer les noyaux villageois comme centres de services locaux et de favoriser le développement résidentiel à l’intérieur du périmètre d’urbanisation actuel.

La MRC assume l’administration du programme RénoRégion de la Société d’habitation du Québec (SHQ), permettant de verser une aide financière à la rénovation de domiciles aux propriétaires à faible revenu admissibles.

Orientations et actions des municipalités

Les PFA de la grande majorité des municipalités de la MRC ont été produites selon le même gabarit. Elles font état des préoccupations citoyennes en matière de qualité de vie, d'accessibilité des parcs et des espaces publics, de sécurité des déplacements, de transport et d'environnement. Les notions de participation, de concertation et d'appartenance sont des thèmes récurrents et la grande majorité des PFA présentent en premier lieu une rubrique « Axe habitation et services de proximité ».

- La grande majorité des PFA font état de préoccupations concernant l'offre insuffisante de logements pour les personnes âgées, plus spécifiquement les aînés autonomes et semi-autonomes.
- Deux municipalités, Saint-Isidore et Sainte-Marie, n'ont pas retenu cet élément. La PFA de Saint-Isidore fait cependant état de besoins d'améliorations et d'aménagements spécifiques pour agrémenter la qualité de vie des aînés et retient comme action de conserver et d'entretenir les habitations à loyer modique (HLM). La PFA de Sainte-Marie ne fait aucune référence aux besoins en habitation, toutes populations comprises.
- On note que les PFA des villes de Saint-Lambert-de-Lauzon et de Saint-Anges soulignent les besoins en logement de la population en général ou de toutes les clientèles. Celle de Saint-Anges propose de plus la préparation d'un plan d'urbanisme afin « d'embellir la ville ».
- Les PFA de trois villes (Scott, Sainte-Marie et Saint-Elzéar) proposent l'aménagement de parcs ou de sentiers pédestres dans les nouveaux développements résidentiels.
- Plusieurs PFA proposent la réalisation d'études ou d'analyses portant sur les besoins en logement pour la population âgée ou pour la population en général.
- Certaines actions proposées visent la sensibilisation, l'information et la promotion des connaissances et des informations techniques auprès du milieu, auprès des promoteurs et des municipalités. La collaboration avec les GRT Nouvel Habitat, une entreprise d'économie sociale dédiée au développement du LSA, est souventes fois proposée.
- L'accueil des immigrants et des nouveaux arrivants apparaît comme une préoccupation citoyenne dans les PFA des villes de Saint-Isidore et de Saint-Anges.

Dans la MRC, huit municipalités affichent sur leur site Web la disponibilité des terrains mis en vente par les promoteurs résidentiels.

- Le nombre de terrains affiché totalise 424 unités, incluant les terrains vendus en date du 20 octobre; les centaines de terrains disponibles mentionnés sur le site de Sainte-Marie (total inconnu) s'y additionnent.
- Les prix annoncés vont de 2,99 \$ à 7,00 \$ le pied carré.
- La maison unifamiliale détachée est le principal produit résidentiel proposé, mais on note une offre complémentaire de maisons jumelées et exceptionnellement, de bâtiments de quatre et six logements (Saint-Isidore).
- Deux municipalités (Saints-Anges et Vallée-Jonction) annoncent la location ou la vente de propriétés sur leur site.
- Certaines municipalités semblent agir sur le cadre de gestion. On note par exemple :

- Que Sainte-Hénédine fait mention d’une planification stratégique prévoyant le développement du volet résidentiel;
- Que Saint-Isidore a adopté une réglementation relative au programme AccèsLogis Québec.

Le tableau suivant résume les orientations et actions inventoriées.

Tableau 30 : Orientations et actions municipales en habitation

Territoires	Politique familiale et des aînés	Actions en habitation
MRC Nouvelle-Beauce	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constat de nécessité de mieux connaître les besoins en habitation des aînés et des familles. • Objectif d’amorcer l’analyse des besoins en résidences pour les aînés autonomes et semi-autonomes et en habitation pour les familles. • Constat d’un manque de connaissance des organisations municipales sur les programmes de soutien technique et financier pour la réalisation de logements collectifs. • Objectif d’informer les municipalités sur les programmes de soutien technique et financier pour les différents types de logements collectifs. <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constat que les municipalités manquent d’outils pour assurer l’accueil et la rétention de la population immigrante. • Objectif de sensibiliser les municipalités sur leur rôle dans l’accueil des nouveaux arrivants et action de soutenir la mise en place de comités d’accueil au sein des municipalités. 	<p>Schéma d’aménagement et de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autoriser quelques résidences le long de certaines routes et certains endroits ciblés. • Étudier l’opportunité d’une politique de résidence locale pour contrer les effets de la dévitalisation des milieux ruraux et urbains, assurer la relève et assurer la croissance démographique pour conserver l’école du village et les services de proximité. • Responsabilité légale de la MRC de voir à la délimiter l’espace à urbaniser et planifier les besoins en équipements et en infrastructures d’intérêt régional. • Orientation de renforcer la croissance des noyaux villageois comme centres de services locaux et à cette fin, favoriser le développement résidentiel à l’intérieur des périmètres d’urbanisation. <p>Aide à la Rénovation résidentielle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enveloppe de 60 000 \$ pour le Programme RénoRégion de la SHQ, pour 2020-2021, administrée par la MRC. <p>Promotion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépliant disponible sur le site de la MRC : « Le bonheur est-il à la ville ou à la campagne? Il est en Nouvelle-Beauce! »
Frampton	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constat d’un manque de logements pour aînés autonomes. • Objectif d’offrir des alternatives de logement pour les personnes aînées autonomes et action de travailler avec les GRT pour identifier les besoins de la communauté en habitation. • Objectif de favoriser une meilleure offre de services de maintien à domicile et action de travailler avec Ange Gardien Nouvelle Beauce pour rejoindre les aînés vivant seuls. 	<ul style="list-style-type: none"> • Annonce d’un développement domiciliaire de 21 terrains à vendre à 2,99 \$ le pied carré.
Saint-Bernard	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constat d’un manque de logements adaptés pour les personnes aînées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Annonce du projet de logement pour aînés :

Territoires	Politique familiale et des aînés	Actions en habitation
	<ul style="list-style-type: none"> Objectif de faciliter les démarches pour le développement d'un projet de résidence pour personnes âgées e action 1) d'organiser une rencontre d'information avec le GRT et le conseil municipal et 2) de former un comité habitation ayant pour mandat d'évaluer les besoins en matière d'habitation pour les personnes retraitées. 	<p>http://saint-bernard.quebec/2020/09/projet-de-residence-pour-aines-a-saint-bernard/</p> <ul style="list-style-type: none"> Annonce du développement Du Moulin de 38 terrains résidentiels à 4,50 \$ le pied carré et proposant des terrains pour maisons unifamiliales et maisons jumelées.
Saint-Elzéar	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Souhait que la nouvelle résidence réponde aux besoins de la clientèle âgée. Objectif de s'assurer que la résidence offre des services et des activités adaptés aux futurs résidents et action 1) de concevoir une programmation de loisirs pour les locataires de la résidence en collaboration avec les organismes du milieu et la municipalité et 2) inclure un à deux locataires des résidences pour personnes âgées au projet pilote du comité consultatif des loisirs de la municipalité. <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer des sentiers pédestres dans le nouveau développement résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> L'affectation résidentielle occupe 54 hectares, ce qui compte pour plus de la moitié de tout l'espace urbain municipal. L'affectation résidentielle de faible densité occupe près de 70% de cet espace et 30% est réservé à la moyenne densité.
Saint-Isidore	<p>Axe aménagement du territoire – urbanisme et habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Constat que les aînés demandent des améliorations et des aménagements spécifiques pour agréments leur qualité de vie. Action proposée de conserver et de bien entretenir les habitations à loyer modique (HLM). <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Objectif de développer un programme d'accueil pour les nouveaux résidents. 	<ul style="list-style-type: none"> Annonce de la phase 3 du Domaine-du-Vieux-Moulin, 99 terrains à vendre à 5,50 \$ le pied carré. Développement Des Moissons : 28 terrains pour jumelés, 4 et 6 logements à 7 \$ le pied carré. Règlement concernant un programme municipal d'aide financière complémentaire au programme AccèsLogis Québec : <ul style="list-style-type: none"> http://www.saint-isidore.net/wp-content/uploads/2020/07/Regl.-342-2020-prog.-Acc%C3%A8sLogis.pdf http://www.saint-isidore.net/wp-content/uploads/2019/05/324-2019-Prog.-cc%C3%A8sLogis-Qu%C3%A9bec.pdf
Saint-Lambert-de-Lauzon	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Constat d'un manque de logements abordables. Objectif de favoriser l'implantation d'un projet de résidence pour personnes âgées et action 1) d'élaborer différents scénarios et modèles d'habitation pour aînés autonomes et semi-autonomes et 2) de poursuivre les démarches auprès d'un promoteur. 	

Territoires	Politique familiale et des aînés	Actions en habitation
	<ul style="list-style-type: none"> Objectif de faciliter l'accès à des logements abordables pour toutes les clientèles et action 1) de réaliser une étude des besoins de la population en habitation et 2) de diffuser de l'information en matière d'habitation aux citoyens et aux promoteurs. 	
<p>Sainte-Hénédine</p>	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Constat d'un manque de logements abordables pour aînés autonomes et semi-autonomes. Objectif d'analyser les besoins en habitation de la population et action de collaborer avec le GRT Nouvel Habitat afin de réaliser une telle analyse pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes. 	<p>Planification stratégique</p> <ul style="list-style-type: none"> Promouvoir la disponibilité des espaces résidentiels. Participation active des promoteurs et de la municipalité aux événements locaux et régionaux. Recherche de moyens pour faciliter l'acquisition d'une résidence à Sainte-Hénédine. Publicité ponctuelle des espaces résidentiels dans les médias écrits et électroniques. Permission de publication aux constructeurs sur la page Facebook municipale.
<p>Sainte-Marguerite</p>	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Constat d'un manque de logements pour personnes aînées. <ul style="list-style-type: none"> Objectif de mieux connaître les besoins de logement des aînés et action de collaborer avec le GRT Nouvel Habitat pour réaliser une analyse desdits besoins pour les personnes âgées autonomes et semi-autonomes. <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Planifier l'aménagement d'un parc dans un nouveau développement résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> Affichage de la vente de 25 terrains du développement de la rue Bellevue.
<p>Sainte-Marie</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pas de rubrique relative à l'habitation dans la PFA. 	<ul style="list-style-type: none"> Carte de la ville disponible sous la rubrique Urbanisme, mention de centaines de terrains disponibles à Sainte-Marie et identification des promoteurs.
<p>Saints-Anges</p>	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Constat d'un manque de logements et de résidences pour la population. Objectif d'offrir des alternatives de logement pour les personnes aînées autonomes et semi-autonomes et la population en général et action 1) de travailler avec le GRT pour identifier les besoins de la communauté en habitation et 2) définir les besoins d'habitation pour les aînés autonomes et semi-autonomes. Constat que la municipalité a besoin d'être embellie 	<ul style="list-style-type: none"> Terrain résidentiel offert par le Comité de développement : 23 terrains rue du rocher. Annonce de 2 logements à louer sur le site municipal.

Territoires	Politique familiale et des aînés	Actions en habitation
	<ul style="list-style-type: none"> Action proposée de doter la municipalité d'un plan d'urbanisme pour favoriser le développement résidentiel, commercial et industriel et améliorer les infrastructures sociales et sportives. <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'accueil des travailleurs saisonniers et des nouveaux arrivants. 	
<p>Scott</p>	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Constat d'un manque de logements pour personnes aînées autonomes et semi-autonomes. Objectif de connaître les besoins de logement pour les personnes aînées autonomes et semi-autonomes et action de collaborer avec le GRT Nouvel Habitat afin de réaliser une telle analyse. <p>Autres éléments</p> <ul style="list-style-type: none"> Planifier l'aménagement de parcs dans les nouveaux développements résidentiels. 	<ul style="list-style-type: none"> Affichage relatif au développement Joseph-Antoine Drouin offrant 48 terrains en phase 1 et 87 terrains en phase 2, à 6,75 \$ le pied carré. Le projet vise en grande majorité les maisons unifamiliales et quelques maisons jumelées.
<p>Vallée-Jonction</p>	<p>Axe habitation et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Constat d'absence de logements pour aînés autonomes et d'exode vers les villages voisins Objectif d'avoir une résidence pour les aînés autonomes et de leur donner la possibilité de demeurer dans leur communauté et action de poursuivre la construction d'unités de logement pour aînés autonomes. 	<ul style="list-style-type: none"> Affichage de la vente de 55 terrains sur la rue du Boisé. Liste des habitations disponibles à vendre ou à louer.

6.2 – Les obstacles et les contraintes au développement du logement social et abordable

Pratiques de planification

On observe en Nouvelle-Beauce peu de pratiques de planification encourageant la diversification et la densification des nouveaux développements résidentiels. La conception dominante, à ce jour, serait que le secteur privé a la capacité de réguler le marché du logement. Les récents développements locatifs du secteur privé montrent une certaine capacité d'adaptation aux nouveaux besoins, mais l'abordabilité n'est pas au rendez-vous. Un promoteur de Sainte-Marie offrirait par contre un certain nombre de logements locatifs à la clientèle étudiante dans un nouvel ensemble locatif.

On constate par ailleurs que les efforts de la municipalité de Sainte-Marie-de-Beauce ont permis l'expansion de son périmètre urbanisé. On note toutefois que les délais d'autorisation gouvernementaux n'ont pas permis de passer à l'action avant l'avènement des inondations de 2019.

Cette situation aurait aggravé la pénurie d'espaces constructibles et contribué à la hausse du prix des terrains. Cette catastrophe naturelle, selon plusieurs témoignages, a par ailleurs éliminé toute la marge de manœuvre des municipalités concernées en matière de densification des anciens quartiers riverains. En particulier par l'interdiction permanente de construire, de rénover ou de transformer des immeubles dans plusieurs zones inondées.

La mise en valeur de ce nouveau territoire à Sainte-Marie est d'autant plus importante en raison de l'absence de bâtiments non résidentiels potentiellement « recyclables » en habitations. Plusieurs édifices ayant survécu aux inondations ont en effet été acquis et réaménagés par des promoteurs privés arrivés les premiers.

Absence de services de proximité

Dans plusieurs petites municipalités, l'absence de services de proximité affecte l'enracinement de la population et constitue une contrainte à la construction de nouveaux logements sociaux ou abordables. Les investissements immobiliers représentent dans un tel contexte des risques accrus pour tous les types de promoteurs, qu'ils proviennent du secteur privé, communautaire ou public.

Sensibilisation des administrations

Le manque de sensibilisation des élus et des administrations publiques aux impacts positifs des interventions publiques en habitation et leur faible connaissance des programmes d'aide contribuent au manque de visibilité des enjeux de logement. La préoccupation de **l'abordabilité du logement comme intrant du développement économique** est un élément nouveau pour plusieurs élus. Cela se traduit par du développement à la pièce, par l'absence de zonage inclusif,

la sous-estimation et la sous-utilisation des entreprises du secteur du logement social et communautaire.

Les promoteurs sociaux issus de la collectivité sont par contre bien accueillis par les élus et par les administrations. Les contributions financières du milieu, un paramètre incontournable du programme AccèsLogis Québec, versées en grande partie par les municipalités, devraient permettre l'expansion du portefeuille de logements sociaux et communautaires.

La collectivité et la concertation

On a constaté quelques manifestations du syndrome « pas dans ma cour », résultant de la crainte de l'inconnu et de certains préjugés. Certaines populations riveraines semblent craindre les répercussions potentiellement négatives de développements résidentiels, tels que la perte de valeur foncière, les nuisances ainsi que la mixité sociale et culturelle, associés à la densité.

Bien que ce type de réaction soit peu répandu, il est susceptible de compromettre les chances de succès de certaines initiatives de LSA en décourageant les promoteurs issus de la communauté.

Les initiatives des promoteurs sociaux et communautaires sont cependant généralement bienvenues, mais le milieu souffre d'un manque de synergie et de mobilisation. Le milieu communautaire de l'habitation n'est pas suffisamment structuré, pour le moment, et il semble difficile de susciter l'émergence de nouveaux porteurs de projets de logement social.

On déplore également l'absence d'un lieu stable de concertation et d'échange en matière d'habitation et de logement social, pour promouvoir les projets et pour offrir une argumentation crédible à ses opposants.

Selon plusieurs intervenants régionaux interrogés, une des priorités d'une éventuelle instance de concertation serait d'assurer la sensibilisation des élus et des administrations municipales aux bienfaits et aux impacts socioéconomiques du développement du LSA.

6.3 – Les éléments facilitateurs du développement du logement social et abordable

Les ressources existantes

Le milieu régional peut compter sur la présence du Groupe de ressources techniques Nouvel Habitat (GRT NH), qui couvre le territoire de plusieurs MRC de la Rive-Sud de Québec. Cette entreprise d'économie sociale, dédiée au développement du logement social et communautaire, a à son actif la réalisation de dizaines d'ensembles d'habitation. Au cours des dernières années, le GRT a effectué plusieurs tournées de sensibilisation auprès des MRC, des municipalités et des regroupements communautaires. Plusieurs projets seront ainsi mis en chantier en vue d'une réalisation à court et à moyen terme.

Le principal véhicule de financement disponible dans la région est le programme AccèsLogis Québec (ACL). Jusqu'ici, seul un projet de 20 logements, administré par l'ORH NB, a été réalisé en Nouvelle-Beauce, dans le cadre de ce programme. Les coûts importants et les délais d'engagement des projets nuisent cependant à la réputation de ce programme administré par la SHQ et décourage plusieurs élus et promoteurs.

La région peut aussi bénéficier de la nouvelle Entente Canada-Québec sur le logement, qui comprend des contributions au programme ACL. D'autres programmes associés à cette entente et à la Stratégie nationale sur le logement (SNL) du gouvernement fédéral sont également disponibles en Nouvelle-Beauce.

À l'exception de règlements municipaux adoptés afin de satisfaire aux exigences du programme ACL, les entrevues n'ont pas permis de recenser des mesures complémentaires de facilitation du développement du logement social ou abordable, que ce soit par le biais de la réglementation ou par le biais du financement. On a par contre mentionné l'opportunité de faciliter, par une réglementation plus souple, l'aménagement de logements accessoires qui seraient disponibles pour les aînés – leur permettant de vieillir sur place auprès de leur famille – ou encore pour les étudiants, lorsque le besoin se matérialise.

On souligne toutefois qu'un des avantages propres au territoire de la Nouvelle-Beauce est le faible coût des terrains dans plusieurs municipalités (de 2,00 \$ à 7,00 \$ le pied carré, tel que constaté précédemment). Cela avantage les promoteurs de logement abordable, leur permettant par exemple d'offrir des maisons jumelées à un prix d'environ 160 000 \$. L'attraction pour la Nouvelle-Beauce semble également se maintenir même dans des zones nouvelles « ouvertes » au développement comme Sainte-Marie, attirant une clientèle métropolitaine.

Au plan de l'organisation communautaire, l'existence de la Table de développement social et de son comité logement est considérée par plusieurs personnes ressources comme un marqueur de changement. La Table a permis un rapprochement entre divers secteurs préoccupés par les enjeux de qualité de vie. Son implication plus étendue pourrait susciter l'émergence d'un nouveau leadership citoyen en matière en habitation.

Parmi les facteurs facilitateurs du LSA, on note l'adoption par la MRC et par les municipalités de la Politique familiale et des aînés (PFA). Le processus de participation citoyenne qui a mené à

l'adoption d'une PFA par la MRC et également par chaque municipalité, a permis de circonscrire les besoins de logement de plusieurs collectivités et a même servi de déclencheur à certains projets. Il a permis de cibler des populations plus vulnérables qu'il s'agisse de personnes seules, d'aînés ou de familles immigrantes et d'imaginer les solutions de logements différentes du modèle unifamilial ou de la RPA.

Malgré des lacunes au plan de la planification du secteur résidentiel, on note que quelques municipalités ont amorcé une réflexion avec l'organisme Vivre en ville dans une perspective de réaménagement urbain équilibré. Il s'agit des municipalités suivantes : Saint-Bernard, Saint-Elzéar, Saint-Isidore, Saint-Lambert-de-Lauzon, Sainte-Marguerite, Sainte-Marie, Saints-Anges et Scott.

On note également l'amorce d'une réflexion urbanistique sur la réglementation visant l'inclusion de logements sociaux et abordables dans des projets réalisables au cours de la prochaine décennie, dans quelques municipalités, dont Sainte-Marie-de-Beauce.

Les espoirs de diversification du parc résidentiel de Sainte-Marie, qui bénéficiera à une partie importante de la population de la MRC, reposent sur l'aménagement de 80 hectares, incluant bien sûr quelques contraintes, résultant de l'expansion récemment autorisée du périmètre d'urbanisation. Ces nouveaux développements mixtes pourront éventuellement accueillir diverses formes de logement et de tenures desservant une variété de groupes de population.

Les ressources à développer

Plusieurs projets de logement social sont en planification. Tel que mentionné plus haut, on a répertorié huit projets totalisant 157 unités. Plus de 80 % des logements attendus s'adressent aux aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie.

Selon les personnes consultées, une fois ces chantiers complétés, en réponse aux besoins exprimés par la communauté, lors des consultations visant l'élaboration des PFA, les municipalités auront intérêt à amorcer une réflexion plus structurée pour relever les défis démographiques et socioéconomiques, notamment en diversifiant l'offre résidentielle.

On estime que les municipalités ont maintenant l'opportunité et les outils juridiques nécessaires pour affirmer davantage leur leadership en matière de planification résidentielle. Les modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en 2016 renforcent la capacité des municipalités d'influencer le développement résidentiel sur leur territoire.

Considérant les limites du périmètre urbanisé et la croissance du modèle unifamilial, cette question est pressante pour plusieurs municipalités qui risquent de manquer définitivement le virage nécessaire vers une plus grande inclusion et surtout vers un meilleur contrôle du développement de leur territoire. Dans certains cas, les efforts de planification par la voie réglementaire ne suffiront pas. Le recours aux réserves foncières serait alors une piste à explorer, compte tenu du coût relativement abordable des terrains observé dans plusieurs municipalités.

On a mentionné le besoin de ressources spécialisées pour mieux accueillir et accompagner les travailleurs immigrants et leurs familles. La question de la francisation est considérée au centre

du processus d'inclusion sociale, tout comme celle de l'apprentissage du fonctionnement du système de santé et des différentes ressources disponibles, en santé physique et en soutien psycho-social.

Il apparaît nécessaire d'établir de nouveaux partenariats de développement et de financement pour dépasser les contraintes imposées par le programme ACL. Malgré les bénéfices et les retombées collectives résultant des projets réalisés, les paramètres de ce programme ont un impact important sur la contribution financière du milieu, en particulier de la part des municipalités. De plus, le montage financier des projets en planification rend nécessaire le recours presque systématique au Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) de la SCHL, ce qui complexifie le processus de réalisation.

On estime par ailleurs que les représentations auprès du gouvernement du Québec doivent être maintenues pour accroître les budgets alloués à ACL. Selon la ministre Andrée Laforest, la nouvelle *Entente Canada-Québec sur le logement*, conclue en octobre 2020, permettra la réalisation de 2 800 à 4 000 nouveaux logements sociaux de 2019 à 2028. Cela constitue un recul majeur pour les promoteurs du logement social et communautaire du Québec, qui ont démontré leur capacité de produire en moyenne environ 1 500 unités par année.

Au plan de la gouvernance locale, la Table de développement social a le potentiel de devenir un lieu d'échange durable, ou encore de donner naissance à une instance de concertation territoriale en matière de logement. De plus, pour plusieurs personnes interrogées, une collaboration plus étendue est nécessaire entre les employeurs, les municipalités, le Cégep, les ressources communautaires et celles du réseau de santé et de services sociaux. Selon elles, cette concertation multisectorielle fournirait aux participants l'opportunité de s'investir non seulement dans les questions d'accueil et d'inclusion, mais également de contribuer à une offre résidentielle plus diversifiée.

Au plan de la gouvernance, on a constaté que les succès obtenus par la MRC dans l'accompagnement des municipalités et l'adoption des PFA par ces dernières, suggèrent que son rôle conseil auprès des municipalités est porteur de résultats tangibles. Selon plusieurs témoignages recueillis, ce rôle est susceptible de s'étendre aux questions d'habitation et de LSA. La MRC assume d'ailleurs actuellement la gestion du programme Réno-Village de la SHQ.

7 – Diagnostic général : faits saillants et enjeux

Les inondations de 2019 ont modifié « l’agenda du logement » pour au moins une décennie dans la région de la Beauce. Bien que la catastrophe ait épargné quelques municipalités, on peut affirmer que pour une durée indéterminée, les inondations ont pris toute la place dans l’imaginaire, dans le discours et dans la planification du territoire. En habitation, elles ont révélé des tensions et des situations préexistantes moins visibles, mais déjà constatées et critiquées en matière d’aménagement et de gestion des risques. Un peu comme la Covid-19 a révélé les failles systémiques dans le domaine de la santé mentale.

Au traumatisme collectif de l’inondation s’ajoute celui de la pandémie de Covid-19. Ces événements sont considérés dans notre analyse, mais il nous semble prématuré d’en tirer des conclusions définitives. Il importe alors de mettre en lumière les tendances lourdes que nous avons observées et de clarifier les enjeux en matière de LSA. Ces constats seront éventuellement bonifiés lors de forums d’échange au niveau local.

62

7.1 – Faits saillants et enjeux liés à l’évolution démographique

La population
<ul style="list-style-type: none"> • Population en croissance : bond de 17,1 % de 2006 à 2016. • Accroissement du poids démographique des 0 à 17 ans (+17,8 %) et des aînés (+57,3 %). • Âge moyen croissant : 37,8 ans en 2006 – 40,1 ans en 2016 – 43,1 ans en 2031. • Projections de croissance de 11,2 % pour 2031. • Une personne sur quatre aura 65 ans ou plus en 2031. • Plus de personnes vivront avec des incapacités. • Poids démographique décroissant de la population active.
Les ménages
<ul style="list-style-type: none"> • Quatre ménages sur dix sont des familles avec enfants; une tendance plus forte qu’au Québec. • 11 % des familles sont monoparentales. • Plus d’un logement privé sur quatre (26,4 %) est occupé par une personne seule et cette tendance est en croissance. • Les ménages propriétaires sont en grande majorité (78,4 %) et 21,6 % des ménages louent leur logement. • Faible proportion de logements détenus en copropriété, 5,2 % contre 11,7 % au Québec.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Répondre à la croissance populationnelle par une production accrue de logements visant une diversité de besoins. • Diversifier l’offre de produits résidentiels et l’adapter à l’évolution démographique du territoire. • Assurer l’accessibilité du parc résidentiel. • Comblent les besoins en logement abordable des personnes seules et des jeunes familles à revenu modeste.

7.2 – Faits saillants et enjeux liés à l’abordabilité résidentielle

Les revenus
<ul style="list-style-type: none"> • Écart de revenus médians importants selon le mode d’occupation. <ul style="list-style-type: none"> ○ Revenu médian des ménages propriétaires : 77 058 \$. ○ Revenu médian des ménages locataires : 41 031 \$. ○ Écart : 36 027 \$. • Écart de revenu personnel moyen important selon le sexe. <ul style="list-style-type: none"> ○ Revenu moyen des hommes : 46 489 \$. ○ Revenu moyen des femmes : 34 538 \$. ○ Écart : 11 951 \$.
Les frais de logement et le taux d’effort
<ul style="list-style-type: none"> • Ménages propriétaires <ul style="list-style-type: none"> ○ Frais de logement médians : 861 \$. ○ Taux d’effort de 30 % ou plus : 7,9 % ○ Valeur médiane des propriétés : 200 010 \$. • Ménages locataires <ul style="list-style-type: none"> ○ Frais de logement médians : 630 \$. ○ Taux d’effort de 30 % ou plus : 23,2 %. ○ Écart de 231 \$ avec les frais de logement des propriétaires
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Atténuer le taux d’effort pour le logement des ménages à faible revenu. • Maintenir l’abordabilité du parc de logements locatifs privés. • Assurer une offre diversifiée et pérenne de logements sociaux et abordables.

7.3 – Faits saillants et enjeux liés au parc résidentiel et au marché de l’habitation

Le parc résidentiel
<ul style="list-style-type: none"> • Les trois quarts des logements privés sont des maisons individuelles. • Aucun logement situé dans un immeuble résidentiel de plus de cinq étages. • 11, 2 % des logements sont des appartements dans des immeubles de moins de cinq étages. • Très faible proportion (1,1 %) de logements de taille insuffisante. • Bon état relatif du parc résidentiel : 4,6 % des logements requièrent des réparations majeures et plus de logements possédés par leur occupant que de logements loués sont dans cette situation
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les produits résidentiels selon l’évolution des besoins des divers groupes de population. • Densifier les nouveaux développements résidentiels pour respecter le périmètre urbanisé autorisé. • Soutenir la rénovation et l’adaptation du parc résidentiel détenu par les propriétaires à faible revenu.

Construction et mises en chantier
<ul style="list-style-type: none"> • Chute de la construction entre 2010 (344 logements) et 2016 (163 logements). • Reprise de l'industrie en 2017 et tendance à la croissance. • Moyenne de 259 construits annuellement depuis dix ans. • Sainte-Marie-de-Beauce a permis la construction de 956 logements, 37 % de la production de la MRC. • Hausse de 125 % de la construction de logements locatifs à Sainte-Marie et recul de 46 % de la construction d'unifamiliales. Permis de rénovation centrés sur les propriétaires-occupants. • Malgré la pandémie, hausse annuelle des mises en chantier de 5,5 % constatée en septembre 2020.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les développements d'initiative privée. • Encourager le partenariat entre promoteurs communautaires, privés et publics.

Marché de la revente
<ul style="list-style-type: none"> • RMR de Québec <ul style="list-style-type: none"> ○ Année 2020 marquée par des signes de surchauffe dans la RMR au premier trimestre. ○ Au 3^e trimestre, hausse annuelle des ventes de 23 %. ○ Valeur des transactions de 2,8 milliards de dollars, en hausse de 26 %, mais chute des inscriptions en vigueur de 34 %. • Secteur 13, Chutes-de-la-Chaudière <ul style="list-style-type: none"> ○ Volume des ventes en hausse de 28 % sur 12 mois, dans tous les types de propriété. ○ Valeur des transactions de 145 M \$, en hausse de 33 %, mais chute de 16 % des inscriptions en vigueur. ○ Prix médian des unifamiliales de 245 000 \$, en hausse de 3 %. ○ Hausse des ventes de plex de 50 % et hausse des prix de 34 %. ○ Risque d'érosion de l'abordabilité du parc locatif lié à ce type de transaction.
Marché locatif
<ul style="list-style-type: none"> • RMR de Québec <ul style="list-style-type: none"> ○ Baisse continue du taux d'inoccupation pour une troisième année consécutive, à 2,4 % en 2019; baisse également constatée dans les copropriétés offertes en location. ○ Loyer moyen en hausse à 837 \$. ○ Loyer moyen pour deux chambres : 862 \$. ○ Loyer moyen pour trois chambres : 1 009 \$. • Zone Rive-Sud Centre et autres municipalités <ul style="list-style-type: none"> ○ Relative stabilité du taux d'inoccupation, mais données insuffisantes à monitorer localement. ○ Loyer moyen en hausse à 843 \$, supérieur à celui de la RMR. ○ Loyer moyen pour deux chambres : 848 \$.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir l'érosion du parc de logement privé abordable. • Élaborer des stratégies d'acquisition de logements locatifs abordables. • Assurer un monitoring adéquat de l'évolution du marché locatif.

7.4 – Faits saillants et enjeux liés au parc de logement social et communautaire

Parc de logement social et communautaire existant
<ul style="list-style-type: none"> • Total de 220 unités administrés par cinq organismes pourvoyeurs. • Taux de pénétration de 15 logements sociaux par 1 000 ménages (44 au Québec). • Toutes les municipalités comptent au moins un projet de logement social. • Trois modes de gestion du logement social : <ul style="list-style-type: none"> ○ ORH NB administre 167 logements, soit 75,9 % du parc social. ○ Trois OBNL détiennent 43 unités, soit 19,5 % du parc social. ○ Une coopérative possède 10 logements, 4,5 % du parc social. • Population desservie <ul style="list-style-type: none"> ○ Aînés : 73 % du parc – logements majoritairement administrés par l’ORH NB (71 %). ○ Familles et personnes seules : 24 % du parc – logements entièrement administrés par l’ORH NB. ○ Besoins particuliers : 7 % – logements entièrement administrés par un OBNL. • Aide à la personne <ul style="list-style-type: none"> ○ Programme de Supplément au loyer : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 54 unités dont 61 % à des propriétaires privés, 20 % à des OBNL et 19 % à l’ORH NB. ○ Clé en main <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 unités disponibles dont 6 utilisées par des usagers admissibles.
Besoins à combler en logement social
<ul style="list-style-type: none"> • Projets en planification <ul style="list-style-type: none"> ○ Huit nouveaux projets répertoriés totalisant 157 logements. ○ 81 % des logements de ces projets s’adressent aux aînés autonomes et ou en légère perte d’autonomie. ○ Un projet pilote visant les familles et les personnes seules autonomes. ○ Un projet s’adressant à des personnes vivant avec un handicap physique ou intellectuel. ○ Cinq projets sur six réalisés par un OBNL et un projet par une coopérative. • Populations à desservir <ul style="list-style-type: none"> ○ Forte demande pour personnes seules et pour aînés autonomes ne requérant pas de services. ○ Demande importante de logements abordables pour les jeunes familles à revenu modeste non admissibles au logement subventionné selon le revenu. ○ Besoin reconnu de logements pour étudiants de niveau collégial. ○ Besoin de logements temporaires pour les travailleurs saisonniers. ○ Besoin de logements permanents et de ressources d’accueil et d’inclusion pour les travailleurs immigrants.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Accroître le parc permanent de logements sociaux et communautaires. • Diversifier les modes de gestion et de tenures en logement abordable. • Concilier les besoins de financement des diverses populations. • Diversifier les sources de financement de logements abordables.

7.5 – Faits saillants et enjeux liés au cadre de développement du LSA

Orientations et actions municipales
<ul style="list-style-type: none"> • Les PFA de la majorité des municipalités et de la MRC insistent sur les besoins de logements des aînés autonomes et que celles de deux municipalités mentionnent des besoins plus généralisés. • Les besoins en sensibilisation et en acquisition de connaissances sur l’habitation par les municipalités sont soulignés. • Les besoins en accueil de la population immigrante font l’objet de mentions, mais de façon minoritaire. • La disponibilité de terrains à vendre à des fins résidentielles est annoncée sur huit sites Web municipaux.
Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Transformer en réalisations les souhaits énoncés par la population lors des consultations sur les PFA. • Assumer un leadership accru en planification du territoire et en développement résidentiel.

Obstacles et contraintes au développement du LSA
<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement du territoire <ul style="list-style-type: none"> ○ Absence de réglementation encadrant la diversification et la densification des développements résidentiels privés. ○ Marge de manœuvre des municipalités réduite par les inondations. ○ Lacune de services de proximité : effet de dévitalisation et de perte de population dans quelques municipalités et contraintes économiques additionnelles sur le financement public du logement social, sans oublier les risques accrus pour les promoteurs. • Expertise et connaissance <ul style="list-style-type: none"> ○ Faible niveau de sensibilisation et de connaissance de base des administrations concernant le LSA et les ressources disponibles. • Collectivité et concertation <ul style="list-style-type: none"> ○ Manifestations occasionnelles d’opposition à des projets de moyenne densité par la population riveraine, mais accueil positif des administrations municipales. ○ Milieu communautaire en structuration, absence de lieu de concertation en habitation et difficulté de susciter l’émergence de porteurs de projets de logement social.
Éléments facilitateurs du développement du LSA
<ul style="list-style-type: none"> • Ressources existantes <ul style="list-style-type: none"> ○ Présence du GRT Nouvel Habitat couvrant l’ensemble du territoire et assumant l’accompagnement de la plupart des nouveaux projets répertoriés, ○ Disponibilité (quoique réduite) du programme AccèsLogis Québec. ○ Nouvelle Entente Canada-Québec sur le logement conclue. ○ Modifications à la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme habilitant les municipalités à orienter les développements résidentiels privés vers l’inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux. ○ Amorce de leadership municipal en matière d’inclusion et de mixité et efforts de réflexion avec l’accompagnement de Vivre en ville dans huit municipalités. ○ Faible coût des terrains dans plusieurs municipalités. ○ Amorce de concertation en matière de logement par le biais de la TDS NB.

- **Ressources à développer**

- Étendre le rôle conseil de la MRC en habitation.
- Orienter les futurs développements vers les clientèles moins bien desservies : étudiants, familles et personnes seules autonomes.
- Favoriser une inclusion accrue dans les futurs développements résidentiels par voie réglementaire.
- Amélioration des structures d'accueil et d'inclusion de la main-d'œuvre immigrante en habitation.
- Création d'une instance de concertation territoriale multipartite en logement.
- Diversifier les sources de financement et de partenariat du LSA.

Enjeux

- **Renforcer le rôle conseil de la MRC en matière de développement du logement social et abordable.**
- **Doter les municipalités d'outils réglementaires facilitant l'implantation de logements sociaux et abordables.**
- **Valoriser l'apport du logement social et abordable au développement économique.**
- **Établir de nouveaux partenariats de développement et de financement du logement abordable.**
- **Pérenniser la concertation territoriale en matière de logement abordable.**
- **Soutenir l'émergence de promoteurs communautaires en habitation.**

8 – Axes d'intervention et recommandations

Le diagnostic nous a permis de clarifier les principaux enjeux liés au développement résidentiel et à celui du logement social et abordable en Nouvelle-Beauce. Nous recommandons d'agir sur ces enjeux selon les quatre axes d'intervention suivants.

- **Axe 1 : Cadre de gestion du développement résidentiel;**
 - Comprenant les objectifs et moyens relatifs au leadership municipal, à la diversification résidentielle, au développement économique et social ainsi qu'au partenariat.
- **Axe 2 : Développement du logement social et abordable;**
 - Comprenant les objectifs et moyens relatifs au plan d'action en logement social et abordable, à la disponibilité de terrains, à l'érosion du parc locatif et au logement étudiant.
- **Axe 3 : Financement du logement social et abordable;**
 - Comprenant les objectifs et moyens relatifs à la programmation AccèsLogis et aux nouvelles formes de soutien financier hors des programmes gouvernementaux.
- **Axe 4 : Cadre de gouvernance du logement social et abordable;**
 - Comprenant les objectifs et moyens relatifs à la compréhension des enjeux de logement social et abordable ainsi qu'à l'élaboration d'outils susceptibles de soutenir le leadership municipal en habitation.

Les objectifs, les moyens et les actions proposées pourront faire l'objet de discussions entre les parties prenantes impliquées dans la confection d'un plan d'action territorial pour le développement du logement social et abordable.

8.1 – Axe 1 – Cadre de gestion du développement résidentiel

La population de la MRC de La Nouvelle-Beauce est en croissance et cette tendance est appelée à se poursuivre au-delà de la prochaine décennie. Mais le poids démographique des divers groupes d'âge se modifie et on assiste à une diversification de la structure des ménages.

L'industrie de la construction a amorcé une reprise en 2017 et elle s'adapte très lentement à ces nouvelles réalités, par exemple en offrant plus de maisons jumelées et plus de logements locatifs dans les centres plus urbanisés, notamment à Sainte-Marie-de-Beauce.

Le résultat est que plusieurs groupes de population n'ont pas accès à ces nouveaux logements en raison d'une offre insuffisante, du désintérêt de plusieurs entrepreneurs face à la gestion d'ensembles locatifs ou encore en raison des prix de loyers inabordables exigés. Ces ménages laissés pour compte par le marché sont surtout des familles à revenu modeste travaillant dans des entreprises de la région et des personnes seules, dont plusieurs sont des aînés autonomes, ne requérant pas les services généralement offerts par les Résidences privées pour aînés (RPA).

La clientèle étudiante est affectée de façon particulière par le manque de logements offerts sur le marché. Cette situation comporte des risques en termes de fréquentation ainsi que des risques réputationnels quant à la capacité d'accueil de la région à plusieurs points de vue.

Des modifications au cadre de gestion du développement résidentiel deviennent nécessaires pour mieux orienter et soutenir les initiatives des promoteurs privés, communautaires et publics en habitation.

Axe 1: Cadre de gestion du développement résidentiel	
Objectifs	Moyens / Actions
1.1 – Renforcer le leadership municipal en matière d'aménagement du territoire et de développement résidentiel.	<ul style="list-style-type: none"> Encourager les municipalités de la MRC à amorcer ou à poursuivre une réflexion sur l'aménagement durable de leur territoire en collaboration avec l'organisme Vivre en ville.
	<ul style="list-style-type: none"> Mettre à jour les pratiques municipales en matière de planification et d'orientation du développement résidentiel.
1.2 – Diversifier l'offre résidentielle en favorisant la mixité sociale, architecturale et économique des développements d'initiative privée.	<ul style="list-style-type: none"> Adopter des mesures règlementaires et incitatives visant à densifier les nouveaux quartiers et les noyaux villageois et à diversifier l'offre résidentielle.
	<ul style="list-style-type: none"> Obliger l'inclusion de logements sociaux et abordables sur tout terrain résidentiel vendu par une municipalité.
	<ul style="list-style-type: none"> Identifier les meilleures pratiques québécoises en design résidentiel et intégration architecturale et en faire la promotion auprès des municipalités et des promoteurs.

Axe 1: Cadre de gestion du développement résidentiel	
Objectifs	Moyens / Actions
	<ul style="list-style-type: none"> Susciter l'émergence de projets résidentiels multigénérationnels accessibles et abordables permettant de loger une diversité de types de ménages.
<p>1.3 – Arrimer les initiatives de développement résidentiel aux objectifs de développement économique et social.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Encourager les initiatives résidentielles abordables dans le cadre des stratégies de revitalisation des centres-villes et des noyaux villageois.
	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une étude des besoins en logement et en services de la main-d'œuvre immigrante en collaboration avec les employeurs régionaux, les organismes communautaires et le réseau de la santé et des services sociaux.
<p>1.4 – Développer le partenariat en matière de développement résidentiel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une réglementation facilitant l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux lors de l'aménagement de nouveaux quartiers.
	<ul style="list-style-type: none"> Inciter les promoteurs résidentiels privés, communautaires et publics à développer une offre locative diversifiée, accessible et abordable.

8.2 – Axe 2 – Développement du logement social et abordable

Le taux de pénétration du logement social de la MRC de La Nouvelle-Beauce est relativement faible à 15 logements sociaux par 1 000 ménages. La consolidation de ce secteur a été marquée par le regroupement des différents offices d’habitation du territoire en l’Office régional d’habitation de La Nouvelle-Beauce (ORH NB), ce qui a contribué à l’amélioration des pratiques de gestion et des services à la population.

Une importante perte de logements abordables a été occasionnée par les inondations exceptionnelles de 2019 et de nombreuses ventes de « plex » à des prix élevés ont contribué l’érosion de l’offre locative abordable.

On estime que plus de 150 nouveaux logements sociaux et communautaires seront réalisées au cours des prochaines années si le financement gouvernemental est au rendez-vous. Malgré ces perspectives encourageantes, on constate que plusieurs obstacles organisationnels freinent le développement, notamment l’absence de promoteurs communautaires expérimentés.

Dans le cadre d’un nouveau *Plan d’action en logement social et abordable*, des stratégies de réalisation novatrices et un renouvellement des modèles d’affaires doivent donc être envisagés pour assurer le succès d’un plan d’action.

Axe 2 : Développement du logement social et abordable

Objectifs	Moyens / Actions
<p>2.1 – Élaborer et adopter un PLAN D’ACTION EN LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE ayant pour but de doubler le nombre de logements sociaux et abordables du territoire en cinq ans.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Constituer un nouvel organisme communautaire promoteur visant la réalisation de logements abordables destinés aux familles et aux personnes seules autonomes, couvrant le territoire de la MRC.
	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un projet pilote d’habitation communautaire multigénérationnel et desservant divers genres de ménages à revenus moyens.
<p>2.2 – Assurer la disponibilité de terrains à prix abordable pour les promoteurs de logements sociaux et abordables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un inventaire des terrains et des bâtiments utilisables à des fins résidentielles et établir leur potentiel de développement de logement social et abordable.
	<ul style="list-style-type: none"> Doter les municipalités de politiques d’acquisition et de cession de terrains aux promoteurs de logement social et abordable.
	<ul style="list-style-type: none"> Encourager les municipalités à acquérir des terrains ou à créer des réserves foncières dédiées au logement social et abordable, en concordance avec le Plan d’action en logement social et abordable.

Axe 2 : Développement du logement social et abordable	
Objectifs	Moyens / Actions
2.3 – Freiner l'érosion du parc de logement locatif et assurer à long terme la disponibilité de logements locatifs abordables.	<ul style="list-style-type: none"> • Adopter une stratégie d'acquisition par un promoteur communautaire ou public de logements locatifs provenant du secteur privé.
	<ul style="list-style-type: none"> • Étudier l'opportunité de doter les municipalités du droit de préemption lors de la vente de propriétés résidentielles à logements multiples, en vue d'en transférer la propriété ou la gestion à un organisme communautaire.
2.4 – Assurer une offre rapide de logements destinés aux étudiants de niveau collégial.	<ul style="list-style-type: none"> • Constituer à court terme un Groupe de travail regroupant des acteurs du développement économique et social, du monde de l'éducation et de l'industrie de la construction, dont le mandat serait de proposer des pistes de solutions innovantes relatives à une offre de logements abordables pour les étudiants.

8.3 – Axe 3 – Financement du logement social et abordable

Le programme AccèsLogis Québec (ACL) a été créé par la Société d’habitation du Québec (SHQ) en 1997. Il constitue le principal outil de financement disponible pour la réalisation de logements sociaux et communautaires. Malgré la signature de l’Entente Canada-Québec sur le logement d’octobre 2020, on constate que les fonds attribués à ce programme par le gouvernement du Québec ont considérablement diminué. Cette situation oblige les promoteurs communautaires en habitation à innover dans leurs montages financiers et à établir de nouveaux partenariats.

Il est bien sûr plus difficile de viabiliser des projets de logement s’adressant à des clientèles plus vulnérables ou « insolubles » avec des stratégies déployées hors du cadre des programmes publics.

L’investissement responsable apparaît comme une des pistes alternatives à privilégier pour des populations diversifiées. Elle est surtout utilisable pour des projets visant une population à revenu modeste ou moyen.

Cette approche offre diverses formes de financement, sous forme de capital patient, de prêts à court terme, d’investissement ou de modalités de remboursement qui ont un effet cumulatif sur l’abordabilité et la viabilité des projets.

Axe 3 : Financement du logement social et abordable	
Objectifs	Moyens / Actions
<p>3.1 – Assurer que la collectivité bénéficie d’une juste part de la programmation du programme AccèsLogis Québec de la Société d’habitation du Québec.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer les représentations auprès du gouvernement du Québec pour la révision des paramètres du programme ACL, notamment la pondération de la contribution des municipalités.
	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser le recours aux programmes de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) du gouvernement fédéral pour viabiliser les projets financés par le programme ACL.
	<ul style="list-style-type: none"> Confirmer le soutien des municipalités et de la collectivité aux divers projets en planification réalisés en collaboration avec le GRT Nouvel Habitat.
<p>3.2 – Étudier de nouvelles formes de soutien financier facilitant la réalisation de projets hors des programmes gouvernementaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Étudier l’opportunité de créer un fonds régional d’investissement responsable en logement abordable en collaboration avec les entreprises industrielles et les municipalités.
	<ul style="list-style-type: none"> Associer les municipalités et les grands employeurs régionaux à la réalisation d’un projet pilote de logement abordable desservant la main-d’œuvre locale, y compris la main-d’œuvre immigrante.

Axe 3 : Financement du logement social et abordable	
Objectifs	Moyens / Actions
	<ul style="list-style-type: none">• Inciter les promoteurs privés, communautaires et publics à créer des partenariats et à se prévaloir des fonds disponibles dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral.

8.4 – Axe 4 – Cadre de gouvernance du logement social et abordable

On assiste présentement à une initiative de concertation en matière d’habitation sous l’égide de la Table de développement social de la Nouvelle-Beauce (TDS NB). Les partenaires réunis autour de la Table ont encadré la présente étude. Les entretiens du consultant avec des partenaires de la Table, avec des élus, des intervenants communautaires et des administrateurs publics ont permis de mettre en lumière le souhait de pérenniser une forme de concertation territoriale qui serait dédiée à d’habitation.

Cette instance serait un interlocuteur de premier plan pour les citoyens, le monde municipal et les entreprises préoccupées par les problématiques liées au logement sous diverses formes.

Elle aurait comme premier mandat d’élaborer un Plan d’action en logement social et abordable et d’en assurer le suivi auprès de la collectivité. Sa collaboration continue avec les différents réseaux assurera un meilleur arrimage entre les besoins exprimés par la population et les initiatives communautaires et publiques en habitation.

Axe 4 : Cadre de gouvernance du logement social et abordable	
Objectifs	Moyens / Actions
<p>4.1 – Contribuer à une meilleure compréhension des enjeux de développement du logement social et communautaire et de leur contribution au développement de la collectivité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Constituer un Pôle d’économie sociale en habitation, une instance de concertation pérenne sur la question du logement social et abordable, accompagnée par le GRT Nouvel Habitat.
	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la présence de représentants de divers secteurs de l’activité économique et sociale du territoire interpellés par les problématiques de logement, notamment les municipalités, les entreprises, le Cégep, le réseau de la santé et des services sociaux et les organismes communautaires.
	<ul style="list-style-type: none"> Élaborer, adopter et mettre en œuvre un Plan d’action en logement social et abordable pour le territoire de la Nouvelle-Beauce.
	<ul style="list-style-type: none"> Contrer les phénomènes d’opposition au développement du logement social et abordable en assurant la promotion des initiatives des promoteurs auprès de la population et du monde municipal.
<p>4.2 – Soutenir l’émergence d’un leadership municipal en développement du logement social et abordable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer le rôle conseil de la MRC en matière de développement du logement social et abordable

Axe 4 : Cadre de gouvernance du logement social et abordable	
Objectifs	Moyens / Actions
	<ul style="list-style-type: none"> • Doter la MRC d'une ressource dédiée au développement du logement social et abordable sur le territoire de la Nouvelle-Beauce.
	<ul style="list-style-type: none"> • Élaborer un argumentaire favorable au logement social et abordable, permettant de soutenir les efforts de développement des municipalités.
	<ul style="list-style-type: none"> • Doter la MRC et les municipalités d'outils de sensibilisation, de formation et de promotion communs pour soutenir le développement du logement social et abordable.

Conclusion

Nous avons mis en lumière les divers facteurs démographiques et socioéconomiques qui influent sur l'offre de logements sociaux et abordables en Nouvelle-Beauce. Évidemment, les destructions liées aux inondations de 2019 expliquent en partie la faiblesse actuelle de l'offre locative abordable. Mais cette situation a permis de mettre à jour des failles dans l'écosystème régional du logement.

La construction résidentielle est orientée en majorité vers les acheteurs à revenus moyens et plus élevés de maisons unifamiliales. Ils proviennent de l'ensemble de la RMR. Les ménages à revenus faibles et modestes ne trouvent plus de logements abordables dans les limites de la MRC et de plus en plus de travailleurs locaux doivent quitter la MRC. Cette tendance contribue à la perte de qualité de vie des familles, à la congestion routière et à des coûts sociaux et environnementaux croissants.

La contribution du logement abordable comme « intrant de compétitivité » est peu connue localement et peu valorisée. Ce « trou de services » croissant risque de compromettre des investissements industriels et institutionnels en affectant la capacité d'attraction et de rétention de la main-d'œuvre. Les difficultés de logement des étudiants collégiaux, l'utilisation de navettes par les employeurs, les conditions de logement incertaines des travailleurs immigrants saisonniers et permanents sont des illustrations d'un arrimage déficient entre le développement économique et le développement social.

Cette situation n'est pas unique et plusieurs MRC du Québec sont aux prises avec ces problématiques. Mais les solutions se trouvent au plan local et on ne peut manifestement se fier à la logique du marché pour y remédier.

Le logement social et abordable repose bien sûr sur les opportunités de développement, sur l'aide gouvernementale et sur les efforts des citoyens et des groupes communautaires. Mais les municipalités sont en première ligne pour répondre aux citoyens et pour exercer le leadership nécessaire à un aménagement plus inclusif. Elles ont la capacité juridique de mettre en place divers outils réglementaires et financiers pour soutenir les promoteurs des divers secteurs. Elles peuvent susciter des rencontres et des partenariats, souvent improbables, entre les divers secteurs du développement économique et social.

Dans la conjoncture, plusieurs municipalités ont l'opportunité – pour un temps limité – de mettre en œuvre des stratégies pour reprendre le contrôle du développement de l'habitation en fonction des intérêts de la population locale qui n'est pas constituée uniquement d'acheteurs de maisons unifamiliales. C'est pourquoi un des objectifs recommandés est de doubler en cinq ans le nombre de logements sociaux de la Nouvelle-Beauce.

On trouve déjà dans la région métropolitaine de nombreux exemples de logement social et abordable qui se sont distingués par leur apport à la collectivité, par leurs qualités architecturales et environnementales.

Les pistes de solution recommandées incitent à une approche novatrice dans les approches de développement, dans les stratégies de financement et dans le design des nouveaux quartiers. Une démarche concertée – incarnée par un nouveau **Pôle d'économie sociale en habitation** – permettra de préparer un plan d'action permettant afin répondre à une demande diversifiée de logements pour un population qui comptera plus de 40 000 habitants en 2031.

Annexe 1 – Lexique des acronymes

- ACEF-ABE Association coopérative d'économie familiale – Appalaches-Beauce-Etchemin
- ACL Programme AccèsLogis Québec
- AGRTQ Association des groupes de ressources techniques du Québec
- APCHQ Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
- APH Assurance prêt hypothécaire
- CH Coopérative d'habitation
- CHSLD Centre d'hébergement de soins de longue durée
- CISSS Centre intégré de santé et de services sociaux
- CISSSCA Centre intégré de santé et de services sociaux Chaudière-Appalaches
- CIUSSS Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux
- CQCH Confédération québécoise des coopératives d'habitation
- DSP Direction de santé publique
- FECHAQC Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
- FLS Fonds du logement social
- FNCIL Fonds national de co-investissement pour le logement
- FROHQC Fédération régionale des OBNL d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches
- GRT Groupe de ressources techniques
- HLM Habitation à loyer modique
- IFCIL Initiative Financement de la construction de logements locatifs
- ISQ Institut de la statistique du Québec
- LAU Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- LNH Loi nationale sur l'habitation
- LSA Logement social et abordable
- MADA Municipalité amie des aînés
- MAMH Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- MFR-Apl Mesure de faible revenu après impôt
- MLS Multiple Listing Service
- MRC Municipalité régionale de comté
- MSSS Ministère de la Santé et des Services sociaux
- OBNL Organisme à but non lucratif
- OH Office d'habitation
- OMH Office municipal d'habitation
- ORH Office régional d'habitation
- ORH NB Office régional d'habitation de la Nouvelle-Beauce
- OSBL Organisme sans but lucratif
- PAD Programme d'adaptation de domicile
- PAL Programme Allocation-logement
- PAPA Personne âgée en perte d'autonomie
- PFI Programme de financement initial
- PRR Programme RénoRégion
- PSL Programme de supplément au loyer

- REQ Registraire des entreprises du Québec
- RMR Région métropolitaine de recensement
- RPA Résidence privée pour aînés
- SCHL Société canadienne d'hypothèque et de logement
- SCLS Soutien communautaire en logement social
- SFR-API Seuil de faible revenu après impôt
- SHQ Société d'habitation du Québec
- SNL Stratégie nationale sur le logement

Annexe 2 – Membres de la Table de développement social de La Nouvelle-Beauce

Noms et coordonnées des membres de la Table de développement social de la Nouvelle-Beauce, 2020-2021

<p>Mme France Perreault <i>Travailleuse de Rue / MDJ L'Utopie</i></p>	<p>☎ francepero@hotmail.com</p>
<p>Mme Marie-Josée Bolduc / Sophie Breton <i>CJE Beauce-Nord</i></p>	<p>☎ dg@cjebeauce-sud.com</p>
<p>Mme Kathy Légaré <i>Lien-Partage</i></p>	<p>☎ 418 387-3391 ☎ lien-partage@globetrotter.net</p>
<p>Mme Mélanie Drouin <i>Projet Ange Gardien Nouvelle-Beauce</i></p>	<p>☎ 418-386-7688 ☎ agnb.tp@gmail.com</p>
<p>Mme Sophie Marcoux <i>CISSS-CA</i></p>	<p>☎ 418 387-8181 poste 155008 ☎ sophie_marcoux@ssss.gouv.qc.ca</p>
<p>Mme Maud Provençal <i>CISSS-CA</i></p>	<p>☎ 418 387-8181 poste 48005 ☎ maud_provençal@ssss.gouv.qc.ca</p>
<p>Mme Claudie Lafrance <i>La rencontre</i></p>	<p>☎ 418-387-3650 ☎ direction@entraidelarencontre.org</p>
<p>Mme Geneviève Cliche <i>Service d'entraide Saint-Lambert</i></p>	<p>☎ 418.889.5109 ☎ se_stlambert@videotron.ca</p>
<p>Mme Valérie Lefebvre <i>MDJ L'Utopie</i></p>	<p>☎ 418 386-3364 ☎ mdj_utopie@hotmail.com</p>
<p>Mme Luce Lacroix <i>Maison de la Famille Nouvelle-Beauce et CPSC</i></p>	<p>☎ 418-387-3585 ☎ luce.lacroix@maisonfamillenb.com</p>
<p>Mme Melissa Nadeau <i>Centre de Recherche d'Emploi Beauce-Etchemin</i></p>	<p>☎ 418 386-44456 ☎ melissa-nadeau@crebe.qc.ca</p>

<p>Mme Nathalie Cloutier <i>Services Québec</i></p>	<p>✉ nataly.cloutier@servicesquebec.gouv.qc.ca</p>
<p>Mme Nadine Deblois <i>Office régional d'habitation de La Nouvelle-Beauce</i></p>	<p>☎ 418-387-0404 ✉ direction@orhnouvellebeauce.ca</p>
<p>M. François Décary <i>ACEF Appalaches–Beauce–Etchemin</i></p>	<p>☎ 1-888-338-4755 / 418 338-4755 ✉ francois@acef-abe.org</p>
<p>Mme Sarah Rodrigue <i>CDC Beauce-Etchemins</i></p>	<p>☎ 418 228-3454 ✉ cdcbe@globetrotter.net</p>
<p>M. Réal Bisson <i>MRC de La Nouvelle-Beauce</i></p>	<p>✉ realbisson@globetrotter.net</p>
<p>Mme Marie-Claude Giguère <i>CSSBE</i></p>	<p>✉ marie-claude.c.giguere@csbe.qc.ca</p>
<p>Mme Marie-France Vallée <i>MRC de La Nouvelle-Beauce)</i></p>	<p>☎ 418 387-3444 poste 4113 ✉ mariefrancevallee@nouvellebeauce.com</p>
<p>M. Gilles Boutin <i>La Source</i></p>	<p>✉ bougil55@gmail.com</p>
<p>M. François Lepage <i>CPE Lacets Bottines</i></p>	<p>✉ f.lepage@cpelacetdebottine.ca</p>
<p>Mme Sylvie Nadeau <i>Passeport Travail de Beauce</i></p>	<p>☎ 418 227-1550, poste 20 ✉ snadeau@passeporttravail.org</p>
<p>Mme Laeticia Beaumel <i>Nouaisons</i></p>	<p>☎ 581-224-8377 ✉ administration@nouaisons.org</p>
<p>Mme Kathleen Groleau <i>(Le Berceau)</i></p>	<p>☎ 418-387-7974 ✉ saintemarie@leberceau.ca</p>
<p>Mme Isabelle Toutant <i>(Cégep Beauce-Appalaches)</i></p>	<p>☎ 418-2288896 Poste 6810 ✉ itoutant@cegepba.qc.ca</p>
<p>Mme Karine Desrochers <i>(Coordonnatrice TDS-NB)</i></p>	<p>☎ 418 369-2039 ✉ developpementsocialnb@gmail.com</p>

Fonctionnement

Les partenaires de la Table ont nommé un comité d'encadrement pour faire la relation avec la Fondation Lucie et André Chagnon (FLAC). Voici les membres :

- Mme Sophie Marcoux, organisatrice communautaire CISSS-CA;
- Mme Sarah Rodrigue, CDC Beauce-Etchemins;
- Mme Luce Lacroix, Maison de la Famille Nouvelle-Beauce et CPSC;
- Mme Marie-Josée Bolduc, CJE Beauce-Nord;
- Mme Marie-France Vallée, MRC Nouvelle-Beauce;
- M. Réal Bisson, représentant de la MRC.

* * *