



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

**État de la situation en 2020 et perspectives de
développement**

Allan Gaudreault, analyste conseil

Forum « Des données pour l'action » - 11 février 2021

Table de développement social de La Nouvelle-Beauce

Note sur la présentation

- ▶ Cette présentation est tirée de l'*Étude des besoins en logement social et abordable de la MRC de La Nouvelle-Beauce - État de la situation en 2020 et perspectives de développement*.
- ▶ Elle met en lumière les faits saillants de l'étude et les enjeux identifiés.
- ▶ La section « **8 - Axes d'intervention et recommandations** » de l'étude n'est pas incluse dans le présent document mais elle fera l'objet de discussions ultérieures au plan régional.

1 - Méthodologie

Sources principales

- ▶ **Profil démographique et socioéconomique:** DSP du CISSS Chaudière-Appalaches
- ▶ **Portrait du logement social**
 - ▶ GRT Nouvel Habitat
 - ▶ ORH de La Nouvelle-Beauce
 - ▶ FÉCHAQC
 - ▶ FROHMQ
- ▶ **Marché de l'habitation**
 - ▶ MRC
 - ▶ SCHL
 - ▶ APCIQ
 - ▶ APCHQ
- ▶ **Entrevues individuelles des intervenants par le consultant**

2 - Quelques définitions

LSA = Logement social et abordable

▶ LOGEMENT SOCIAL

- ▶ De propriété **collective** publique ou communautaire
 - ▶ Logement social **public**: Office d'habitation ou autre organisme gouvernemental
 - ▶ Logement social **communautaire**: Coopérative ou OBNL en habitation
- ▶ Connu comme le secteur du logement social **et** communautaire
- ▶ Depuis 1997 - AccèsLogis - Vise la **mixité sociale** et permet aussi de répondre à des besoins particuliers de logement

▶ LOGEMENT ABORDABLE

- ▶ Peut être fourni et possédé par un organisme **privé, communautaire ou public**
- ▶ Peut viser le logement **locatif** ou l'**accession à la propriété** abordable
- ▶ Critère surtout économique: coûte généralement **moins que 30 %** du revenu avant impôt
- ▶ Hybrides possibles

3 - Profil démographique et socioéconomique

- ▶ **Croissance de la population NB:** 17,1 % depuis 2006 (QC = 8,2 %)
 - ▶ Taux de croissance plus élevé chez les aînés: 57,3 %
 - ▶ Poids démographique: recul des 18-64 ans
- ▶ **Projections:** 40 900 habitants dans 10 ans : + 11,2 %
 - ▶ 24,6 % aura 65 ans et plus
 - ▶ Âge moyen 43,5 ans (37,8 en 2006)
- ▶ **Ménages en 2016**
 - ▶ 4 sur 10: familles avec enfants
 - ▶ 11 % des familles sont monoparentales
 - ▶ 1 ménage sur 4 est une personne seule (un logement sur quatre)

3 - Profil démographique et socioéconomique - suite

Revenus

- ▶ Revenus médians avant impôt
- ▶ Ménages propriétaires: 77 058 \$
- ▶ Ménages locataires: 41 031 \$
 - ▶ **Écart: 36 027 \$**
- ▶ Revenu personnel moyen avant impôt
- ▶ Hommes: 46 489 \$
- ▶ Femmes: 34 538 \$
 - ▶ **Écart: 11 951 \$**

Frais de logement & taux effort

- ▶ Frais de logement
- ▶ Ménages propriétaires: 861\$
- ▶ Ménages locataires: 630 \$
 - ▶ **Écart: 231\$**
- ▶ Taux d'effort 30 % et + du revenu
- ▶ Ménages propriétaires: 7,9 %
- ▶ Ménages locataires: 23,2 %

3 - Profil démographique et socioéconomique - suite

- ▶ **ENJEUX LIÉS AU PROFIL**
- ▶ **Production de logements accrue**
 - ▶ Répondant à une diversité de besoins
 - ▶ Ajustée aux changements démographiques
 - ▶ **Alternative:** Déplacement des populations et des investissements
- ▶ **Accessibilité du parc liée au vieillissement**
- ▶ **Abordabilité :** Logement locatif sans subvention au revenu
 - ▶ Jeunes familles locales et personnes seules à revenu modeste
 - ▶ Tous groupes d'âge
- ▶ **Inclusion** de LSA dans les développements d'initiative privée
- ▶ **Partenariat** privé / public / communautaire en habitation

4 - Parc résidentiel et marché de l'habitation

▶ Parc existant:

- ▶ 73,5 % unifamiliale non attenante + 10 % jumelée
- ▶ Appartement dans 5 étages et moins : 11,2 %
- ▶ Appartement 5 étages et plus: 0 %

▶ Construction : reprise depuis 2017 (259 logements en moyenne en 10 ans)

- ▶ Exemple: Sainte-Marie: 37 % de la production de la MRC
- ▶ + 125 % en construction locative
- ▶ - 46 % de construction unifamiliale

▶ Autres municipalités

- ▶ Modèle unifamilial semble dominant

4 - Parc résidentiel et marché de l'habitation - suite

▶ **Marché de la revente - Secteur 13:**

- ▶ Volume des ventes: + 28 %
- ▶ Valeur des transactions: + 33 %
- ▶ Prix médian unifamiliale: + 3 %
- ▶ **À surveiller: Ventes de plex + 50 % et prix + 34 % - Abordabilité menacée**

▶ **Marché locatif**

- ▶ Taux d'inoccupation en baisse dans **RMR** jusqu'en 2019 : 2,4 % (2,7 % en 2020)
 - ▶ Loyer moyen en hausse à 874 \$ (+37 \$)
- ▶ Taux d'inoccupation à Sainte-Marie: **0,4 % en 2020**
 - ▶ Loyer moyen en hausse à Sainte-Marie: 648 \$ (+50 \$)

4 - Parc résidentiel et marché de l'habitation - suite

▶ ENJEUX LIÉS AU PARC RÉSIDENTIEL ET AU MARCHÉ

▶ Parc résidentiel

- ▶ Diversifier les produits résidentiels selon l'évolution des divers groupes de population
 - ▶ D'autres groupes de population à loger que les acheteurs d'unifamiliales
- ▶ Densifier les nouveaux développements (**qualité et intégration architecturale**)

▶ Marché de l'habitation

- ▶ Prévenir l'érosion du parc privé abordable
- ▶ Stratégies d'acquisition de logements locatifs abordables
- ▶ Monitoring de l'évolution du marché local

5 - Parc de logement social

- ▶ **Taux de pénétration** : 15 logements sociaux par 1000 ménages (QC= 44)
- ▶ **220 unités et 5 organismes**
 - ▶ 75,9 % : ORH Nouvelle-Beauce (167 unités)
 - ▶ 19,5 % : 3 OBNL (43 unités)
 - ▶ 4,5 % : 1 coop (10 unités)
- ▶ **Population desservie**
 - ▶ Aînés: 73 % du parc (surtout sans services)
 - ▶ Familles: 24 %
 - ▶ Besoins particuliers: 3 %
- ▶ **Aide à la personne**
 - ▶ Programme Supplément au loyer (PSL): 54 unités (61 % à propriétaires privés)
 - ▶ Clé en main: 6 unités utilisées sur 9 disponibles

5 - Parc de logement social - suite

- ▶ 1 ménage locataire sur 4 habite un logement inabordable en NB
- ▶ 8 projets de LSA en planification totalisant 157 unités
- ▶ Mais 81 % sont pour aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie avec services **sur le modèle des RPA**
- ▶ **Forte demande non satisfaite par le marché : À PLANIFIER**
 - ▶ Personnes seules autonomes
 - ▶ Aînés autonomes « en transition »
 - ▶ Jeunes familles à revenu modeste et moyen
 - ▶ Logements pour étudiants
 - ▶ Logements pour travailleurs saisonniers
 - ▶ Logement et accueil pour immigrants

5 - Parc de logement social - suite

- ▶ **ENJEUX LIÉS AU PARC DE LOGEMENT SOCIAL**
- ▶ **Accroître** le parc permanent de logement social et communautaire
- ▶ **Diversifier** les modes de gestion et de tenures en LSA
- ▶ **Concilier** les besoins de financement des diverses populations
- ▶ **Diversifier** les sources de financement

6 - Cadre de développement du LSA

► Orientations et actions municipales

- Politiques famille et aînés: soulignent surtout les besoins des aînés autonomes
- Accueil des immigrants à améliorer
- Disponibilité de terrains à vendre sur 8 sites web

► Obstacles et contraintes

- Absence de réglementation visant la diversification et la densification
- Marge de manœuvre municipale réduite par les inondations
- Lacunes de services de proximité et risque de dévitalisation (risque accru)
- Faibles connaissances municipales en développement de LSA
- Opposition citoyenne « pas dans ma cour »
- Relative faiblesse du secteur communautaire en habitation

6 - Cadre de développement du LSA - suite

▶ Éléments facilitateurs

▶ Ressources existantes

- ▶ GRT Nouvel Habitat : présence croissante
- ▶ AccèsLogis disponible mais très limité
- ▶ Entente Canada Québec 2018-2028
- ▶ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme: capacité **d'influencer** ou imposer l'inclusion
- ▶ Amorce de réflexion avec **Vivre en ville** (8 municipalités)
- ▶ Coût relativement faible des terrains : opportunité d'**acquisition**

6 - Cadre de développement du LSA - suite

- ▶ **ENJEUX LIÉS AU CADRE DE DÉVELOPPEMENT**
- ▶ Doter les municipalités d'**outils règlementaires** facilitant l'implantation de LSA
- ▶ Planifier / guider / **influencer** le développement résidentiel
- ▶ Renforcer le rôle **conseil** de la MRC en développement du LSA
- ▶ Valoriser l'apport du LSA au **développement** économique
- ▶ Nouveaux **partenariats** de développement et de financement
- ▶ Concertation territoriale

Conclusion

- ▶ Le LSA est un **inquant de compétitivité** pour les collectivités qui souhaitent conserver ou attirer des investisseurs
- ▶ Les municipalités ont l'opportunité d'innover pour aider le développement de logements abordables pour la **population locale qui n'est pas uniquement formée d'acheteurs de maisons unifamiliales**
- ▶ **Pour combler le trou de services, nous proposons sommairement de:**
 - ▶ Élaborer un **plan d'action** pour doubler le nombre de logements sociaux en 5 ans
 - ▶ Créer un nouveau **pôle d'économie sociale en habitation** pour en assurer le suivi
 - ▶ Renforcer le **leadership municipal** en développement résidentiel
 - ▶ Mettre à jour le **cadre réglementaire** des municipalités vers la création de milieux de vie de qualité, inclusifs, accessibles et abordables
 - ▶ Repenser les approches de développement par le **partenariat privé / public / communautaire**
 - ▶ Financer les projets d'habitation par des **investissements responsables**

Bonne discussion!

**ALLAN
GAUDREULT**
.....
ANALYSTE-CONSEIL

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