

A

26.10.2021

Présenté à Diane Lemire
Directrice, Service d'urbanisme et du patrimoine
15 rue Forget, Baie-Saint-Paul
QC, G3Z 3G1

Étude sur les besoins en habitation à Baie- Saint-Paul

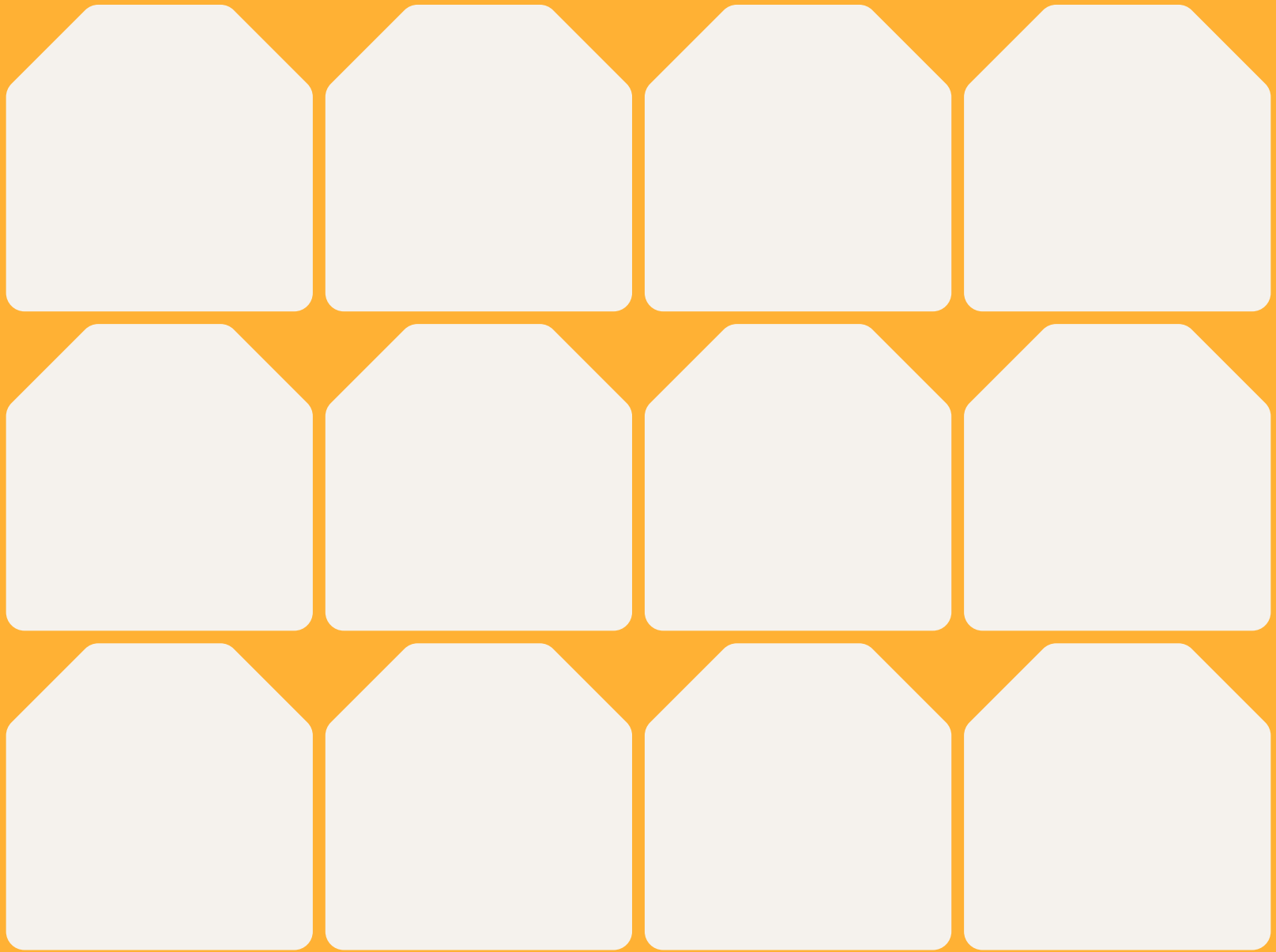




Dossier réalisé
par l'Arpent, 2021

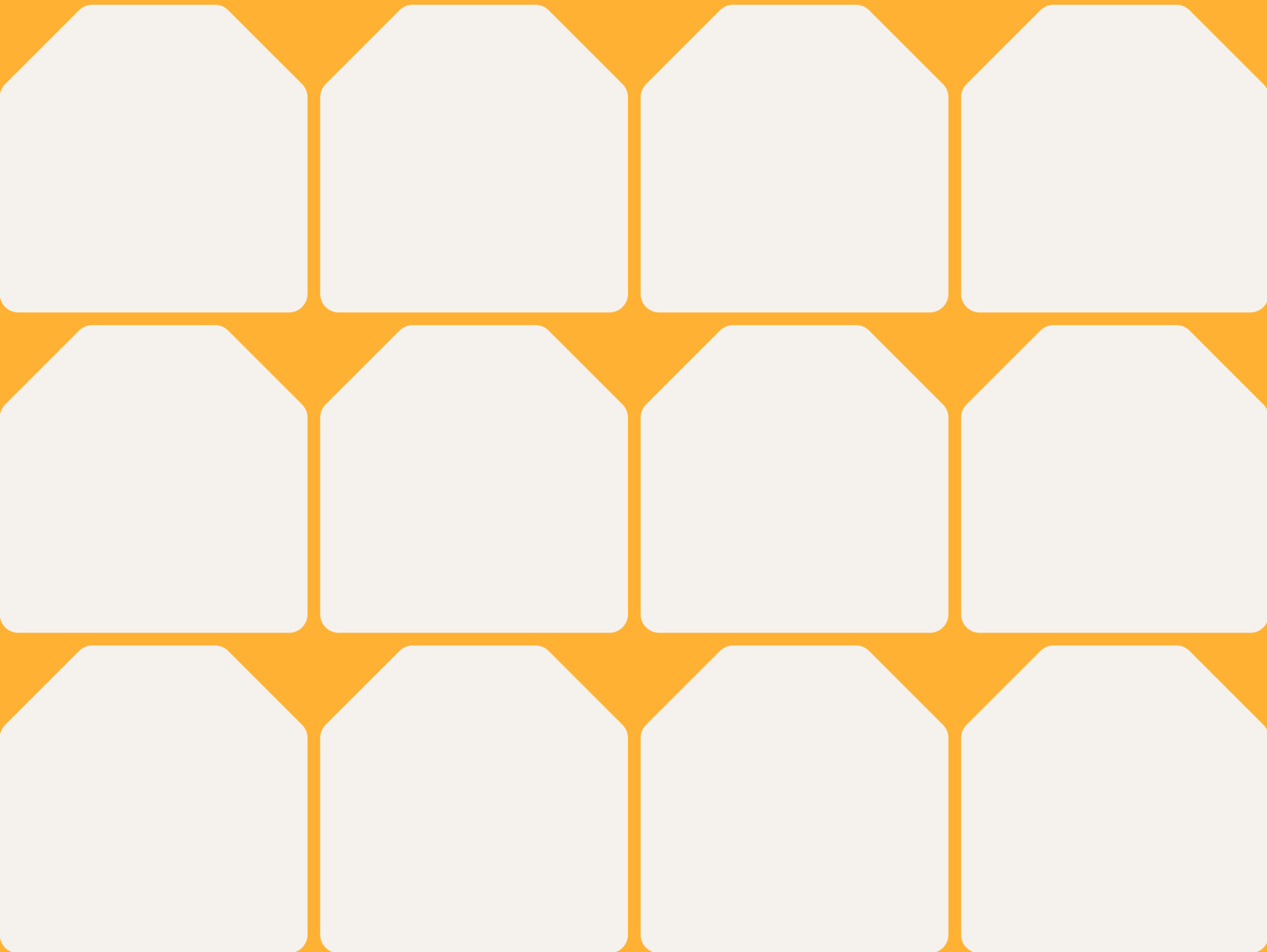
Chargée de projet
Florence Clermont

Équipe de projet
Samuel Descôteaux Fréchette, urbaniste



Introduction et méthodologie	04
Situation résidentielle actuelle	07
Attractivité de la MRC de Charlevoix et de Baie-Saint-Paul	08
Diversité des types d'habitation	13
Portrait des propriétés en vente entre le 15 et le 25 mars 2021	16
Érosion de l'abordabilité	21
Mobilité	30
Satisfaction par rapport au logement actuel	32
Principaux enjeux résidentiels	38
Location touristique	39
Faits saillants de la situation résidentielle actuelle	42
Aspirations et perspectives résidentielles	45
Plans relatifs au logement	46
Secteurs d'intérêt	47
Priorités dans la recherche d'un logement	48
Logements adaptés aux besoins des personnes âgées	50
Modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables	51
Portrait des aspirations selon des profils de répondant(e)s	53
Faits saillants des aspirations et perspectives résidentielles	55
Besoins résidentiels	56
Recommandations	59
Milieu de vie	61
<i>Accès à la nature</i>	61
<i>Proximité des services et commerces</i>	63
<i>Mobilité active</i>	64
Logement	65
<i>Abordabilité</i>	65
<i>Qualité et durabilité</i>	70
<i>Diversité</i>	72
Modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables	74
Acteurs de l'abordabilité résidentielle	76
Logement social	77
Logement communautaire	78
Coopérative d'habitation	79
Propriété à capitalisation partagée	80
Unité d'habitation accessoire	81
Cohabitat	83

Introduction et méthodologie



Reconnue pour sa qualité de vie ainsi que son patrimoine culturel et naturel hors du commun, la ville de Baie-Saint-Paul possède un facteur d'attractivité unique à l'échelle régionale et provinciale. Cette réalité assure un engouement soutenu pour le développement immobilier et entraîne certains enjeux liés à la question du logement tels que l'érosion de l'abordabilité et l'augmentation de la demande pour des logements secondaires et temporaires.

Afin d'assurer un développement résidentiel cohérent, diversifié et abordable sur son territoire, un portrait éclairant des besoins et aspirations de sa population relativement à l'habitation a été réalisé. Il permettra d'orienter les prises de décisions en termes de planification et d'encadrement de l'habitation sur le territoire.

Méthodologie

Cette étude a été réalisée grâce à une méthodologie mixte alliant recherche documentaire, analyse des données existantes et récolte d'informations par le biais d'un sondage à l'attention des citoyen(ne)s et de courtier(ère)s en immobilier.

Analyse des données démographiques

Une recherche statistique a été effectuée afin de dresser un bref portrait démographique et socioéconomique de la population baie-saint-pauloise, puis de dégager des tendances immobilières en matière d'habitation résidentielle. Les données de Statistique Canada, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), du Service de l'urbanisme et du patrimoine de Baie-Saint-Paul ont été récoltées et analysées.

Analyse des données immobilières

Un portrait sommaire du marché immobilier baie-saint-paulois a été réalisé, principalement grâce aux données des transactions immobilières de la Ville de Baie-Saint-Paul, afin de comprendre les dynamiques des dernières années. En complément, une « photographie » du marché à un moment précis a été réalisée en colligeant les prix et caractéristiques d'une cinquantaine de propriétés analysées grâce aux plateformes d'affichage de propriétés à vendre Centris et DuProprio (consultées entre le 15 et le 25 mars 2021).

Analyse des besoins et aspirations résidentielles des citoyen(ne)s

Afin de cerner les critères déterminant les choix d'habitation des Baie-Saint-Paulois(e)s, deux sondages ont été réalisés. Le premier est un sondage auprès de trois courtier(ère)s en immobilier ayant partagé leur perception du marché actuel et leurs perspectives quant aux dynamiques immobilières des prochaines années. Le second est un sondage diffusé en ligne entre le 17 mai et le 28 mai 2021. Au total, ce sont 278 personnes qui ont répondu au sondage, soit environ 3,7 % de la population. Les répondant(e)s s'identifient à 62 % comme femme, sont à 78 % à l'emploi et habitent en majorité à l'intérieur du périmètre urbain. On retrouve une part égale de locataires et de propriétaires. Le sondage possède des limites méthodologiques inhérentes à sa méthode de collecte non aléatoire et l'absence de pondération. Les résultats présentés ne sont donc pas généralisables à l'ensemble de la population.

Situation résidentielle actuelle

A grid of 12 white house-shaped icons arranged in 3 rows and 4 columns. Each icon is a white silhouette of a house with a gabled roof and a chimney on the right side, set against a solid orange background. The icons are intended for data entry or selection.

Attractivité de la MRC de Charlevoix et de Baie-Saint-Paul

Croissance de la population

La population de Baie-Saint-Paul s'élevait à 7222 personnes en 2020. Son taux d'accroissement naturel (la différence entre les naissances et les décès) est négatif depuis au moins une quinzaine d'années. En 2020, la ville a perdu 76 résident(e)s. Du côté des migrations internes (entre les MRC du Québec), c'est l'ensemble de la MRC de Charlevoix, dont fait partie Baie-Saint-Paul, qui présente un solde migratoire net positif. Autrement dit, la MRC de Charlevoix attire davantage de résident(e)s qu'elle n'en voit la quitter. Cette tendance s'observe au moins depuis l'année 2017-2018, mais se serait accentuée pendant la pandémie de la COVID-19. À titre comparatif, la MRC de Charlevoix-Est, qui affichait un solde migratoire net négatif au moins depuis l'année 2015-2016, atteste également un solde migratoire net positif, quoique moindre que celui de la MRC de Charlevoix, pendant la crise sanitaire. Avec un accroissement naturel négatif, la croissance de la population est soutenue par l'accroissement migratoire.

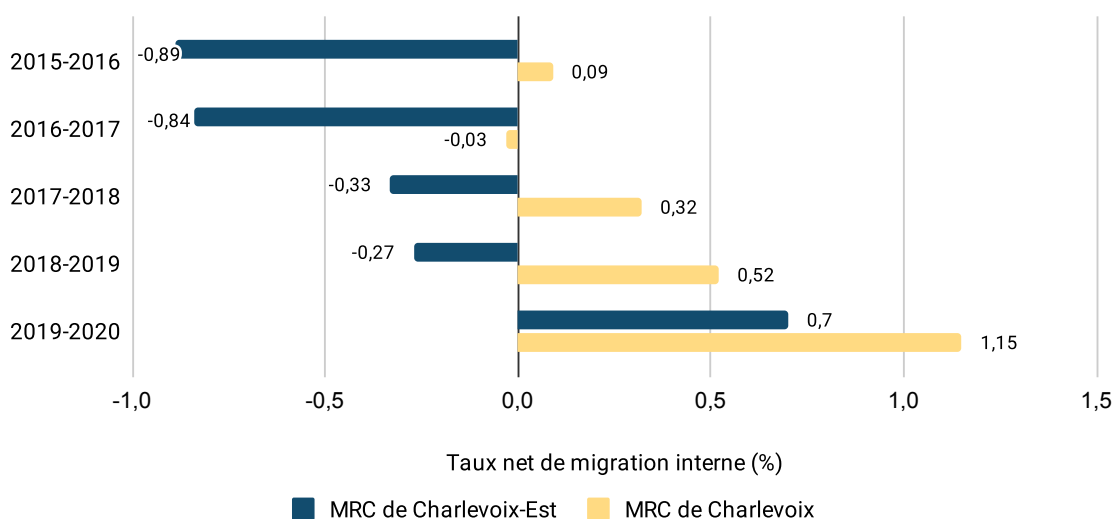
À ce titre, les résultats du sondage réalisé auprès de la population, bien que non généralisables, signalent l'arrivée de nouveaux ménages dans les dernières années à Baie-Saint-Paul : 36 % des répondant(e)s locataires et 22 % des répondant(e)s propriétaires sont arrivé(e)s à Baie-Saint-Paul dans les cinq dernières années.

Vieillesse démographique

En 2020, l'âge moyen de la population baie-saint-pauloise était de 49,5 ans (INSQ, 2021). La répartition de la population en groupes d'âge montre que 52 % avaient entre 20 et 64 ans. Les 65 ans et plus représentent quant à eux 31 % de la population, dont environ 8 % ont 80 ans et plus. À ce titre, la Ville de Baie-Saint-Paul a une population plus âgée que par rapport à l'ensemble du Québec, où la proportion des 65 ans et plus est de 20 % et où, en 2030, le quart de la population aura 65 ans et plus (Van Der Vlugt et Audet-Nadeau, 2020). Les personnes de 19 ans ou moins représentaient quant à elles 16 % de la population. La forte proportion de personnes âgées est susceptible d'avoir des impacts sur les besoins résidentiels prédominants dans la population. Effectivement, les personnes âgées peuvent exprimer divers besoins particuliers en matière d'habitation tels que l'adaptation de leur logement à des limitations fonctionnelles ainsi que la proximité géographique aux services de santé, aux commerces et aux services.

Le taux de migration interne (entre MRC du Québec) pour les MRC de Charlevoix-Est et de Charlevoix.

Données provenant de l'Institut de la statistique du Québec, janvier 2021. Arpent, 2021



Attractivité de la MRC de Charlevoix et de Baie-Saint-Paul

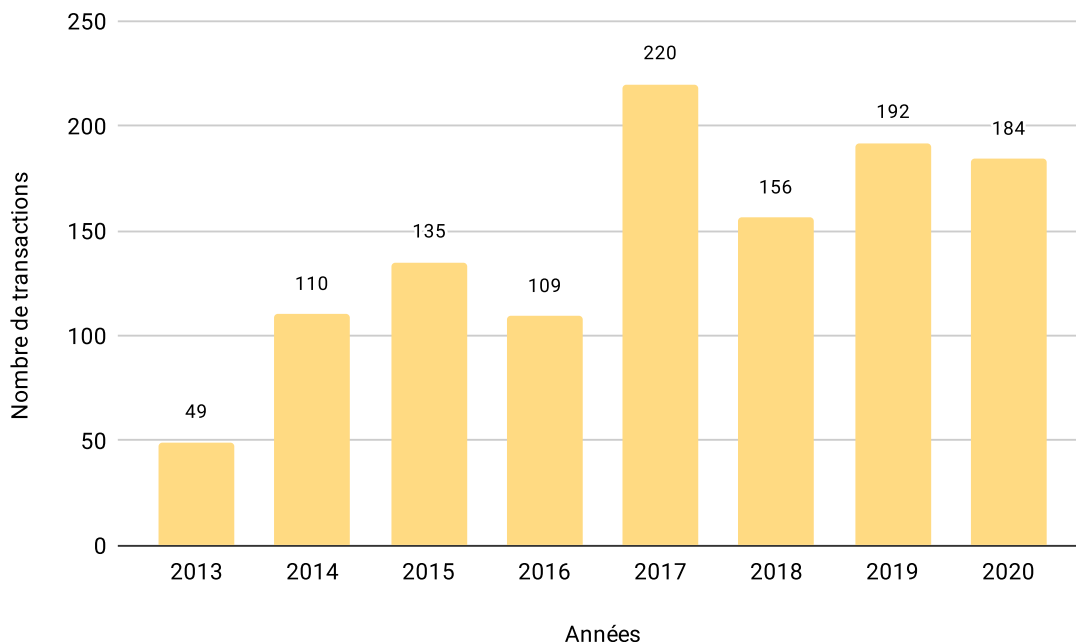
Nombre de transactions immobilières

L'attractivité grandissante de Baie-Saint-Paul semble se répercuter dans le nombre de transactions immobilières. En effet, une tendance à la hausse du nombre de transactions immobilières s'observe à partir de l'année 2013, ponctuée de légères diminutions et augmentations plus importantes¹. L'augmentation du prix moyen et du prix médian des transactions, observable depuis 2013, est également révélatrice de l'attractivité de la ville. En effet, le prix moyen est passé de 161 693 \$ en 2013 à 199 962 \$ en 2020, une augmentation équivalente à environ 24 %. Du côté du prix médian, une augmentation approximative de 7 % est enregistrée, passant de 148 500 \$ en 2013 à 160 000 \$ en 2020, équivalente à une augmentation annuelle de 1 %. L'écart entre l'augmentation du prix moyen et du prix médian peut s'expliquer par l'augmentation des prix de vente de certaines maisons parmi les plus coûteuses.

¹ Les transactions immobilières concernées sont celles enregistrées au rôle foncier de la Ville de Baie-Saint-Paul à la suite d'un changement de propriétaire.

Nombre de transactions enregistrées concernant le changement de propriétaire entre 2013 et 2020.

Données provenant du rôle foncier de la Ville de Baie-Saint-Paul, 2013 à 2020.
Arpent, 2021



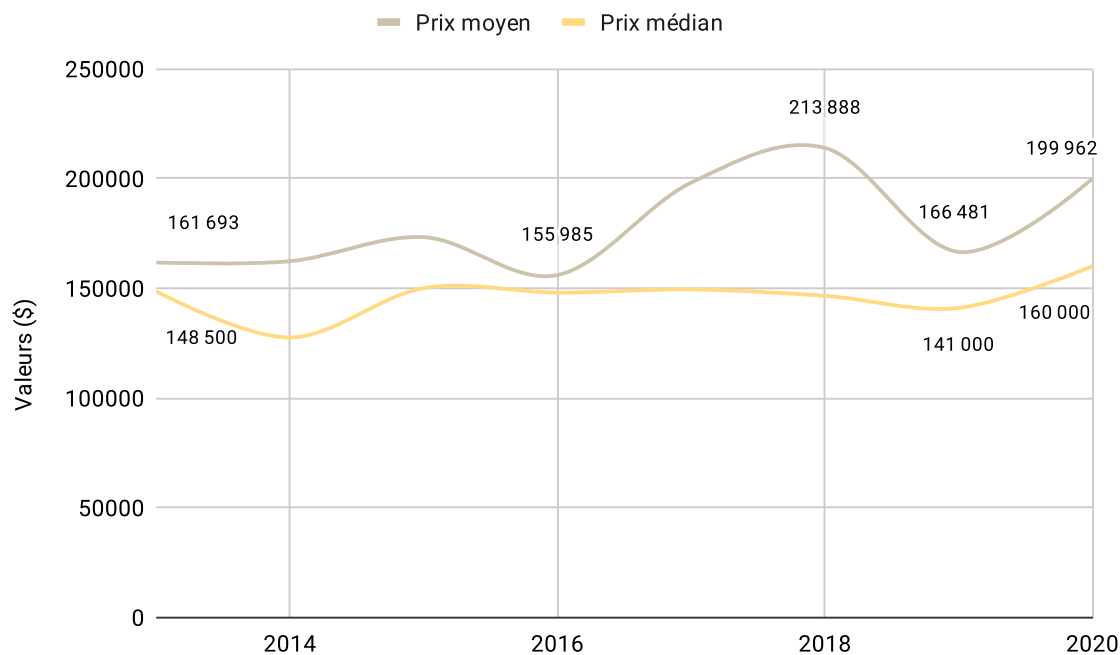
Attractivité de la MRC de Charlevoix et de Baie-Saint-Paul

Valeur des transactions immobilières

L'augmentation du nombre de transactions et du prix de vente concorde avec l'avis unanime des courtier(ère)s qui ont été sondé(e)s : la demande immobilière était en croissance avant la pandémie et s'avère plus importante que l'offre sur le marché immobilier actuel, tout type d'habitation et d'acheteur(euse) confondu. En raison de l'offre plus faible que la demande, les courtier(ère)s sont d'avis que les ventes sans garantie légale sont fréquentes. La demande serait toutefois particulièrement plus importante que l'offre du côté des maisons unifamiliales. Cela pourrait s'expliquer par le fait qu'il s'agit du principal produit résidentiel mis en marché dans les dernières années et donc le principal produit attirant des acheteur(euse)s potentiel(le)s. Les courtier(ère)s estiment que les maisons unifamiliales et les immeubles de type plex (duplex, triplex, quadruplex, etc.) gagneront en popularité au cours des prochaines années.

Variation des prix de vente moyen et médian enregistrés entre 2013 et 2020 pour les transactions de changement de propriétaire.

Données provenant du rôle foncier de la Ville de Baie-Saint-Paul, 2013 à 2020. Arpent, 2021



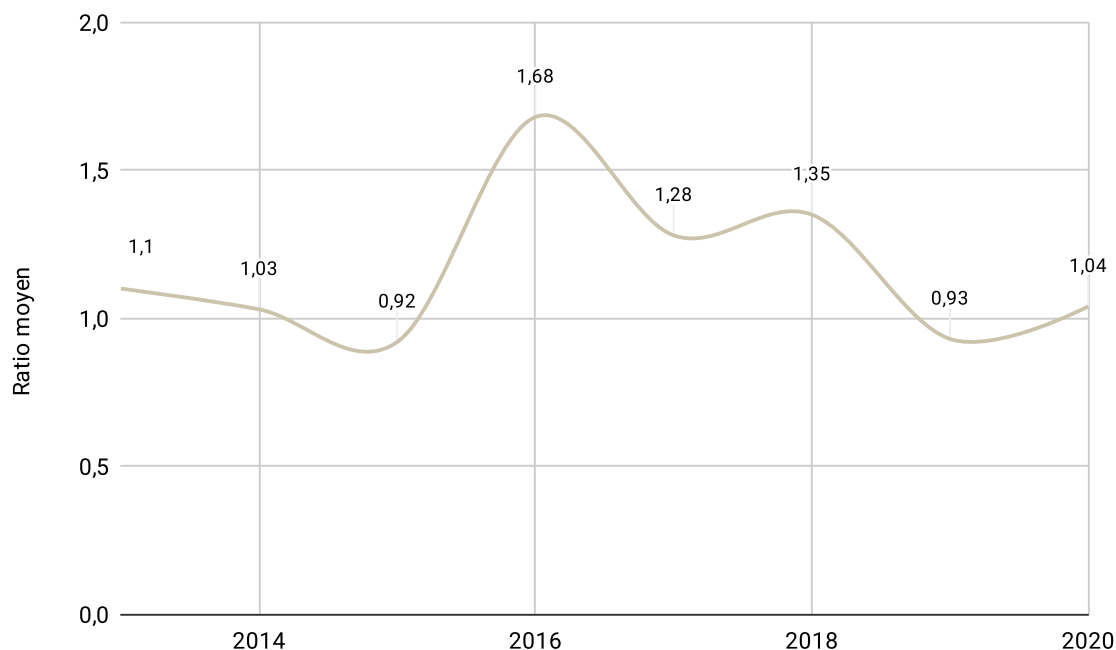
Attractivité de la MRC de Charlevoix et de Baie-Saint-Paul

Évolution du ratio prix de vente/valeur au rôle foncier

En moyenne, les propriétés vendues entre 2013 et 2020 l'ont été à un prix de vente supérieur à leur évaluation municipale. C'est ce que démontre le calcul du ratio entre les prix des ventes enregistrées et la valeur de l'évaluation municipale au rôle foncier. Un ratio de 1 signifie que le prix de vente et l'évaluation municipale sont égaux. L'année 2016 est celle où l'écart entre les deux valeurs est le plus important (la valeur des transactions immobilières étant 68 % plus élevée que celle du rôle foncier). On constate que les années suivantes ont été marquées par des ajustements importants de la part de la MRC de Charlevoix afin d'actualiser les valeurs foncières sur son territoire, puisqu'on observe une diminution du ratio qui se rapproche de 1 en 2019 et 2020.

Ratio moyen entre le prix de vente enregistré et l'évaluation municipale.

Données du rôle foncier de Baie-Saint-Paul, 2013 à 2020. Arpent, 2021



Attractivité de la MRC de Charlevoix et de Baie-Saint-Paul

Raisons d'habiter à Baie-Saint-Paul

Les facteurs d'attractivité sont nombreux à Baie-Saint-Paul et se reflètent dans les raisons pour lesquelles les citoyen(ne)s y élisent domicile. La première raison évoquée est la proximité à la nature, choisie par 55 % des répondant(e)s et particulièrement prisée par les répondant(e)s de moins de 35 ans (63 %). On retrouve comme deuxième raison le travail (45 %), plus populaire chez les locataires (49 %) que les propriétaires (40 %). L'âge marque également une grande différence dans la sélection du travail comme raison d'habiter à Baie-Saint-Paul puisque les moins de 35 ans sont très nombreux(euses) à le mentionner (56 %), tandis que les 65 ans et plus y sont beaucoup moins nombreux(euses) (12 %).

Inversement, les répondant(e)s de 65 ans et plus sont très nombreux(euses) à avoir choisi Baie-Saint-Paul puisqu'ils sont des natif(ve)s ou parce qu'ils y ont grandi (43 % par rapport à 35 % pour l'ensemble des répondant(e)s). La proximité à Québec, grand centre urbain de la région, est mentionnée par 31 % des répondant(e)s et représente une raison plus importante pour les propriétaires (36 %) que pour les locataires (27 %). D'autres différences sont observables entre les propriétaires et

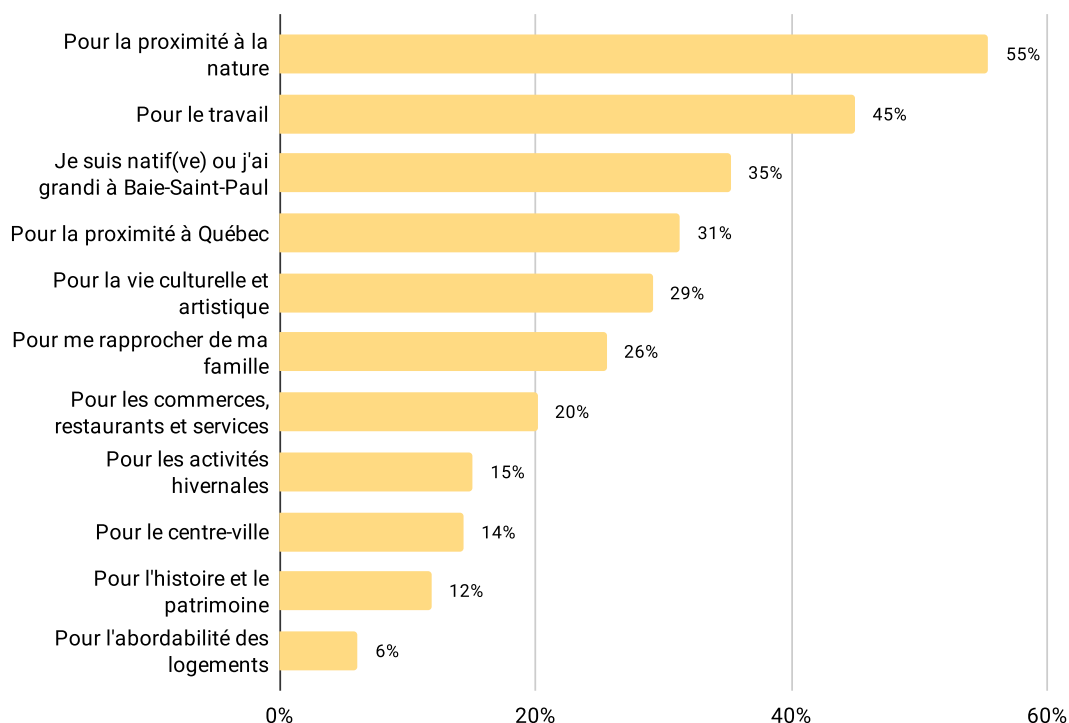
les locataires, notamment en ce qui a trait au choix de vivre à Baie-Saint-Paul en raison de son histoire et son patrimoine (7 % chez les propriétaires et 17 % chez les locataires) ou en raison de l'abordabilité des logements (seulement 2 % chez les propriétaires et 11 % pour les locataires).

Les répondant(e)s de 65 ans et plus semblent également davantage sensibles à l'histoire et au patrimoine (19 %) et à l'abordabilité des logements (12 %). Les répondant(e)s de moins de 35 ans semblent quant à eux particulièrement attiré(e)s par les activités hivernales (24 %). En somme, les principales raisons pour lesquelles les répondant(e)s ont choisi Baie-Saint-Paul comme ville de résidence sont :

1. La proximité à la nature ;
2. Le travail ;
3. L'attachement pour y être né(e) ou y avoir grandi ;
4. La proximité à Québec ;
5. Un ensemble de facteurs liés au dynamisme de ses quartiers (vie culturelle et artistique, commerces, restaurants, services, centre-ville, histoire et patrimoine).

Pourcentage de répondant(e)s ayant choisi la raison de vivre à Baie-Saint-Paul.

Les répondant(e)s pouvaient sélectionner plus d'une raison. Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Diversité des types d'habitation

En comparaison à d'autres villes et municipalités de la région charlevoisienne, Baie-Saint-Paul accueille davantage de diversité de types d'habitation. Cette diversité, surtout attribuable à la présence d'immeubles de type plex (duplex, triplex, etc.) et d'immeubles d'appartements de moins de cinq étages, fait en sorte que la ville compte un nombre élevé de ménages locataires.

Typologie résidentielle

En 2016, 3230 ménages habitaient Baie-Saint-Paul.

- La majorité (61 %) occupait une maison individuelle non attenante;
- 19 % occupaient un appartement dans un immeuble de moins de cinq étages (13 % pour la MRC de Charlevoix);
- 11 % occupaient un appartement ou plain-pied dans un duplex (4 % pour la MRC de Charlevoix);
- 5 % occupaient une maison jumelée;
- Moins de 2 % occupaient des maisons en rangée ou des logements mobiles.

Les typologies d'habitations plus denses telles que les appartements dans un immeuble de moins de cinq étages et les appartements ou plain-pied dans un duplex se retrouvaient en plus grandes proportions à Baie-Saint-Paul que dans l'ensemble de la MRC de Charlevoix, ce qui pourrait expliquer une part plus élevée de locataires (31 % à Baie-Saint-Paul par rapport à 26 % pour l'ensemble de la MRC de Charlevoix). Toujours selon le recensement 2016 de Statistique Canada, une faible proportion des logements (6 %) nécessitaient des réparations majeures.

Statut (locataire ou propriétaire-occupant(e))

Lorsqu'on se penche sur le profil des répondant(e)s du sondage, on observe que certaines caractéristiques distinguent les propriétaires-occupant(e)s des locataires¹. La moitié des locataires disent avoir un revenu de moins de 39 999 \$, ce qui rejoint de près le revenu médian des locataires de la RMR de Québec évalué à 37 100 \$ en 2018 (environ 39 200 \$ en dollars constants de 2021). Plus du tiers des répondant(e)s locataires (34 %) ont entre 18 et 34 ans alors que 13 % ont 65 ans et plus.

La majorité des locataires habitent des types d'habitation plus denses, soit des immeubles de plus de quatre logements (41 %) ou des duplex et des triplex (26 %).

Les propriétaires, qui représentent l'autre moitié des répondant(e)s du sondage, ont majoritairement des revenus de 40 000 \$ et plus (70 %). Ce sont 18 % d'entre eux qui touchent moins de 39 999 \$ par an. Les propriétaires occupent en forte majorité (87 %) des maisons individuelles et la majorité a 35 ans et plus (60 %). On constate une adéquation entre le statut de propriétaire et l'augmentation du nombre d'années de résidence. En effet, les propriétaires sont deux fois plus nombreux(euses) que les locataires à résider à Baie-Saint-Paul depuis au moins 16 ans. Néanmoins, comme mentionné précédemment, 22 % de propriétaires et 36 % des locataires y résident depuis cinq ans ou moins. Somme toute, ces données reflètent la démographie de la ville : une population vieillissante, composée de résident(e)s de longue date, qui assiste depuis quelques années à l'arrivée de nouveaux jeunes ménages.

En lien avec leur statut d'occupation et les types d'habitations sur le territoire, les répondant(e)s locataires occupent la quasi-totalité des logements comportant une chambre et en majorité les logements comportant deux chambres. Les propriétaires, quant à eux, occupent en majorité les logements de trois chambres, de quatre chambres, de cinq chambres, puis de six chambres et plus.

¹ Les répondant(e)s du sondage affirmant être locataires représentent la moitié des répondant(e)s (50 %) et sont donc proportionnellement plus nombreux(euses) que selon le recensement de 2016.

Diversité des types d'habitation

État des logements

Le bon état d'un logement est une condition sans laquelle on ne peut parler d'abordabilité. Autrement dit, un logement accessible financièrement, mais qui serait en piètre état, voire impropre à l'habitation, ne peut être qualifié d'abordable. Par ailleurs, il se peut que des logements en mauvais état soient occupés par des locataires malgré l'obligation légale du locateur de fournir un logement en bon état. C'est l'une des façons dont s'illustre la vulnérabilité de certains ménages locataires face au manque de logements abordables disponibles.

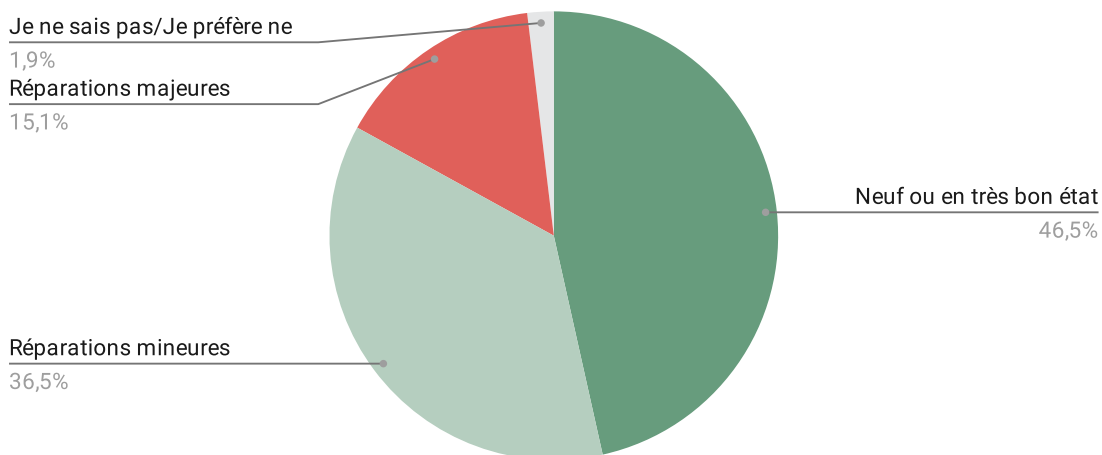
Selon les répondant(e)s, les logements, toute catégorie confondue, sont majoritairement en bon état. Toutefois, 15 % des répondant(e)s affirment vivre dans un logement nécessitant des réparations majeures plutôt que 6 % selon le recensement de 2016. Cet écart de 9 % est notable et pourrait être le résultat d'une dégradation de l'état des logements depuis 2016 ou parce que les locataires, vivant généralement dans des logements en moins bon état, sont davantage représentés dans les résultats du sondage en ligne. En effet, parmi les répondant(e)s affirmant que leur logement requiert des réparations majeures, la majorité sont des locataires (63 %) et/ou ont des revenus de moins de 60 000 \$ (77 %). De plus, une part importante est âgée entre 18 et 34 ans (43 %). Autrement dit, les jeunes locataires dont les revenus sont les plus faibles sont les plus

susceptibles d'être d'avis que leur logement requiert des réparations majeures. Les locataires sont toutefois à peu près aussi nombreux(euses) que les propriétaires à affirmer que leur logement est neuf ou en très bon état.

Ces résultats concordent avec ceux de l'enquête « Mon habitat : plus qu'un simple toit », un projet pilote mené à l'été 2012 à Baie-Saint-Paul. Même si ses résultats ne sont pas généralisables à l'ensemble de la ville, il est intéressant d'y observer que 11 % des ménages auprès desquels l'étude a été réalisée étaient d'avis que leur logement nécessitait des réparations majeures (3 % de plus que l'ensemble du Québec). L'enquêteur en bâtiment avait conclu que 9,4 % des bâtiments visités étaient dans un état général plutôt détérioré. Une tendance similaire à celle observée dans le sondage de l'été 2021 se dégage des résultats de l'enquête alors que les locataires étaient plus fréquemment d'avis que leur domicile nécessitait des réparations majeures. Les locataires occupaient, en plus grande proportion que les propriétaires, des logements construits avant 1961. Ces logements étaient quatre fois plus souvent jugés plutôt détériorés par l'enquêteur en bâtiment que ceux construits après cette même année. Le rapport d'enquête étaye que ces bâtiments sont fréquemment des constructions résidentielles de type plex ou multifamilial et sont occupés le plus souvent par des ménages à plus faible revenu.

Répartition des répondant(e)s selon l'état de leur logement.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Diversité des types d'habitation

Logement perpétuellement abordable

En matière de logement perpétuellement abordable, c'est-à-dire dont l'abordabilité est assurée à travers le temps, l'offre est quasi absente du parc immobilier résidentiel (environ 4%). Effectivement, il n'existe aucune coopérative d'habitation ou logement communautaire (relevant d'une société acheteuse, par exemple). On compte 140 logements sociaux gérés par l'Office municipal d'habitation de Baie-Saint-Paul (OMH). De ceux-ci, 97 sont des logements subventionnés (41 logements qui ont vu le jour grâce au programme AccèsLogis, 46 logements du programme de HLM public et 10 logements du programme de HLM privé). Ces logements sont offerts moyennant la satisfaction de critères d'admissibilité prévus au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. Depuis le 1er janvier 2020, les Habitations aux cinq clochers, les habitations Frère Soleil, et la résidence des Jardins du Gouffre sont

administrées par le programme AccèsLogis et gérées par l'OMH. Les logements sociaux n'étant qu'un type de logement abordable et le seul offert par l'État (pour connaître les autres modèles de logements abordables, voir la section débutant à la p. 72), aucune alternative à la propriété privée n'existe à Baie-Saint-Paul pour les ménages qui ne se qualifient pas pour l'attribution de logements sociaux. En plus, le revenu maximal d'admissibilité à ces logements, le Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), dont la dernière actualisation pour Baie-Saint-Paul remonte à 2014, demeure très bas. Une personne seule travaillant à temps plein au salaire minimum ne pourrait accéder à un logement d'une chambre, son revenu dépassant le seuil maximal de 21 000\$¹.

¹À Baie-Saint-Paul, le PRBI est fixé à un salaire annuel de 21 000\$ pour les ménages d'une personne seule ou d'un couple. Pour voir les autres seuils : http://organismes.habitation.gouv.qc.ca/psa/psa_consulter_prbi.php

**Les Habitations aux cinq
clochers, Baie-Saint-Paul.**
G4 Architecture, 2015



Portrait des propriétés en vente entre le 15 et le 25 mars 2021

Une collecte de données sur les propriétés à vendre a été réalisée entre le 15 et le 25 mars 2021 sur les plateformes Centris et DuProprio pour un total de 54 propriétés. Pour chacune d'entre elles, une fiche relevant ses principales caractéristiques a été remplie permettant de dresser un portrait du marché immobilier pendant cette période de temps donnée.

Les caractéristiques suivantes ont été relevées :

- Maison individuelle non attenante : 38 (70,4 %) ;
- Duplex : 8 (14,8 %) ;
- Maison jumelée : 2 (3,7 %) ;
- Triplex : 2 (3,7 %) ;
- Condo : 1 (3,7 %) ;
- Quadruplex : 1 (1,9 %) ;
- Maison de chambres : 1 (1,9 %).

Proportionnellement aux types d'habitation que l'on trouve sur le territoire de la ville, les maisons individuelles et les duplex sont les deux types les plus représentés dans les mises en vente. Mis à part les plex, une part peu importante des propriétés sur le marché était susceptible d'offrir des logements en location et aucun logement locatif n'a été repéré sur les sites de petites annonces comme Kijiji.

Prix d'achat demandé par les vendeur(euse)s

Pour l'ensemble des propriétés mises en vente durant la période du 15 au 25 mars 2021, le prix d'achat moyen demandé était de 390 983 \$. Ce prix moyen demandé correspond à un montant beaucoup plus élevé que le prix moyen des ventes enregistrées de 2020 qui était de 199 962 \$ (soit 96 % de plus). Le prix médian demandé était, quant à lui, de 339 500 \$, soit 112 % de plus que le prix médian des ventes enregistrées en 2020 qui était de 160 000 \$.

Les écarts importants entre les prix demandés récoltés sur les plateformes de vente immobilière et les prix des ventes réalisées en 2020 sont à interpréter avec nuance étant donné le petit échantillon de propriétés relevées et surtout parce qu'il s'agit de prix demandés et non pas obtenus. Il est probable qu'une vente hypothétique se réalise au-dessous, ou au-

dessus, du prix demandé. Néanmoins, de l'avis des courtier(ère)s sondé(e)s, il semble probable que l'année 2021 enregistre des augmentations notables des prix des transactions immobilières conclues. Ils ont d'ailleurs indiqué que les transactions conclues actuellement sont très rarement sous le prix demandé et font fréquemment l'objet de surenchère.

Fourchettes de prix des propriétés affichées entre le 15 et 25 mars 2021 :

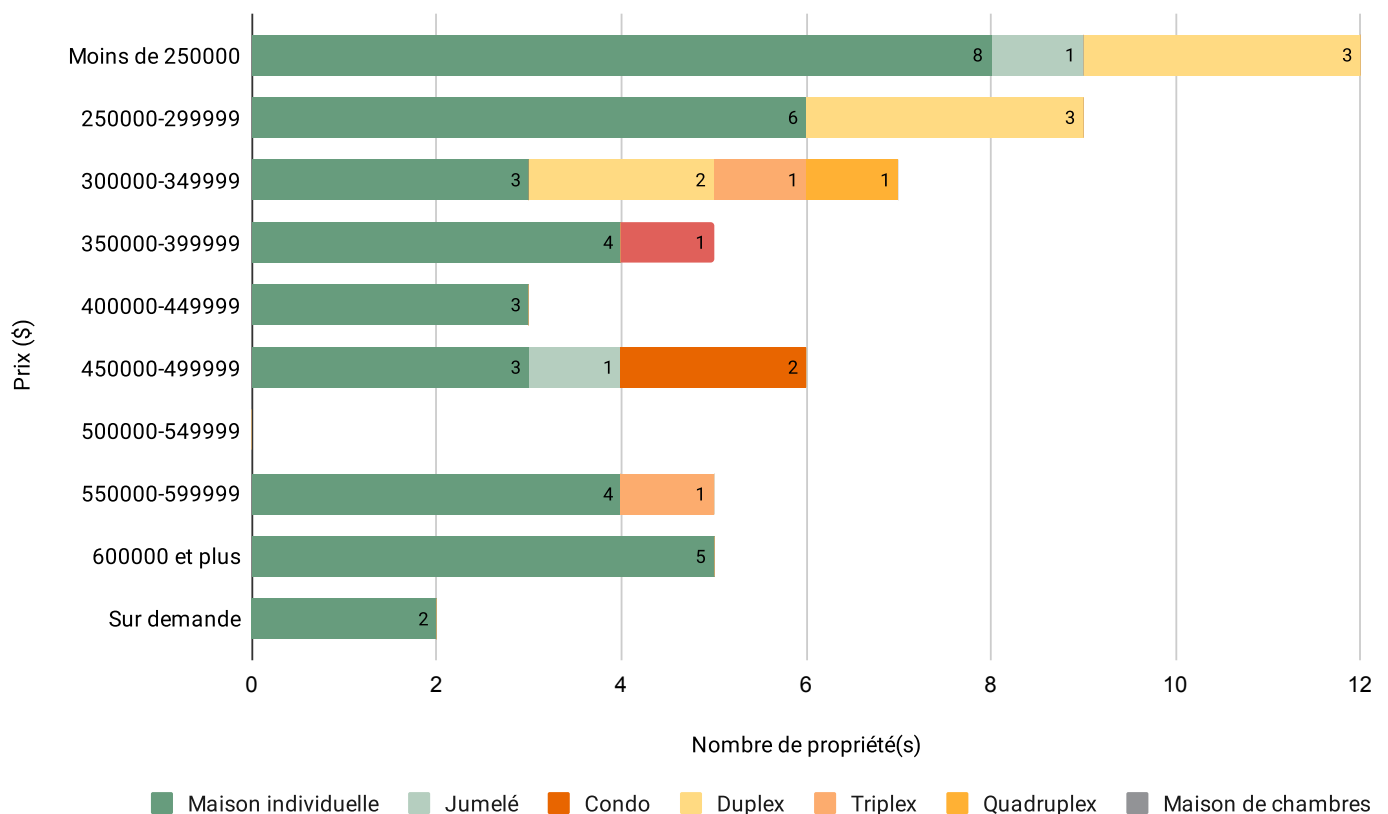
Moins de 250 000 \$: 12 (22 %)
250 000-349 999 \$: 16 (30 %)
350 000-449 999 \$: 8 (15 %)
450 000-549 999 \$: 6 (11 %)
550 000 \$ et plus	: 10 (18 %)
Sur demande	: 2 (4 %)

Portrait des propriétés en vente entre le 15 et le 25 mars 2021

Au regard des types d'habitation sur le marché à ce moment, les prix d'achat demandés par les vendeur(euse)s sont moins élevés pour les types d'habitation plus denses comme les plex. Par ailleurs, il y a plus de diversité de types d'habitation dans les fourchettes de prix en deçà de 350 000 \$. Les maisons individuelles sont quant à elles réparties à travers toutes les fourchettes de prix, mais priment dans les fourchettes les plus élevées. Fait intéressant et démontrant l'attractivité de Baie-Saint-Paul, les courtier(ère)s sondé(e)s estiment que le prix moyen d'achat souhaité par les acheteur(euse)s se situe entre 150 000 et 249 999 \$, mais que la majorité des propriétés en vente étaient affichées à un prix supérieur.

Prix d'achat demandé par les vendeur(euse)s pour les propriétés en vente du 15 au 25 mars.

Données provenant de Centris et DuProprio. Arpent, 2021



Portrait des propriétés en vente entre le 15 et le 25 mars 2021

Les propriétés mises en vente aux prix les plus élevés sont situées hors du périmètre urbain (huit des 10 propriétés dont le prix de vente demandé était de 550 000 \$ et plus). Les propriétés les moins chères se trouvent en plus grande concentration à l'intérieur du périmètre urbain.

Localisation des propriétés à vendre selon le prix d'achat demandé par les vendeur(euse)s

Données provenant de Centris et DuProprio et de la MRC de Charlevoix Arpent, 2021

- 150 000 \$ - 285 000 \$
- 285 001 \$ - 416 333 \$
- 416 333 \$ - 1 299 000 \$
- Périmètre urbain



0 750 1500 m

Portrait des propriétés en vente entre le 15 et le 25 mars 2021

Taille

Bien qu'imparfaite, une certaine tendance se dégage entre le prix d'achat demandé et la superficie intérieure de la propriété : les plus grandes superficies intérieures sont associées à des prix d'achat demandés plus élevés. On observe que les logements de plus de 200 mètres carrés de superficie intérieure sont disponibles uniquement à partir d'un peu plus de 250 000 \$. On constate que le marché immobilier de Baie-Saint-Paul n'est pas particulièrement sensible à la taille des logements, car on retrouve des logements dont la superficie intérieure est la même, mais dont les prix demandés peuvent afficher des écarts allant jusqu'à 400 000 \$. Il est probable que d'autres facteurs, tels que l'espace extérieur, les vues sur le fleuve, l'état ainsi que la localisation aient une grande influence sur le prix.

Localisation

Les types d'habitation les plus denses (condominiums, plex et maisons en rangée) se concentrent davantage à l'intérieur du périmètre urbain. De plus, il n'y a pas de diversité des types d'habitations à l'extérieur du périmètre urbain, car il n'y a que des maisons individuelles qui y sont en vente.

Années de construction

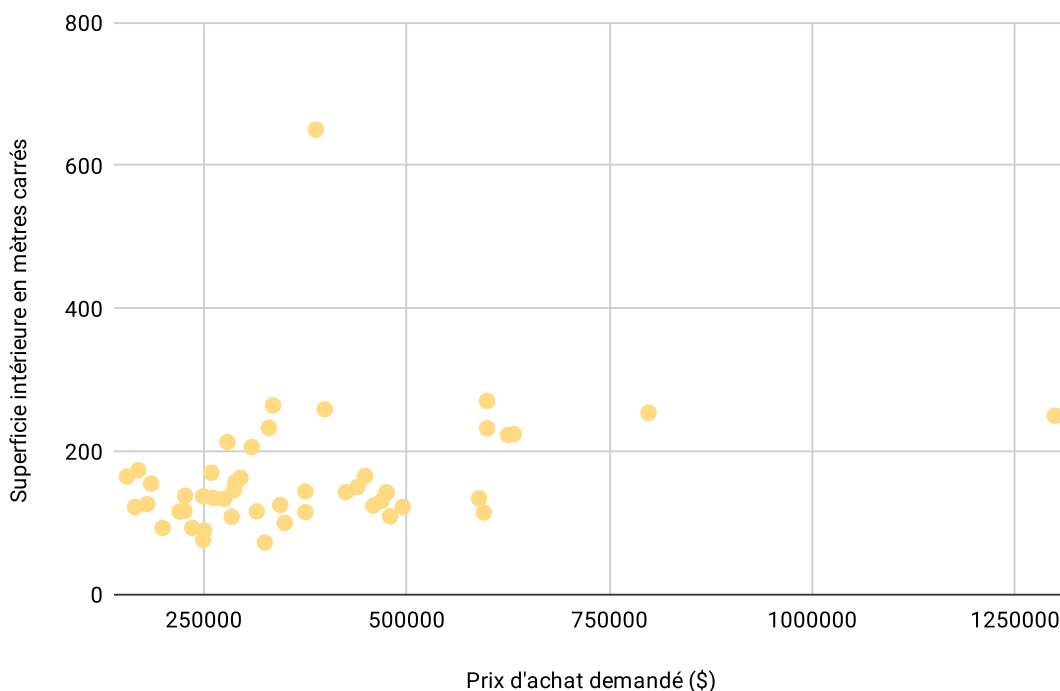
Les maisons individuelles et jumelées sont les seuls types d'habitation à vendre et qui ont été construits dans les 20 dernières années. On constate cependant que des condominiums en construction sont en vente.

Marchabilité

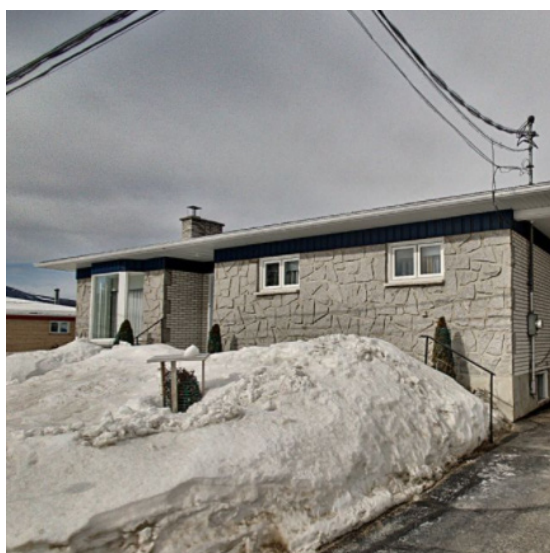
Presque la totalité (96 %) des propriétés ont un espace de stationnement privé, tandis que près du tiers ont un garage. L'omniprésence d'espaces dédiés au stationnement reflète la dépendance des résident(e)s par rapport à l'automobile. À cet effet, le Walk Score, un indicateur de la proximité des services, de la qualité du réseau routier et des infrastructures pour les piéton(ne)s, en témoigne : 76 % des propriétés recensées ont un score de 25 points et moins signifiant qu'elles sont implantées dans un environnement dépendant à l'automobile. Seulement deux propriétés ont des scores de plus de 70 points, ce qui signifie qu'elles sont dans des environnements « très marchables ». Toutes deux sont situées au centre-ville.

Prix d'achat demandé par les vendeur(euse)s selon la superficie intérieure en mètres carrés pour les propriétés en vente du 15 au 25 mars.

Données provenant de Centris et DuProprio. Arpent, 2021



Portrait des
propriétés en
vente entre le
15 et le 25 mars
2021



HAUT GAUCHE

12 rue de la Mare-Claire
Centris, 2021

HAUT DROITE

134 rue St-Jean-Baptiste
Centris, 2021

CENTRE GAUCHE

17 rue du Domaine-Fortin
Centris, 2021

CENTRE DROITE

17-19 rue St-Édouard
Centris, 2021

BAS GAUCHE

19 rue Ménard
Centris, 2021

BAS DROITE

277 rang St-Antoine nord
Centris, 2021



Érosion de l'abordabilité

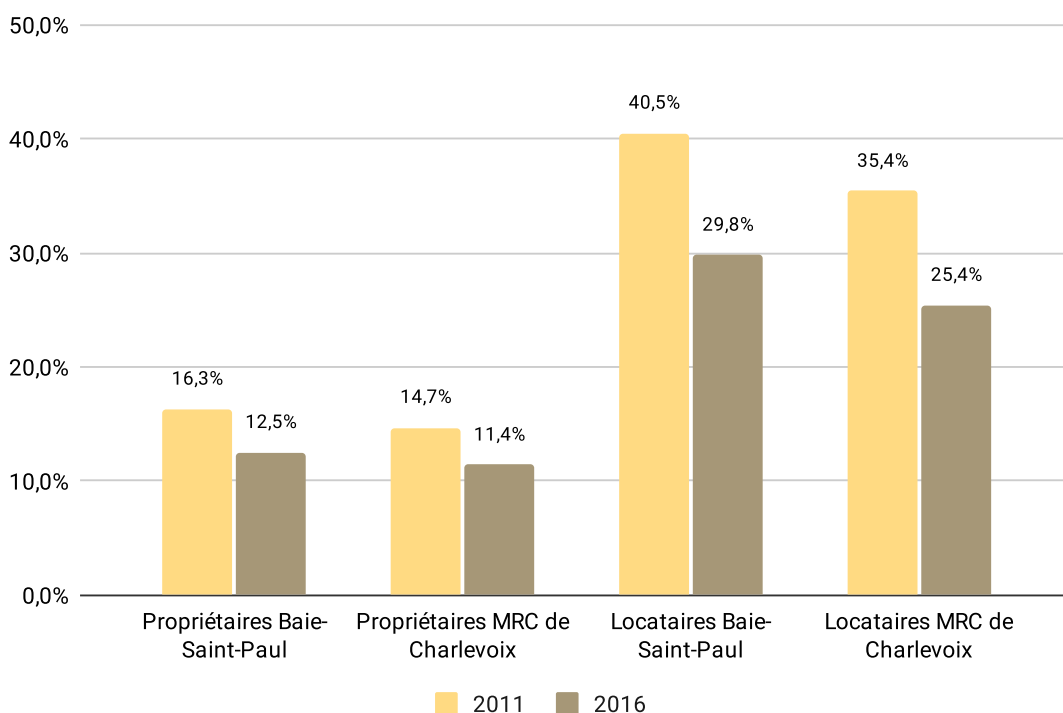
La perte du caractère abordable d'un immeuble, d'un quartier ou d'une ville peut être expliquée par l'entremise du concept d'érosion de l'abordabilité, qui survient lorsque le prix de vente moyen des habitations augmente plus rapidement que le revenu médian des ménages. L'accroissement rapide de l'écart entre le prix de l'habitation et le revenu des ménages s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs, dont la stagnation du revenu médian, l'accès facilité au crédit hypothécaire et le maintien de taux d'intérêt bas, la diminution de la taille des ménages, ainsi que la pression immobilière engendrée par les investissements étrangers. En résumé, l'érosion de l'abordabilité réduit l'accès au logement locatif ou à la propriété et mène au surendettement des ménages. Les conséquences de l'érosion de l'abordabilité sont par ailleurs accentuées dans un contexte de diminution accrue du taux d'inoccupation des logements locatifs privés. Les prochaines sous-sections démontrent la présence de plusieurs indicateurs de l'érosion de l'abordabilité résidentielle à Baie-Saint-Paul.

Taux d'effort des ménages pour payer leur logement

La capacité d'un ménage de dépenser moins de 30 % de ses revenus pour se loger est un indicateur d'abordabilité résidentielle. On constate qu'en 2016, 12,5 % des propriétaires et 29,8 % des locataires dédiaient 30 % ou plus de leurs revenus pour leur logement. En d'autres mots, ces personnes vivaient dans des logements qui n'étaient pas abordables par rapport à leurs revenus. Malgré que la situation soit toujours préoccupante, on observe entre 2011 et 2016 une réduction significative de ces pourcentages à Baie-Saint-Paul comme dans l'ensemble de la MRC de Charlevoix, et ce, autant chez les ménages propriétaires que chez les ménages locataires. La diminution la plus importante (10,70 %) est constatée chez les ménages locataires de Baie-Saint-Paul. Comme décrit dans le prochain paragraphe, celle-ci n'est pas tributaire d'une diminution des frais de logement, mais plutôt d'une augmentation du revenu des ménages locataires ou de l'arrivée de nouveaux locataires dont les revenus sont plus élevés.

Variation du pourcentage de ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu à leur logement entre 2011 et 2016.

Données provenant de Statistique Canada, 2011 et 2016. Arpent, 2021



Érosion de l'abordabilité

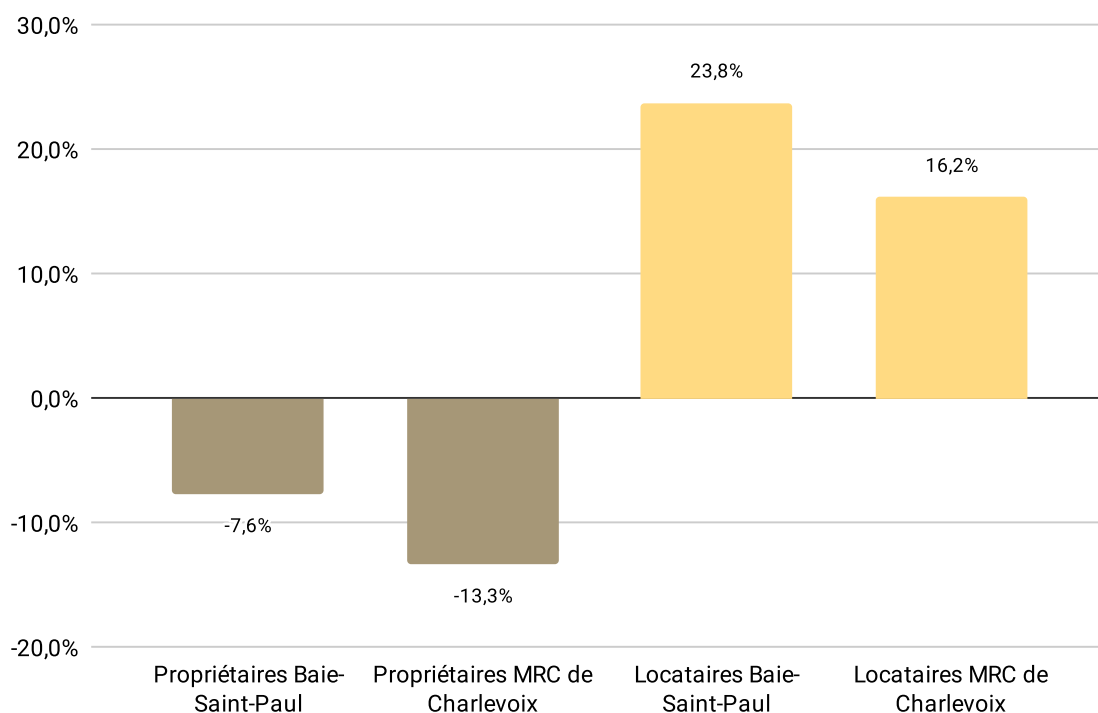
Variation des frais de logement entre 2000 et 2016

La variation des frais de logement¹ annuels médians entre 2000 et 2016 (en dollars constants de 2016) de ces mêmes catégories de ménages est révélatrice de l'augmentation des frais de logement qu'ont connue les ménages locataires. Alors que les propriétaires de Baie-Saint-Paul ont connu une diminution de leurs frais de logement, les ménages locataires ont plutôt connu une augmentation de 24 %. Les ménages locataires de la MRC de Charlevoix ont également connu une hausse plus importante de leurs frais de logement annuels (16 %) que les ménages propriétaires de la même région (-13 %).

¹Selon Statistique Canada, les « frais de logement » comprennent tous les frais de logement payés mensuellement par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement. Pour les ménages propriétaires, ils incluent les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété, puis les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, ils comportent le loyer, les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

Variation en pourcentage des frais de logement annuels médians observés entre 2000 et 2016 (en dollars constants de 2016) selon le statut d'occupation pour la Ville de Baie-Saint-Paul et la MRC de Charlevoix.

Données provenant de Statistique Canada 2001, 2006, 2011 et 2016. Arpent, 2021



Érosion de l'abordabilité

Écart entre le coût de logement et revenus

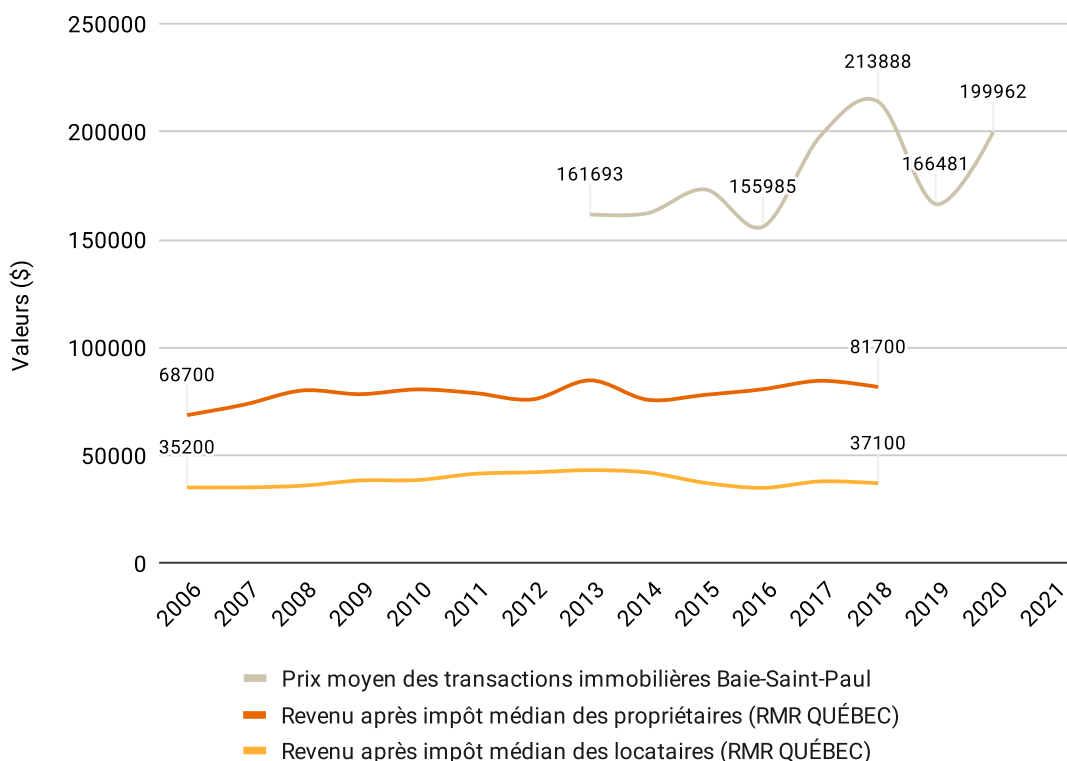
Quand on met en relation les variations des prix moyens des transactions immobilières à Baie-Saint-Paul avec l'évolution du revenu médian des locataires et propriétaires de la région métropolitaine de recensement de Québec¹ (2006 à 2018, en dollars constants de 2018; données non disponibles à l'échelle de Baie-Saint-Paul), on constate que leurs évolutions ne suivent pas un rythme constant. En effet, le revenu médian après impôt des propriétaires s'élève à 81 700 \$ en 2018 (une augmentation de 19 % en 12 ans), tandis que celui des locataires est passé à 37 100 \$ (une augmentation de près de 5 %). Le prix moyen des transactions immobilières a toutefois connu, quant à lui, des fluctuations importantes pour la même période, passant de 155 985 \$ à 213 888 \$, soit 27 % d'augmentation.

Comme il est très peu probable que les revenus médians aient autant augmenté entre 2018 et 2020, on peut donc affirmer que l'accès à la propriété est devenu plus difficile pour les ménages locataires qui souhaiteraient devenir propriétaires et qu'il est plus difficile pour les propriétaires de changer de propriété pour répondre à leurs besoins changeants. L'ajout de 48 nouveaux logements locatifs au cours de l'année 2021 (grâce à la construction de trois plex), dont les loyers sont plus élevés que la moyenne observée sur le marché, peut également influencer l'augmentation des frais plus importante constatée chez les locataires de Baie-Saint-Paul.

¹ Ces données proviennent de la SCHL (28 avril 2021). Parmi les six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province du Québec, la RMR de Québec est celle qui entretient une plus grande proximité avec la région de Charlevoix.

Évolution du prix moyen des transactions immobilières conclues à Baie-Saint-Paul entre 2013-2020 et du revenu après impôt des locataires et propriétaires de la RMR de Québec, entre 2006 et 2018 (en dollars constants de 2018).

Données provenant du rôle foncier de Baie-Saint-Paul, 2013 à 2020, et de la SCHL, 2021. Arpent, 2021



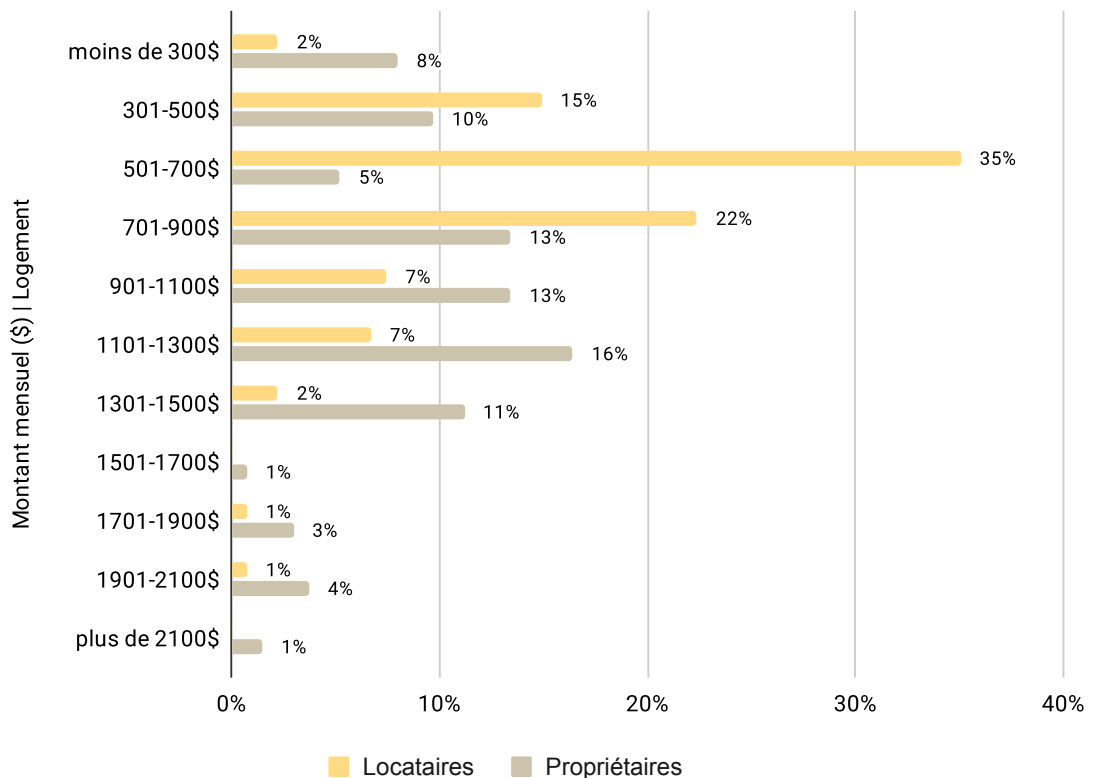
Érosion de l'abordabilité

Frais de logement (loyer ou hypothèque)

Bien qu'entre 2000 et 2016 les propriétaires aient vu une diminution de leurs frais de logement (comprenant exclusivement l'hypothèque et les taxes municipales) contrairement aux locataires qui les ont vus augmenter, leurs frais demeurent en valeur absolue plus élevés que ceux des locataires. En effet, la médiane du coût du logement est de 685 \$ chez les répondant(e)s locataires alors qu'elle est de 1000 \$ chez les propriétaires. Plus du tiers des locataires (35 %) ont un loyer entre 501 \$ et 700 \$. Les propriétaires-occupant(e)s sont quant à eux davantage réparti(e)s également entre les différentes fourchettes de prix sous 1500 \$ par mois, mais sont proportionnellement plus nombreux(euses) pour chacune d'entre elles à partir de 901 \$ et plus par mois.

Répartition des locataires et propriétaires en fonction du montant mensuel consacré à leur logement.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Érosion de l'abordabilité

Frais liés au logement (électricité, assurances, internet, taxes municipales, etc.)

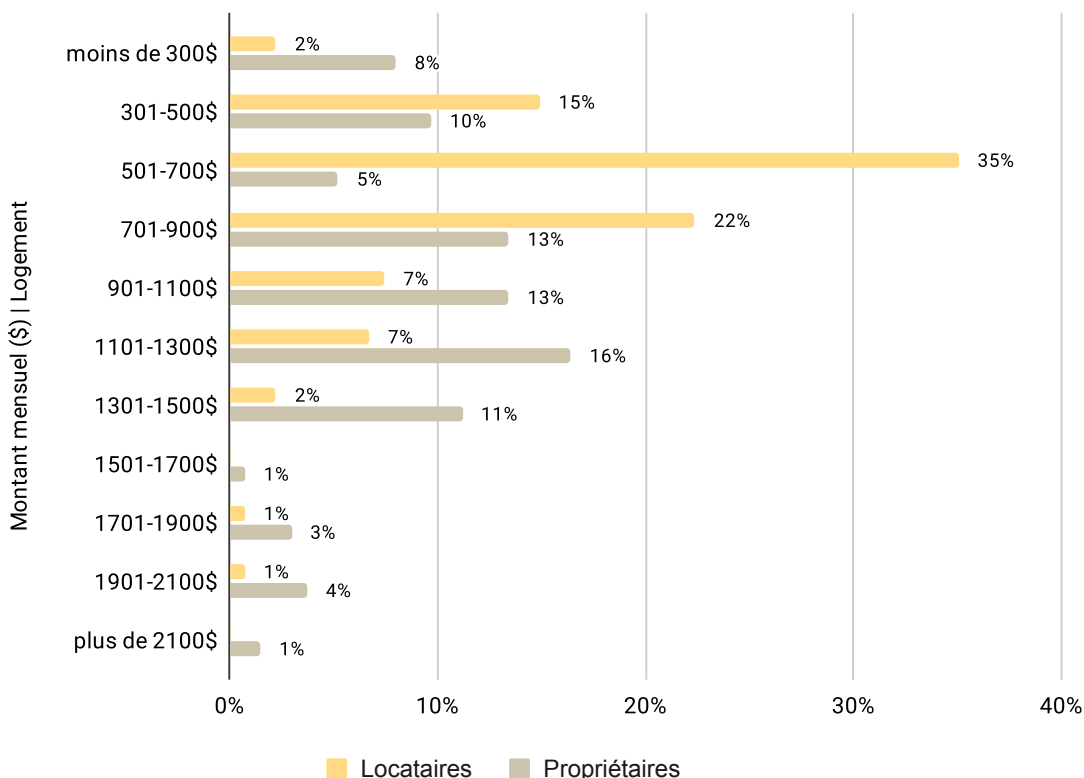
Selon les résultats du sondage en ligne, les frais liés au logement (électricité, assurances, internet, taxes municipales) sont plus élevés, en valeurs absolues, pour les ménages propriétaires que pour les locataires¹. En effet, la médiane des frais s'élève à 435 \$ chez les propriétaires et à 253 \$ chez les locataires. Les ménages propriétaires sont également beaucoup plus nombreux que les ménages locataires à consacrer plus de 300 \$, soit respectivement 54 % contre 16 %. L'écart entre les locataires et les propriétaires est plus important par rapport aux frais associés au logement que par rapport aux frais du logement lui-même. Le fait que les propriétaires habitent en très grande majorité des maisons individuelles non attenantes explique peut-être certains frais de service plus élevés. En général, leur terrain et

leur logement sont plus grands (et comprennent plus de chambres), ce qui peut entraîner une augmentation de la consommation d'électricité et des frais d'assurances. Il est aussi probable que de nombreux(euses) locataires aient une partie de leurs services inclus dans leur bail, donc payé via le loyer.

¹À noter qu'il est probable que certain(e)s répondant(e)s aient répondu à la question pour l'ensemble de leur ménage plutôt qu'à titre personnel.

Répartition des locataires et propriétaires en fonction du montant mensuel consacré aux services associés au logement.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Érosion de l'abordabilité

Difficulté à trouver un logement

Lorsqu'on pose la question « À titre personnel et dans les 5 dernières années, avez-vous déjà rencontré des difficultés lors d'une recherche de logement (aux fins d'acquisition ou de location) à Baie-Saint-Paul ? » 48 % des répondant(e)s, toute catégorie confondue, ont répondu avoir rencontré des difficultés. Les locataires sont particulièrement affecté(e)s par l'enjeu de la recherche de logement (66 %) par rapport aux propriétaires-occupant(e)s (29 %). Lorsqu'il est question des membres de leur entourage qui auraient rencontré des difficultés lors de la recherche d'un logement, ce sont la majorité des répondant(e)s (69 %) qui répondent par l'affirmative.

La majorité des répondant(e)s locataires (66 %) et plus du quart des répondant(e)s propriétaires-occupant(e)s (29 %) disent avoir rencontré des difficultés dans leur recherche de logement dans les cinq dernières années.

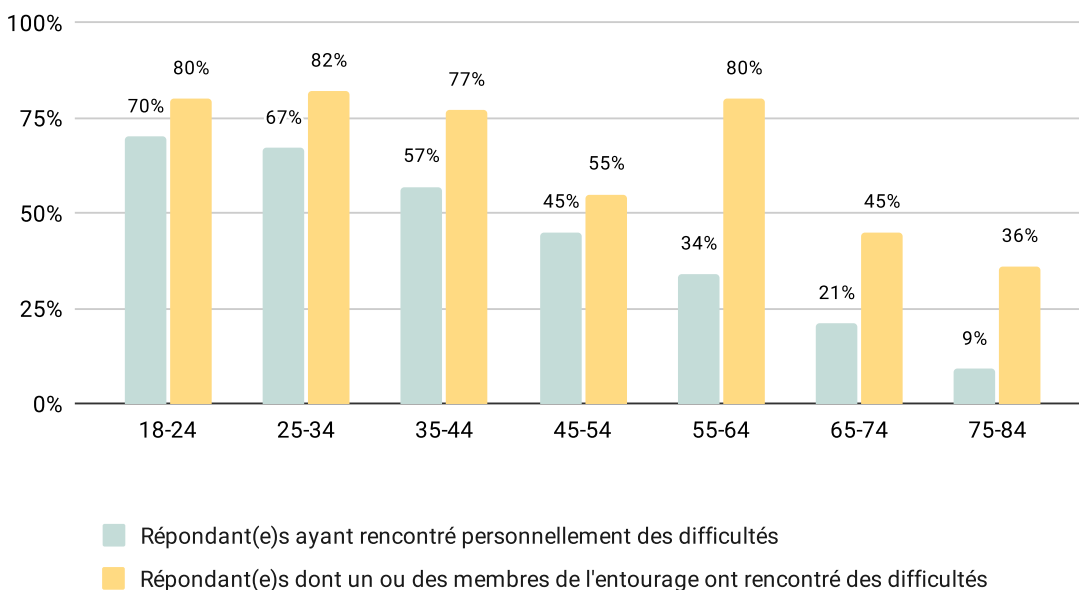
La proportion de personnes ayant rencontré des difficultés lors de la recherche d'un logement dans les cinq dernières années tend à diminuer avec l'âge, mais demeure élevée dans tous les

groupes d'âges, à l'exception des 75 à 84 ans. Les répondant(e)s âgé(e) de moins de 45 ans sont particulièrement concerné(e)s par la question puisque plus du deux tiers d'entre eux répondent par l'affirmative. Ceci renforce l'hypothèse que les logements locatifs se font plus rares. En effet, les locataires sont plus nombreux(euses) dans ces groupes d'âge (62 % des locataires ont entre 18 et 44 ans).

Lorsqu'on demande aux répondant(e)s si un(e) membre de leur entourage a rencontré des difficultés à trouver un logement dans les cinq dernières années, les pourcentages augmentent considérablement dans toutes les catégories d'âge. Les écarts les plus importants entre les réponses données à titre personnel et celles concernant les membres de l'entourage des répondant(e)s sont pour les 55 à 64 ans (46 % d'écart), les 75 à 84 ans (27 % d'écart) et les 65 à 74 ans (24 % d'écart). Ainsi, les membres de l'entourage des répondant(e)s de 55 à 84 ans sont particulièrement interpellés par ces difficultés.

Pourcentages de répondant(e)s ayant personnellement eu de la difficulté dans la recherche d'un logement à Baie-Saint-Paul dans les cinq dernières années et pourcentage de répondant(e)s dont un ou des membres de l'entourage ont rencontré des difficultés dans cette même quête.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Quelques commentaires de répondant(e)s :

«J'ai dû m'installer à St-Urbain, car je n'ai rien trouvé d'abordable à Baie-Saint-Paul et les logements disponibles étaient trop vieux.»

«J'ai habité à Baie-Saint-Paul pendant 9 ans en colocation. À la suite de la vente de la maison, j'ai dû déménager temporairement aux Éboulements en raison du manque de logement correspondant à mes besoins.»

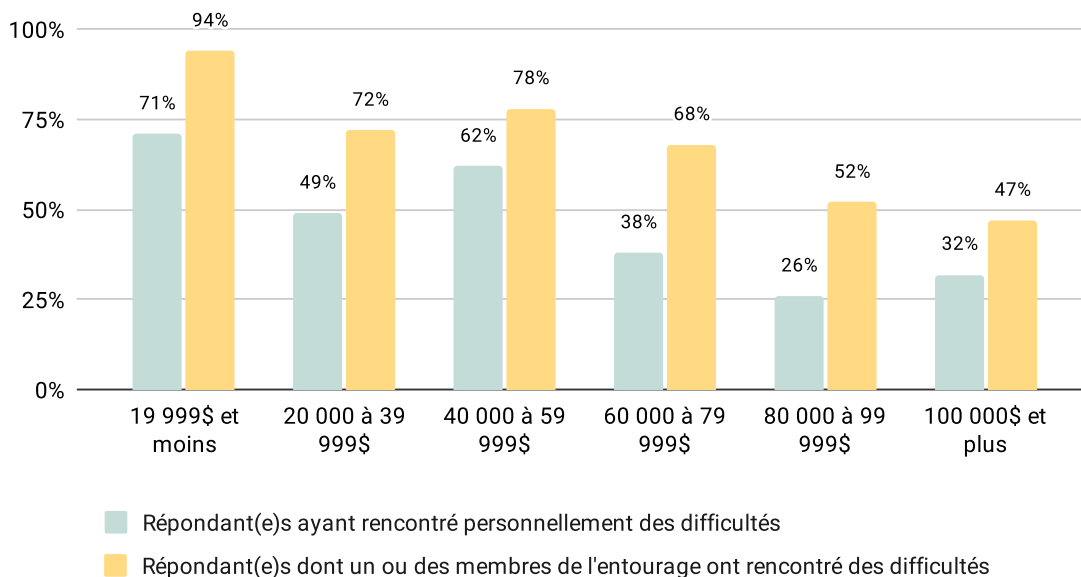
«Je reviens m'établir à Baie-St-Paul après 30 ans pour un nouvel emploi et je cherche un appartement sans succès!»

Érosion de l'abordabilité

Les répondant(e)s ayant rencontré des difficultés lors de la recherche d'un logement dans les cinq dernières années sont également plus nombreux(euses) lorsqu'ils ont un revenu brut de moins de 60 000 \$. Considérant que le revenu est un facteur important dans le choix d'un logement, il est possible d'affirmer qu'il y a un enjeu d'abordabilité des logements à Baie-Saint-Paul. Il n'en demeure pas moins que les répondant(e)s ayant des revenus supérieurs ont également de la difficulté à trouver un logement, mais dans une moindre mesure. En effet, cela concerne plus d'un(e) répondant(e) sur trois ayant un revenu brut entre 60 000 \$ et 79 999 \$, un(e) répondant(e)s sur quatre ayant un revenu brut de 80 000 \$ à 99 999 \$, et un répondant(e)s sur trois ayant revenu brut de plus de 100 000 \$.

Pourcentage des répondant(e)s ayant eu de la difficulté à trouver un logement dans les cinq dernières années, selon leur revenu brut.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Érosion de l'abordabilité

Indicateurs d'érosion de l'abordabilité résidentielle

Plusieurs indicateurs démontrent une perte de l'abordabilité du parc résidentiel immobilier de Baie-Saint-Paul :

- Les prix moyens des transactions immobilières augmentent plus rapidement que l'augmentation des revenus des individus, particulièrement ceux des locataires ;
- Depuis au moins 2013, il existe des tendances à la hausse du nombre de transactions immobilières conclues annuellement ;
- L'offre de propriétés résidentielles est inférieure à la demande qui, couplée à la hausse du nombre de transactions immobilières conclues annuellement, met en évidence l'intensité du marché immobilier en faveur des vendeur(euse)s ;
- Les ventes conclues sans garantie légale sont fréquentes selon les courtier(ère)s ;
- Les répondant(e)s sont nombreux(euses), particulièrement chez les jeunes locataires à faible revenu, à avoir rencontré des difficultés lors de la recherche de logement dans les cinq dernières années ;
- Les locataires, dont la majorité ont des revenus de moins de 60 000 \$, sont beaucoup plus nombreux(euses) que les propriétaires à estimer que leur logement requiert des réparations majeures.

Mobilité

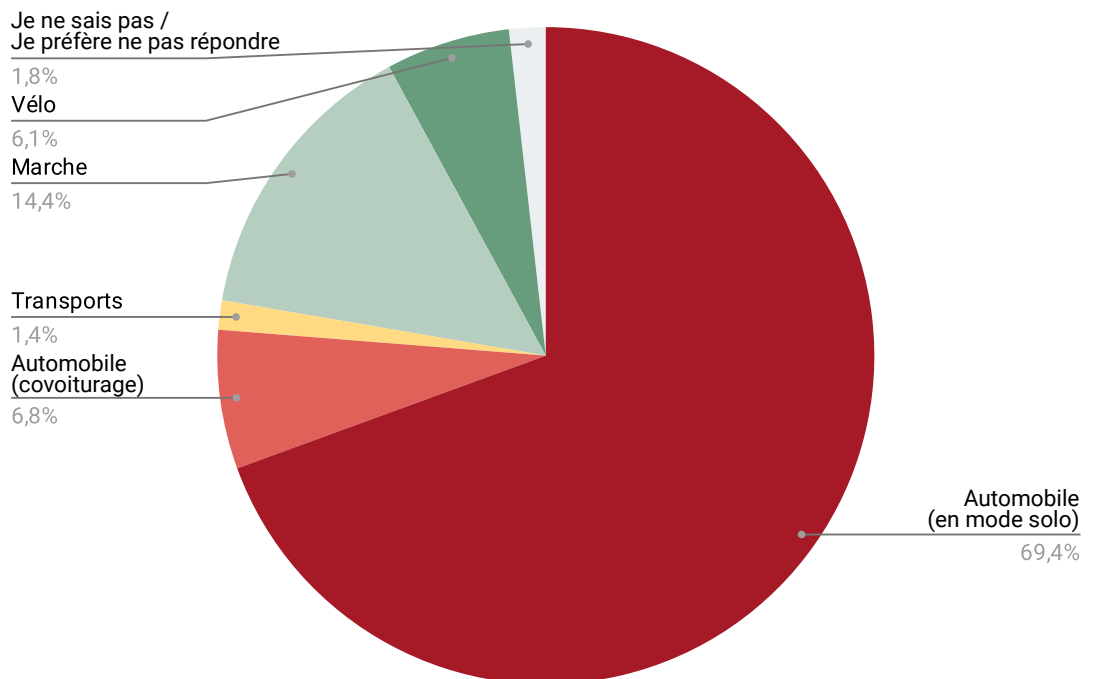
Modes de transport

Les modes de transport utilisés pour les principales activités (travail, études, etc.) sont principalement automobiles, que ce soit en mode solo (69,4 %), en covoiturage (6,8 %) ou en transports adaptés ou taxi (1,4 %). Les modes de transport motorisés représentent ensemble plus de 75 % des répondant(e)s. Les modes de transport actifs tels que la marche et le vélo ne donnent cependant pas leur place avec respectivement 14,4 % et 6,1 %. Les répondant(e)s de moins de 35 ans sont particulièrement nombreux(euses) à enfourcher leur vélo pour leurs déplacements principaux (16 %). À titre de comparaison, les résultats de l'enquête origine-destination pour la région de Québec-Lévis (MTQ, 2017, 38) mettent de l'avant que 9,2 % des répondant(e)s de ce territoire (RMR et CMM de Québec) effectuent leurs déplacements principaux à pied tandis que 1,2 % le font à vélo. Dans cette perspective, la part des transports actifs dans les déplacements semble particulièrement élevée et positive considérant les efforts récents de la Ville de Baie-Saint-Paul pour encourager la mobilité active.

Malgré l'omniprésence des transports motorisés et l'absence de transports collectifs, les répondant(e)s de 75 ans et plus sont peu nombreux(euses) à utiliser la voiture en mode solo (seulement 36 %) et semblent utiliser une plus grande variété de transports que les autres groupes d'âge (vélo, marche, transports adaptés et taxi). Ce constat pointe vers les défis du vieillissement démographique au Québec et dans la région de Charlevoix, notamment en termes de mobilité et de réduction des capacités cognitives liées à la conduite automobile. Bien que le centre-ville et certains quartiers adjacents disposent d'une grande diversité de commerces, services, activités et lieux de divertissement et induisent à une mobilité active de proximité, une grande partie du territoire est fortement dépendante à l'automobile.

Répartition des répondant(e)s selon le principal mode de transport utilisé dans les déplacements quotidiens.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Mobilité

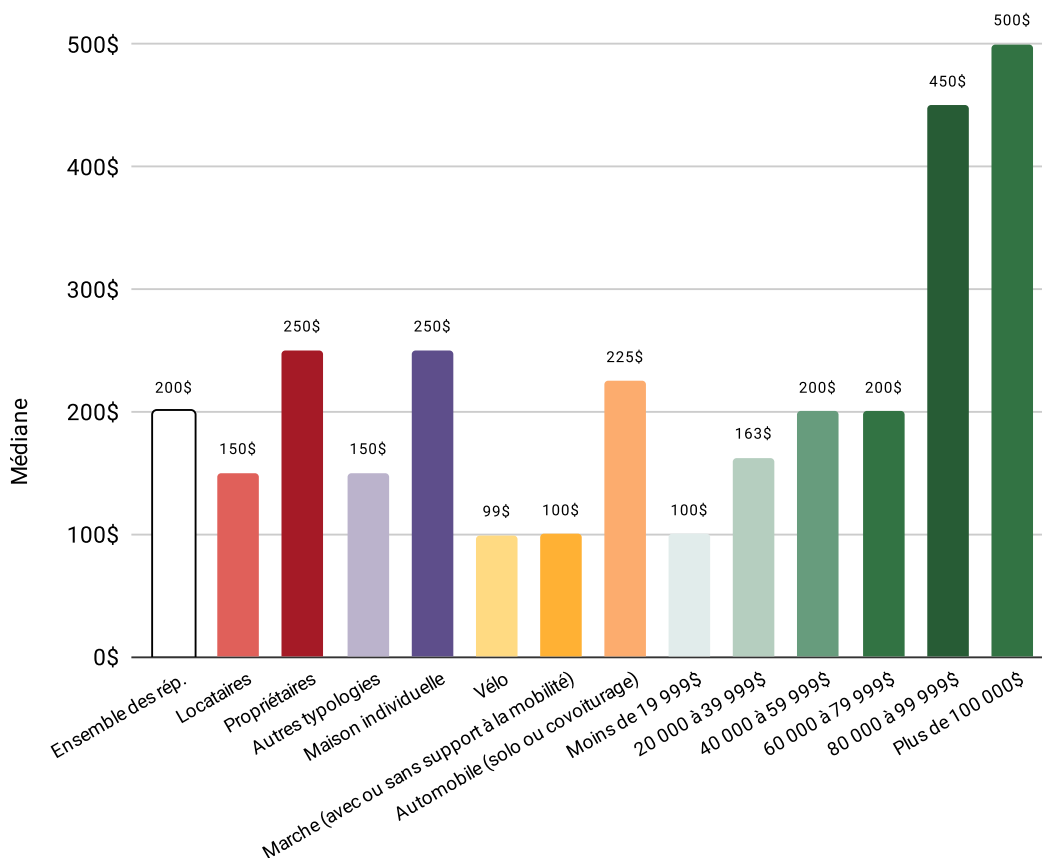
Coûts relatifs aux déplacements

La médiane de dépenses mensuelles pour les déplacements des répondant(e)s est de 200 \$. On constate que les locataires dépensent en général moins que les propriétaires (150 \$ par rapport à 250 \$) et que les répondant(e)s ne vivant pas dans une maison individuelle dépensent également moins (150 \$ par rapport à 250 \$). Il est probable que les locataires et les répondant(e)s vivent davantage à l'intérieur du périmètre urbain et aient moins, voire pas, besoin d'une voiture, ce qui pourrait expliquer les dépenses moins élevées.

À ce propos, on observe également que la médiane des dépenses des répondant(e)s utilisant principalement la marche ou le vélo est plus de deux fois moindre que ceux utilisant la voiture (en mode solo ou en covoiturage). Les revenus ont également un impact sur les dépenses liées aux déplacements. Les répondant(e)s dont les revenus sont de moins de 20 000 \$ ont une médiane de dépenses cinq fois plus basse que celle des répondant(e)s dont les revenus sont 100 000 \$ ou plus.

Coûts mensuels médians de transport pour l'ensemble des répondant(e)s, selon le statut locataire ou propriétaire-occupant, le mode de transport principal et le revenu brut après impôt.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



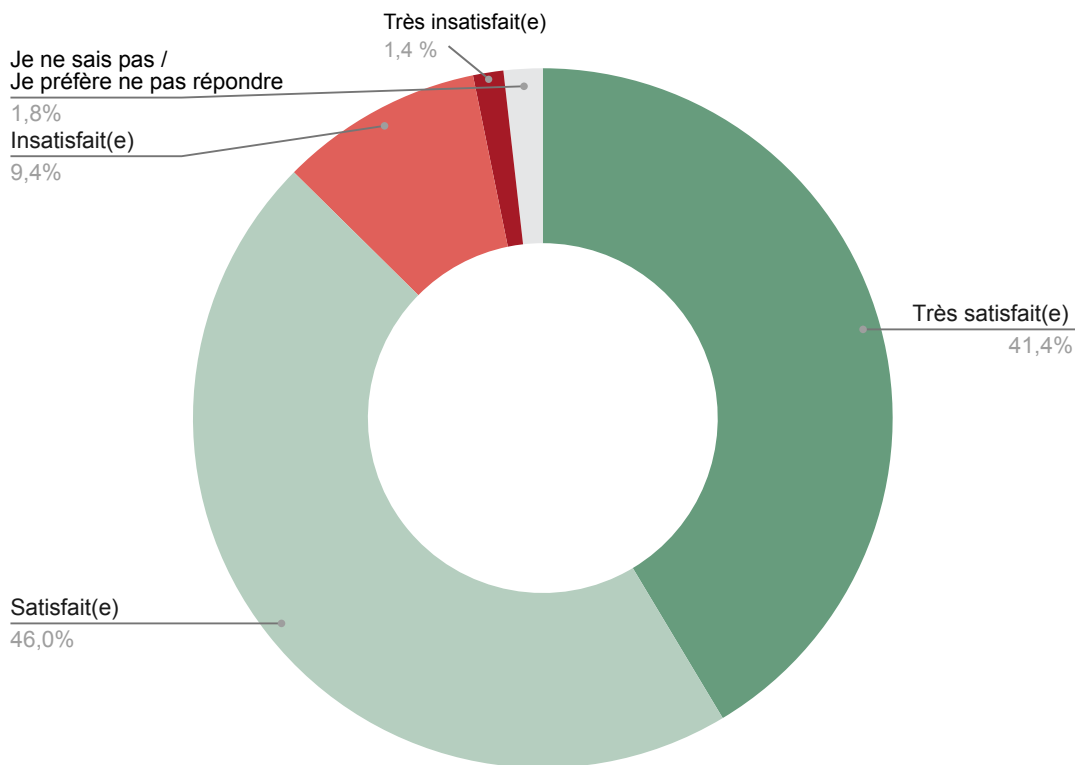
Satisfaction par rapport au logement actuel

Satisfaction générale

Lorsqu'on pose aux Baie-Saint-Paulois(es) des questions relatives à leur satisfaction quant à leur logement, leur quartier ou leur ville, on constate un portrait relativement positif. De manière générale, les répondant(e)s sont satisfait(e)s de leur logement (au total 87,4 % à être satisfait(e)s ou très satisfait(e)s). Inversement, les répondant(e)s sont seulement 9,4 % à être insatisfait(e)s et 1,4 % à affirmer être très insatisfait(e)s. Il existe cependant un certain nombre de facteurs qui marquent des différences dans la satisfaction des répondant(e)s, tels que l'âge, le revenu et le statut d'occupation résidentielle (locataire ou propriétaire-occupant(e)). Ces éléments seront abordés dans les prochaines pages.

Répartition des répondant(e)s selon la satisfaction générale à l'égard de leur logement.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Satisfaction par rapport au logement actuel

Satisfaction générale selon l'âge

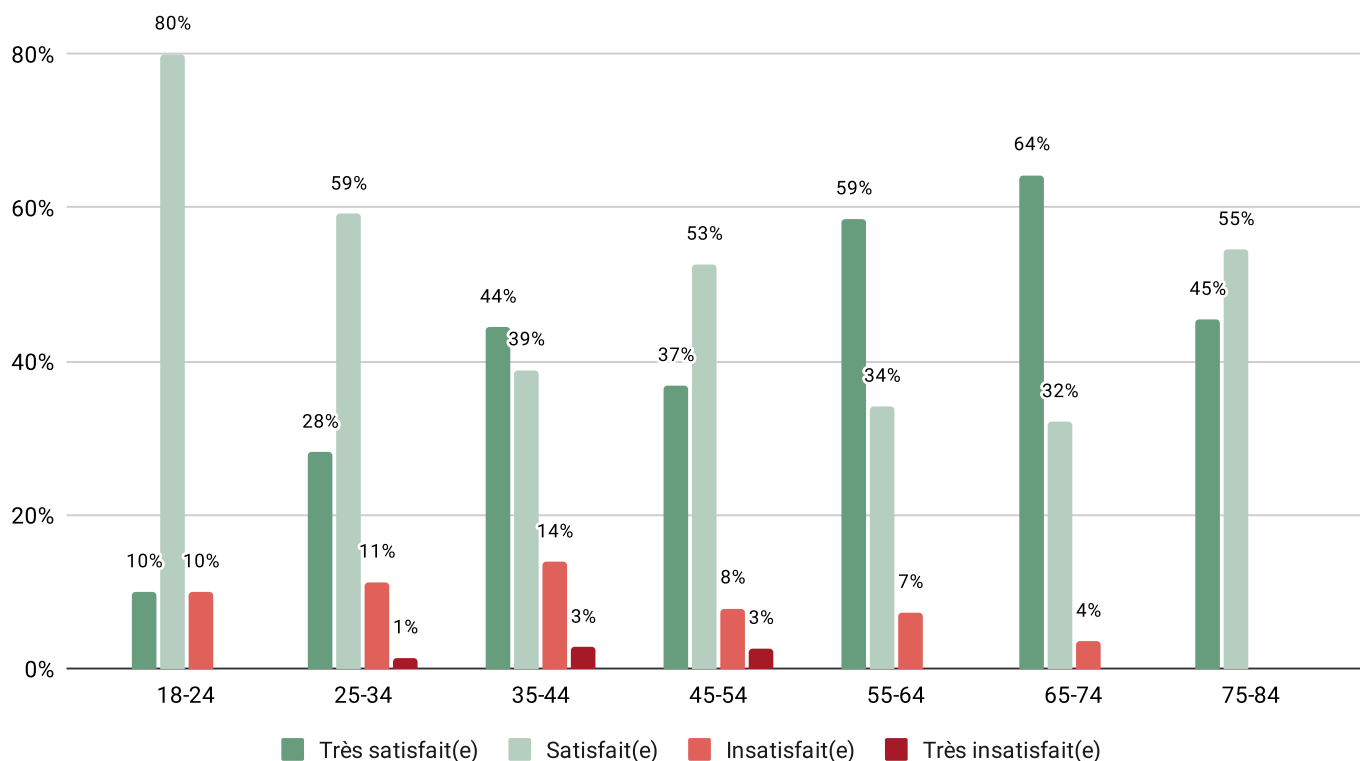
Quand on s'attarde à la satisfaction selon le groupe d'âge, on observe deux tendances. La première est que l'insatisfaction reste relativement stable entre 18 à 54 ans avec une légère différence en termes de degré d'insatisfaction (les groupes d'âges de 35 à 54 ans sont plus nombreux(euses) à affirmer être très insatisfaits). À partir de 55 ans et plus, l'insatisfaction baisse progressivement. La deuxième tendance est celle, beaucoup plus marquée, du degré de satisfaction.

En général, on observe que les groupes de répondant(e)s les plus âgés ont tendance à être davantage très satisfaits de leur logement qu'uniquement satisfaits, comme c'est le cas pour les répondant(e)s entre 18 et 24 ans. Il est possible que l'augmentation des revenus, qui

va souvent de pair avec l'âge et l'avancement d'une carrière, soit à l'origine de cette tendance. À noter que le groupe de 75 ans et plus est caractérisé par une diminution du taux de répondant(e)s affirmant être très satisfait(e)s. Il serait possible de penser que des besoins résidentiels non comblés et liés au vieillissement (accessibilité universelle, isolement, dépendance à l'automobile, etc.) affectent la satisfaction de ce groupe d'âge.

Satisfaction générale des répondant(e)s par rapport à leur logement selon le groupe d'âge.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



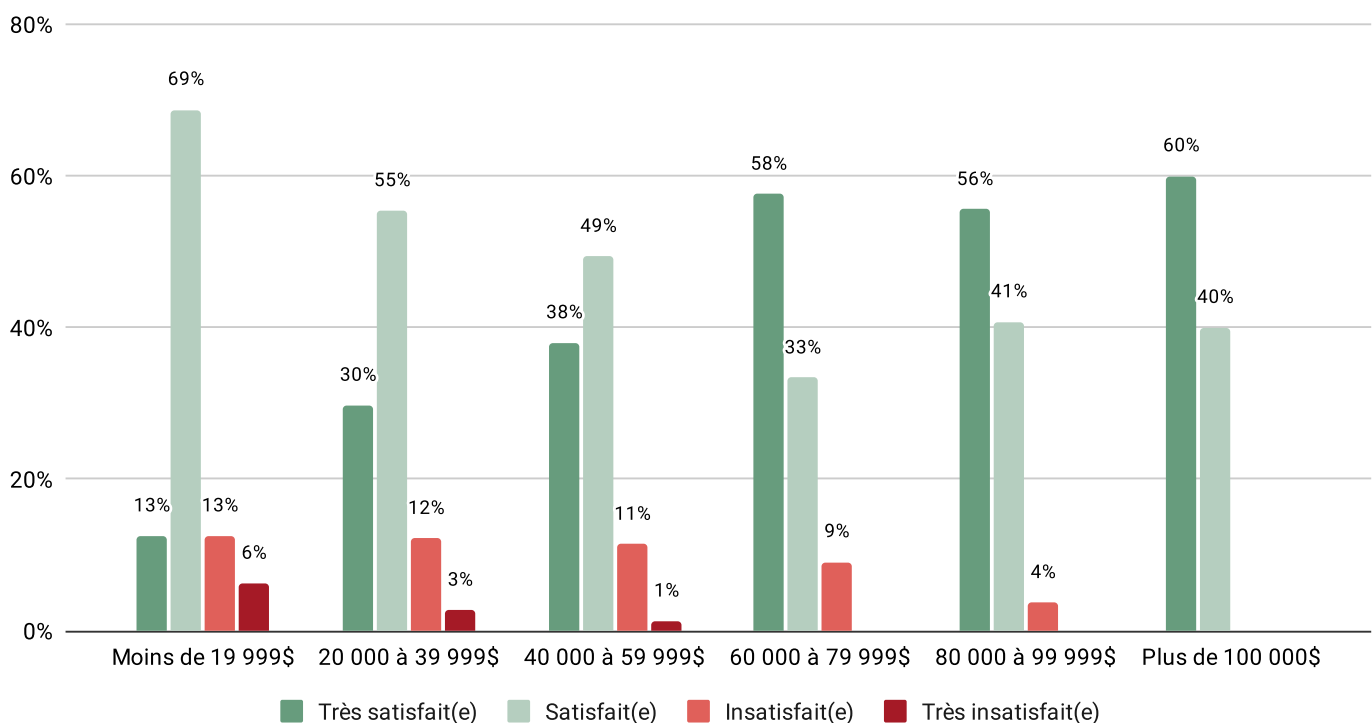
Satisfaction par rapport au logement actuel

Satisfaction générale selon le revenu

Quand on observe la satisfaction selon la tranche de revenu brut, on observe une tendance très probablement liée à la capacité de payer pour combler ses besoins et aspirations résidentielles. En effet, on observe une part plus importante d'insatisfait(e)s et de très insatisfait(e)s chez les répondant(e)s ayant des revenus de moins de 19 999 \$. Ce chiffre décroît de manière continue avant l'augmentation des revenus. Inversement, la part de répondant(e)s très satisfait(e)s est relativement faible pour les personnes ayant des revenus de moins de 19 999 \$ et croît de manière constante avec l'augmentation des revenus. Sans grande surprise, les répondant(e)s ayant les revenus les plus élevés (plus de 100 000 \$) représentent le groupe ayant le plus fort taux de « très satisfait(e)s » tandis qu'on ne retrouve aucun(e) répondant(e) affirmant être insatisfait(e).

Satisfaction générale des répondant(e)s par rapport à leur logement selon le revenu brut avant impôt.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Satisfaction par rapport au logement actuel

Satisfaction générale selon le statut (locataire ou propriétaire)

Les locataires sont moins nombreux(euses) à être satisfait(e)s ou très satisfait(e)s que les propriétaires. Inversement, la part de locataires insatisfait(e)s ou très insatisfait(e)s est beaucoup plus grande que celle des propriétaires. Ce constat s'inscrit dans une certaine logique, considérant que les locataires sont habituellement plus jeunes et disposent de revenus plus bas que les propriétaires.

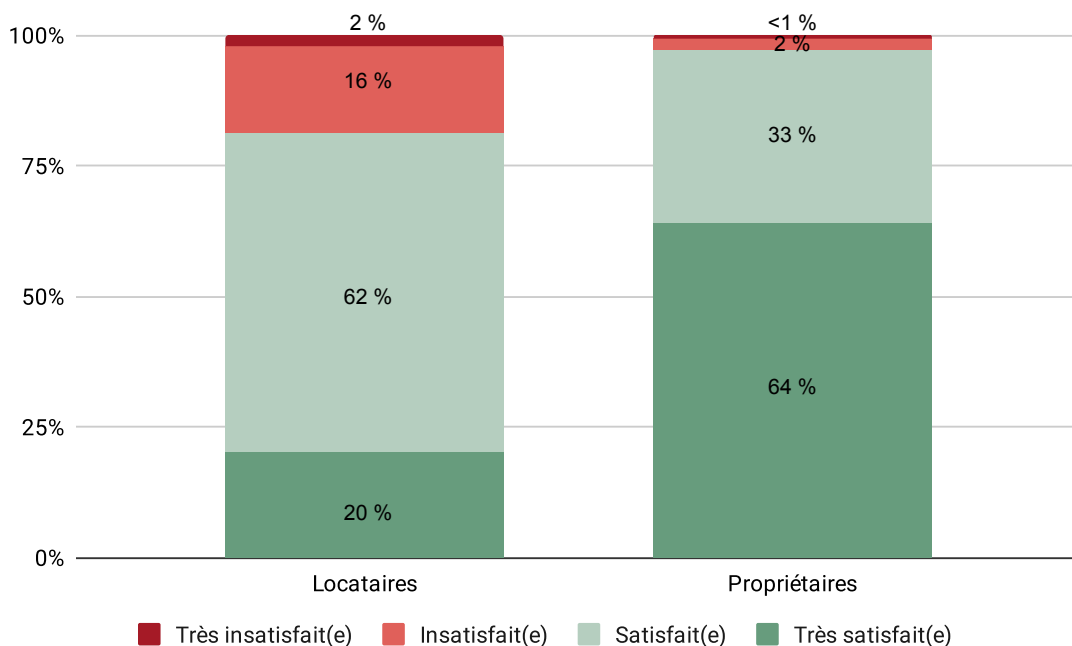
Satisfaction par élément lié au logement, au quartier ou à la ville

Le graphique de la page suivante expose la satisfaction des répondant(e)s par élément lié à leur logement (tels que la taille, le coût, la disposition des pièces, etc.), à leur quartier (tels que la proximité des commerces et services, voisinage/communauté, etc.) et à la ville (taxes municipales, proximité à la nature, etc.). Les éléments sont présentés dans l'ordre selon ceux ayant une plus grande proportion de satisfaction (somme des satisfait(e)s et très satisfait(e)s). Dans l'ensemble, on constate une très grande satisfaction à l'égard de la plupart des éléments, particulièrement en ce qui a trait à la proximité à la nature et aux commerces et services.

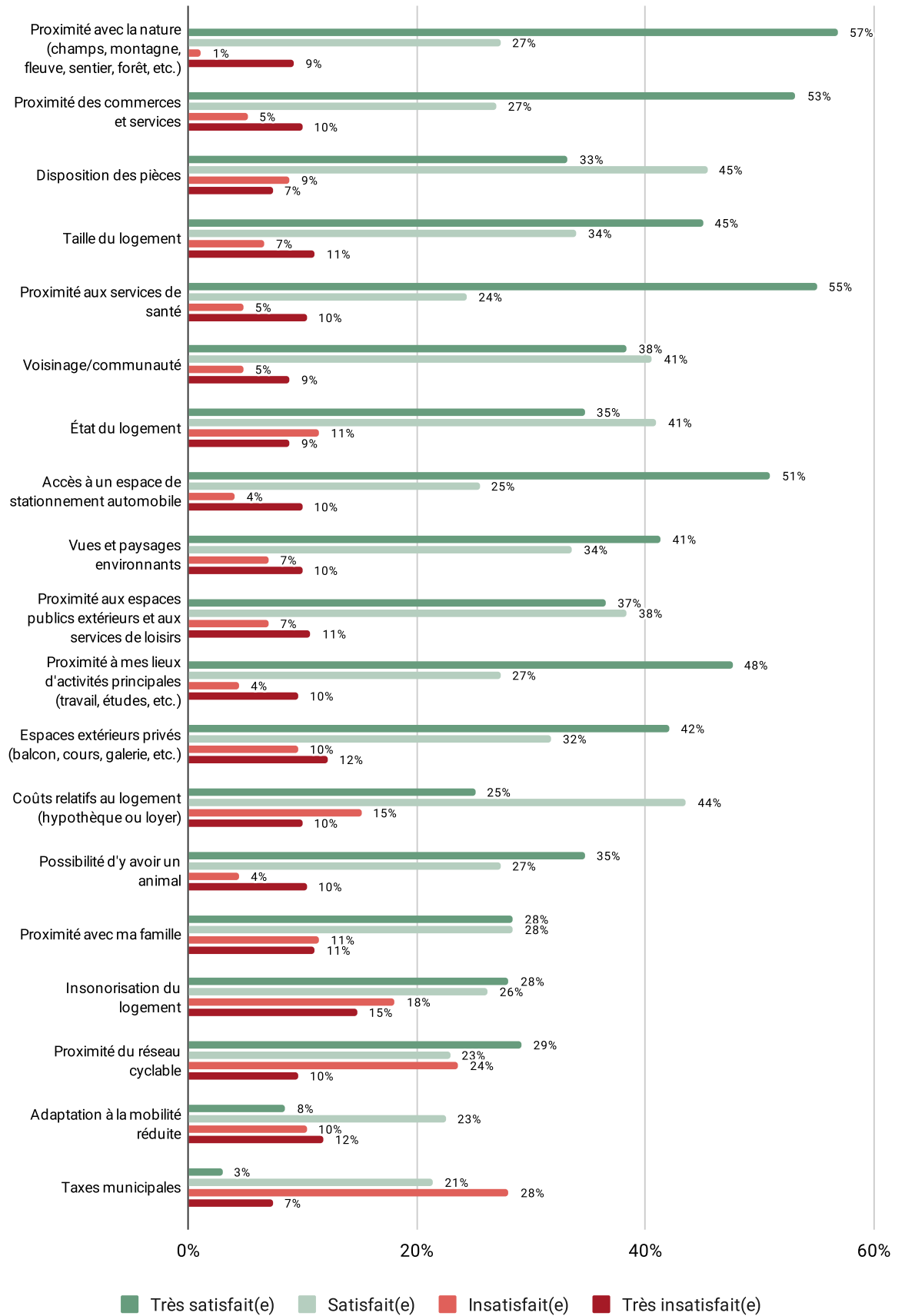
En termes d'insatisfaction, certains éléments se distinguent, soit l'insonorisation des logements, la proximité du réseau cyclable, l'adaptation à la mobilité réduite et les taxes municipales. Dans l'ensemble, il n'y a qu'un seul élément caractérisé par une plus forte proportion d'insatisfaction que de satisfaction, soit les taxes municipales (36 % d'insatisfaction par rapport à 24 % de satisfaction).

Satisfaction générale des répondant(e)s par rapport à leur logement selon leur statut (locataire ou propriétaire).

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Éléments dont la proportion des répondant(e)s très satisfait(e)s et satisfait(e)s dépasse 75 %



Satisfaction des répondant(e)s selon les différents éléments de leur logement, de leur quartier et de leur ville.
Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021

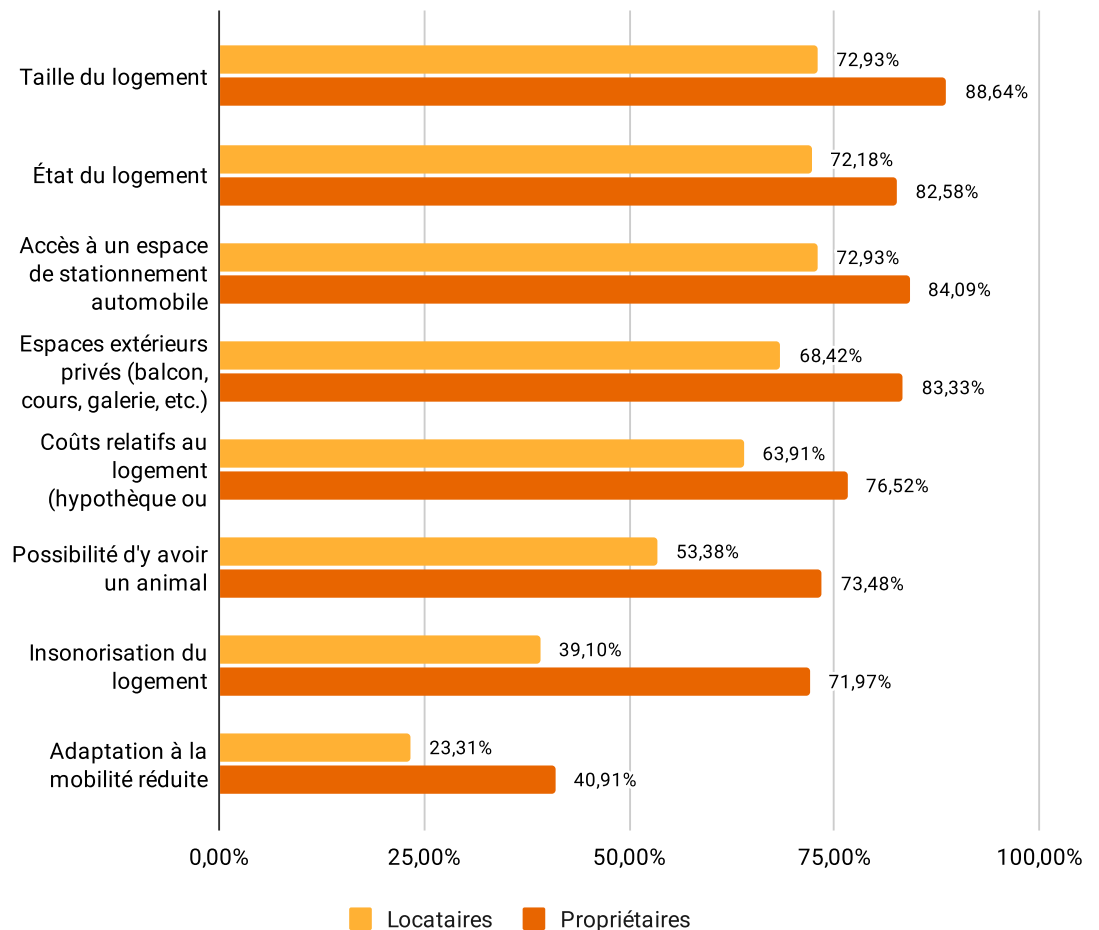
Satisfaction par rapport au logement actuel

Satisfaction par élément lié au logement, au quartier ou à la ville selon le statut (locataire ou propriétaire-occupant(e))

Certaines tendances se dégagent lorsqu'on observe les éléments dont la part de satisfaction possède un écart d'au moins 10 % entre les locataires et les propriétaires-occupant(e)s. Ces éléments sont tous liés aux caractéristiques du logement et les locataires sont sans exception moins satisfait(e)s que les propriétaires-occupant(e)s.

Pourcentage des répondant(e)s satisfait(e)s et très satisfait(e)s selon le statut (locataire ou propriétaire).

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



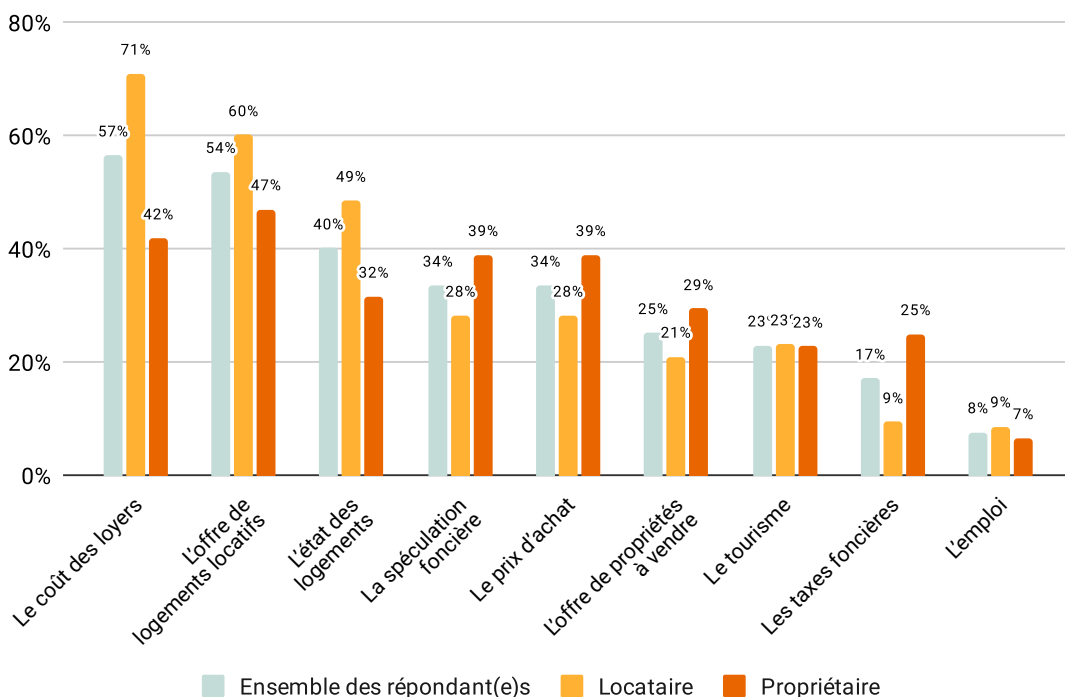
Principaux enjeux résidentiels

Lorsqu'on pose la question « Selon vous, quels sont les principaux enjeux liés au logement à Baie-Saint-Paul ? », la majorité des répondant(e)s sélectionne le coût des loyers et l'offre de logements locatifs. Directement concerné(e)s par ces enjeux, les locataires sont très nombreux(euses) à les sélectionner. Fait intéressant, malgré que les propriétaires-occupant(e)s ne soient pas directement concerné(e)s par ces enjeux, il s'agit tout de même des deux choix les plus populaires chez ce groupe de répondant(e)s. Les locataires sont surreprésenté(e)s dans les trois premiers enjeux, mais il est intéressant de constater que les enjeux les plus importants pour ceux-ci sont également partagés par une part importante des propriétaires-occupant(e)s. Inversement, les locataires se sentent moins concerné(e)s par les enjeux liés à la propriété privée, tels que la spéculation foncière, le prix d'achat, l'offre de propriété à vendre et les taxes foncières. L'enjeu de l'état des logements, concernant l'ensemble des logements, est davantage choisi par les locataires, probablement en raison de leur plus grande insatisfaction relative à leur logement. En termes d'âge, le groupe de 25 à 34 ans se

distingue particulièrement en ce qui a trait à l'offre de logements locatifs (65 %) et l'offre de propriétés à vendre (44 %), tandis que le groupe de 35 à 44 ans est plus inquiet par rapport au prix d'achat (46 %). Le groupe de 45 à 54 ans a davantage choisi la spéculation immobilière (42 %) et les répondant(e)s de 55 ans et plus ont particulièrement choisi le coût des loyers (65 %). La tranche de revenus a également un impact sur les enjeux sélectionnés. En règle générale, moins le revenu est élevé, plus les enjeux liés au coût des loyers sont importants (sélectionné par 100 % des répondant(e)s déclarant moins 19 999 \$ de revenus comparativement à 20 % pour les répondant(e)s déclarant plus de 100 000 \$). Le constat est le même pour l'offre de logements locatifs (sélectionné par 71 % des répondant(e)s déclarant moins 19 999 \$ de revenus comparativement à 40 % pour les répondant(e)s déclarant plus de 100 000 \$). Inversement, plus le revenu est élevé, plus les enjeux liés aux taxes foncières sont importants (seulement 6 % pour le groupe déclarant des revenus de moins de 19 999 \$ et 43 % pour le groupe déclarant 60 000 \$ et plus). Les constats sont les mêmes, quoique dans une moindre intensité, pour les enjeux du prix d'achat et de l'offre de propriétés à vendre.

Répartition des principaux enjeux selon le pourcentage de répondant(e)s les ayant sélectionnés.

Les répondant(e)s pouvaient sélectionner plusieurs enjeux. Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



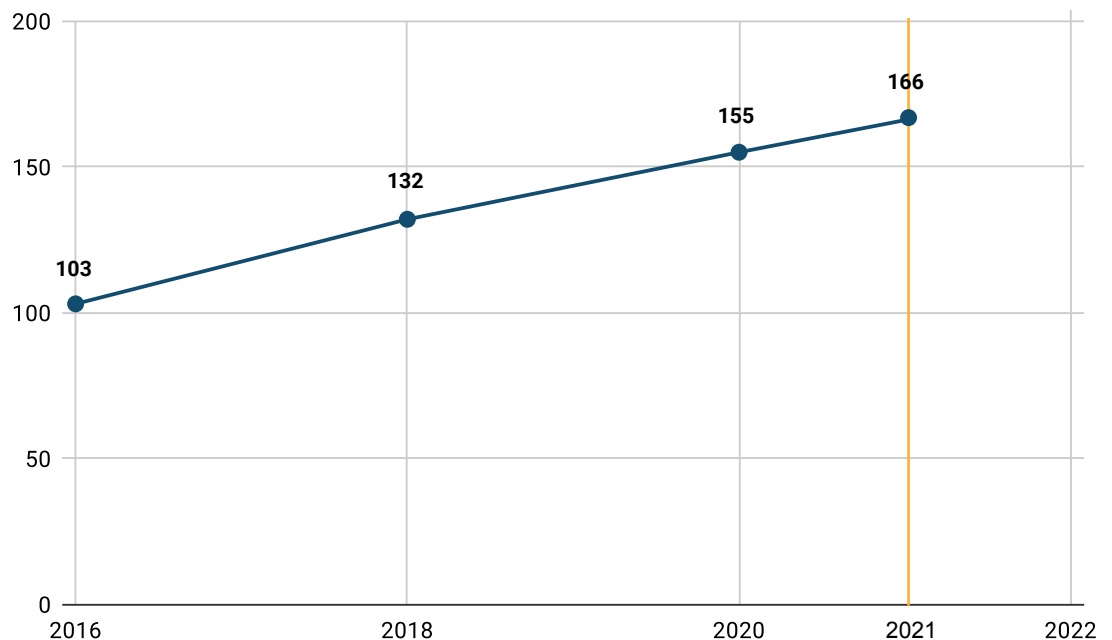
Location touristique

Résidence touristique

Baie-Saint-Paul est prisée par les touristes, que ce soit en été ou en hiver. De nombreuses résidences touristiques ont donc fait leur apparition dans les dernières années pour répondre à une demande croissante. Le nombre de résidences déclarées est passé de 103 en 2016 à 166 en date du 15 septembre 2021, soit une augmentation de près de 61 %. Dans un effort de réduire la pression des logements touristiques dans le périmètre urbain, la Ville de Baie-Saint-Paul a restreint à 34 le nombre de résidences touristiques autorisées par le zonage en 2020. Aucune nouvelle résidence touristique n'y sera donc autorisée. Elle a en contrepartie augmenté le nombre de résidences touristiques autorisées par le zonage hors du périmètre de 119 en 2019 à 304 unités en 2020, soit une augmentation de 255 %.

Évolution du nombre de résidences touristiques à Baie-Saint-Paul entre 2016 et 2021.

Données provenant de la Ville de Baie-Saint-Paul, 2016 à 2021. Arpent, 2021



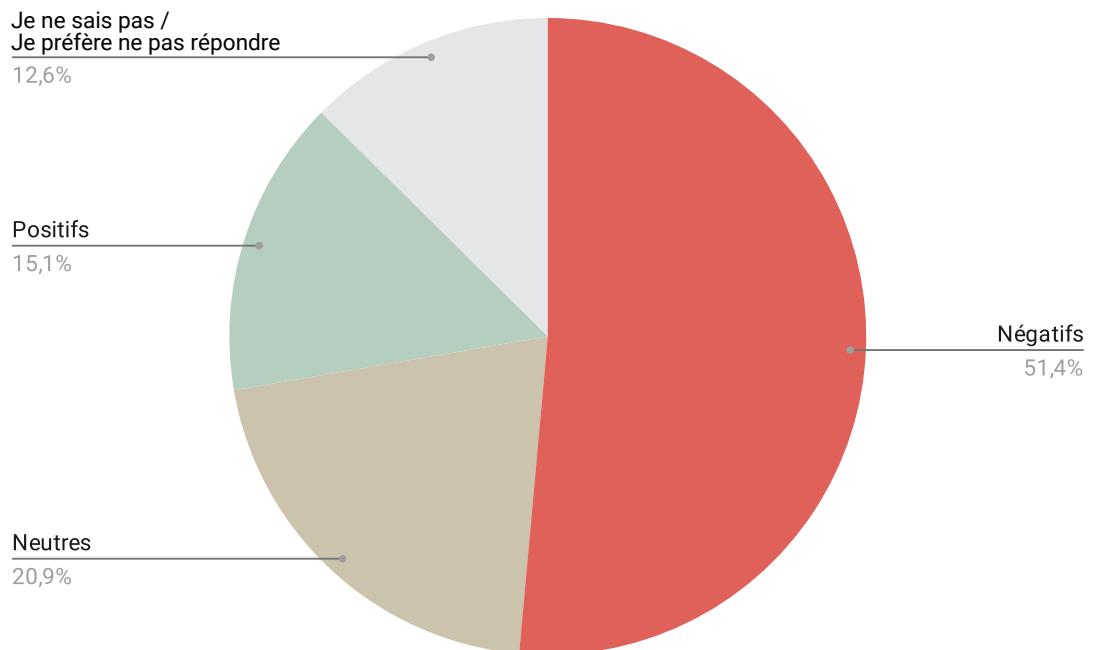
Location touristique

Location courte durée

Qu'ils soient déclarés ou non, de nombreux logements sont mis en location sous forme de résidence de courte durée (de type Airbnb) en réponse à la demande touristique. Quand on pose la question « Quels sont les impacts de la location touristique de courte durée à Baie-Saint-Paul ? », les répondant(e)s sont majoritaires à percevoir les impacts comme étant principalement négatifs. Seulement 15,1 % des répondant(e)s affirment que les impacts sont positifs.

Répartition des répondant(e)s selon leur perception des impacts de la location courte durée à Baie-Saint-Paul.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Quelques commentaires de répondant(e)s :

« Le contrôle est essentiel et primordial. Avec une réglementation qui assure une occupation des quartiers par les citoyens permanents, c'est positif. »

« C'est positif lorsque la résidence est aussi la résidence principale du ou de la propriétaire. »

« L'accès à la location long terme pour les gens de la place est plus difficile. »

Faits saillants de la situation résidentielle actuelle

1/3

Démographie

1. La population de Baie-Saint-Paul connaît un **vieillissement de sa population** avec une importante part de ses citoyen(ne)s âgé(e)s de 65 ans et plus qui est supérieure à celle du Québec;

Attractivité

2. La MRC de Charlevoix et la ville de Baie-Saint-Paul ont connu une **croissance de leur attractivité** durant les dernières années, caractérisée par une augmentation du taux net de migration et l'arrivée de plusieurs nouveaux ménages qui s'y sont installés dans les cinq dernières années;
3. Une grande partie des répondant(e)s ont **élu domicile à Baie-Saint-Paul** en raison de sa **proximité avec la nature, pour le travail, la proximité de la ville de Québec et sa vie culturelle et artistique** ;
4. Une partie importante des répondant(e)s vit à Baie-Saint-Paul **puisque'ils sont natifs de la municipalité** ou **parce qu'ils y ont grandi** ;

Immobilier

5. Le **nombre de transactions immobilières** à Baie-Saint-Paul connaît une **augmentation soutenue** depuis le début des années 2010 ;
6. Actuellement, le **marché immobilier** semble **favoriser les vendeur(euse)s** ;
7. La demande immobilière a fortement augmenté récemment, ce qui a notamment provoqué une **augmentation des prix des transactions immobilières** ;
8. La **majorité des propriétés à vendre** entre le 15 et le 25 mars 2021 étaient des **maisons individuelles non attenantes** ;
9. L'ensemble des propriétés à vendre **hors du périmètre urbain** étaient des **maisons individuelles non attenantes** ;
10. La **majorité des propriétés** dont le prix de vente affiché était de **550 000 \$ et plus** se situaient à **l'extérieur du périmètre urbain** ;
11. Les types d'habitation qui se trouvaient dans les fourchettes de prix **les plus abordables** étaient davantage **diversifiés** et plus **denses** que les propriétés les plus chères, toutes des maisons individuelles non attenantes ;
12. La majorité des propriétés à vendre étaient dans des **environnements dépendants à l'automobile** selon l'indice de marchabilité Walkscore. Les deux seules propriétés dans des environnements considérés très marchables étaient au centre-ville ;

Mobilité

13. La **marche et le vélo** représentent des modes de transports **relativement populaires**, notamment en comparaison à d'autres villes de la région et à la RMR de Québec ;
14. Les **coûts de transport mensuels médians** sont **plus élevés** pour les **propriétaires**, les répondant(e)s vivant dans une **maison unifamiliale**, les **automobilistes** et les répondant(e)s ayant **un revenu de 80 000 \$ ou plus** ;

Faits saillants de la situation résidentielle actuelle

2/3

Logement

15. Baie-Saint-Paul dispose de **logements relativement diversifiés** (appartements, duplex, triplex, maisons de ville, etc.) malgré la dominance de la maison individuelle. On retrouve cependant encore très peu de logements en copropriété ;
16. L'**accès aux logements sociaux**, les seuls logements dont l'abordabilité perpétuelle est assurée à Baie-Saint-Paul, est **limité aux ménages les plus précaires financièrement** notamment en raison des revenus maximums d'admissibilité qui demeurent inchangés depuis 2014 ;
17. Les **logements perpétuellement abordables privés** (logements communautaires, coopératifs, etc.) **sont inexistant** dans l'offre résidentielle ;
18. La majorité des répondant(e)s affirment vivre dans un **logement neuf, en très bon état ou nécessitant des réparations mineures** ;
19. Les **locataires** sont proportionnellement **plus nombreux(euses)** à estimer que leur logement nécessite des **réparations majeures** ;
20. La quasi-totalité des **logements d'une chambre** est occupée par des **locataires** ;
21. Plus les répondant(e)s sont des **résident(e)s de longue date** à Baie-Saint-Paul, plus il est **probable qu'ils soient propriétaires-occupant(e)s** ;
22. Le niveau de **satisfaction générale** relatif au logement actuel est **très élevé** pour l'ensemble des répondant(e)s ;
23. En général, les groupes d'âge les **plus jeunes** sont **moins satisfaits** de leur logement actuel que les groupes d'âge les plus vieux ;
24. Les répondant(e)s dont le **revenu est plus bas** sont généralement **moins satisfait(e)s** de leur logement actuel que les répondant(e)s dont le revenu est plus élevé ;
25. Les **locataires** ont tendance à être **moins satisfait(e)s** de leur logement actuel que les propriétaires-occupant(e)s ;
26. La satisfaction par rapport aux **caractéristiques du logement, du quartier et de la ville** est en général **très élevée** (particulièrement pour la proximité à la nature et la proximité des commerces et services) ;
27. Les **plus grands écarts de satisfaction** entre les **locataires** et les **propriétaires-occupant(e)s** sont tous relatifs aux caractéristiques du logement (taille, état, accès à un espace de stationnement, espaces extérieurs privés, coûts, possibilité d'avoir un animal, insonorisation et adaptation à la mobilité réduite) alors que les caractéristiques du quartier ou de la ville ont une appréciation équivalente ;
28. Le seul élément pour lequel l'**insatisfaction est plus élevée que la satisfaction** concerne les **taxes municipales** ;

Faits saillants de la situation résidentielle actuelle

3/3

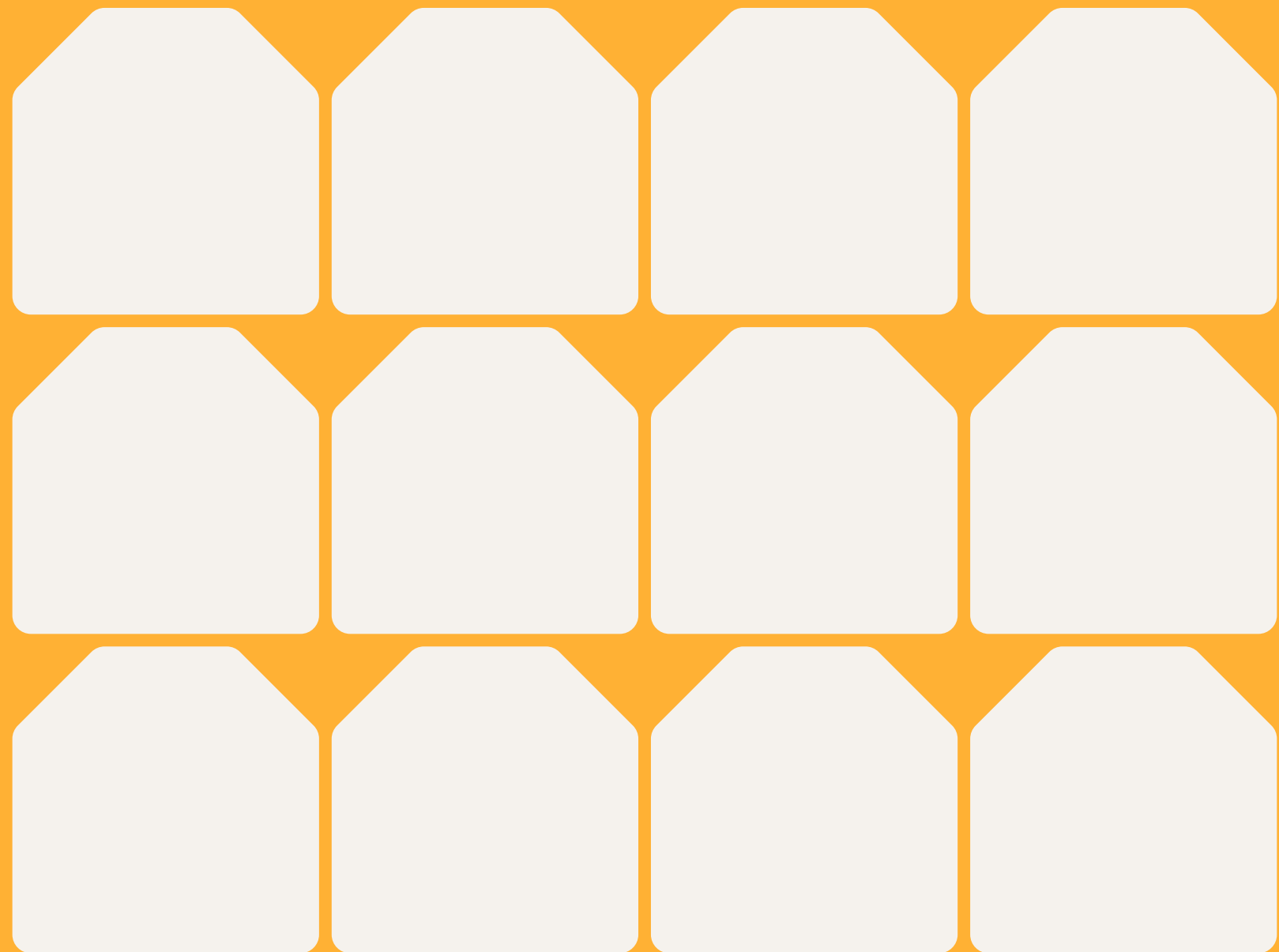
Érosion de l'abordabilité résidentielle

29. Les **prix des transactions immobilières ont augmenté** beaucoup plus rapidement que les revenus nets, beaucoup plus faibles, des propriétaires et de surcroît des locataires ;
30. Les **locataires** ont connu les **plus faibles augmentations de revenu net** ;
31. Entre 2000 et 2016, les **locataires** ont connu de **plus grandes augmentations de frais de logement** comparativement aux propriétaires-occupant(e)s ;
32. Les **propriétaires-occupant(e)s paient plus** en valeur absolue que les locataires pour leurs **frais de logement** et les **frais des services associés à leur logement** ;
33. La **majorité des répondant(e)s de moins de 45 ans** ont rencontré des **difficultés** dans leur **recherche de logement** dans les cinq dernières années tout comme les répondant(e)s ayant un revenu brut de moins de 60 000 \$;
34. La majorité des répondant(e)s ont un(e) ou plusieurs **membres de leur entourage** qui ont eu de la **difficulté** dans la **recherche d'un logement** dans les cinq dernières années ;
35. Les **principaux enjeux** mis en évidence par les répondant(e)s sont le **coût des loyers**, l'**offre de logements locatifs** et l'**état des logements**. Bien que les répondant(e)s soient particulièrement insatisfait(e)s par rapport aux taxes municipales, ils sont relativement peu nombreux(euses) à les avoir identifiées comme étant un enjeu ;

Résidences touristiques

36. Le **nombre de résidences touristiques a fortement augmenté** durant les dernières années ;
37. La majorité des répondant(e)s ont une **perception négative** des impacts relatifs à la **location touristique de courte durée** (Airbnb, etc.).

Aspirations et perspectives résidentielles



Plans relatifs au logement

Une forte majorité des répondant(e)s (86 %) envisagent vivre à Baie-Saint-Paul dans les prochaines années, avec une proportion particulièrement élevée pour les personnes de 65 ans et plus (95 %). La quinzaine de répondant(e)s envisageant déménager dans une autre ville ont évoqué vouloir trouver des loyers moins chers (10 sur 15), vouloir vivre dans une ville plus grande et offrant davantage de services (8/15) ou pour le travail (3/15).

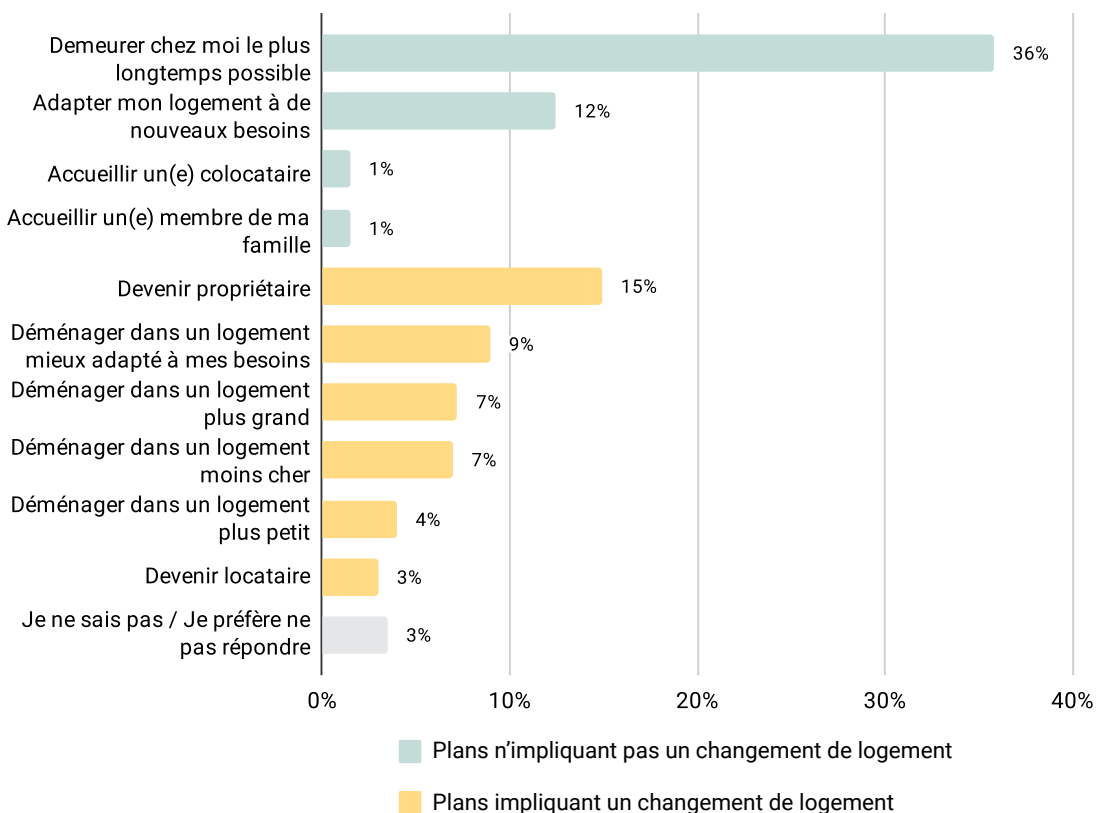
Quand on pose la question « Quels sont vos plans futurs relatifs à votre logement », plus du tiers (36 %) des répondant(e)s affirment vouloir rester chez eux le plus longtemps possible. Ce chiffre augmente à 43 % pour les répondant(e)s de 65 ans et plus. Tout âge confondu, on compte également 14 % des répondant(e)s qui souhaitent rester chez eux, mais apporter un changement dans leur situation résidentielle, soit en adaptant leur logement à de nouveaux besoins (12 %), en accueillant un(e) colocataire (1 %) ou un(e) membre de la famille (1 %). Au

total, un peu plus de la moitié des réponses (51 %) sont liées à un désir de rester chez soi, avec ou sans modification au logement ou à la composition du ménage.

Le désir de déménager est également bien présent chez les répondant(e)s. Environ 15 % d'entre eux affirment vouloir devenir propriétaire (ce chiffre monte à 31 % pour les répondant(e)s locataires de moins de 35 ans), tandis que 3 % souhaitent devenir locataires (ce chiffre augmente à 7 % pour les personnes de 65 ans et plus). Une part considérable des réponses (26 %) pointent vers des plans de déménagement pour des logements mieux adaptés aux besoins (9 %), plus grands (7 %), moins chers (7 %) ou plus petits (4 %). Contrairement à l'ensemble des répondant(e)s, les personnes de 65 ans et plus montrent un intérêt particulier pour les déménagements dans des logements plus petits (8 %) plutôt que plus grands (seulement 3 %) et sont nombreuses à vouloir payer moins cher (12 %).

Répartition de l'ensemble des réponses par rapport aux plans relatifs au logement.

Les répondant(e)s pouvaient sélectionner plus d'un choix. Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Secteurs d'intérêt

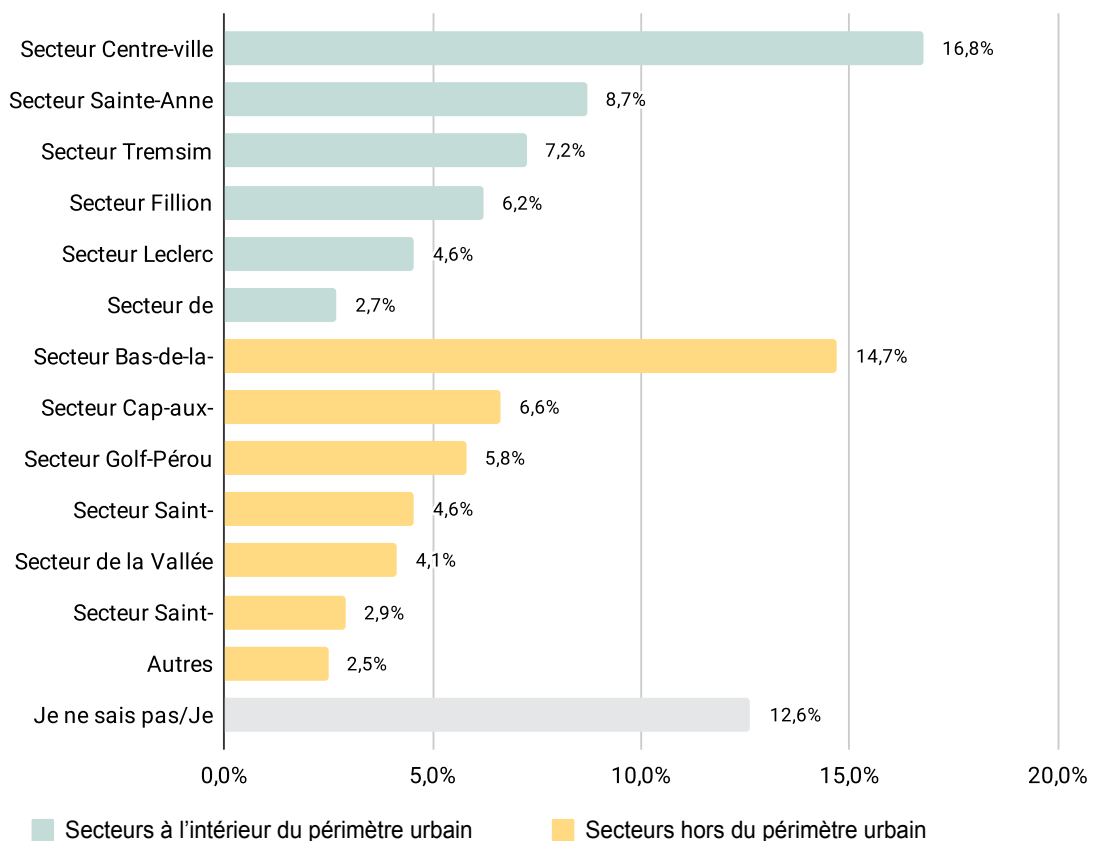
La ville de Baie-Saint-Paul couvre un vaste territoire dont la forme urbaine des multiples secteurs peut fortement varier. Le périmètre d'urbanisation permet une certaine catégorisation des secteurs. On retrouve à l'intérieur du périmètre urbain des secteurs plus denses et dont les usages sont mixtes (centre-ville, Sainte-Anne et Leclerc) et des ensembles résidentiels de faible densité construits depuis les années 1960 (Tremsim, Fillion et Ermitage/ de l'Usine). L'extérieur du périmètre urbain est quant à lui caractérisé par des quartiers résidentiels anciens comme récents, mais davantage éloignés du centre-ville et des activités économiques non liées à l'agriculture.

Quand on pose la question « Selon vous, quels secteurs de Baie-Saint-Paul répondent davantage à vos besoins et aspirations résidentiels ? » les réponses pointent vers un

partage relativement équitable entre les secteurs à l'intérieur du périmètre urbain (46,2 %) et ceux à l'extérieur du périmètre urbain (41,2 %). Le centre-ville arrive à la première position (16,8 %) suivi du secteur du Bas-de-la-Baie (14,7 %) et du secteur de Sainte-Anne (8,7 %). Ces résultats démontrent un fort intérêt pour les quartiers centraux disposant de nombreux services, d'une vie communautaire très active, d'un réseau de mobilité active (trottoirs, pistes cyclables) et d'une qualité architecturale comme paysagère unique. On observe également un intérêt marqué pour les secteurs hors périmètre urbain, notamment ceux adjacents aux secteurs centraux, davantage accessibles, disposant d'un environnement naturel particulier et d'un cadre bâti dont une importante proportion a été construite avant 1945.

Répartition des secteurs répondant aux besoins et aspirations selon le pourcentage des répondant(e)s les ayant sélectionnés.

Les répondant(e)s pouvaient sélectionner plus d'un choix. Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Priorités dans la recherche d'un logement

Les priorités des répondant(e)s dans le choix du logement, autant pour l'achat que pour la location, sont très diversifiées. Néanmoins, trois d'entre elles semblent se distinguer, soit l'état du logement (priorité choisie par 66 % des répondant(e)s), le coût du logement (63 %) et la taille du logement (54 %) (voir page suivante). Celles reliées directement au logement (en jaune dans le graphique, par rapport à celles associées aux caractéristiques du quartier) sont les quatre et représentent ensemble près des deux tiers des réponses. Bien que moins importantes en pourcentage, les priorités relatives au cadre de vie et au quartier (en mauve dans le graphique), sont également présentes parmi celles obtenant des scores plus élevés. On constate que la proximité des commerces et services (épicerie, pharmacie, CLSC, hôpital, parc, etc.) est importante (32 %), tout comme la proximité de la nature (28 %) et la proximité aux lieux d'activités principales (travail, études, etc.) (25 %). Les sept priorités les plus populaires sont sélectionnées par au moins 25 % des répondant(e)s qui portent donc une attention particulière à l'état, au coût, à la taille et aux espaces extérieurs d'un logement, mais conservent en tête sa localisation dans l'espace à proximité des commerces, de la nature et des lieux d'activités.

L'âge des répondant(e)s a un certain impact dans le choix des priorités. Par exemple, l'âge a un effet direct sur la priorité accordée aux coûts d'un logement. Plus on est jeune, plus on a de chance d'avoir sélectionné cette priorité (85 % pour les 25 à 34 ans et 36 % pour les 75 ans et plus). Les jeunes sont également davantage représentés dans les priorités comme la proximité à la famille (30 % pour les moins de 25 ans) et le voisinage ou la communauté (27 % pour les 25 à 34 ans). Les catégories de répondant(e)s les plus âgées sont quant à

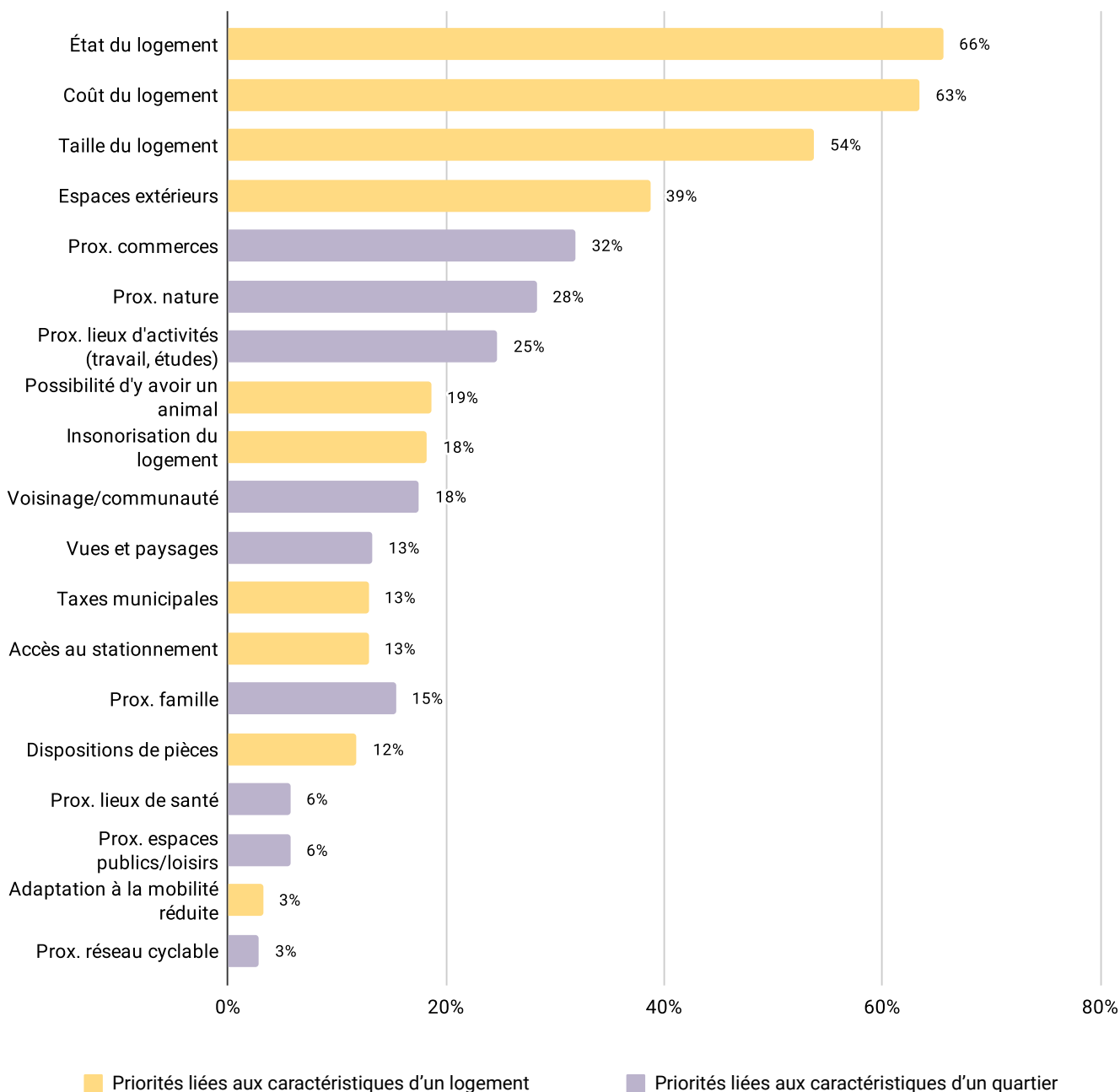
elles davantage représentées dans les choix de la priorité de la proximité aux commerces et services (45 % pour les 65 ans et plus) et de la priorité de la proximité des services de santé (31 % pour les 65 à 74 ans). Ils semblent par ailleurs beaucoup moins nombreux(euses) à prioriser la taille du logement (seulement 26 % pour les 75 ans et plus) et les espaces extérieurs tels que les balcons et les terrasses (à peine 9 % pour les 75 ans et plus). Inversement, leur intérêt pour des logements adaptés à la mobilité réduite s'élève à 18 % pour les 75 ans et plus, soit 6 fois plus que pour l'ensemble des répondant(e)s.

Il est intéressant de constater que les priorités des répondant(e)s ne sont pas liées aux insatisfactions relatives à leur situation résidentielle actuelle. Par exemple, malgré une insatisfaction relativement élevée par rapport aux taxes municipales, on constate qu'uniquement 13 % des répondant(e)s ont sélectionné cette priorité parmi les cinq qu'ils pouvaient sélectionner.

Priorités dans la recherche d'un logement

Répartition des priorités lors de la recherche d'un logement selon le pourcentage des répondant(e)s les ayant sélectionnées.

Les répondant(e)s pouvaient sélectionner jusqu'à 5 priorités. Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Logements adaptés aux besoins des personnes âgées

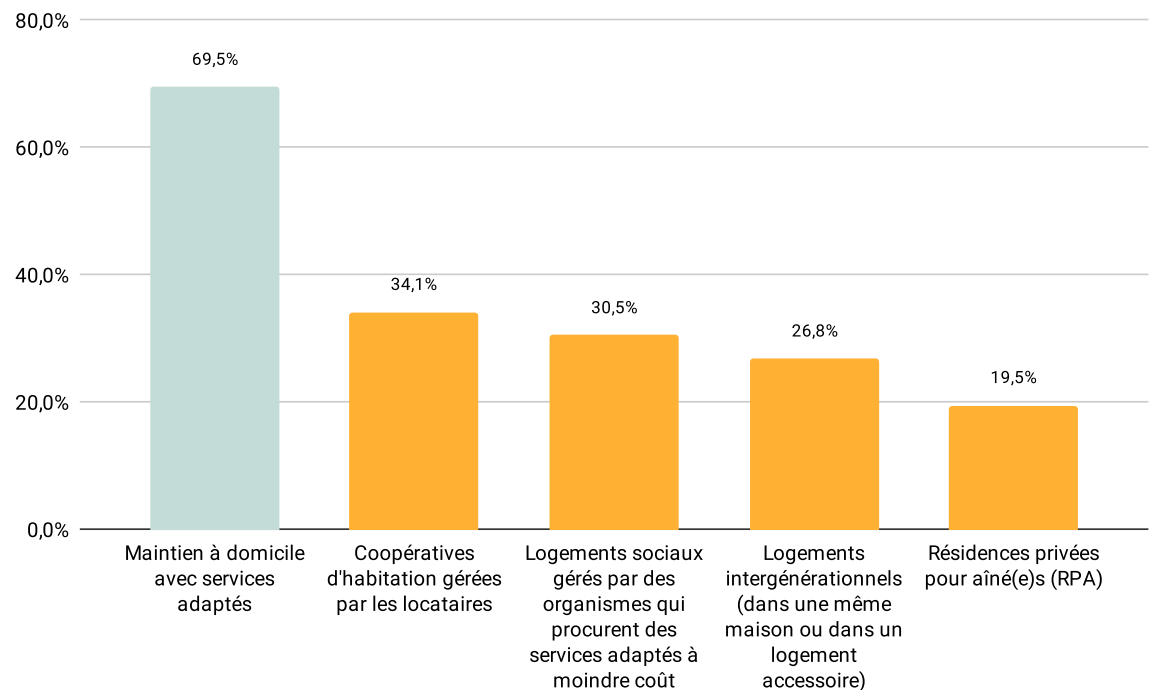
La ville de Baie-Saint-Paul, à l'instar de l'ensemble du Québec, connaît un vieillissement démographique. On compte une part importante de résident(e)s de 65 ans et plus dont plusieurs ont amorcé une réflexion sur leur situation résidentielle afin de mieux répondre à leurs besoins changeants. Lorsqu'on pose la question « Comment percevez-vous la qualité et la diversité de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées à Baie-Saint-Paul ? », ce sont seulement 30 % des répondant(e)s qui la jugent satisfaisante (25 %) ou très satisfaisante (5 %). Cette proportion augmente à 48 % chez les 65 ans et plus, mais plonge à 9 % pour les 55 à 64 ans).

Quand on aborde les types de logements adaptés aux besoins des personnes âgées, les répondant(e)s de 55 ans et plus affirment en grande majorité que le modèle qui leur semble le plus intéressant est le maintien à domicile avec services adaptés (69,5 %). Les modèles

nécessitant un changement de logement sont moins populaires quoique trois d'entre eux dépassent la barre des 25 % de répondant(e)s, avec en tête les coopératives d'habitation (34,1 %), les logements sociaux (30,5 %) et les logements intergénérationnels (26,8 %). Les résidences privées pour personnes âgées (RPA), quoiqu'étant une formule très largement répandue au Québec, finissent en dernier avec 19,5 % des répondant(e)s jugeant ce modèle intéressant. On observe donc que les services à domicile restent prisés par les répondant(e)s de 55 ans et plus, tandis que les modèles alternatifs aux RPA semblent stimuler davantage d'intérêt.

Répartition des modèles jugés intéressants selon le pourcentage de répondant(e)s de 55 ans et plus les ayant sélectionnés.

Les répondant(e)s pouvaient sélectionner plusieurs modèles. Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables

Connaissances sur les modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables

La diversification des modèles résidentiels s'est fortement accrue dans les dernières années au Québec afin de pallier à l'évolution des besoins et à l'augmentation rapide des coûts des loyers et de l'immobilier. Parmi ces modèles, on retrouve autant des types de logements implantés depuis des décennies (logements sociaux, logements communautaires et coopératives d'habitation) que des logements dont la popularité a pris son envol récemment (unités d'habitation accessoires, cohabitat et propriétés à capitalisation partagée). À titre informatif, les principales caractéristiques de ces modèles sont brièvement présentées dans la dernière section de ce rapport.

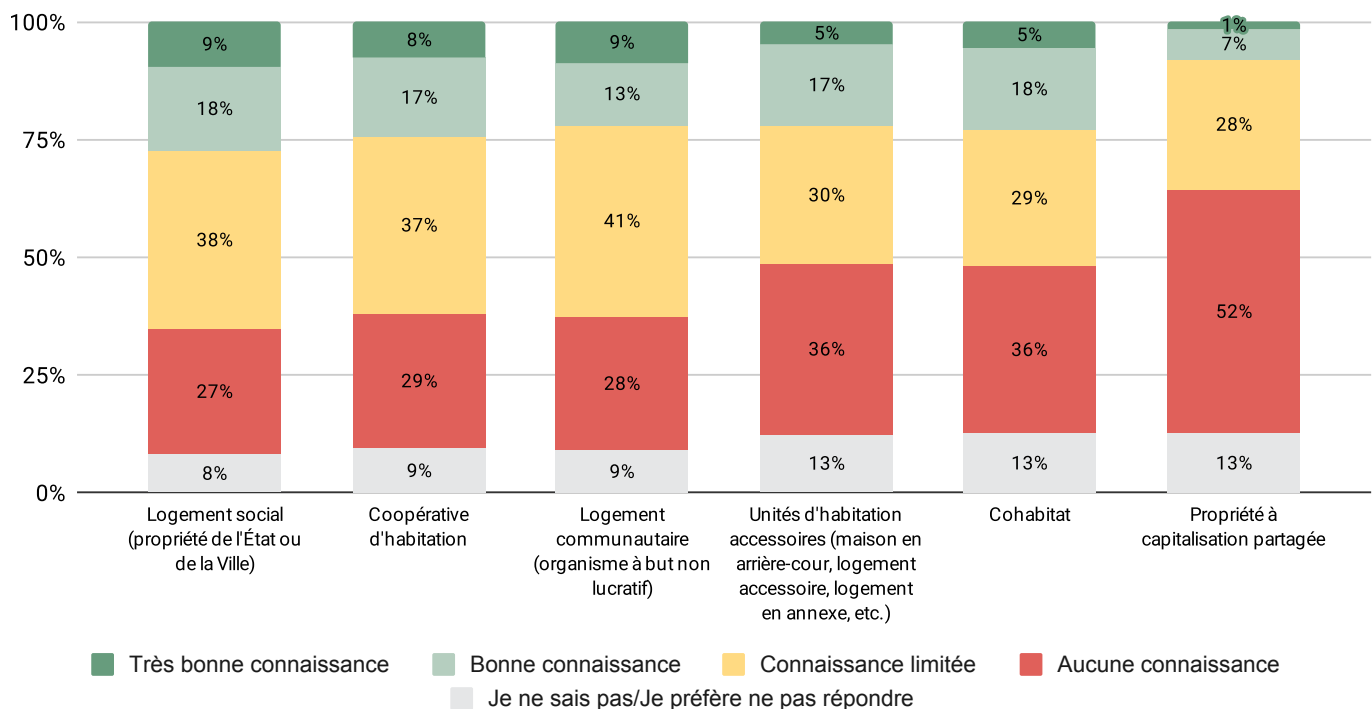
Sans surprise, les modèles présents au Québec depuis des années sont les mieux compris des répondant(e)s avec le logement social en tête (28 % des répondant(e)s ayant de très bonnes ou de bonnes connaissances), suivi des coopératives (25 %) et du logement communautaire (23 %). Ces trois modèles sont par ailleurs ceux dont le nombre de répondant(e)s ne détenant aucune connaissance est le plus bas (respectivement 27 %, 30 et 29 %). Cette proportion augmente significativement

pour les modèles plus récents tels que les UHA (38 %), le cohabitat (38 %) et la propriété à capitalisation partagée (55 %).

Les répondant(e)s de moins de 35 ans sont en moyenne moins bien informé(e)s par rapport au logement social (19 % détenant une très bonne ou une bonne connaissance), mais mieux informé(e)s par rapport aux UHA (29 %) et à la propriété à capitalisation partagée (15 %). Les répondant(e)s de 35 à 54 ans sont quant à eux moins bien informé(e)s par rapport au logement communautaire (19 % détenant une très bonne ou une bonne connaissance). Les répondant(e)s de 55 ans et plus ont de moins grandes connaissances relatives aux UHA (seulement 15 % des répondant(e)s détenant une très bonne ou une bonne connaissance), du cohabitat (17 %) et à la propriété à capitalisation partagée (5 %).

Modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables selon le degré de connaissance des répondant(e)s.

Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



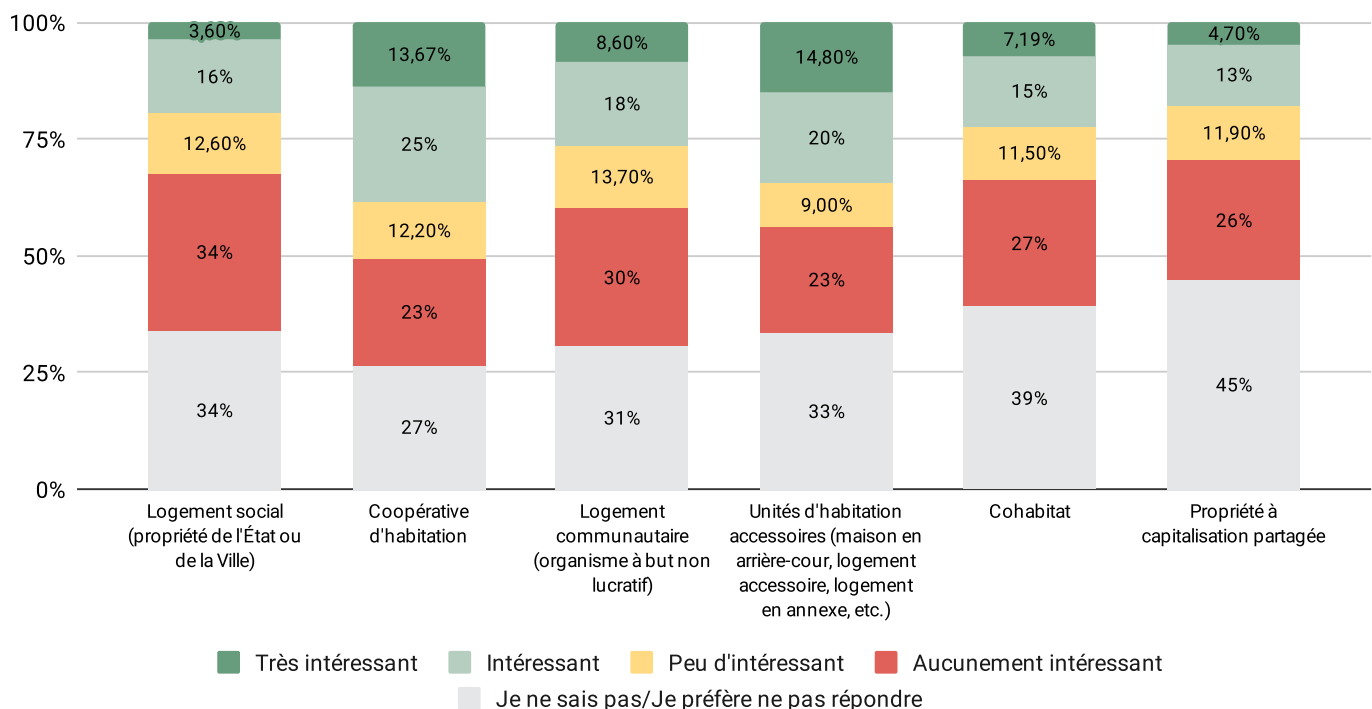
Modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables

Intérêts par rapport aux modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables

L'intérêt que portent les répondant(e)s envers les divers modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables permet de prendre du recul par rapport aux résultats du sondage. Par exemple, le logement social, modèle le plus connu, est jugé le moins intéressant (uniquement près de 20 % des répondant(e)s affirmant avoir un intérêt ou un fort intérêt). Le manque d'intérêt est plus marqué chez les répondant(e)s de moins de 35 ans (seulement 15 % d'intérêt ou de fort intérêt) et plus élevé chez les répondant(e)s de 55 ans et plus (32 %). Inversement, la propriété à capitalisation partagée semble piquer la curiosité, car il est jugé intéressant ou très intéressant par près de 18 % des répondant(e)s

malgré une très faible connaissance du modèle. Deux modèles se distinguent particulièrement en recueillant davantage d'intérêt que de désintérêt, soit la coopérative d'habitation (particulièrement prisée par les répondant(e)s de 35 à 55 ans [42 % d'intérêt ou de fort intérêt]) et les unités d'habitation accessoires. Malgré qu'il représente un intérêt pour seulement 22 % des répondant(e)s, le cohabitat charme davantage les répondant(e)s de moins de 35 ans (34 %). Dans l'ensemble, les modèles proposés ont une très importante proportion d'indécis(es) ou de personnes ne souhaitant pas répondre, ce qui fait écho à la relative absence de connaissances sur leurs caractéristiques.

Modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables selon le degré d'intérêt des répondant(e)s. Données provenant du sondage en ligne. Arpent, 2021



Portrait des aspirations selon des profils de répondant(e)s

Jeunes (18 à 34 ans)

REVENU

Le revenu médian des répondant(e)s de 18 à 34 ans se trouve dans la fourchette entre 40 000\$ et 59 000\$.

DÉPENSES

Pour les dépenses associées au logement la médiane chez les jeunes est de 800\$. Pour les dépenses associées aux services la médiane chez les jeunes est de 275\$.

PLANS RELATIFS AU LOGEMENT

Les principaux plans des 18 à 34 ans sont de **demeurer chez eux le plus longtemps possible** (44 %) et de **devenir propriétaire** (31 %).

MODÈLES RÉSIDENTIELS ALTERNATIFS D'INTÉRÊT

Les deux modèles alternatifs à la propriété privée qui suscitent le plus l'intérêt des 18 à 34 ans sont la **coopérative d'habitation** (40 %) et le **cohabitat** (40 %). Les **unités d'habitation accessoires** intéressent également près d'un(e) répondant(e) de 18 à 34 ans sur trois.

SECTEURS CONVOITÉS À BAIE-SAINT-PAUL

Les jeunes identifient les secteurs **Bas-de-la-Baie** (20 %), **centre-ville** (17 %) et **Cap-aux-Corbeaux** (10 %) comme ceux qui répondent le plus à leurs besoins et aspirations résidentielles.

Familles (avec un ou plusieurs enfants)

REVENU

Le revenu médian des répondant(e)s avec un ou plusieurs enfants se trouve dans la fourchette entre 60 000\$ et 79 000\$.

DÉPENSES

Pour les dépenses associées au logement la médiane est de 988\$. Pour les dépenses associées aux services la médiane est de 350\$.

PLANS RELATIFS AU LOGEMENT

Les principaux plans des familles sont de **demeurer chez eux le plus longtemps possible** (43 %), **devenir propriétaire** (17 %) et adapter leur logement à leurs nouveaux besoins (16 %).

MODÈLES RÉSIDENTIELS ALTERNATIFS D'INTÉRÊT

Les deux modèles alternatifs à la propriété privée qui suscitent le plus l'intérêt des personnes actives sont la **coopérative d'habitation** (32 %) et les **unités d'habitation accessoires** (32 %).

SECTEURS CONVOITÉS À BAIE-SAINT-PAUL

Les familles identifient les secteurs **Bas-de-la-Baie** (19 %), **centre-ville** (15 %) et **Fillion** (13 %) comme ceux qui répondent le plus à leurs besoins et aspirations résidentielles.

Portrait des aspirations selon des profils de répondant(e)s

Personnes actives (à l'emploi ou au chômage)

REVENU

Le revenu médian des répondant(e)s actif(ve)s se trouve dans la fourchette entre 40 000\$ et 59 000\$.

DÉPENSES

Pour les dépenses associées au logement la médiane est de 800\$. Pour les dépenses associées aux services la médiane est de 300\$.

PLANS RELATIFS AU LOGEMENT

Les principaux plans des répondant(e)s actif(ve)s sont de **demeurer chez eux le plus longtemps possible** (34 %) et de **devenir propriétaire** (19 %).

MODÈLES RÉSIDENTIELS ALTERNATIFS D'INTÉRÊT

Les deux modèles alternatifs à la propriété privée qui suscitent l'intérêt des répondant(e)s actif(ve)s sont la **coopérative d'habitation** (41 %) et les **unités d'habitation accessoires** (36 %).

SECTEURS CONVOITÉS À BAIE-SAINT-PAUL

Les personnes actives identifient les secteurs **Bas-de-la-Baie** (18 %), **centre-ville** (15 %) et **Sainte-Anne** (10 %) comme ceux qui répondent le plus à leurs besoins et aspirations résidentiels.

Personnes retraité(e)s

REVENU

Le revenu médian des répondant(e)s retraité(e)s se trouve dans la fourchette entre 20 000\$ et 39 000\$.

DÉPENSES

Pour les dépenses associées au logement la médiane est de 600\$. Pour les dépenses associées aux services la médiane est de 350\$.

PLANS RELATIFS AU LOGEMENT

Les plans des retraité(e)s sont plus variés que ceux des trois autres groupes. **Demeurer chez eux le plus longtemps possible** est le plan le plus populaire (42 %) et l'**adaptation de leur logement à leurs nouveaux besoins** le deuxième plus populaire (14 %). Non loin derrière se trouvent les plans de **déménager dans un logement mieux adapté à leurs besoins** (11 %) et de **déménager dans un logement moins cher** (11 %).

MODÈLES RÉSIDENTIELS ALTERNATIFS D'INTÉRÊT

Les trois modèles alternatifs à la propriété privée qui suscitent l'intérêt des retraité(e)s sont le **logement communautaire** (35 %), la **coopérative d'habitation** (31 %) et le logement social (31 %).

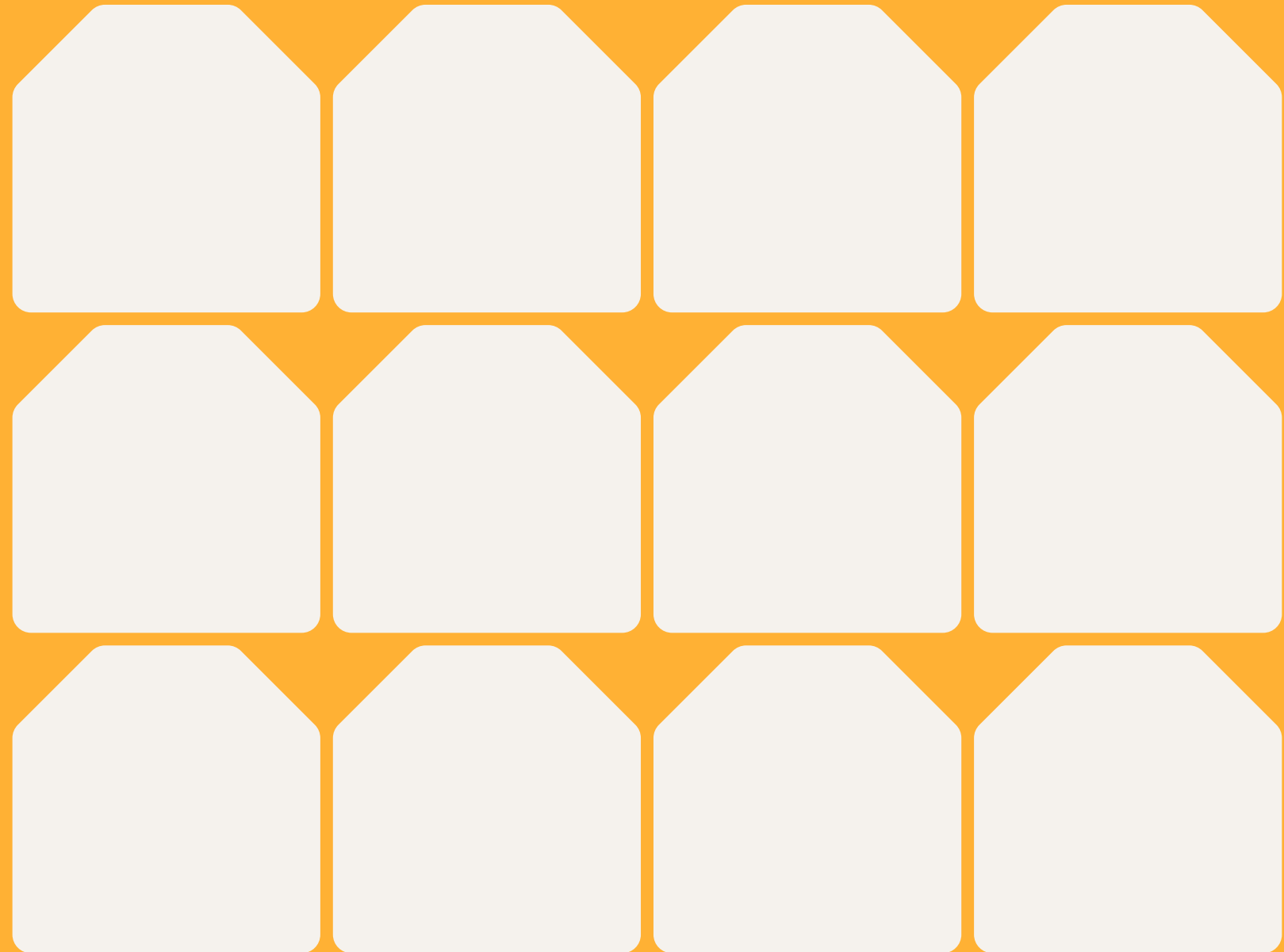
SECTEURS CONVOITÉS À BAIE-SAINT-PAUL

Les personnes retraitées identifient les secteurs **centre-ville** (51 %), **Sainte-Anne** (11 %) et **Bas-de-la-Baie** (11 %) comme ceux qui répondent le plus à leurs besoins et aspirations résidentiels.

Faits saillants des aspirations et perspectives résidentielles

1. La grande majorité des répondant(e)s **envisagent vivre à Baie-Saint-Paul dans les prochaines années**, avec une proportion particulièrement élevée pour les personnes de 65 ans et plus ;
2. La moitié des répondant(e)s **désirent demeurer chez eux le plus longtemps possible**, avec ou sans modification à leur logement actuel tandis que l'autre moitié souhaiterait déménager dans un autre logement à Baie-Saint-Paul pour mieux répondre à ses besoins ;
3. Plus du deux tiers des répondant(e)s **locataires envisagent de le rester** dans les prochaines années ;
4. Les quartiers à l'**intérieur du périmètre urbain ont une très forte attractivité** auprès des répondant(e)s (particulièrement le centre-ville) et sont identifiés comme idéaux pour combler les besoins de plus de la moitié des répondant(e)s ;
5. Les secteurs les **plus attractifs à l'extérieur du périmètre urbain sont ceux adjacents au périmètre urbain** (par exemple le secteur du Bas-de-la-Baie, du Cap-aux-Corbeaux et de Golf-Pérou) ;
6. Lors du choix d'un logement, les **priorités sont davantage attribuées aux caractéristiques du logement** (état, coût, taille et espaces extérieurs privés), **quoique la proximité de la nature, des commerces et services ainsi que des lieux d'activités** (travail, études, etc.) reste importante ;
7. Les répondant(e)s de 75 ans et plus qui choisissent la **priorité relative à l'adaptabilité d'un logement à la mobilité réduite** sont 6 fois plus nombreux(euses) en proportion que pour l'ensemble des répondant(e)s ;
8. Malgré une insatisfaction élevée à leur égard, les **taxes municipales ne sont une priorité que pour une très faible proportion** des répondant(e)s ;
9. La plupart des répondant(e)s de **55 ans et plus souhaitent vieillir chez eux** avec des **services adaptés à domicile** ;
10. La **coopérative d'habitation** est le modèle alternatif au maintien à domicile perçu le plus positivement par les répondant(e)s de 55 ans et plus tandis que les résidences privées pour aîné(e)s (RPA) sont perçues le plus négativement ;
11. Les **modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables** (logement social, coopérative d'habitation, logement communautaire, unité d'habitation accessoire, cohabitat et propriété à capitalisation partagée) sont **peu connus** de l'ensemble des répondant(e)s, mais suscitent leur intérêt ;
12. Parmi les modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables, les **coopératives d'habitation** et les **unités d'habitation accessoires** sont ceux qui **suscitent le plus d'intérêt**.

Besoins résidentiels



Besoins résidentiels

Des besoins d'habitation particuliers se dégagent de la situation ainsi que des aspirations et des perspectives résidentielles détaillées dans les sections précédentes. Ces besoins ont été respectivement attribués à deux catégories qui ont trait au milieu de vie ainsi qu'au logement. Les recommandations opérationnelles, identifiées pour les responsables de la Ville de Baie-Saint-Paul, donneront réponse aux questions posées dans l'identification de chacun des besoins.

Milieu de vie

1. ACCÈS À LA NATURE

- Comment assurer un accès équitable à la nature à tous les résident(e)s de Baie-Saint-Paul ?
- Comment mettre en valeur les espaces naturels tout en respectant leur intégrité ?
- Comment préserver les milieux naturels du développement immobilier intensif ?
- Comment favoriser la création d'espaces de verdure et de biodiversité de proximité, à l'intérieur des quartiers, dans l'emprise publique et sur les terrains privés ?

2. PROXIMITÉ DES SERVICES ET COMMERCES

- Par quels moyens l'accès aux services et commerces peut-il être amélioré pour tous les résident(e)s ?
- Comment actualiser les équipements et autres services municipaux aux besoins des nouveaux ménages sans alourdir le fardeau fiscal ?

3. MOBILITÉ ACTIVE

- Comment faciliter les déplacements piétons et cyclistes dans la ville ?
- Comment réduire la dépendance à l'automobile ?

Logement

1. ABORDABILITÉ

- Comment mitiger la montée des prix des propriétés par rapport au revenu disponible des ménages ?
- Comment faciliter l'accès à la propriété chez les individus à plus faibles revenus ?
- Comment stimuler le développement de modèles d'habitation perpétuellement abordables sur tout le territoire ?
- Comment assurer un accès équitable aux propriétés hors périmètre urbain devant l'augmentation du nombre de résidences touristiques et le prix des propriétés en vente par rapport aux revenus des résident(e)s ?
- Comment préserver l'identité et la culture locales, qui sont des caractéristiques distinctives de Baie-Saint-Paul, dont la pérennité pourrait être compromise devant la difficulté de rétention des ménages à plus faibles revenus plus durement affectés par l'érosion de l'abordabilité résidentielle ?
- Comment réduire le fossé intergénérationnel constaté dans l'accès à la propriété ?

2. QUALITÉ ET DURABILITÉ

- Comment assurer la qualité des logements, autant en termes de construction que d'architecture et de design, particulièrement ceux qui sont locatifs ?
- Comment faciliter le maintien en bon état du cadre bâti ?
- Comment valoriser et conserver les bâtiments qui ont un caractère patrimonial ?
- Comment assurer que tous les résident(e)s aient un accès équitable aux espaces extérieurs, privés comme publics, à la verdure ainsi qu'aux vues sur les paysages environnants ?
- Comment maintenir l'attrait pour les résidences à l'intérieur du périmètre urbain ?

3. DIVERSITÉ

- Comment instaurer une diversité typologique dans les constructions résidentielles neuves à l'intérieur du périmètre urbain ?
- Comment développer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées, notamment par leur accessibilité universelle ?
- Comment offrir plus de choix résidentiels aux personnes âgées désireuses de rester à Baie-Saint-Paul ?

Recommandations

A grid of 12 white, house-shaped icons arranged in 3 rows and 4 columns. Each icon is a white silhouette of a house with a gabled roof and a chimney on the right side, set against a solid orange background. The icons are intended for writing recommendations.

Les recommandations qui suivent ont été développées en fonction des constats tirés dans cette étude. Elles incarnent les meilleures pratiques d'urbanisme et interpellent autant les outils législatifs que la gouvernance municipale. À noter que certaines recommandations sont déjà mises en œuvre, à divers degrés, par la Ville de Baie-Saint-Paul. Le succès de chacune d'entre elles dépend de leur application rigoureuse et cohérente à travers les années par le conseil municipal et l'administration de la ville et pourrait être facilité par l'élaboration d'une politique d'habitation.

1. Accès à la nature

L'accès à la nature est loin d'être uniquement une question d'accès aux grands espaces naturels tels que les lacs et les montagnes encore épargnés par l'urbanisation. En effet, elle comporte plusieurs autres facettes qui incluent l'accès aux espaces verts urbains (grands parcs et petits espaces verts) et la présence de verdure et de biodiversité dans les autres aménagements publics (routes, bâtiments publics tels que les bibliothèques, l'hôtel de ville, etc.). Les citoyen(ne)s doivent pouvoir s'évader dans les espaces naturels autant à l'extérieur de la ville que dans la ville à proximité de leur logement. La nature est de plus en plus un concept qui s'éloigne d'un espace intouché par les humains et qui se rapproche d'un espace végétalisé où plusieurs espèces de plantes, d'insectes et d'animaux peuvent cohabiter. Que ce soit une montagne, un parc urbain, une saillie végétalisée de bord de route ou un coin fleuri de cour privée, l'accès à la nature doit être compris comme l'accès à une trame verte complète ancrée dans l'ensemble des quartiers. Pour ce faire, les municipalités doivent éviter l'étalement urbain pour protéger les espaces naturels environnants, s'assurer de l'aménagement de grands parcs à l'intérieur de son périmètre urbain et maximiser la végétalisation des quartiers déjà construits.

A. ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN

Le respect du périmètre urbain est impératif pour contrer l'urbanisation des espaces naturels de la municipalité. Par le biais de ses documents de planification (plan d'urbanisme et programmes particuliers d'urbanisme), une municipalité peut prioriser le développement immobilier des secteurs à l'intérieur de son périmètre urbain.

Outils :

- *Plan d'urbanisme;*
- *Programmes particuliers d'urbanisme.*

B. LIMITER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER HORS DU PÉRIMÈTRE URBAIN

Les efforts déployés pour orienter le développement immobilier à l'intérieur du périmètre urbain doivent se conjuguer à des normes strictes de construction hors de celui-ci. Il importe que la municipalité adopte des zones de conservation, des zones prioritaires de développement et des normes de préservation du couvert forestier ambitieuses.

Outils :

- *Plan d'urbanisme;*
- *Règlement de zonage;*
- *Règlement de lotissement*
- *Règlement sur la contribution aux fins de parc.*

C. ENCOURAGER LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS COMPACTS

Le développement immobilier de faible densité sous forme d'habitat unifamilial, courant dans les quartiers de banlieue, engendre la destruction des milieux naturels et agricoles en plus d'exercer par la suite une pression très élevée sur l'environnement (coûts des infrastructures, émissions de gaz à effet de serre, dépendance à la voiture). Que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre urbain, la notion de développements compacts doit donc s'imposer pour d'une part protéger les espaces naturels chers aux citoyen(ne)s et d'autre part assurer le développement de parcs de proximité. Par développement compact, on entend des projets de plus grande densité (par exemple de deux, trois, voire quatre étages), sans ou avec peu de marges latérales (par exemple des semi-jumelés, des maisons de ville ou des multilogements) et dont l'architecture réduit l'impression de densité pour favoriser une ambiance respectueuse de l'échelle humaine. La compacité est intrinsèquement liée au développement d'espaces verts de proximité et ancrée à même le projet immobilier.

Outils :

- *Plan d'urbanisme;*
- *Programmes particuliers d'urbanisme;*
- *Règlement de zonage;*
- *Règlement de lotissement;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).*

1. Accès à la nature

D. INTÉGRER LES NOTIONS DE PARCS ET INFRASTRUCTURES VERTES DE PROXIMITÉ DANS LES CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS IMMOBILIERS

Les parcs et infrastructures vertes de proximité sont incontournables dans la planification de nouveaux quartiers ou dans le redéveloppement de secteurs en transformation. Il est donc impératif d'assurer que ces notions soient intégrées dans les critères d'évaluation des projets proposés par les promoteurs immobiliers. Que ce soit par des critères normatifs (règlement de zonage), des critères discrétionnaires (PAE) ou par le biais de la contribution aux fins de parcs, une municipalité peut s'assurer que tout nouveau projet immobilier, à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre urbain, comporte son lot de parcs et d'infrastructures vertes pour répondre aux besoins des citoyen(ne)s. Il importe que ces efforts aillent dans le sens de la mise en place d'une véritable trame verte par le biais d'espaces verts reliés par des corridors de végétation et des sentiers publics.

Outils :

- *Plan d'urbanisme ;*
- *Règlement de zonage ;*
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ;*
- *Règlement sur la contribution aux fins de parc.*

E. MAXIMISER LA VÉGÉTATION ET MINIMISER LES ESPACES MINÉRALISÉS, NOTAMMENT EN METTANT UNE VALEUR MONÉTAIRE SUR LES SERVICES ÉCOSYSTÉMIQUES

Les espaces végétalisés ont de nombreux avantages pour une municipalité (réduction des îlots de chaleur, amélioration de la qualité de l'air, captation des eaux de pluie et du carbone, frais d'entretien inférieurs aux surfaces minéralisées, etc.) en plus d'être appréciés par les citoyen(ne)s pour l'agrément et la détente. Ces avantages, qu'on appelle les services écosystémiques, sont de plus en plus mis de l'avant comme ayant une très grande valeur, notamment monétaire. À travers ses outils d'urbanisme, une municipalité peut maximiser la végétation (notamment indigène et sous forme de trois strates [herbacée, arbustive, arborée]) et limiter les espaces minéralisés et gazonnés dont l'apport écologique est médiocre afin d'augmenter la biodiversité sur son territoire, améliorer sa résilience et également favoriser l'accès à la nature.

Outils :

- *Règlement de zonage ;*
- *Règlement de lotissement ;*
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;*
- *Dispositions entourant la plantation et l'abattage des arbres ;*
- *Stratégie de gestion écoresponsable des espaces de stationnement.*

2. Proximité des services et commerces

La proximité des services et des commerces est assurée par la mixité des fonctions sur un territoire de telle sorte qu'il est possible de faire ses courses près de son domicile à pied, à vélo ou en prenant sa voiture pour de très courtes distances. En plus d'être commode pour les citoyen(ne)s (particulièrement pour ceux dont la mobilité est réduite), cette proximité engendre de nombreux avantages puisqu'elle réduit l'utilisation de la voiture. Il faut donc orienter l'aménagement vers cette mixité des fonctions.

A. CONSOLIDER ET FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

La ville de Baie-Saint-Paul possède déjà une mixité fonctionnelle, particulièrement au centre-ville, enviée par plusieurs municipalités avoisinantes. Via le plan d'urbanisme et le règlement de zonage, il importe de maintenir et consolider cette mixité fonctionnelle. Les nouveaux projets immobiliers doivent s'inscrire en continuité avec cette mixité fonctionnelle en incluant des commerces et des services à proximité des logements et connectés de manière adéquate pour permettre les transports actifs (trottoirs, pistes cyclables, espaces publics, etc.). De manière générale, on estime que ces commerces et services doivent être accessibles en moins de 15 minutes de marche et moins de 5 minutes de vélo.

Outils :

- *Plan d'urbanisme ;*
- *Règlement de zonage ;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).*

3. Mobilité active

La mobilité active est omniprésente à Baie-Saint-Paul et représente une importante facette de l'attrait de plusieurs quartiers. Le développement de la mobilité active, notamment dans une perspective de transition écologique et de valorisation de meilleures habitudes de vie, passe indéniablement par la bonification des infrastructures piétonnes et cyclables et la réduction de la place que prend la voiture dans l'espace urbain.

A. SYSTÉMATISER L'AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES DE MOBILITÉ DURABLE

Une municipalité peut, à travers son plan d'urbanisme ou un politique de mobilité durable, à l'instar de la Ville de Baie-Saint-Paul, marquer sa volonté de desservir les quartiers d'importantes infrastructures piétonnes et cyclables. Que ce soit pour les rues existantes ou les rues nouvellement créées, il est impératif que la mobilité active soit au cœur des projets d'aménagement afin que tou(te)s les citoyen(ne)s soient desservi(e)s adéquatement par un réseau actif connecté au reste de la ville. Dans cette perspective, toute rue devrait avoir des trottoirs et un espace pour les cyclistes (piste ou bande cyclable ou chevrons au sol).

Les nouveaux projets immobiliers sont tout indiqués pour être aménagés selon les meilleures pratiques en termes de mobilité active, chère aux Baie-Saint-Paulois(es). Par le biais du règlement de lotissement et de règlements discrétionnaires (tel que les plans d'aménagement d'ensemble [PAE]), les municipalités peuvent s'assurer que les nouveaux secteurs soient exemplaires comme en comportant de larges trottoirs plantés d'arbres des deux côtés de la rue ainsi qu'un réseau d'infrastructures cyclables connectés au reste du territoire.

Outils :

- *Politique de mobilité durable ;*
- *Plan d'urbanisme ;*
- *Règlement de lotissement ;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).*

B. ABOLIR LES RATIOS MINIMUMS DE STATIONNEMENT

On observe une tendance à l'élimination des ratios minimum de stationnement à travers les villes occidentales en raison des effets négatifs qu'ils engendrent sur le territoire, notamment en décourageant la densification douce, en augmentant la dépendance à la voiture et en favorisant la minéralisation des sols. Leur abolition est donc suggérée, souvent couplée à de nouvelles infrastructures de mobilité active, au déploiement de transports collectifs et/ou à la permission de stationnement sur rue.

Outils :

- *Règlement de zonage ;*
- *Stratégie de gestion écoresponsable des espaces de stationnement.*

4. Abordabilité

L'abordabilité résidentielle, centrale aux enjeux abordés par les citoyen(ne)s, est maintenue par une diversité d'actions qui, ensemble, assurent sa pérennité. Que ce soit en informant les citoyen(ne)s de leurs droits et devoirs en termes résidentiels, en protégeant le parc locatif existant ou en encourageant directement ou indirectement la construction de logements abordables, une municipalité peut contribuer à l'abordabilité résidentielle sur son territoire.

A. SE POSITIONNER EN FAVEUR D'UN REGISTRE DES BAUX RÉSIDENTIELS AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Il n'existe toujours pas de registre des baux résidentiels au Québec, malgré les nombreux avantages qu'il procurait afin de contrer les hausses abusives de loyer. Une municipalité peut se positionner en faveur d'un registre des baux résidentiels auprès des élus provinciaux et fédéraux de leur territoire ou en encourageant les citoyen(ne)s à participer à des initiatives de registre temporaire comme monloyer.quebec.

B. ADOPTER UN RÈGLEMENT SUR L'OFFRE DE LOGEMENT ABORDABLE

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une municipalité d'assujettir la délivrance d'un permis de construction résidentielle à la conclusion d'une entente avec le promoteur en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, à même le projet visé ou sur un autre terrain. La contribution peut également être d'ordre financier, définie en fonction de paramètres inclus au règlement, permettant à la municipalité d'acquérir des terrains pour les fins d'un programme de logements abordables. Par le biais d'un règlement, on vise donc la mise en place d'un continuum de construction de logements abordables en exigeant une contribution de la part de tous les promoteurs de projets résidentiels.

Le contenu du règlement sur l'offre de logement abordable peut inclure le nombre et le type d'unités de logement abordable exigées, les dimensions et le nombre de pièces des logements, leur emplacement dans le bâtiment, les détails de leur conception et de leur construction, la durée dans le temps de leur caractère abordable, les modalités de calcul de la contribution ainsi que les caractéristiques des immeubles cédés, le cas échéant.

C. INFORMER LES CITOYEN(NE)S SUR LES MODÈLES RÉSIDENTIELS PERPÉTUELLEMENT ABORDABLES

Il est important que les citoyen(ne)s soient informé(e)s des différents modèles résidentiels perpétuellement abordables afin qu'ils puissent se les approprier et encourager leur développement sur le territoire. Il est possible de sensibiliser les citoyen(ne)s par le biais d'activités particulières (journées de l'habitation, conférences thématiques, etc.), ou par le biais de ressources en ligne sur le site web de la Ville de Baie-Saint-Paul.

D. TISSER DES LIENS AVEC LES GRT ET LES PROMOTEURS IMMOBILIERS SOLIDAIRES

Les Groupes de ressources techniques (GRT) et autres promoteurs immobiliers solidaires (voir les acteurs à la p. 74 dans la prochaine section) peuvent être de formidables vecteurs de développement de logements abordables sur le territoire d'une municipalité. Il importe donc de tisser des liens avec eux lors de rencontres dédiées ou dans le cadre d'initiatives municipales liées au logement.

4. Abordabilité

E. CONSTITUER UN RÉPERTOIRE DES TERRAINS MUNICIPAUX PROPICES AU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL*

Le répertoire constitue une liste d'immeubles (terrains et bâtiments) propices au développement de logements abordables sur le territoire de la ville. L'élaboration de cet inventaire permet d'évaluer le potentiel de (re)développement d'immeubles, et ainsi de se doter d'une vision d'ensemble pour la planification du logement abordable. Ces connaissances permettent ultimement d'orienter la constitution d'une réserve foncière.

À chaque immeuble se rattache un ensemble d'informations telles que les dimensions du terrain, sa vocation actuelle, le cadre réglementaire applicable, les données d'évaluation foncière, les coordonnées du propriétaire ainsi qu'une caractérisation environnementale sommaire du site. Le répertoire peut être élaboré en collaboration avec divers propriétaires fonciers (publics, parapublics et privés).

F. CRÉER UNE RÉSERVE FONCIÈRE ET/OU UN FONDS DÉDIÉ AU LOGEMENT PERPÉTUELLEMENT ABORDABLE*

L'acquisition et la vente de terrains par une municipalité, ou par un office municipal d'habitation créé par celle-ci, peuvent servir de leviers à la captation de valeur foncière au bénéfice de la collectivité. Dans le même esprit, l'outil de réserve foncière peut être mobilisé en tant que catalyseur de développement économique et social du territoire.

La création d'une réserve foncière à des fins de logements abordables amène la municipalité à jouer un rôle d'intermédiaire dans le marché immobilier pour assurer la disponibilité et l'accessibilité de terrains. La réserve foncière est d'autant plus utile dans un contexte de rareté de terrains, de spéculation ou d'augmentation accrue du prix des immeubles. Pour assumer ce rôle, la municipalité peut recourir à différents pouvoirs d'acquisition et d'aliénation d'immeubles.

* Cette section est tirée de *Arpent, 2019. «Boîte à outils pour le développement de logement abordable» réalisé pour la Ville de Pointe-Claire.*

L'acquisition d'immeubles

Une municipalité peut adopter un programme d'acquisition d'immeubles dans le cadre d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la partie de son territoire qu'elle désigne comme son « centre-ville » ou son « secteur central ».

Dans ce contexte, une municipalité peut :

- acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation ;
- détenir et administrer l'immeuble ;
- exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble ; aliéner ou louer l'immeuble aux fins prévues.

À titre d'exemple, une municipalité pourrait vendre un terrain à un promoteur privé, à condition d'inclure au projet un certain nombre d'unités de logement abordable. De cette façon, elle intervient directement dans la concrétisation des objectifs de développement édictés dans ses documents de planification.

Sur le reste du territoire, une municipalité peut procéder à l'acquisition d'immeubles aux fins de réserve foncière. Elle peut notamment louer ces immeubles, les aménager et y installer des services publics, les démolir et les vendre. L'acquisition peut se faire de gré à gré ou par expropriation (MAMH, 2010b). La municipalité peut également constituer une réserve foncière à travers le don de terrains par des promoteurs dans le cadre d'un règlement sur le logement abordable, ou encore par la reprise de terrains lors de non-paiement de taxes, l'acquisition de bâtiments publics excédentaires ou la cession de ses propres terrains.

L'aliénation d'immeubles

Une municipalité peut vendre le contenu de sa réserve foncière dans le cadre d'une entente de gré à gré avec un promoteur. Elle peut entre autres faire don d'un terrain à un promoteur solidaire ou procéder par appel d'offres.

Une municipalité détient le pouvoir de céder un immeuble à titre gratuit à son office municipal d'habitation ou à un organisme à but non lucratif.

4. Abordabilité

G. INSTAURER UN GUICHET DÉDIÉ FACILITATEUR DES PROJETS DES PROMOTEURS IMMOBILIERS SOLIDAIRES*

L'obtention de divers permis (démolition, construction, transformation, etc.) dans le cadre de la réalisation d'un projet de logements abordables peut devenir un enjeu de taille pour les organismes porteurs. En effet, les délais de traitement, les coûts d'émission de permis et certaines exigences réglementaires représentent souvent un fardeau pour les organismes dont le montage financier est parfois contraint par les exigences d'instances subventionnaires. Dans cette optique, le « guichet dédié » pour le logement abordable vise à réduire les délais et les coûts de traitement, ainsi que certains obstacles réglementaires à la viabilité des projets.

Le guichet dédié est avant tout un point de chute adapté aux réalités des promoteurs solidaires qui souhaitent obtenir un renseignement ou faire une demande de permis. Par le biais d'une politique interne, la municipalité pourrait désigner un(e) fonctionnaire attitré(e) aux projets de logements abordables et prioriser toute demande d'avis préliminaire, de permis ou de certificat des projets qui incluent en tout ou en partie des logements abordables. Le guichet dédié offre aussi des dispositions réglementaires avantageuses pour les projets de logements abordables.

Coût des permis réduit ou nul et modalités de paiement avec délais additionnels

Les coûts de permis sont généralement calculés à partir d'un montant fixe auquel on additionne un montant proportionnel à la valeur des interventions proposées dans la demande de permis (démolition, décontamination, construction, etc.). Le financement de certains projets de logements abordables est souvent versé de manière inconstante ou tardive en raison de facteurs externes. Il est donc parfois difficile pour les promoteurs solidaires d'assumer le coût des permis face à ces incertitudes. Dans cette visée, un coût fixe et réduit au minimum peut aider les promoteurs solidaires dans leurs démarches. Autrement, des coûts inchangés,

mais dont les modalités de paiement sont plus flexibles, peuvent également être bénéfiques (ex. un paiement en plusieurs versements ou exigible après réception du financement).

Ratio de stationnement réduit ou nul

Les ratios de stationnement peuvent sérieusement compromettre la viabilité d'un projet de logements abordables, notamment en raison des coûts liés aux pertes d'espaces au sol ou au paiement d'une contribution équivalente à la valeur des stationnements non réalisés. Si un projet de logements abordables est proposé dans une zone où une densification progressive est planifiée (ex. une aire TOD) ou si cette zone est déjà bien desservie par les transports en commun et les infrastructures de transport actif, il serait préférable de réduire au minimum les ratios de stationnement ou les paiements équivalents.

* Cette section est tirée de Arpent, 2019. « Boîte à outils pour le développement de logement abordable » réalisé pour la Ville de Pointe-Claire.

4. Abordabilité

H.APPLIQUER AUX PROGRAMMES DE SUBVENTIONS GOUVERNEMENTAUX*

AccèsLogis Québec

AccèsLogis Québec est un programme de financement qui permet aux OBNL, aux coopératives, aux offices d'habitation et aux sociétés acheteuses à but non lucratif, souvent accompagnées de GRT, de réaliser des projets de logements abordables dédiés aux familles, aux personnes seules autonomes, aux personnes âgées avec légère perte d'autonomie, aux ménages à revenu modeste ou aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Le programme existe depuis 1997 et a déjà permis la création de plusieurs milliers de logements. Il peut financer, par l'entremise d'un appui financier des gouvernements du Québec et du Canada, jusqu'à la moitié des coûts admissibles d'un projet de logement abordable (construction neuve, transformation ou rénovation). Il peut également servir à garantir le prêt hypothécaire contracté par le promoteur du projet auprès d'une institution financière.

Le programme repose sur la participation de la municipalité par le biais d'un appui formel au projet. Elle peut aussi assumer la contribution financière « du milieu », qui représente de 5 % à 15 % du montant total du projet et qui peut prendre la forme d'une contribution financière, d'un don de terrain, d'un don d'immeuble, d'un crédit de taxes municipales, de services offerts par la municipalité ou de corvées. À cet effet, une municipalité « peut constituer un fonds de développement du logement social afin de soutenir la réalisation de tout projet de développement dans ce domaine » (Loi sur la Société d'habitation du Québec, 2019, art.56.1).

Financement de la construction de logements locatifs de la SCHL

Le financement de la construction de logements locatifs est un des programmes de la Stratégie nationale sur le logement visant directement l'implantation de nouveaux logements locatifs abordables. Le programme s'adresse aux projets d'aménagement d'appartements standards pour occupation générale et exclut les résidences pour personnes âgées, les maisons de chambres individuelles,

les maisons pour étudiant(e)s, les coopératives d'habitation à capitalisation partagée et tout autre logement avec services de soutien ou ayant des restrictions en matière de location. Le programme permet aux promoteurs intéressés de contracter des prêts à faible coût à concurrence de 100 % des coûts pour la construction d'unités résidentielles. Pour être admissibles, les projets doivent compter au moins cinq logements locatifs, répondre à un besoin en logement locatif et satisfaire aux exigences de la SCHL en termes de résultats sociaux relatifs à l'abordabilité.

Parmi ces exigences, celles relatives à l'abordabilité sont les suivantes :

1. un revenu locatif résidentiel total inférieur à au moins 10 % du revenu locatif résidentiel réalisable ;
 2. un loyer d'au moins 20 % des logements équivalent ou inférieur à 30 % du revenu total médian des familles du secteur ;
 3. l'abordabilité des logements doit être maintenue sur une période d'au moins 10 ans après la date d'occupation initiale.
- Les critères d'abordabilité à respecter peuvent être édictés dans le cadre d'un autre programme de logement fédéral, provincial, territorial ou municipal. D'autres exigences relatives à l'efficacité énergétique et à l'accessibilité universelle sont à prendre en compte par le demandeur.

Financement initial et Fonds national de co-investissement pour le logement – volet construction de la SCHL

Le programme de financement initial et le fonds national de co-investissement pour le logement - volet construction sont deux programmes de la Stratégie nationale sur le logement de la SCHL. Leurs caractéristiques les rendent complémentaires en permettant respectivement l'élaboration d'un projet de logements abordables et sa construction.

* Cette section est tirée de Arpent, 2019. « Boîte à outils pour le développement de logement abordable » réalisé pour la Ville de Pointe-Claire.

Logement

Le financement initial (PFI) est un programme qui offre des prêts sans intérêt et des contributions non remboursables afin de réaliser les premières étapes d'un projet de construction de logements communautaires ou abordables (plans d'affaires, conception préliminaire, permis d'aménagement, étude environnementale, etc.). Ce financement permet le coup d'envoi d'un projet dont les coûts de réalisation des premières étapes peuvent représenter un obstacle à sa concrétisation. Les exigences relatives à l'abordabilité sont les mêmes que celles du financement de la construction de logements locatifs. Toutefois, la priorité est donnée aux projets qui portent une attention particulière aux besoins des populations les plus démunies et qui visent la construction de logements dans le Nord, dont la réalisation se base sur les meilleures pratiques de durabilité sociale, économique et environnementale. Les montants octroyés sont déterminés par la SCHL en fonction de la demande et du type de projet.

Le fonds national de co-investissement pour le logement - volet construction (FNCIL) offre des prêts à faible coût ou des contributions financières pour soutenir la construction de logements abordables. Il s'inscrit de manière cohérente en aval des étapes soutenues par le financement initial. Ce programme vise notamment le développement de logements communautaires et abordables, de logements à usage mixte/locatifs abordables, d'immeubles neufs et/ou conversion de bâtiments non résidentiels en collectifs d'habitation abordable, de maisons d'hébergement et de logements de transition et en milieu de soutien. Les exigences relatives à l'aspect abordable du projet sont plus élevées que celles du financement de la construction de logements locatifs et du financement initial, soit au moins 30 % de logements dont le loyer est inférieur à 80 % du loyer médian du marché et dont l'abordabilité est maintenue pendant au moins 20 ans. Ce programme se base sur de solides collaborations entre acteurs du milieu public, social ou privé. Une municipalité peut avoir un impact important dans la concrétisation d'un projet, soit en confirmant son soutien par voie officielle, en coordonnant des investissements ou en accordant une contribution en espèces ou en

5. Qualité et durabilité

La qualité des logements doit être au cœur de la bonification du parc de logements actuels et futurs puisqu'elle affecte particulièrement la qualité de vie, autant au niveau de la santé que de la commodité. Une municipalité peut améliorer la qualité des logements en soutenant les citoyen(ne)s qui désirent rénover leur logement, que ce soit avec des accompagnements professionnels ou des programmes de subventions tels que certains mis en place à Baie-Saint-Paul. Elle peut également s'assurer que les nouveaux logements sont construits avec des matériaux de qualité et avec une architecture réfléchie, esthétique, adaptés à la mobilité réduite, fonctionnelle et incluant des espaces verts privés et collectifs.

A. ENCOURAGER ET SOUTENIR LES CITOYEN(NE)S DANS L'ENTRETIEN ET LA RÉNOVATION DE LEUR LOGEMENT

La Ville de Baie-Saint-Paul est déjà active en termes de soutien aux rénovations, notamment par le biais de ces programmes (Programme d'aide à la restauration patrimoniale, Programme Rénovation Québec, Programme municipal de crédit de taxes de Baie-Saint-Paul, etc.) et de ces ressources en ligne (Service d'aide à la rénovation patrimoniale, fiches-conseils pour la rénovation, etc.). Il importe qu'elle reste active dans ce domaine et fasse une revue régulière des nouveaux partenariats disponibles pour maintenir son offre de programmes et de ressources.

Outils :

- *Programme municipal de mise aux normes et de rénovations;*
- *Programme municipal de soutien aux rénovations de bâtiments au caractère patrimonial;*
- *Programmes fédéraux et provinciaux de rénovation résidentielle.*

B. VEILLER À L'UTILISATION DE MATÉRIAUX DE QUALITÉ DANS LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION RÉSIDENIELLE

Les matériaux de faible qualité dans la construction résidentielle, autant dans le revêtement extérieur que dans l'assemblage, occasionnent des enjeux de durabilité qui émergent souvent après quelques années d'occupation et affectent la qualité de vie des résident(e)s. À l'opposé, des exigences de matériaux de très grande qualité, ou de certification de type LEED, peuvent décourager le développement immobilier ou représenter de lourdes charges pour certains ménages dont les revenus sont peu élevés. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre entre exigences de qualité élevées et cohérence avec le contexte socio-économique du territoire afin d'assurer un (re)développement dont les matériaux et la conception sont de qualité et permettent une occupation sécuritaire, salubre et agréable.

Outils :

- *Plan d'urbanisme;*
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE);*
- *Règlement de zonage;*
- *Règlement de construction.*

5. Qualité et durabilité

C. VALORISER LA PRISE EN COMPTE D'ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS ET COLLECTIFS DE QUALITÉ

Les espaces extérieurs (balcons, cours, terrasses, jardins, etc.) sont de véritables piliers de la qualité d'un logement en raison de leurs bienfaits (proximité à la verdure, détente, agriculture urbaine, îlot de fraîcheur, espaces de socialisation, etc.). Une municipalité peut, via ses règlements normatifs ou discrétionnaires, exiger qu'un pourcentage de la superficie d'un terrain soit réservé à des espaces extérieurs privés et/ou collectifs (par exemple dans le cas d'un multilogement ou d'une copropriété). Elle peut également s'assurer qu'une partie de ces espaces soient végétalisés pour maximiser leurs bénéfices.

Outils :

- *Règlement de zonage ;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ;*
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).*

D. INTÉGRER LES NOTIONS D'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE DANS LES CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS IMMOBILIERS

Adapter le parc de logement existant à l'accessibilité universelle représente un réel défi en raison des contraintes techniques et financières. En plus d'œuvrer à progressivement adapter les logements existants, une municipalité peut exiger que les nouveaux logements construits sur son territoire soit pour l'ensemble ou en partie accessibles universellement et/ou adaptables à la mobilité réduite par exemple en obligeant que le rez-de-chaussée soit au même niveau que le sol).

Outils :

- *Règlement de zonage ;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) ;*
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).*

6. Diversité

La diversité des types de logements sur un territoire assure sa résilience lors des changements de populations (nouveaux(elles) arrivant(e)s, vieillissement démographique, jeunes ménages, etc.). Que ce soit par le mode de tenure (locatif/propriété privée), la typologie (appartement, maison de ville, maison unifamiliale, logement intergénérationnel, etc.) ou les services offerts (services à domicile pour personnes âgées, etc.), la diversité des logements doit refléter les besoins changeants des citoyen(ne)s d'aujourd'hui et de demain.

A. HABILITER UNE DIVERSITÉ DE TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES

Les outils de planification et de réglementation doivent être adaptés pour permettre différents types de logements dans tous les secteurs développés ou appelés à se développer durant les prochaines années. Une municipalité peut, à travers ses règlements normatifs, permettre une grande diversité de types de logement dans les zones où le logement est permis et peut également, à travers ses règlements discrétionnaires, encourager ou orienter la construction d'une variété de types de logement par des objectifs et des critères.

Outils :

- *Plan d'urbanisme;*
- *PPU;*
- *Règlement de zonage;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE);*
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).*

B. AUTORISER LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA)

Traduction libre de la notion Accessory Dwelling Unit (ADU), « unité d'habitation accessoire » (UHA) est un terme parapluie qui désigne une habitation secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'un pavillon de jardin, d'un garage ou d'un sous-sol réaménagé en logement, ou d'une annexe à la résidence principale.

Dans un contexte de vieillissement démographique et de difficulté d'accès à la propriété pour les jeunes ménages, le développement des UHA peut répondre aux besoins de plusieurs populations. Elles facilitent notamment le maintien à domicile des aîné(e)s ainsi que l'accès à la propriété et au logement abordable pour les ménages à revenu modeste.

Au Canada et aux États-Unis, plus d'une UHA sur deux est aménagée pour un membre de la famille, témoignant d'un besoin grandissant pour ce genre d'arrangements (Arpent, 2018). Cependant, il est recommandé d'abolir, via le règlement de zonage, l'obligation de lien de parenté dans les logements intergénérationnels (de type UHA) en raison de son effet contraignant et de sa difficulté d'application.

Outils :

- *Règlement de zonage;*
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).*

6. Diversité

C. ENCADRER LA CONVERSION DE LOGEMENTS LOCATIFS

Une municipalité peut, à travers son règlement de zonage, encadrer la conversion de logements locatifs pour l'interdire, en tout ou en partie, dans certaines zones ou pour certains types de logements. Cet encadrement peut entre autres éviter que certains secteurs dont l'attractivité est élevée (par exemple un centre-ville) voient une forte proportion de leurs logements locatifs disparaître au profit de copropriétés divisées.

Outils :

- *Règlement de zonage.*

D. METTRE SUR PIED OU CONSOLIDER LES SERVICES À DOMICILE ET ENCOURAGER LES PROJETS DE LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES ALTERNATIFS À LA RÉSIDENCE PRIVÉE POUR AÎNÉ(E)S (RPA)

Le vieillissement démographique rend nécessaire un important virage quant à l'offre résidentielle pour les personnes âgées, que ce soit par rapport aux services à domicile ou aux types de logements disponibles. En plus de favoriser dans ses politiques et budgets les services à domicile, une municipalité peut, à travers ses règlements, encourager la construction de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et alternatifs aux RPA (très répandues, mais peu appréciées).

Outils :

- *Politique Municipalité Amie des Aîné(e)s;*
- *Règlement de zonage;*
- *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).*

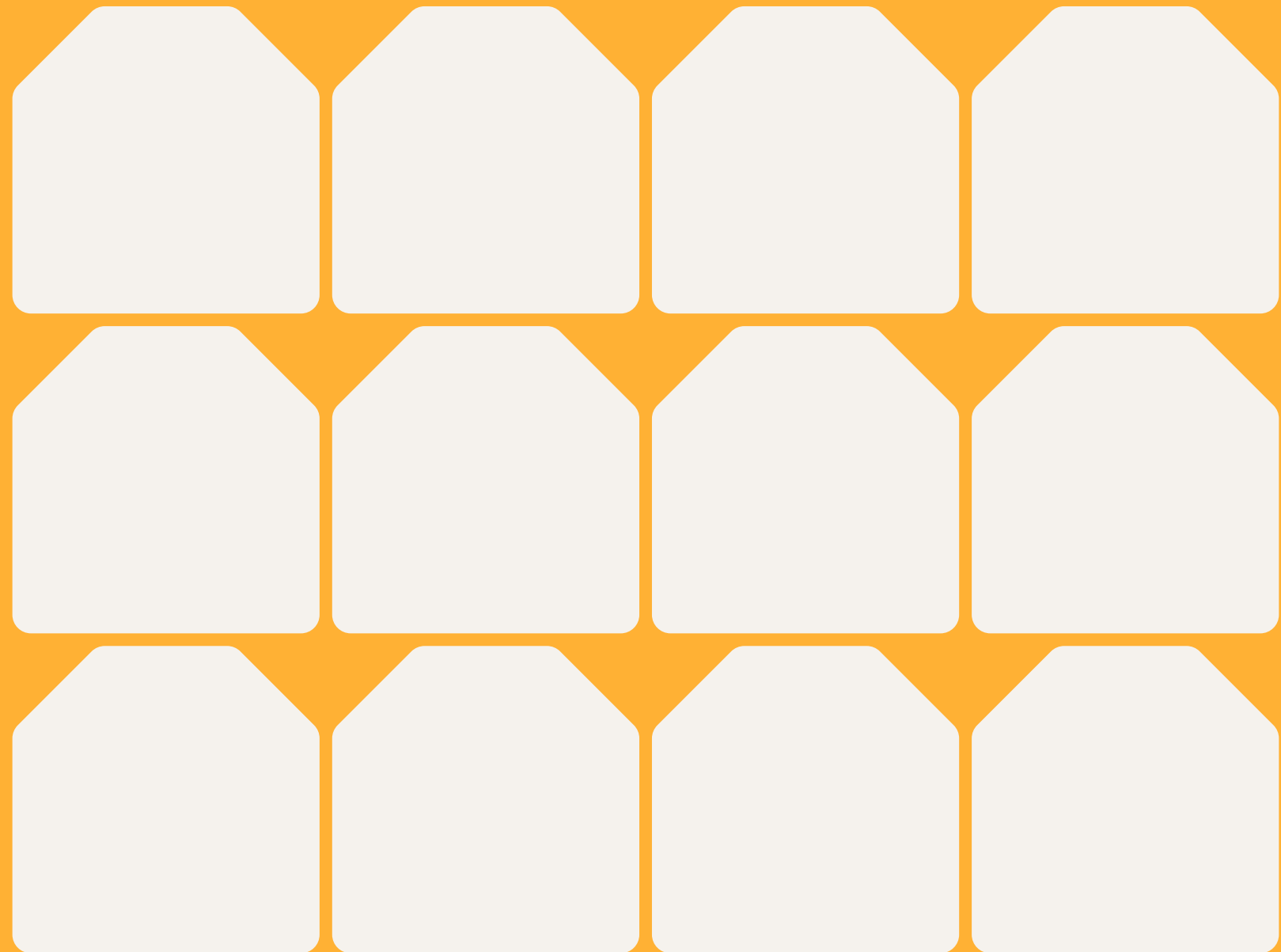
E. MIEUX ENCADRER LA LOCATION À COURT TERME (DE TYPE AIRBNB, ETC.)

La location à court terme peut avoir plusieurs impacts, souvent perçus comme étant négatifs, sur un secteur, voire sur l'ensemble du territoire d'une municipalité. Dans cette optique, il est recommandé d'encadrer la location à court terme, que ce soit en l'interdisant, en tout ou en partie (contingentement), dans certains secteurs ou pour certains types de logements et en assurant une application rigoureuse des règlements qui l'encadrent.

Outils :

- *Règlement de zonage.*

Modèles résidentiels alternatifs ou perpétuellement abordables



En réponse à l'érosion de l'abordabilité résidentielle, certains modèles d'habitation peuvent représenter une offre complémentaire dans une perspective de diversification des types de logements et d'abordabilité perpétuelle.

Par abordabilité perpétuelle, on entend la durabilité dans le temps du caractère abordable d'un logement. C'est la structure juridique d'un projet d'habitation qui permet le maintien de l'abordabilité et le caractère non spéculatif des logements qui la composent. Les modèles d'habitation perpétuellement abordables sont répartis sur un continuum allant du logement social (propriété parapublique) à la propriété privée (logement communautaire, coopérative de propriétaires et propriété à capitalisation partagée).

À ce continuum s'ajoutent des alternatives résidentielles telles que le cohabitat et les unités d'habitation accessoires (UHA) dont le mode de fonctionnement ou la typologie bonifient l'offre immobilière actuelle.

Certains paragraphes ou éléments de ce chapitre sont tirés de Arpent, 2019. «Boîte à outils pour le développement de logement abordable» réalisé pour la Ville de Pointe-Claire.

Acteurs de l'abordabilité résidentielle

Promoteurs solidaires

Les regroupements de citoyen(ne)s sont souvent impliqués dès les premières étapes des projets de logement abordable. Ils peuvent eux-mêmes constituer des organismes à but non lucratif ou des coopératives d'habitation pour mener à bien un projet.

Lorsqu'ils ne désirent ou ne peuvent pas coordonner l'ensemble d'un projet, ces groupes sont nombreux à recourir à l'accompagnement d'un groupe de ressources techniques (GRT), entreprise d'économie sociale vouée au développement de l'habitation communautaire et coopérative.

Les organismes à but non lucratif, les coopératives d'habitation, et les groupes de ressources techniques font partie de la catégorie des « promoteurs solidaires » en raison de la mission inhérente à leur structure juridique, c'est-à-dire contribuer au développement de logements perpétuellement abordables.

Promoteurs privés

Les promoteurs privés à but lucratif contribuent au développement du logement abordable au sens large : des condos dont le caractère abordable n'est assuré qu'aux premiers acheteurs (ex. programme Accès condos) aux logements sociaux dans le cadre d'une opération de mixité programmée. Les projets immobiliers privés peuvent ainsi comporter un volet abordable « volontaire » pour satisfaire aux objectifs d'une stratégie d'inclusion municipale, ou « obligatoire », lorsqu'un programme de financement provincial ou fédéral exige l'inclusion d'unités abordables.

La ville

En se dotant d'objectifs pour le développement de logements abordables, clairement énoncés dans les documents de planification en urbanisme (plan d'urbanisme, PPU), les Villes assument le rôle central de planification. Elles peuvent également mettre sur pied une stratégie de logement abordable pour coordonner leurs interventions à long terme et à l'échelle de leur territoire.

De plus, les Villes peuvent instaurer les conditions favorables au développement de logements abordables, par l'entremise d'une réglementation d'urbanisme habilitante et d'autres mesures détaillées dans la boîte à outils. Elles peuvent aussi offrir leur soutien symbolique, technique et financier aux promoteurs solidaires et encourager la création de partenariats entre promoteurs solidaires et privés.



Logement social

HAUT

Projet de logement social commandé par la Ville de Montréal
MXMA architecture et design, 2019

BAS

Ensemble de logements sociaux de l'OMHM à Saint-Michel, Montréal
Martin Alarie, 2021

Description

Le logement social est une propriété parapublique appartenant à un gouvernement (local, provincial ou fédéral) et louée à faible coût.

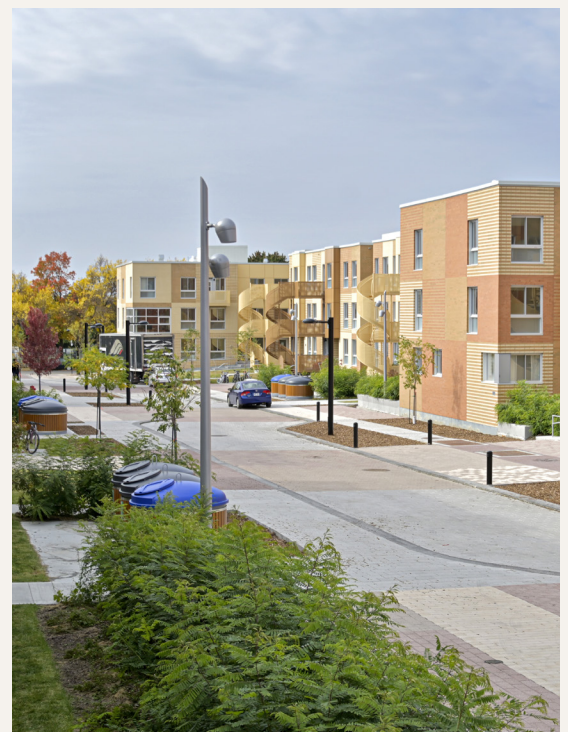
Gestion

Par un organisme parapublic (ex. Office municipal d'habitation, Société d'habitation et de développement de Montréal)

Spécificités

Peut recevoir une aide gouvernementale pour certains services ou contributions afin de réduire le coût du loyer ;

Peut s'adresser à des populations spécifiques (femmes monoparentales, personnes vivant avec un handicap, etc.).





Logement communautaire

HAUT

Logements communautaires développés par Interloge (OBNL) dans le Vieux-Montréal
C2V Architecture, s.d.

BAS

Projet de logements communautaires pour étudiant(e)s développés par l'Utile (OBNL) à Trois-Rivières
Utile, 2021

Description

Le logement communautaire est une propriété appartenant à un organisme à but non lucratif autonome ou regroupé et loué à faible coût.

Gestion

Par un organisme à but non lucratif (ex. Inter-Loge, UTILE)

Spécificités

Peut recevoir une aide gouvernementale pour certains services ou contributions afin de réduire le coût du loyer ;

Peut s'adresser à des populations spécifiques (femmes monoparentales, personnes vivant avec un handicap, etc.).





Coopérative d'habitation

HAUT

Coopérative le Châtelet dans un bâtiment patrimonial du Mile-End, Montréal
Coop le Châtelet, s.d.

BAS

Coopérative les Versants en maisons de ville à Saint-Bruno-de-Montarville
FCHM, 2020

Description

La coopérative d'habitation est une propriété appartenant à une entreprise d'économie sociale autonome, regroupée ou alternative et louée aux membres à faible coût.

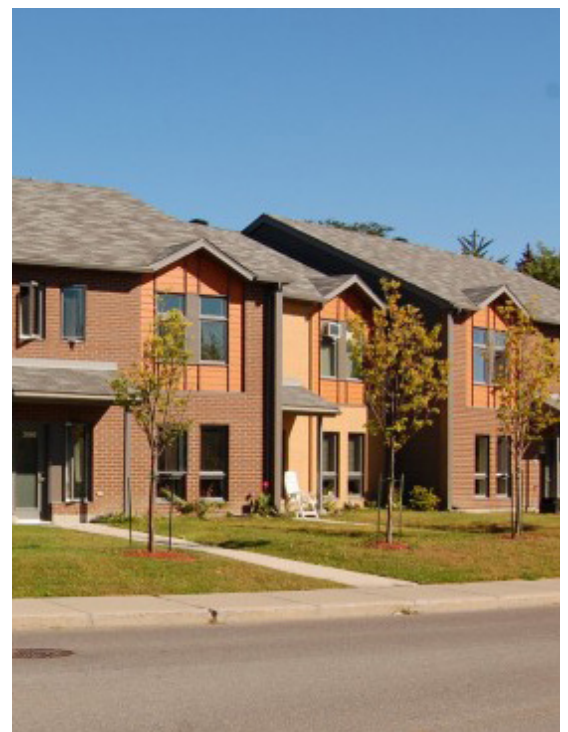
Gestion

Par les membres de la coopérative

Spécificités

Peut recevoir une aide gouvernementale pour certains services ou contributions afin de réduire le coût du loyer ;

Peut s'adresser à des populations spécifiques (artistes, familles, ménages à faible revenu, etc.).



Propriété à capitalisation partagée

Description

La capitalisation partagée est un modèle d'accession à la propriété développé par un promoteur immobilier solidaire (souvent un OBNL) et géré par des copropriétaires. Le promoteur immobilier solidaire couvre la mise de fonds exigée tandis que les propriétaires n'ont qu'à obtenir une hypothèque.

En échange, la plus-value dégagée lors de la revente est partagée entre le propriétaire et le promoteur. Ce partage permet d'une part au promoteur de réinvestir dans la propriété pour couvrir les prochaines mises de fonds et donc conserver son caractère abordable et d'autre part de développer de nouveaux projets.

Gestion

Par les copropriétaires

Schéma explicatif du modèle de propriété à capitalisation partagée
Vivacité, s.d.

1. LA MISE DE FONDS

Vivacité investit une mise de fonds d'au moins 20% dans une propriété



2. L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

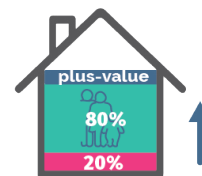
Vivacité offre une formation d'accès à la propriété à tous les ménages intéressés à devenir propriétaires. Un ménage ayant suivi cette formation contracte une hypothèque équivalente au reste de la valeur de la propriété, sans mise de fonds préalable.



Ce ménage est dorénavant propriétaire à part entière et peut demeurer dans cette propriété aussi longtemps qu'il le souhaite. Vivacité, sur demande du ménage, peut également offrir un soutien sur les aspects légaux et financiers associés au statut de propriétaire.

3. LA REVENTE

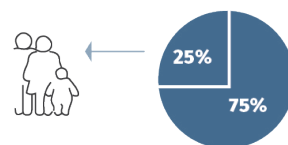
Vivacité accompagne les propriétaires dans le processus de revente de la propriété afin d'assurer que les nouveaux propriétaires remplissent les critères de sélection du programme. Lors de la revente de cette propriété, il y a un partage de l'augmentation de la valeur de la propriété — appelée plus-value — entre Vivacité et le ménage propriétaire.



4. LE PARTAGE DE LA PLUS-VALUE

Lors de la revente, le ménage conserve :

- 100% de son investissement initial
- 100% de la valeur ajoutée liée à ses rénovations
- 25% de la plus-value, si la propriété a augmenté sa valeur

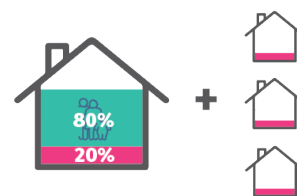


Ce ménage dispose désormais d'une mise de fonds pour acheter une plus grande propriété Vivacité ou une nouvelle propriété sur le marché régulier.

5. L'ABORDABILITÉ PERPÉTUELLE

Vivacité récupère le 75% restant de la plus-value pour :

- Maintenir une mise de fonds d'au moins 20% dans cette propriété qui a maintenant une valeur plus élevée
- Développer de nouvelles propriétés perpétuellement abordables





Unité d'habitation accessoire (UHA)

UHA détachée en arrière-cours à Vancouver, Colombie-Britannique
Small works, s.d.

Description

Traduction libre de la notion Accessory Dwelling Unit (ADU), l'« unité d'habitation accessoire » (UHA) est un terme parapluie qui désigne une habitation secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'un pavillon de jardin, d'un garage ou d'un sous-sol réaménagé en logement, ou d'une annexe à la résidence principale. Les UHA permettent entre autres une densification douce du territoire tout en augmentant et diversifiant le parc de logements locatifs, notamment dans une perspective intergénérationnelle.

Statut

Propriété privée dont l'abordabilité perpétuelle n'est pas assurée

Gestion

Par le propriétaire du bâtiment principal (dans la majorité des cas) selon les modalités du bail signé avec le(la) locataire de l'UHA.

Spécificités

S'inscrit dans les aléas du marché immobilier, mais représentent généralement des loyers plus bas que la moyenne ;

Types d'unités d'habitation accessoires (UHA)



De haut en bas

Logement accessoire : Unité d'habitation secondaire, généralement autonome, contenue au sein d'une résidence principale.

UHAA (unité d'habitation accessoire attachée) : Unité aménagée dans un bâtiment attaché à la résidence principale et généralement conçue de façon autonome.

UHAD (unité d'habitation accessoire détachée) : Unité non attenante à la résidence principale, conçue de façon autonome (toute équipée).

Arpent, 2019.



Cohabitat

Description

Les formes de cohabitat sont nombreuses, mais sont généralement des copropriétés privées caractérisées par la volonté de concilier une riche vie communautaire de voisinage et l'accès à la propriété. Les cohabitats mettent de l'avant l'échange, la solidarité et la mise en commun de certains espaces (cuisine collective, espace de socialisation, espaces extérieurs, etc.).

Statut

Propriété privée dont l'abordabilité perpétuelle n'est pas assurée

Gestion

Par les propriétaires

HAUT ET BAS

Cohabitat dans le quartier Saint-Sacrament, Ville de Québec
Tergos, s.d.



A

