



LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LA MRC DE PORTNEUF ET LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ABORDABLES

RAPPORT FINAL

MARS 2013

plania

PRÉPARÉ PAR :

KATHERINE BRUNET	URBANISTE
NOM	TITRE

EN COLLABORATION AVEC

ALLAN GAUDREULT	ANALYSTE-CONSEIL, CHARGÉ DE PROJET
NOM	TITRE

APPROUVÉ PAR :

LAURENT COMTOIS	ÉCONOMISTE ET URBANISTE
NOM	TITRE

XX	AAAA-MM-JJ	DESCRIPTION DE LA VERSION
0A	2013-03-25	RAPPORT FINAL

302-B-0002145-UM-0001-0A

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	4
2	MÉTHODOLOGIE	6
3	ANALYSE DE LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE ET IMPACT SUR LA SITUATION DU LOGEMENT	8
4	ANALYSE DE LA SITUATION DE L'ABORDABILITÉ.....	15
5	ANALYSE DES CLIENTÈLES ET DES BESOINS PARTICULIERS.....	21
6	PORTRAIT DU MARCHÉ PRIVÉ DANS LA MRC.....	30
7	PORTRAIT DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA MRC DE PORTNEUF	44
8	LE POINT DE VUE DU MILIEU.....	52
8.1	Analyse du sondage.....	52
8.2	Analyse de la session de réflexion.....	59
9	SYNTHÈSE DES BESOINS EN LOGEMENT ET DES ENJEUX.....	65
10	ORIENTATIONS ET PISTES D'ACTION	69
10.1	Les orientations stratégiques.....	69
10.2	Les pistes d'action.....	71
10.2.1	Outils existants : Sommaire des incitatifs régionaux.....	71
10.2.2	Outils existants : Programmes de la Société d'habitation du Québec	73
10.2.3	Outils existants : Programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	76
10.2.4	Outils de développement proposés	78
11	GOUVERNANCE ET RESPONSABILITÉS.....	86

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : RÉPARTITION DES GROUPES D'ÂGE PAR MUNICIPALITÉ	90
ANNEXE 2 : PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES ET DE LOCATAIRES PAR MUNICIPALITÉ	99
ANNEXE 3 : TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE PAR MUNICIPALITÉ.....	105
ANNEXE 4 : VALEUR MOYENNE PAR TYPOLOGIE AU RÔLE D'ÉVALUATION PAR MUNICIPALITÉ	116
ANNEXE 5 : QUESTIONNAIRE : SONDAGE AUPRÈS D'ACTEURS RÉGIONAUX.....	135

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	Variation de la population	9
TABLEAU 2	Variation de la population par municipalités	9
TABLEAU 3	Tendances, projections et croissance anticipée	10
TABLEAU 4	Tendances, projections et croissance anticipée par municipalités	10
TABLEAU 5	Évolution des ménages	11
TABLEAU 6	Taille moyenne des ménages.....	11
TABLEAU 7	Évolution des ménages par municipalités	11
TABLEAU 8	Taille moyenne des ménages.....	12
TABLEAU 9	Répartition des groupes d'âge.....	13
TABLEAU 10	Revenu médian des ménages (\$).	16
TABLEAU 11	Revenu médian des ménages par municipalité (\$)	16
TABLEAU 12	Capacité financière et taux d'effort d'accession à la propriété	17
TABLEAU 13	Proportion de propriétaires et de locataires.....	18
TABLEAU 14	Paie mensuel moyen, 2006 (\$).....	18
TABLEAU 15	Revenu des ménages selon le mode d'occupation, 2006	23
TABLEAU 16	Niveau de taux d'effort selon le mode d'occupation, 2006	25
TABLEAU 17	Groupe d'âge du soutien du ménage selon le mode d'occupation, 2006.....	26
TABLEAU 18	Groupe d'âge de soutien selon le genre de ménage, 2006.....	27
TABLEAU 19	Nombre et pourcentage de la population active travaillant sur le territoire de la CMQ.....	28
TABLEAU 20	Valeur moyenne des logements (\$).....	31
TABLEAU 21	Valeur moyenne des logements par municipalité (\$).....	31
TABLEAU 22	Nombre de logements	32
TABLEAU 23	Nombre de logements par municipalités (\$)	32
TABLEAU 24	Année de construction des logements, 2006.....	33
TABLEAU 25	Logements ayant besoin de réparations majeures (%)	33
TABLEAU 26	Permis de construction neuves résidences principales	42
TABLEAU 27	Logements sociaux de la MRC de Portneuf selon le mode de gestion	44
TABLEAU 28	Logements sociaux de la MRC de Portneuf selon la clientèle.....	45
TABLEAU 29	Habitations à loyer modique (HLM)	46
TABLEAU 30	Organismes sans but lucratif (OSBL)	47
TABLEAU 31	Coopératives d'habitation	48
TABLEAU 32	Résidences privées	49
TABLEAU 33	Tableau sommaire des incitatifs au développement résidentiel	72
TABLEAU 34	Tableau synthèse des outils proposés	79

1 INTRODUCTION

Le mandat de Plania consiste à documenter la situation du logement sur le territoire de la MRC de Portneuf. Une meilleure connaissance de la situation régionale et des dynamiques déterminantes permettra aux élus et aux acteurs régionaux de mieux orienter leurs investissements et de mieux soutenir les promoteurs de projets.

Le mandat de Plania est administré par le CLD de Portneuf. Ce dernier a investi des sommes substantielles au cours des années dans des projets d'habitation portés par des coopératives et par des organismes sans but lucratif. La clientèle des personnes âgées en perte d'autonomie a été prédominante dans ces initiatives. Préoccupé de la viabilité à long terme de tels investissements, le CLD a décidé de faire le point et de réfléchir aux besoins de logement et de services d'hébergement de diverses clientèles.

Cette démarche s'effectue dans un contexte régional de développement intégré où divers partenaires sont appelés à contribuer à la présente démarche, notamment le comité local Approche Territoriale Intégrée Portneuf, le CSSS de Portneuf. On souhaite ainsi contrer par divers moyens la pauvreté et l'exclusion en mobilisant les forces du milieu.

Plusieurs dizaines de personnes issues de divers organismes ont été consultées au cours des derniers mois et de nombreuses études et recueils de statistiques ont été dépouillés en vue de tracer un portrait juste de la situation et d'identifier des pistes de solution originales.

Le présent rapport résume d'abord un certain nombre de données quantitatives et qualitatives relatives aux aspects démographiques reliés au logement, à la situation de l'abordabilité et aux besoins de clientèles particulières. Nous dressons également un portrait du marché privé de l'habitation, suivi d'un portrait du parc de logements sociaux et communautaires implantés sur le territoire de la MRC.

Nous présentons ensuite la synthèse du point de vue du milieu, recueilli lors de deux démarches consécutives de consultation. Par la suite, nous soumettons une synthèse des besoins et des enjeux en habitation qui précède la section traitant des orientations, et des pistes d'action. Celle-ci comprend la description des outils existants et des nouveaux outils proposés au plan organisationnel et réglementaire, ainsi que divers outils de financement et de développement en logement locatif et en accession à la propriété. En guise de conclusion, la section traitant de la gouvernance présente une proposition de répartition des responsabilités des différents partenaires du développement résidentiel.

2 MÉTHODOLOGIE

L'étude s'appuie sur des informations provenant de nombreuses sources.

La plupart des données statistiques proviennent de Statistique Canada et parfois de l'Institut de la statistique du Québec. Nous avons également eu accès à des compilations spéciales, notamment des tableaux de données croisées, obtenues du Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec, succursale de Montréal.

Nous avons aussi consulté des études et divers documents relatifs à la situation économique et au développement social qui ont été fournis par divers partenaires de la MRC de Portneuf.

La consultation des intervenants régionaux a été considérée dès le départ comme un élément essentiel de la démarche. Elle s'est articulée en plusieurs volets dont une rencontre de planification, une rencontre de sensibilisation, un sondage et une session de réflexion.

- Une rencontre de planification et de démarrage avec l'équipe du CLD en juillet.
- Une rencontre de sensibilisation avec la direction de l'aménagement de la MRC a eu lieu en août 2012.
- Un sondage effectué de concert avec le personnel du CLD a permis de recueillir les avis de nombreux intervenants régionaux. Un questionnaire a été transmis à 230 personnes par courriel à la fin d'août 2012. Les réponses de 44 participants ont été compilées, ce qui correspond à un taux de réponse de 19%.
- Une session de réflexion, tenue le 8 novembre 2012, a permis de réunir 24 participants, en plus des quatre animateurs, et de valider certaines analyses complétées par Plania. Les participants ont également échangé sur divers thèmes : les besoins de logement, les outils de financement et de développements, les normes d'aménagement et les acteurs à mobiliser. Les participants se sont réunis en plénière. Un sommaire des échanges a été présenté sur place par les animateurs. La synthèse de l'événement, présentée au présent rapport, a été produite par Plania. Elle a aussi été alimentée par des échanges informels avec des personnes présentes et par nos propres observations, durant les ateliers.
- Plania a préparé la synthèse des informations obtenues lors de ces démarches; elles sont disponibles sous la section « Analyse du point de vue du milieu » du présent rapport.

Notons également que l'équipe de projet de Plania a effectué une visite guidée du territoire de la MRC en compagnie du personnel du CLD, le 15 octobre 2012.

Par ailleurs, certaines informations complémentaires ont été recueillies lors d'entrevues téléphoniques auprès d'informateurs privilégiés, ciblés par le CLD de Portneuf; ces entretiens ont été effectués en novembre 2012.

3. ANALYSE DE LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE ET IMPACT SUR LA SITUATION DU LOGEMENT

3

ANALYSE DE LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE ET IMPACT SUR LA SITUATION DU LOGEMENT

Nous présentons ici les faits saillants relatifs à la situation démographique de la MRC de Portneuf. On trouvera les données plus détaillées dans les pages suivantes. Certaines données plus spécialisées ont été consignées en annexe.

Faits saillants

- La population de la MRC est en augmentation constante. De quelque 45 000 habitants, en 2001, elle en comptait près de 50 000 en 2011. Il s'agit d'une augmentation de 9,8% contre 9,2% en moyenne au Québec. Sauf exception, le rythme de croissance apparaît plus fort au cours de la période 2006-2011.
- L'augmentation du nombre de ménages suit une progression encore plus forte. Le nombre de ménages de la MRC s'est accru de 17% au cours des dix dernières années, pour atteindre plus de 21 000 ménages en 2011. Pendant la même période, le nombre de ménages du Québec progressait de 14%.
- Le nombre de personnes par ménage dans la MRC s'établit à 2,3, ce qui correspond à la moyenne du Québec.
- Certaines municipalités situées au nord ou à l'ouest de la MRC montrent une perte du nombre de ménages, mais ces fluctuations ne semblent pas spectaculaires, bien que certaines soient identifiées comme étant en dévitalisation, selon l'indice de développement de 2006.
- C'est dans l'est de la MRC que se concentre l'augmentation significative du nombre de ménages et par extension, de l'offre de nouveaux logements.
- L'analyse par groupe d'âge, montre des pertes dans les trois premiers groupes d'âge, les 0-14 ans, les 15-24 ans et les 25-44 ans.
- On observe une surreprésentation des aînés dans plusieurs petites municipalités de l'ouest de la MRC.
- Les prévisions de population pour l'année 2031 établissent la population de la MRC à 53 936 habitants. Ces prévisions justifient la construction annuelle d'environ 100 nouveaux logements, considérant que la taille des ménages s'établit à 2,3 personnes en moyenne.
- Comme on constate que le nombre de permis résidentiels approche 500 unités annuellement, nombre d'observateurs régionaux sont d'avis que ces prévisions sont en voie de dépassement.

Évolution démographique générale

La population de la MRC de Portneuf est en progression depuis 2001. On constate une progression plus marquée entre 2006 et 2011. La population a en effet augmenté de plus de 6% durant cette période. On remarque le même phénomène pour la région de la Capitale-Nationale. En comparaison, la population du Québec a augmenté de 4,7% au cours de la même période.

TABLEAU 1
Variation de la population

TERRITOIRE	2001	2006	2011	VARIATION 2001-2006	VARIATION 2006-2011
MRC de Portneuf	44955	46507	49370	3,5%	6,2%
Capitale-Nationale	638910	661060	700616	3,5%	6,0%
Province de Québec	7237479	7546131	7903001	4,3%	4,7%

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 2
Variation de la population par municipalités

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES	2001	2006	2011	VARIATION 2001-2006	VARIATION 2006-2011
Cap-Santé	2571	2666	2996	3,7%	12,4%
Deschambault-Grondines	1965	2032	2131	3,4%	4,95%
Donncona	5479	5564	6283	1,6%	12,9%
Lac-Sergent	239	423	466	77,0%	10,2%
Neuveville	3341	3638	3888	8,9%	6,9%
Pont-Rouge	7146	7518	8723	5,2%	16,0%
Portneuf	3095	3086	3107	-0,3%	0,7%
Rivière-à-Pierre	689	694	671	0,7%	-3,3%
Saint-Alban	1170	1138	1225	-2,7%	7,6%
Saint-Basile	2575	2560	2463	-0,6%	-3,8%
Saint-Casimir	1582	1528	1500	-3,4%	-1,8%
Saint-Gilbert	294	292	282	-0,7%	-3,4%
Sainte-Christine d'Auvergne	330	462	448	40,0%	-3,0%
Saint-Léonard	1010	1046	1019	3,6%	-2,6%
Saint-Marc-des-Carières	2855	2774	2862	-2,8%	3,2%
Saint-Raymond	8836	9273	9615	4,9%	3,7%
Saint-Thuribe	313	303	288	-3,2%	-5,0%
Saint-Ubalde	1460	1458	1403	-0,1%	-3,8%

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

Cette courbe de croissance devrait, selon l'institut de la statistique du Québec se maintenir au cours des prochaines décennies. Ainsi, il est prévu que la population atteigne plus de 53 000 personnes d'ici vingt ans, pour une croissance de plus de 9% pour l'ensemble de la période. Ces prévisions paraissent toutefois fort conservatrices à plusieurs observateurs.

TABLEAU 3
Tendances, projections et croissance anticipée

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES	2011	2016	2021	2026	2031	VARIATION 2011-2031
MRC de Portneuf	49370	50486	52130	53346	53936	9,2%
Capitale-Nationale	700616	712436	727507	739089	746542	6,6%

Source : Profil socio-économique de la MRC de Portneuf, CLD de Portneuf, 2010 et ajustement par Plania, 2012.

TABLEAU 4
Tendances, projections et croissance anticipée par municipalités

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES	2009	2014	2019	2024	VARIATION 2009-2024
Cap-Santé	2 745	2 855	2 910	2 985	8,7%
Deschambault-Grondines	2 030	2 085	2 130	2 165	6,6%
Donncona	5 885	6 155	6 360	6 510	10,6%
Lac-Sergent	-	-	-	-	-
Neuville	3 710	3 985	4 225	4 445	19,8%
Pont-Rouge	8 255	8 995	9 710	10 350	25,4%
Portneuf	3 060	3 045	3 030	3 005	-1,8%
Rivière-à-Pierre	715	680	665	660	-7,7%
Saint-Alban	1 150	1 145	1 165	1 140	-0,9%
Saint-Basile	2 555	2 570	2 570	2 590	1,4%
Saint-Casimir	1 520	1 490	1 450	1 410	-7,2%
Saint-Gilbert	-	-	-	-	-
Sainte-Christine d'Auvergne	735	855	950	1 050	42,9%
Saint-Léonard	1 025	1 045	1 070	1 060	3,4%
Saint-Marc-des-Carières	2 755	2 710	2 645	2 585	-6,2%
Saint-Raymond	9 395	9 795	10 180	10 415	10,9%
Saint-Thuribe	-	-	-	-	-
Saint-Ubalde	1 480	1 480	1 480	1 470	-0,7%

Source : Institut de la statistique du Québec, perspective de la population 2009-2024, 2010.

Cette population est distribuée en 19 665 ménages en 2006, soit une hausse de plus de 7% depuis 2001. On compte en moyenne 2,3 personnes par ménage en 2011, et ce, tant pour la MRC de Portneuf que pour la province de Québec. À la même période, les MRC de Charlevoix, Charlevoix-Est et L'Île-d'Orléans affichaient elles aussi 2,3 personnes par ménage;

dans la MRC de La Côte-Beaupré, le nombre moyen était de 2,4 personnes par ménage alors que la MRC de La Jacques-Cartier comptait en moyenne 2,7 personnes par ménage.

TABLEAU 5
Évolution des ménages

TERRITOIRE	2001	2006	2011
MRC de Portneuf	18 275	19 665	21 330
Capitale-Nationale	-	-	320 685
Province de Québec	2 978 115	3 189 345	3 395 340

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 6
Taille moyenne des ménages

TERRITOIRE	2006	2011
MRC de Portneuf	2,4	2,3
Province de Québec	2,3	2,3

Source : Institut de la Statistique du Québec¹.

TABLEAU 7
Évolution des ménages par municipalités

TERRITOIRE	2001	2006	2011
Cap-Santé	1 010	1 095	1 245
Deschambault-Grondines	-	880	950
Donnacoona	2 305	2 410	2 830
Lac-Sergent	-	-	210
Neuville	1 305	1 465	1 595
Pont-Rouge	2 695	2 935	3 470
Portneuf	635	1 365	
Rivière-à-Pierre	285	305	300
Saint-Alban	485	500	550
Saint-Basile	1 050	1 085	1 115
Saint-Casimir	665	670	670

¹ Perspectives démographiques : nombre de ménages privés et nombre moyen de personnes par ménage, MRC et territoire équivalent de la Capitale-Nationale, scénario A2, 2006, 2011, 2021, 2026 et 2031, édition 2009.

TERRITOIRE	2001	2006	2011
Saint-Gilbert	100	130	110
Sainte-Christine-d'Auvergne	165	235	225
Saint-Léonard-de-Portneuf	400	445	445
Saint-Marc-des-Carières	1 150	1 170	1 250
Saint-Raymond	3 600	3 980	4 135
Saint-Thuribe	130	125	120
Saint-Ubalde	645	655	645

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 8
Taille moyenne des ménages

TERRITOIRE	2006	2011
Cap-Santé	2,4	2,3
Deschambault-Grondines	2,3	2,2
Donnacoona	2,1	2,1
Lac-Sergent	2,1	2,2
Neuville	2,5	2,4
Pont-Rouge	2,5	2,5
Portneuf	2,2	2,1
Rivière-à-Pierre	2,2	2,2
Saint-Alban	2,3	2,2
Saint-Basile	2,3	2,2
Saint-Casimir	2,2	2,1
Saint-Gilbert	2,2	2,1
Sainte-Christine-d'Auvergne	2,0	2,0
Saint-Léonard-de-Portneuf	2,4	2,2
Saint-Marc-des-Carières	2,3	2,2
Saint-Raymond	2,3	2,3
Saint-Thuribe	2,4	2,4
Saint-Ubalde	2,2	2,1

Source : Statistique Canada, recensement 2006 et 2011.

Ces changements démographiques sont aussi reflétés dans la structure des âges de la population de la MRC. Les plus importants constats concernent le vieillissement observé de la population entre 2001 et 2011. On remarquera d'abord que le groupe des 65 ans et plus a connu une augmentation, passant de 16% en 2001 à 18,7% en 2011. Le vieillissement est aussi observable dans l'évolution de groupe de 55 à 64 ans, passant de 11,9% en 2001 à 16,4% en 2011.

TABLEAU 9
Répartition des groupes d'âge

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
MRC de Portneuf						
0-14 ans	7520	16,7	6880	14,8	7285	14,8
15-24 ans	5285	11,8	5120	11,0	5060	10,2
25-44 ans	12856	28,3	11370	24,9	11355	23,0
45-54 ans	7250	16,1	8270	17,8	8325	16,9
55-64 ans	5335	11,9	6835	14,7	8120	16,4
65 ans et plus	7205	16,0	7195	15,5	9225	18,7
Capitale-Nationale						
0-14 ans	99955	15,3	95083	14,2	97995	14,0
15-24 ans	87575	13,4	84868	12,7	85505	12,2
25-44 ans	194553	29,9	185617	27,8	179355	25,6
45-54 ans	105093	16,1	110960	16,6	110800	15,8
55-64 ans	73194	11,2	90264	13,5	103500	14,8
65 ans et plus	91173	14,0	101942	15,2	123445	17,6
Province de Québec						
0-14 ans	1305299	17,6	1250053	16,6	1258620	15,9
15-24 ans	983107	13,3	975679	12,9	981165	12,4
25-44 ans	2253498	30,5	2169027	28,4	2041140	25,8
45-54 ans	1120747	15,2	1231356	16,3	1272270	16,1
55-64 ans	769336	10,4	940356	12,5	1092110	13,8
65 ans et plus	964344	13,0	1065081	14,1	1257685	15,9

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

S'il est permis de constater que le groupe des 45 à 54 ans constituait le groupe le plus important en 2006 (17,8%) et continue de l'être en 2011 (16,9%), on peut cependant observer que sa part relative diminue de près de 1%.

Entre 2001 et 2006, quoique de manière encore légère, la MRC et la région de la Capitale-Nationale ne semblent alors pas échapper au phénomène québécois généralisé du vieillissement.

4

ANALYSE DE LA SITUATION DE L'ABORDABILITÉ

Nous présentons ici les faits saillants relatifs aux questions d'abordabilité de la MRC de Portneuf. On trouvera les données plus détaillées dans les pages suivantes. Certaines données plus spécialisées ont été consignées en annexe.

Faits saillants

- Le revenu médian des ménages de la MRC se situe en 2006 autour de 45 000\$. Il s'agit du revenu avant impôt.
- On constate que 50% des municipalités montrent un revenu médian inférieur à ce niveau.
- Ce revenu permet l'accession à la propriété d'une résidence dont le prix de vente se situe autour de 150 000\$.
- Toute augmentation de prix rend l'exercice d'équilibre budgétaire plus ardu pour un tel ménage; le prix de vente médian d'une maison unifamiliale se situe à 165 000\$ (source : compilation MLS, octobre 2012), ce qui nous indique que l'accession à la propriété devient problématique pour un grand nombre de ménages à revenus modestes, notamment ceux dont le revenu est inférieur à la médiane. Le resserrement des normes de crédit hypothécaire de la SCHL aura des répercussions pour les ménages moins capitalisés.
- Selon un informateur privilégié, l'auto-construction, notamment en milieu agricole est un mode de production résidentiel très courant, ce qui relativise dans une proportion inconnue les données en ce qui a trait au seuil d'accession.
- Le MRC se caractérise par un taux de propriété élevé : 78% des ménages sont propriétaires de leur logement alors que cette proportion est de 60% pour le Québec.
- On note que les maisons mobiles peuvent cependant constituer une alternative plus abordable pour certains ménages, en l'absence d'offre locative. Il s'agit toutefois d'une option résiduelle, car on ne dénombre que sept transactions de ce type en 2012 (en dix mois), pour un prix de vente médian de 90 000\$. Certains produits de bas de gamme ou plus denses (par exemple, proposant des maisons jumelées ou en rangées) verront probablement le jour pour adapter l'offre à l'augmentation du prix des terrains et de coûts de construction.
- Pour un loyer médian de 620\$ par mois avec services (loyer médian d'un logement de deux chambres selon les normes du programme AccèsLogis Québec de la SHQ)², le revenu minimal d'un ménage doit être de 24 800\$ pour éviter de dépasser un taux d'effort au logement de 30%.
- C'est dans les municipalités de Saint-Marc-des-Carières et Donnacona qu'on observe les proportions les plus élevées de locataires.
- Sous la rubrique du taux d'effort logement :
 - 25% des ménages locataires de la MRC ont un taux de 30% ou plus;

² SHQ (2012). Annexe 4 Les loyers médians du marché (2012) et la notion de revenu modeste. Programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec, volet communautaire. Mars 2012.

- 9% des ménages locataires ont un taux dépassant 50%, ce qui indique une situation de détresse potentielle à divers niveaux;
- 10% des ménages propriétaires ont un taux supérieur à 30%;
- 4% des ménages propriétaires ont un taux d'effort supérieur à 50%.

Le revenu médian des ménages de la MRC était, en 2006, estimé à 44 732\$, en nette progression depuis 2001 où le revenu médian était alors de 38 088\$. Cependant, la MRC abrite des ménages aux revenus inférieurs aux ménages québécois, dont le revenu médian se situait en 2006 à 46 419\$, en augmentation par rapport à 2001 (40 468\$).

TABLEAU 10

Revenu médian des ménages (\$)

TERRITOIRE	2001	2006	2011
MRC de Portneuf	38 088	44 732	-
Capitale-Nationale	-	-	-
Province de Québec	40 468	46 419	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 11

Revenu médian des ménages par municipalité (\$)

TERRITOIRE	2001	2006	2011
Cap-Santé	51 657	58 961	-
Deschambault-Grondines	-	44 426	-
Donnacoona	37 470	43 422	-
Lac-Sergent	-	63 042	-
Neuville	48 718	65 441	-
Pont-Rouge	44 043	56 886	-
Portneuf	32 810	40 901	-
Rivière-à-Pierre	35 627	39 986	-
Saint-Alban	35 424	33 804	-
Saint-Basile	35 987	44 839	-
Saint-Casimir	25 608	37 257	-
Saint-Gilbert	25 594	43 240	-
Sainte-Christine-d'Auvergne	29 035	29 977	-
Saint-Léonard-de-Portneuf	32 645	40 305	-
Saint-Marc-des-Carières	35 275	39 212	-
Saint-Raymond	36 868	39 236	-
Saint-Thuribe	36 916	44 654	-
Saint-Ubalde	32 823	38 369	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

Ces trois (3) scénarios démontrent les efforts importants qu'un ménage doit consentir pour défrayer ses coûts d'habitation.

Selon des informations tirées des listes MLS de la Chambre immobilière régionale, pour la période de janvier à octobre 2012, le prix de vente médian d'une propriété unifamiliale se situe à 165 000\$, toutes catégories incluses. Pour la région de la Capitale-Nationale, le prix de vente médian se situe à 232 816\$. Cet écart de plus de 65 000\$ explique en partie l'attrait pour l'achat de résidences dans Portneuf.

Devant cette situation, on pourrait croire que les acheteurs se tourneraient vers la copropriété, mais seulement deux résidences de ce type ont fait l'objet de vente depuis le début de janvier 2012. Leur prix de vente médian pour 2012 étant de 133 500\$. En 2011, on dénombrait huit ventes dans cette catégorie de propriété.

TABLEAU 12

Capacité financière et taux d'effort d'accession à la propriété

CAPACITÉ FINANCIÈRE ET TAUX D'EFFORT			
Revenu du ménage (médian) 2006 (\$)	44 732	44 732	44 732
Valeur de la résidence (\$)	150 000	175 000	200 000
Mise de fonds (\$)	15 000	15 000	15 000
Hypothèque 4%, amortissement sur 30 ans (\$)	135 000	160 000	185 000
Paieement hypothécaire mensuel (\$)	750	860	980
Autres frais d'habitation (\$)	400	400	400
Total (\$)	1 150	1 260	1 380
Taux d'effort mensuel (30%) (\$)	1 118	1 118	1 118
Écart de capacité (\$)	-32	-142	-262

Source : Statistique Canada, recensement 2006 et compilation de Plania, 2012.

Les modes d'occupation (propriétaires et locataires) affichent un taux de propriété significativement supérieur à la moyenne québécoise. De 76,1% de propriétaires, en 2001, ce taux atteint 77,5% en 2006, en progression de plus d'un point de pourcentage. Pendant les mêmes périodes, le Québec a vu son taux de propriétaires évoluer de 57,9% à 60,2%.

Les données par municipalité montrent que c'est à Donnacona et Saint-Marc-des-Carières que la proportion de locataires est la plus élevée.

Les données relatives à la proportion de propriétaires et de locataires pour toutes les municipalités de la MRC se trouvent à l'Annexe 2.

TABLEAU 13
Proportion de propriétaires et de locataires

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
MRC de Portneuf						
Propriétaire	13 905	76,1	15 245	77,5	-	-
Locataire	4 370	23,9	4 425	22,5	-	-
Capitale-Nationale						
Propriétaire	-	-	172 895	58,4	-	-
Locataire	-	-	123 255	41,6	-	-
Province de Québec						
Propriétaire	1 724 465	57,9	1 917 735	60,2	-	-
Locataire	1 249 455	42,1	1 267 945	39,8	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011 et ISQ.

TABLEAU 14
Païement mensuel moyen, 2006 (\$)³

TERRITOIRE	PAIEMENT MENSUEL MÉDIAN POUR UN LOGEMENT LOUÉ	PAIEMENT MENSUEL MÉDIAN POUR UN LOGEMENT OCCUPÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE
Cap-Santé	424	617
Deschambault-Grondines	396	450
Donnacoona	462	509
Lac-Sergent	0	617
Neuville	450	711
Pont-Rouge	475	633
Portneuf	400	459
Rivière-à-Pierre	350	274
Saint-Alban	490	301
Saint-Basile	392	388
Saint-Casimir	352	384
Saint-Gilbert	0	404
Sainte-Christine-d'Auvergne	351	529

³ Les données de certaines municipalités peuvent ne pas être disponibles en nombre suffisant pour une validation statistique selon certaines méthodes.

TERRITOIRE	PAIEMENT MENSUEL MÉDIAN POUR UN LOGEMENT LOUÉ	PAIEMENT MENSUEL MÉDIAN POUR UN LOGEMENT OCCUPÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE
Saint-Léonard-de-Portneuf	231	415
Saint-Marc-des-Carières	438	425
Saint-Raymond	427	466
Saint-Thuribe	0	268
Saint-Ubalde	319	396

Source : Statistique Canada, recensement 2006.

5

ANALYSE DES CLIENTÈLES ET DES BESOINS PARTICULIERS

Faits saillants

- On observe que 90% des ménages locataires ont des revenus annuels avant impôt inférieurs à 60 000\$; parmi eux, 60% gagnent moins de 30 000\$.
- Le seuil d'accession à la propriété se situant plus près de 50 000\$, cette proportion nous indique un besoin important de logements locatifs pour une clientèle ayant ce faible niveau de revenu.
- Près de trois ménages de la MRC sur dix (28%) sont des personnes seules et 61% d'entre elles ont 55 ans et plus.
- Près de quatre ménages sur dix de la MRC (38%) comptent des enfants.
- Un ménage sur trois est un couple sans enfant.
- Chez les ménages ayant moins de 55 ans, 41% sont dans les catégories couples avec enfant, couples sans enfant et famille monoparentale, donc susceptibles d'avoir un besoin de logement plus spacieux.
- On observe également que plus d'un soutien de ménage locataire sur deux (54%) a moins de 55 ans; cette catégorie représente 12% de tous les ménages de la région et une portion importante de la population active économiquement.
- Les ménages à faible revenu, les personnes âgées en perte d'autonomie, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, ou des handicaps physiques ou intellectuels ont en commun plusieurs caractéristiques : la solitude, l'accès limité aux ressources, l'exclusion sociale, les défis de prise en charge et la lutte aux préjugés.
- L'approche Clés en main, déjà implantée dans la région, présente un potentiel significatif pour diverses clientèles aux prises avec des problèmes de santé mentale.
- Dans une région très vaste, fragmentée en plusieurs petites municipalités, les ressources spécialisées sont inégalement réparties et se concentrent dans quelques municipalités plus peuplées, dont Donnacona et Pont-Rouge.
- L'étendue de la région amplifie les problèmes de disponibilité budgétaire des soins et des services de maintien à domicile.

Clientèles particulières

Lors d'échanges avec des personnes ressources du secteur de la santé et des services sociaux, nous avons pu mieux comprendre les besoins particuliers de quelques clientèles ayant des besoins spéciaux. La situation de ces ménages fait rarement l'objet de statistiques, notamment en raison de leur isolement.

Par ailleurs, les CLSC et les CSSS n'ont pas de mandat en matière de logement, même s'il représente un déterminant majeur de la santé. Ces institutions ne font que répondre aux demandes de leurs clientèles les plus vulnérables – souvent en situation de crise – en les conseillant, en les soutenant et en les référant aux ressources du milieu.

Personnes âgées

Selon des données de 2008, plus d'une centaine de personnes étaient alors en attente d'une place en CHSLD. On constate également qu'il n'existe pratiquement aucune ressource intermédiaire. Les ressources disponibles semblent concentrées à Saint-Raymond, Donnacona et à Pont-Rouge, on observe plusieurs déménagements de ménages plus âgés vers les services offerts dans ces municipalités. L'aménagement de nouveaux logements contribue à une meilleure occupation du territoire et évite les déracinements douloureux pour les familles et les personnes concernées.

Les coopératives de solidarité en habitation implantées dans la région de Portneuf ont été une réponse appropriée à la mobilisation citoyenne face à des besoins criants. Toutefois, ces organismes, de l'avis de plusieurs observateurs, manquent parfois de souplesse pour accueillir une clientèle diversifiée. On déplore actuellement le manque de polyvalence de ces installations et on s'inquiète de leur pertinence à long terme au plan démographique.

D'autre part, les soins et les services de maintien à domicile sont sous-financés dans la région de Portneuf, ce qui décourage les proches aidants. Ce problème de disponibilité budgétaire est amplifié par l'étendue de la région⁴.

Ménages à faible revenu

Plusieurs ménages familiaux à faible revenu ne peuvent payer ce que le marché exige comme loyer. Les plus démunis parmi eux « suivent la trace » des logements offerts à bas prix, peu importe leur emplacement dans la MRC. Ils se retrouvent parfois dans des résidences secondaires ou abandonnées insalubres et mal chauffées offertes en location, en des lieux difficilement accessibles et loin des services. Bien que ce phénomène soit difficile à documenter, on signale de nombreux cas de contamination par des moisissures et des champignons chez cette clientèle.

L'isolement géographique de ces ménages mène souvent à leur exclusion sociale de facto et à des problématiques socio-sanitaires complexes. On dénombre naturellement plusieurs cas de détresse sociale chez cette population, sans oublier un taux d'effort au logement alarmant.

Il s'agit d'une tranche de population très difficile à desservir, car l'offre de logement à leur intention doit être accompagnée d'un soutien communautaire substantiel. Les fournisseurs de logements doivent financer ces interventions avec des ressources humaines et financières précaires.

Personnes vivant avec un problème de santé mentale

Les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale sont elles aussi en situation d'isolement et d'exclusion. Elles sont laissées à elles-mêmes pour trouver un logement ou un hébergement adéquat à un prix abordable et avec le soutien communautaire conséquent. Alors que les plus jeunes peuvent compter sur leurs parents et que les plus vieux peuvent s'appuyer sur un réseau familial et institutionnel, les personnes « entre deux âges » touchées par différentes formes de maladie mentale sont particulièrement isolées.

⁴ Source : *Approche territoriale intégrée Portneuf. Portrait de la situation et plan d'action concertée 2010-2012 en regard de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.*

Selon une étude réalisée auprès de 176 personnes vivant des problèmes de santé mentale, dont 160 sont suivies par le CSSS de Portneuf (99% du « caseload » des intervenants), la plupart des répondants habitent un logement sur le marché privé, en milieu familial ou autonome. Seuls 12% des répondants habitent un logement social⁵.

Environ 37% font face à un taux d'effort logement dépassant 50% des revenus, en raison de la précarité de leur emploi et de leur situation d'exclusion. On observe également que 41% occupent un logement inadéquat. Il y a davantage de ces personnes (57%) dans le groupe d'âge des 41 à 59 ans.

Depuis peu, ces personnes peuvent compter sur la présence de la Coalition pour le logement social en santé mentale, de l'expérience du Programme d'encadrement clinique et d'hébergement (PECH) et du programme Clés en main (voir à ce sujet l'encadré de la section « Outils proposés ») et sur des ressources desservant toute la région de la Capitale-Nationale. Se basant sur cette expérience, le CLSC a développé 12 nouvelles places sans avoir à bâtir de logement.

Alors que les aînés peuvent souvent compter sur la mobilisation de la collectivité et de leur réseau familial, les personnes ayant des problèmes de santé mentale sont généralement isolées. Il apparaît difficile de constituer des groupes porteurs pour ces clientèles. Les services de santé et les services sociaux, de même que les organismes communautaires ont alors un rôle d'accompagnement et de protection accru.

Sous l'égide du CSSS, La Maison du Printemps offre quatre places d'hébergement de transition aux personnes « dont l'épisode de soins hospitaliers est terminé, mais dont l'état de santé ou la situation demeure fragile », en plus de cinq places d'hébergement de dépannage qui sont disponibles « pour les personnes vivant une période de déstabilisation mentale ou un état mental fragilisé. On note aussi dix logements offerts par les Jardins Lambert.

TABLEAU 15
Revenu des ménages selon le mode d'occupation, 2006

	TOTAL – MODE D'OCCUPATION	LOGEMENT OCCUPÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE	LOGEMENT OCCUPÉ PAR UN LOCATAIRE
Province de Québec			
Revenu total du ménage	3 160 535	1 901 080	1 259 455
Moins de 10 000\$	189 810	43 440	146 365
10 000\$ - 14 999\$	158 860	40 630	118 235
15 000\$ - 19 999\$	218 600	68 655	149 945
20 000\$ - 24 999\$	184 400	70 195	114 205
25 000\$ - 29 999\$	207 115	93 270	113 840
30 000\$ - 34 999\$	199 560	95 330	104 230

⁵ Marotta, Marie (2009). *Collecte des données sur les conditions et les besoins en logement social des personnes dans la région de Portneuf vivant des problèmes de santé mentale. Rapport sur les résultats*. Étude réalisée dans le cadre d'un stage en anthropologie. Document révisé par le Comité de logement social de Portneuf.

	TOTAL – MODE D'OCCUPATION	LOGEMENT OCCUPÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE	LOGEMENT OCCUPÉ PAR UN LOCATAIRE
35 000\$ - 39 999\$	190 155	100 110	90 040
40 000\$ - 49 999\$	343 885	201 460	142 425
50 000\$ - 59 999\$	290 605	194 540	96 065
60 000\$ - 69 999\$	250 300	184 340	65 955
70 000\$ - 79 999\$	203 690	162 675	41 010
80 000\$ - 89 999\$	164 595	138 260	26 330
90 000\$ - 99 999\$	128 140	111 085	17 050
100 000\$ et plus	430 815	397 075	33 740
MRC de Portneuf			
Revenu total du ménage	19 495	15 080	4 415
Moins de 10 000\$	925	460	465
10 000\$ - 14 999\$	905	450	455
15 000\$ - 19 999\$	1 605	845	760
20 000\$ - 24 999\$	1 365	870	495
25 000\$ - 29 999\$	1 425	935	490
30 000\$ - 34 999\$	1 270	975	295
35 000\$ - 39 999\$	1 105	855	250
40 000\$ - 49 999\$	2 205	1 760	445
50 000\$ - 59 999\$	1 850	1 555	300
60 000\$ - 69 999\$	1 740	1 495	245
70 000\$ - 79 999\$	1 370	1 280	95
80 000\$ - 89 999\$	1 055	1 015	40
90 000\$ - 99 999\$	785	740	45
100 000\$ et plus	1 885	1 840	45

Source : Statistique Canada, recensement 2006, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (CO-1049), tableau 8 (calculs et présentation de Plania).

TABLEAU 16

Niveau de taux d'effort selon le mode d'occupation, 2006

	TOTAL – MODE D'OCCUPATION	LOGEMENT OCCUPÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE	LOGEMENT OCCUPÉ PAR UN LOCATAIRE
Province de Québec			
Total Niveau de taux d'effort	3 160 535	1 901 080	1 259 455
Moins de 10%	683 040	570 885	112 160
10 – 14%	620 660	423 010	197 650
15 – 19%	535 090	329 190	205 900
20 – 24%	360 750	200 605	160 140
25 – 29%	248 835	114 070	134 765
30 – 34%	158 070	68 320	89 750
35 – 39%	110 160	44 155	66 010
40 – 49%	138 735	48 740	90 000
50 – 59%	81 990	25 935	56 055
60% et plus	223 205	76 170	147 030
MRC de Portneuf			
Total Niveau de taux d'effort	19 495	15 080	4 415
Moins de 10%	5 915	5 170	745
10 – 14%	4 610	3 855	755
15 – 19%	3 190	2 540	655
20 – 24%	1 885	1 280	600
25 – 29%	1 285	720	565
30 – 34%	670	375	295
35 – 39%	445	250	190
40 – 49%	480	245	230
50 – 59%	275	170	110
60% et plus	740	470	270

Source : Statistique Canada, recensement 2006, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (CO-1049), tableau 8 (calculs et présentation de Plania).

TABLEAU 17

Groupe d'âge du soutien du ménage selon le mode d'occupation, 2006

	TOTAL – MODE D'OCCUPATION	LOGEMENT OCCUPÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE	LOGEMENT OCCUPÉ PAR UN LOCATAIRE
Province de Québec			
Total – Groupe d'âge de soutien	3 160 535	1 901 080	1 259 455
15 – 24 ans	119 430	18 415	101 010
25 – 34 ans	463 220	202 720	260 505
35 – 44 ans	623 785	395 555	228 225
45 – 54 ans	718 580	493 905	224 680
55 – 64 ans	570 700	394 550	176 150
65 – 74 ans	365 570	238 385	127 180
75 – 84 ans	242 130	133 670	108 455
85 ans et plus	57 125	23 875	33 250
MRC de Portneuf			
Total – Groupe d'âge de soutien	19 495	15 080	4 415
15 – 24 ans	375	130	245
25 – 34 ans	2 110	1 480	630
35 – 44 ans	3 335	2 610	725
45 – 54 ans	4 635	3 870	770
55 – 64 ans	4 000	3 320	675
65 – 74 ans	2 775	2 070	705
75 – 84 ans	1 845	1 325	520
85 ans et plus	420	265	150

Source : Statistique Canada, recensement 2006, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (CO-1049), tableau 5 (calculs et présentation de Plania).

TABLEAU 18

Groupe d'âge de soutien selon le genre de ménage, 2006

	TOTAL – GENRE DE MÉNAGE	COUPLE SANS ENFANT	COUPLE AVEC ENFANT	FAMILLE MONOPARENTALE	MÉNAGE MULTIFAMILIAL	MÉNAGE NON FAMILIAL D'UNE PERSONNE	MÉNAGE NON FAMILIAL DE DEUX PERSONNES OU PLUS
Province de Québec							
Total – Groupe d'âge de soutien	3160535	828885	888830	331060	24605	973925	113230
15 – 24 ans	119430	33840	12355	8240	355	42505	22135
25 – 34 ans	463220	104470	158235	42095	2420	125950	30045
35 – 44 ans	623785	66350	305885	100035	4525	133315	13670
45 – 54 ans	718580	137990	277475	100275	6710	179700	16425
55 – 64 ans	570700	228435	96590	37265	5995	187510	14905
65 – 74 ans	365570	165130	25970	18635	3160	143430	9240
75 – 84 ans	242130	81660	10900	18200	1190	124660	5510
85 ans et plus	57125	11000	1415	6300	240	36860	1295
MRC de Portneuf							
Total – Groupe d'âge de soutien	19495	6215	5635	1680	100	5525	345
15 – 24 ans	375	160	35	25	0	115	35
25 – 34 ans	2110	535	1025	125	10	365	50
35 – 44 ans	3335	460	1730	460	0	655	20
45 – 54 ans	4635	1125	1890	495	20	1035	65
55 – 64 ans	4000	1850	680	195	50	1165	55
65 – 74 ans	2775	1370	165	125	10	1010	80
75 – 84 ans	1845	655	100	170	0	890	30
85 ans et plus	420	60	0	70	0	280	0

Source : Statistique Canada, recensement 2006, compilation spéciale préparée pour la Société d'habitation du Québec (CO-1049), tableau 5 (calculs et présentation de Plania).

Les lieux d'emplois localisés sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) représentent un pouvoir d'attraction qui s'étend au-delà de ses limites. En 2006, une proportion importante de la population active des municipalités de Lac-Sergent (66%), de Neuville (65%) et de Pont-Rouge (49%) travaille sur le territoire de la CMQ.

TABLEAU 19

Nombre et pourcentage de la population active travaillant sur le territoire de la CMQ

MUNICIPALITÉ	NOMBRE	%
Cap-Santé	375	33,0
Deschambault-Grondines	115	15,0
Donnacoona	620	28,0
Lac-Sergent	105	66,0
Neuville	1 075	65,0
Pont-Rouge	1 550	49,0
Portneuf	330	27,0
Rivière-à-Pierre	20	9,0
Saint-Alban	25	6,0
Saint-Basile	235	23,0
Sainte-Christine d'Auvergne	50	32,0
Saint-Léonard	60	14,0
Saint-Marc-des-Carières	70	7,0
Saint-Raymond	1 055	30,0
Saint-Ubalde	65	12,0

Source : Plan métropolitain d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté métropolitaine de Québec, Version adoptée le 15 décembre 2011.

6

PORTRAIT DU MARCHÉ PRIVÉ DANS LA MRC

Nous présentons dans cette section les faits saillants des observations statistiques sur le marché privé du logement dans la MRC de Portneuf, suivis des tableaux détaillés des principales données. Par la suite nous présentons les mesures incitatives prévues par les municipalités en vue d'attirer les promoteurs.

Faits saillants

- En 2011, on dénombre 24 901 logements sur le territoire de la MRC de Portneuf.
- La valeur moyenne des logements⁶ sur le territoire de la MRC était en 2001 estimée à 77 410\$ contre une moyenne québécoise de 110 668\$. En 2006, ces mêmes valeurs sont passées à 114 945\$ pour la MRC, alors que la valeur atteignait 182 399\$ pour le Québec.
- À défaut de données comparables pour 2011, nous prenons la liberté de mettre en parallèle le prix de vente médian des propriétés unifamiliales des ventes pour 2012 (données de janvier à octobre), lequel se situe à 165 000\$, selon les listes MLS obtenues. Cela nous indique une tendance à la hausse spectaculaire du prix des logements.
- L'âge des logements est naturellement un indicateur déterminant de l'état du parc. On observe qu'en 2006, 76% des logements de la MRC avaient été construits avant 1986.
- C'est à Saint-Thuribe qu'on retrouve la proportion la plus élevée de logements de cet âge, à savoir 96%; les municipalités de Saint-Casimir et de Saint-Gilbert suivent avec des taux respectifs de 93% et 88%.
- La municipalité où cette proportion est la plus faible est Sainte-Christine, à 60%, suivit de près par Neuville (61%) et Pont-Rouge (62%).
- L'état des logements de la MRC se compare à celui du Québec, car l'Institut de la statistique du Québec dénombre 7,8% des logements ayant des besoins de réparations majeures alors que cette proportion est de 7,7% pour la province⁷. On observe que 50% des municipalités montrent un taux supérieur à la moyenne de la MRC.
- Les permis de construction pour des résidences principales ont plus que doublé depuis 2001; elles ont atteint 486 unités en 2011, ce qui ébranle les projections démographiques à long terme qui indiquent que les besoins en logement seraient d'environ 100 par année.

⁶Statistique Canada définit la valeur comme « le montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait son logement ».

⁷Notons que les données de Statistique Canada indiquent une proportion de 9,3% pour la MRC.

Tableaux détaillés des données disponibles sur le marché privé du logement

TABLEAU 20

Valeur moyenne des logements (\$)⁸

TERRITOIRE	2001	2006	2011
MRC de Portneuf	77 410	114 945	-
Capitale-Nationale	-	-	-
Province de Québec	110 668	182 399	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 21

Valeur moyenne des logements par municipalité (\$)

TERRITOIRE	2001	2006	2011
Cap-Santé	108 084	122 345	-
Deschambault-Grondines	-	126 340	-
Donnacoona	79 104	123 893	-
Lac-Sergent	110 958	146 581	-
Neuville	107 813	170 243	-
Pont-Rouge	82 518	117 951	-
Portneuf	69 813	96 295	-
Rivière-à-Pierre	49 157	77 844	-
Saint-Alban	51 424	81 277	-
Saint-Basile	66 202	93 949	-
Saint-Casimir	56 667	72 368	-
Saint-Gilbert	52 360	72 676	-
Sainte-Christine-d'Auvergne	53 293	80 249	-
Saint-Léonard-de-Portneuf	54 574	100 563	-
Saint-Marc-des-Carières	79 907	141 381	-
Saint-Raymond	77 019	110 805	-
Saint-Thuribe	36 210	56 411	-
Saint-Ubalde	58 952	86 180	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

⁸ La valeur du logement réfère au montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait son logement, selon Statistiques Canada.

TABLEAU 22
Nombre de logements

TERRITOIRE	2001	2006	2011
MRC de Portneuf	22 597	23 762	24 901
Capitale-Nationale	-	-	342 708
Province de Québec	3 230 196	3 452 300	3 685 926

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 23
Nombre de logements par municipalités (\$)

TERRITOIRE	2001	2006	2011
Cap-Santé	1 103	1 184	1 327
Deschambault-Grondines	-	1 036	1 043
Donnacoona	2 412	2 540	2 924
Lac-Sergent	357	395	416
Neuville	1 432	1 558	1 670
Pont-Rouge	2 943	3 122	3 617
Portneuf	704	1 516	1 544
Rivière-à-Pierre	662	632	574
Saint-Alban	659	671	764
Saint-Basile	1 144	1 197	1 179
Saint-Casimir	768	755	736
Saint-Gilbert	113	117	114
Sainte-Christine-d'Auvergne	400	469	411
Saint-Léonard-de-Portneuf	604	612	635
Saint-Marc-des-Carières	1 197	1 216	1 282
Saint-Raymond	4 718	5 035	5 059
Saint-Thuribe	166	161	143
Saint-Ubalde	962	1 000	1 015

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 24

Année de construction des logements, 2006

TERRITOIRE	LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1986 (%)	LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 1986 ET 2006 (%)
Cap-Santé	73,0	27,0
Deschambault-Grondines	73,0	27,0
Donncona	79,0	21,0
Lac-Sergent	69,0	31,0
Neuville	61,0	39,0
Pont-Rouge	62,0	38,0
Portneuf	84,0	16,0
Rivière-à-Pierre	64,0	36,0
Saint-Alban	84,0	16,0
Saint-Basile	82,0	18,0
Saint-Casimir	93,0	7,0
Saint-Gilbert	88,0	12,0
Sainte-Christine-d'Auvergne	60,0	40,0
Saint-Léonard-de-Portneuf	81,0	19,0
Saint-Marc-des-Carières	78,0	22,0
Saint-Raymond	74,0	26,0
Saint-Thuribe	96,0	4,0
Saint-Ubalde	82,0	18,0

Source : Statistique Canada, recensement 2006.

TABLEAU 25

Logements ayant besoin de réparations majeures (%)

TERRITOIRE	2006
Cap-Santé	7,3
Deschambault-Grondines	10,8
Donncona	6,6
Lac-Sergent	0,0
Neuville	5,1
Pont-Rouge	6,6
Portneuf	9,1
Rivière-à-Pierre	13,1
Saint-Alban	9,1

TERRITOIRE	2006
Saint-Basile	9,2
Saint-Casimir	7,5
Saint-Gilbert	20,0
Sainte-Christine-d'Auvergne	14,9
Saint-Léonard-de-Portneuf	11,2
Saint-Marc-des-Carières	3,8
Saint-Raymond	7,7
Saint-Thuribe	12,0
Saint-Ubalde	13,7

Source : Statistique Canada, recensement 2006.

Les incitatifs au développement résidentiel dans les municipalités de la MRC de Portneuf

CAP-SANTÉ	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires (quelques terrains disponibles-Voir site Internet de la Ville www.capsante.qc.ca)
- La Ville a une politique de remboursement des coûts d'inscription à certains loisirs. Les activités éligibles sont le patinage et le hockey à l'aréna de Donnacona ainsi que la natation à la piscine Lyne Beaumont de Pont-Rouge. - Certificat d'implantation remboursé par la Ville jusqu'à concurrence de 500 \$ taxes incluses. - Aucuns frais d'installation pour les entrées d'égout et d'aqueduc pour les terrains desservis. Seuls les matériaux pour les entrées de service sont aux frais des contribuables. - La Ville fournit la tractopelle pour le creusage du trou permettant de réaliser l'étude de sol nécessaire lors d'une installation septique. - Frais pour permis de construction à 25 \$. - La Caisse populaire du Centre de Portneuf offre différents avantages lors de l'achat d'un terrain grâce à sa « Promo terrain 2012 ». - Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés en vigueur depuis juin 2011.	- Développement Julien (rues des Sittelles, des Hirondelles, des Tourterelles, des Mésanges et des Perdrix), situé dans le secteur des Goélands. - Développement Gauthier (rues Marcotte, Jean-Guy-Jacques, de Galais, de la Ronde). - Promohab QC inc. (maisons mobiles), situé dans la rue Noreau. - Développement de M. Paul Roy (Projet maison) situé derrière Léo Dussault Transport. - Développement de M. Serge Tessier, situé près du 26, route 138 (rue Hardy). - Les Industries Bonneville (maisons modulaires) (rue du Méandre). - Développement résidentiel l'Orée-des-Bois (rue des Pommetiers). Ces terrains appartiennent à la Ville et sont situés dans le rang St-Joseph – 20 terrains.

Source : CLD de Portneuf, 2012

DESCHAMBAULT-GRONDINES	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
- Programme de subvention à la construction résidentielle : 10 000 \$ (5 000 \$ par la Corporation de développement et 5 000 \$ par la Caisse Desjardins de l'Ouest de Portneuf). Certaines modalités s'appliquent. - Pour les résidences qui ne sont pas raccordées au réseau d'égout, la municipalité prend en charge les frais de vidange de la fosse septique au deux (2) ans. - La municipalité rembourse les frais de cours et activités de loisirs qui ne sont pas offerts sur son territoire, jusqu'à concurrence de 75 \$ par enfant (comporte certaines modalités). - Carte-cadeau de 25 \$ offerte aux nouveau-nés. - Politique de la famille et des aînés. - Politique culturelle.	Disponible présentement : Développement Montambault (secteur Deschambault) : 23 terrains situés près des services desservis par les services d'égout et d'aqueduc, prêts à construire immédiatement. Superficie moyenne d'environ 14 000 pieds carrés. <i>Il est à noter que d'autres terrains sont disponibles via des promoteurs privés.</i>

Source : CLD de Portneuf, 2012

DONNACONA	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
- Crédit sur les loisirs : Politique familiale avec bénéfices. - Rabais divers dans les commerces locaux : Campagne d'achat local. - Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés.	Plusieurs promoteurs résidentiels sont actifs sur le territoire de Donnacona, notamment : - Lotissement Métropolitain. - Les Jardins du Roy. - Développement Vallée du Fleuve. - Construction Uni-Pro. - Horizon sur le fleuve. - Construction Véran. - Construction, rénovation Gérald Leclerc Inc. - Menuiserie Ranger Inc. - Les Condos des Prés. - Logisco groupe immobilier.

Source : CLD de Portneuf, 2012

LAC-SERGENT
Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
Quelques terrains encore à vendre dans le Domaine du Chemin des Hêtres situé dans la montagne et non directement sur le lac. Sur le chemin des Hêtres, il reste 13 terrains qui ne sont pas construits et on compte présentement 36 maisons construites.

Source : CLD de Portneuf, 2012

NEUVILLE	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés en cours d'élaboration.	Développement résidentiel à l'ouest de Place des Ilets (environ 100 terrains).

Source : CLD de Portneuf, 2012

PONT-ROUGE
Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
La ville possède 4 secteurs domiciliaires : • Développement Olympia sur la rue des Pionniers et la rue des Braves. • Développement Philippe Lesage et fils sur la rue du Ruisseau et la rue du Bocage. • Gestion immobilière Portneuf sur la rue de la Rive et la rue des Écumes. • Secteur chemin Grand-Remous.

Source : CLD de Portneuf, 2012

PORTNEUF	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• La Ville de Portneuf accorde, pour des cours ou activités n'étant pas offerts sur son territoire et n'ayant pas d'offres similaires, un remboursement de 50% de la différence entre le coût d'inscription de base (pour les résidents) et le coût d'inscription majoré (pour les non-résidents) pour une municipalité de la MRC de Portneuf qui offre l'activité. • La Ville de Portneuf organise annuellement une soirée d'accueil des nouveaux arrivants. • Paiement des taxes municipales : les citoyens ont la possibilité de les payer en six versements. • Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés.	Disponible présentement : Terrains disponibles via d'autres promoteurs que la municipalité.

Source : CLD de Portneuf, 2012

RIVIÈRE-À-PIERRE	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés. • Programme de revitalisation en vue de favoriser la construction et la rénovation (crédits de taxes pour ceux qui sont admissibles).	• 19 terrains disponibles présentement pour construction résidentielle. • 21 autres terrains à venir à moyen terme.

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-ALBAN	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Congé de taxe : Programme de revitalisation: Crédit décroissant de taxe foncière sur cinq (5) ans (certaines modalités s'appliquent). • Programme de subvention à la construction résidentielle : 10 000 \$ (5 000\$ par la Corporation de développement et 5 000\$ par la Caisse Desjardins de l'Ouest de Portneuf). Certaines modalités s'appliquent. • Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés.	Disponible présentement : • Rue des Chutes : la superficie des terrains est de 1 500 m² (2 services). • Rue Matte : la superficie des terrains varie entre 1 200 m² et 1 300 m² (1 service). • Rue Saint-Eugène : la superficie des terrains est de 900 m²; (2 services).

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-BASILE	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Programme «Basi-Liens» qui accorde un ensemble de privilèges financiers en collaboration avec les entreprises locales. • Programme de revitalisation qui accorde une subvention unique (jusqu'à concurrence de 2 500 \$) ayant pour objet de compenser l'augmentation des taxes foncières après la fin des travaux. Les constructions résidentielles et commerciales peuvent bénéficier de ce programme. Une subvention supplémentaire est ajoutée suite à la construction de plusieurs logements non habités par le propriétaire. • Politique familiale municipale / Municipalité amie des aînés en vigueur.	Disponible présentement : • Il reste des terrains dans le développement Saint-Basile-sur-le-Parc Phase 1 et 2 (été 2012) appartenant à des entrepreneurs. À Venir : • Terrains commerciaux disponibles pour l'été 2012 et 2013. • Terrains pour habitations unifamiliales et jumelées à venir pour 2013.

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-CASIMIR	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Programme de subvention à la construction résidentielle : 10 000 \$ (5 000\$ par le Comité Saint-Casimir 2000 et 5 000\$ par la Caisse Desjardins de l'Ouest de Portneuf). Certaines modalités s'appliquent. • Taux de taxe foncière des plus avantageux à 0.84\$ du 100\$ d'évaluation. • Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés en cours d'élaboration.	Disponible présentement : • Développement résidentiel de la rue des Moissons - o Présentement 4 terrains disponibles avec tous les services. - o À venir : 20 terrains avec tous les services).

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINTE-CHRISTINE-D'Auvergne
Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
Nouveau développement à 45 min. de Québec. Il reste 14 terrains dans la 1re phase et il y aura 20 nouveaux terrains dans la 2e phase livrable en octobre 2012. Terrains sans service

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-LÉONARD-DE-PORTNEUF	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Congé de taxe pour la construction d'une nouvelle habitation. • Crédit sur les loisirs : rabais familial. • Remise de la taxe foncière (évaluation de la maison) pendant 5 ans (pas de maximum). • Subvention à la rénovation résidentielle : exemption de la taxe foncière pendant 5 ans pour des rénovations de plus de 10 000\$. • Politique familiale municipale / Municipalité amie des aînés en vigueur.	Disponible présentement : Municipalité : • 6 grands terrains disponibles dans le secteur centre du village avec les services municipaux. • Prix des terrains très compétitif à 2.00\$/ du pied carré. Autre développement : • 6 terrains disponibles.

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-MARC-DES-CARRIÈRES	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Programme de subvention à la construction résidentielle : 10 000 \$ (5 000\$ par la Corporation de développement et 5 000\$ par la Caisse Desjardins de l'Ouest de Portneuf). Certaines modalités s'appliquent. • Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés.	Il y aura 40 terrains disponibles dans le développement de la rue Matte en mai 2012 et une possibilité de 30 terrains additionnels dans le secteur de la rue St-Gilbert, rue St-Marcel et rue st-Maurice en 2012.

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-RAYMOND	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Crédit sur les loisirs : crédit de 300\$ sur les activités de loisirs. • Politique familiale municipale et démarche Municipalité amie des aînés adoptée et en cours de réalisation.	Disponible présentement : • Il y a actuellement 7 projets domiciliaires en cours de réalisation et 5 autres qui sont sur le point d'être approuvés par le conseil municipal. Sur l'ensemble des projets domiciliaires, 5 d'entre eux comprennent les services d'aqueduc et d'égout sanitaire alors que les autres, situés dans la portion rurale du territoire comporte de grandes superficies propres à la construction des puits et des installations septiques. Voici les coordonnées des développements domiciliaires actuellement disponibles : • Secteur urbain avec services d'aqueduc et d'égouts : ○ Rues Savary et Plamondon; ○ Les Placements KKV; ○ Prolongement rue Fiset; ○ Développement Louis-Jobin; ○ Prolongement rue du Coteau; • Secteur rural : ○ Domaine Mont-Laura; ○ Avenue des Cerises; ○ Rue Roxanne; ○ Secteur du Golf Lac-Sergent; ○ Allée du Golf; ○ Route du Domaine; ○ Secteur Lac-Sergent.

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-THURIBE	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
• Programme de subvention à la construction résidentielle : 10 000 \$ (5 000\$ par la Corporation de développement et 5 000\$ par la Caisse Desjardins de l'Ouest de Portneuf). Certaines modalités s'appliquent. • Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés en cours d'élaboration.	Quant aux terrains disponibles pour la construction résidentielle, la municipalité a vendu tous les terrains lui appartenant.

Source : CLD de Portneuf, 2012

SAINT-UBALDE	
Incitatifs à l'établissement	Développements domiciliaires et/ou terrains disponibles
- Programme de subvention à la construction résidentielle : 10 000 \$ (5 000\$ par la Corporation de développement et 5 000\$ par la Caisse Desjardins de l'Ouest de Portneuf). Certaines modalités s'appliquent. - Politique familiale municipale / démarche Municipalité amie des aînés en cours d'élaboration; - Offre de loisirs très diversifiée.	Disponible présentement : Dans le parc Prévert, sur l'avenue des Pins, sur la rue Saint-Paul et sur le boulevard Chabot (promoteur privé).

Source : CLD de Portneuf, 2012

Commentaire sommaire sur les incitatifs au développement résidentiel

L'inventaire des espaces disponibles à des fins résidentielles, réalisé par Plania, concerne l'intérieur des périmètres d'urbanisation reconnus au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Portneuf.

On constate que le développement a dépassé les prévisions. La disponibilité des terrains résidentiels à l'intérieur des périmètres d'urbanisation est un enjeu majeur. On constate une tension constante entre des projets résidentiels en zone agricole et en milieu forestier.

On constate également que la construction privée se porte bien dans deux créneaux principaux : les résidences unifamiliales pour propriétaire occupant et les résidences locatives pour aînés. On n'observe que de très rares initiatives de construction de logements destinés au marché locatif pour des familles ou de jeunes ménages. On prévoit d'ailleurs que les seuls logements construits pour ces ménages seront à court terme devenus des copropriétés.

Les incitatifs au développement des municipalités sont nombreux et adaptés à chaque milieu.

- Les subventions à la construction et à la rénovation sont plus fréquentes dans le secteur ouest de la MRC, là où les municipalités prennent le relais des promoteurs pour attirer les résidents.
- Les municipalités du secteur est n'offrent que peu d'incitatifs de cet ordre, car les promoteurs semblent s'y installer assez naturellement – la demande y étant très forte et la réglementation peu contraignante pour le moment.

Sauf dans un cas (Saint-Basile), on n'observe aucune mesure d'aide ou d'encouragement au développement du logement locatif. Toutefois, l'aide des municipalités et d'autres organismes du milieu a rendu possible la réalisation de nombreux projets de logement social au cours des dernières années, notamment pour les logements destinés aux aînés.

L'émission de permis de construction pour des résidences principales a plus que doublé depuis 2001, ayant atteint 486 unités en 2011. Une telle performance ébranle les projections démographiques à long terme, qui laissent croire que les

besoins en logement seraient d'environ 100 unités par année en tenant compte d'une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes.

Un tableau sommaire des incitatifs à l'établissement est présenté dans la section « Pistes d'action ».

TABLEAU 26
Permis de construction neuves résidences principales

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL	MOYENNE
Cap-Santé	14	14	17	26	20	27	30	27	40	43	258	25,8
Deschambault-Grondines	4	10	12	11	16	10	13	12	17	10	115	11,5
Donncona	9	16	28	21	30	28	85	64	104	83	468	46,8
Lac-Sergent	5	3	6	9	7	6	4	9	11	9	69	6,9
Neuville	49	46	34	22	29	22	18	25	33	61	339	33,9
Pont-Rouge	32	40	40	60	72	145	88	134	81	49	741	74,1
Portneuf	6	10	19	11	9	15	15	10	10	8	113	11,3
Rivière-à-Pierre	6	3	5	4	6	5	17	5	9	10	60	6,0
Saint-Alban	13	9	10	13	9	15	7	8	5	12	101	10,1
Saint-Basile	4	10	9	5	7	7	10	10	18	32	112	11,2
Saint-Casimir	2	4	2	1	2	9	2	1	0	2	25	2,5
Sainte-Christine d'Auvergne	12	16	21	14	16	21	20	11	10	12	153	15,3
Saint-Gilbert	1	2	0	2	0	2	1	0	3	2	13	1,3
Saint-Léonard	6	8	13	9	2	5	17	9	11	10	90	9,0
Saint-Marc-des-Carières	5	3	5	8	9	5	11	11	21	12	90	9,0
Saint-Raymond	54	60	65	72	51	56	82	74	95	121	730	73,0
Saint-Thuribe	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0,1
Saint-Ubalde	11	9	11	12	13	6	13	14	10	10	109	10,9
TOTAL	233	264	297	300	298	284	423	424	478	486	3 587	358,7

Source : MRC de Portneuf, 2002-2011.

7

PORTRAIT DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA MRC DE PORTNEUF

Faits saillants

- Le parc de logements sociaux de la MRC de Portneuf totalise 602 logements.
- Le mode de gestion des offices municipaux d'habitation (OMH) domine avec 305 logements publics de type HLM. Ces logements sont propriété de la SHQ et ils représentent la moitié du parc (51%).
- En second rang, le parc des OSBL d'habitation représente 34% du parc avec ses 207 logements.
- En troisième rang, le parc coopératif s'établit à 90 logements, à savoir 15 % du parc régional de logements sociaux.
- Au plan géographique, le parc des HLM est le plus uniformément réparti, chaque municipalité pouvant compter sur un office municipal d'habitation (OMH).
- Le parc des HLM dessert exclusivement des ménages à faibles et très faibles revenus, alors que celui des OSBL et des coopératives est destiné à une clientèle à revenus faibles et modestes.
- La situation comparative du logement social dans la MRC de Portneuf, par rapport au Québec, peut s'exprimer en nombre de logements sociaux par 1000 ménages dans la population. À ce titre, le taux de pénétration québécois est d'environ 42,1 logements sociaux par 1000 ménages, en considérant l'existence d'environ 134 000 logements sociaux au Québec. Le taux de pénétration de la MRC de Portneuf est de 30 logements, une différence de 10 logements par 1000 ménages.

TABLEAU 27

Logements sociaux de la MRC de Portneuf selon le mode de gestion

MODE DE GESTION	NB DE LOGEMENTS	%
HLM	305	51 %
OSBL	207	34 %
Coop	90	15 %
Total	602	100 %

Ces logements sociaux desservent une clientèle variée, mais la grande majorité, 73%, est destinée aux personnes plus âgées. On ne dénombre que 86 logements à vocation familiale, qui ne représentent que 14% du parc régional de logement social. Les logements offerts aux personnes ayant des besoins particuliers sont au nombre de 36, à savoir 6% du parc, approximativement la même proportion que les logements de type « multiciété ». On compte également quatre logements dont la clientèle est pour le moment inconnue.

TABLEAU 28

Logements sociaux de la MRC de Portneuf selon la clientèle

CLIENTÈLE	NB DE LOGEMENTS	%
Personnes âgées	438	73%
Familles	86	14%
Multiclientèle	36	6%
Besoins particuliers	38	6%
Inconnue	4	1%
Total	602	100 %

Habitations à loyer modique

- On retrouve sur le territoire de la MRC un total de 19 habitations à prix modique (HLM).
- Elles totalisent 305 logements, dont 239 logements sont destinés aux personnes âgées de 50 ans et plus (78%) et 66 logements pour les familles (22%).
- Tous les logements sociaux en HLM (100%) sont la propriété de la SHQ. Ils sont administrés par des offices municipaux d'habitation (OMH). La SHQ assume 90% du déficit d'exploitation de ces habitations de concert avec les municipalités qui en assument 10%.

TABLEAU 29

Habitations à loyer modique (HLM)

NOM	LOGEMENTS	CLIENTÈLES	LOCALISATION
Rivière-à-Pierre			
HLM Rivière-à-Pierre	6	Personnes âgées de 50 ans et plus	814, rue Principale
Saint-Raymond			
HLM Place du Moulin	40	20 logements pour personnes âgées de 50 ans et plus 20 pour familles	400, Place du Moulin
HLM Résidence Saint-Louis	12	Familles	505, Place du Moulin
Saint-Léonard			
HLM Résidence Mgr Diamant	6	Familles	595, rue Piché
Pont-Rouge			
HLM. Villa Sainte-Jeanne	30	Personnes âgées de 50 ans et +	44-46, rue Sainte-Jeanne
Saint-Basile			
HLM Appartement Bienvenue	20	Personnes âgées de 50 ans et +	340, rue Hardy
HLM Villa Leclerc	12	Familles	305-307, rue Hardy
Neuveville			
HLM Résidence Louis-Philippe Methot	11	Personnes âgées	777, Léon-Beaudry
Donnacona			
HLM La Chanterelle	11	Personnes âgées	257, boul. Gaudreau
HLM Le gîte des Pionniers	20	Personnes âgées	251, boul. Gaudreau
HLM rue Matte	16	Familles	131-189, avenue Matte
Cap-Santé			
HLM Résidence Norbert-Frenette	11	Personnes âgées de 60 ans et +	7, Gérard-Morissette
Notre-Dame-de-Portneuf			
HLM Place Bellevue	20	Personnes âgées	700, rue Notre-Dame
HLM. Sous mon toit	20	Personnes âgées	208, 2 ^e Avenue
Deschambault			
HLM Pavillon du Cap Lauzon	10	Personnes âgées de 65 ans et +	100, rue Saint-Antoine
Saint-Marc-des-Carières			
HLM Pavillon Alcide-Rochette	20	Personnes âgées	505, rue Beauchamp
Saint-Casimir			
HLM Résidence Lamontagne	20	Personnes âgées	400, boul. de la Montagne
Saint-Ubalde			
HLM Marcel Cossette	20	Personnes âgées de 50 ans et +	425, Hôtel-de-Ville
Total logements			
	305		

Source : Centre de santé et de services sociaux de Portneuf, Répertoire, Ressources d'hébergement sur le territoire de Portneuf, août 2009.

* Le H.L.M. famille est réparti en 6 bâtiments de 2 unités chacun.

Organismes sans but lucratif

- Le tableau 30 indique que les OSBL de la région détiennent 207 logements dont 43% sont situés dans la municipalité de Donnacona. Ils représentent 34 des logements sociaux de la région.
- La clientèle des aînés représente près des deux tiers du parc des OSBL avec 133 logements.
- Les ménages ayant des besoins particuliers bénéficient de 18% des unités de logement des OSBL, parfois sous forme de chambres et ils servent des personnes ayant des problèmes de santé mentale et des jeunes à risque d'itinérance.
- Les logements dits à clientèle mixte ou ayant une mission inconnue sont au nombre de 28, soit 14% du parc des OSBL
- Les logements pour familles ne représentent que 4% de ce parc avec seulement 8 logements.

TABLEAU 30
Organismes sans but lucratif (OSBL)

NOM	LOGEMENTS	CLIENTÈLES	LOCALISATION
Saint-Raymond			
Habitations Saint-Raymond	43	Personne âgée	193, Saint-Michel
Donnacona			
Habitations Cartier Inc.	27	Personne âgée autonome, 55 ans et plus	100, rue de l'Église
Villa de l'Orme	24	Personne âgée de 65 ans et plus. Pour les résidents de Donnacona depuis au moins 5 ans	510, boul. Gaudreau
Les Jardins Lambert	24	10 adultes ayant des problèmes de santé mentale	290, boul. Gaudreau
		14 personnes seules à faible revenu	
L'Autre Cartier	14	16-30 ans (jeunes à risque d'itinérance)	213, Notre-Dame
Saint-Alban			
OBNL La maison des aînés	14	Personnes âgées	188, Principale
		3 ressources de type familial (RTF) pour santé mentale	
Saint-Marc-des-Carrières			
Habitation Châteauvert	8	Familiale	405, Saint-Charles
Grondines			
OB.N.L. Vie nouvelle	10	Personne âgée de 50 ans et plus	510, route 138
Pont-Rouge			
Appartements Ste-Jeanne	24	Besoins spéciaux	
St-Ubalde			
Habitations populaires St-Ubalde	4	Inconnue	
St-Casimir			
Maison de Pionniers	15	Personnes âgées	
Total Logements	207		

Source : Centre de santé et de services sociaux de Portneuf, Répertoire, Ressources d'hébergement sur le territoire de Portneuf, août 2009 et données de SOSACO, 2012.

Coopératives d'habitation

- Le tableau 31 montre que le parc de logements coopératifs de la MRC compte 90 logements répartis en cinq projets et autant de bâtiments.
- Trois projets sur cinq ont été réalisés selon le modèle de la coopérative de solidarité, lequel permet trois catégories de membres : les usagers, les employés et les membres de soutien, habituellement recrutés dans la collectivité ou auprès des bailleurs de fonds.
- Le parc coopératif dessert principalement les aînés avec 66 logements, 73% du parc coopératif. On compte une coopérative de logements familiaux de 12 logements, représentant 13% du parc coopératif, dans la même proportion qu'un projet à clientèle mixte.

TABLEAU 31
Coopératives d'habitation

NOM	LOGEMENTS	CLIENTÈLES	LOCALISATION
Pont-Rouge			
Coopérative d'habitation de la Rivière Pont-Rouge	12	Personnes âgées, personnes seules, monoparentales et couples	9, Des Rapides
Donnacona			
Coopérative d'habitation L'Imprévu de Donnacona	12	Familles	860, boul. Gaudreau
Saint-Ubalde			
Coopérative de solidarité de La Villa du Clocher	14	Personnes âgées de 75 ans et plus, autonomes ou en perte légère d'autonomie	424, boul. Chabot
St-Marc des Carrières			
Coopérative de solidarité Le Pavillon André-Darveau	26	Personnes âgées	
Portneuf			
Coopérative de solidarité Les Rés. Portneuviennes	26	Personnes âgées	
Total logements			
	90		

Source : Centre de santé et de services sociaux de Portneuf, Répertoire, Ressources d'hébergement sur le territoire de Portneuf, août 2009 et informations fournies par SOSACO, novembre 2012.

Note : à titre d'information complémentaire, nous présentons le tableau suivant concernant les résidences privées destinées aux aînés.

- Le territoire de la MRC est desservi par 23 résidences privées pour aînés.
- Ces résidences offrent 336 chambres.
- Bien que ces résidences ne soient pas considérées comme des logements sociaux ni communautaires, ils représentent une ressource appréciable sur l'ensemble du territoire.

TABLEAU 32
Résidences privées

NOM	CHAMBRES DISPONIBLES	CLIENTÈLE	LOCALISATION
Saint-Léonard			
Résidence Beausoleil	9	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie et convalescence	355, Lesage
Saint-Raymond			
Résidence Bédard	11	Personne âgée autonome	388, rue St-Joseph
Résidence Belle-Vue	20	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie et convalescence	400, Jules-Desrochers
Résidence d'Élie	16	Personne âgée autonome	418, rue Honoré
Maison d'accueil du Vieux Pont	13	Personne âgée autonome et convalescence	111, St-Michel
Pont-Rouge			
Résidence Saint-Charles « Rose d'Or »	16	Personne âgée autonome, semi-autonome, soins palliatifs et convalescence	39, rue St-Charles
Louise Villeneuve	2	Personne âgée autonome, semi-autonome (sans marchette) et convalescence ou dépannage 6/6 jours	21, Marie-Antoinette
Villa Bon chez soi	35	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie	191, Dupont
Résidence du Pont « Rose d'Or »	13	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie et convalescence	145, Dupont
Saint-Basile			
Maison de l'Éden	10	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie et semi-autonome	382, Ste-Angélique
Résidence Beau-Lieu	23	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie, semi-autonome et convalescence	329, de l'Église
Donncona			
Résidence Ste-Marie	30	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie, semi-autonome et convalescence	99, rue Notre-Dame
Cap-Santé			
Manoir Cap-Santé « Rose d'Or »	42	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie, convalescence ou repos	348, Route 138
Auberge de l'Étang Enr.	21	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie, convalescence ou repos	105, Vieux Chemin
Villa Beaumont	14	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie, convalescence et/ou répit	18, rue Martel
Notre-Dame de Portneuf			
La Maison des aînés « 2 Roses d'Or »	9	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie et convalescence	430, St-François
Deschambault			
Centre l'Oasis Belle-Vie	18	Personne âgée autonome, semi-autonome et convalescence	198, chemin du Roy

Saint-Marc-des-Carières			
Résidence Mirodor Inc. « Rose d'Or »	35	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie et convalescence	1485, boulevard Dussault
Résidence St-Marc Mo-Ly « Rose d'Or »	9	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie et convalescence	1121, Principale
Résidence Lessard et Moisan	8	Personne âgée autonome et convalescence	845, Principale
Saint-Gilbert			
Résidence Le Chaînon	9	Personne âgée autonome et convalescence	100, rue Principale
Saint-Casimir			
Résidence St-Casimir	9	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie	195, Tessier Ouest
Saint-Ubalde			
Centre d'hébergement Saint-Ubalde	8	Personne âgée autonome, légère perte d'autonomie	199, St-Denis

Source : Centre de santé et de services sociaux de Portneuf, Répertoire, Ressources d'hébergement sur le territoire de Portneuf, août 2009 et vérification téléphonique de deux résidences en janvier 2013.

8

LE POINT DE VUE DU MILIEU

Cette section résume les propos recueillis lors de deux démarches de consultation effectuées de concert avec le personnel du CLD Portneuf :

- un sondage auprès d'acteurs régionaux dont le questionnaire se trouve en annexe;
- une session de réflexion tenue le 8 novembre 2012.

Elles ont permis de préciser les besoins de la population portneuvienne et de mieux cerner les enjeux de développement résidentiel.

8.1

ANALYSE DU SONDAGE

Rappelons que le questionnaire est élaboré selon une structure communément utilisée en planification stratégique. Plus précisément, les questions sont formulées de manière à identifier les forces et les faiblesses, de même que les contraintes, les obstacles, les défis et les opportunités.

Pour faciliter la tâche du lecteur, nous avons utilisé, dans la mesure du possible la structure du questionnaire pour en faire l'analyse.

Bien que la synthèse de questions ouvertes soit nécessairement incomplète, nous nous sommes efforcés de dégager le sens général des déclarations recueillies. Un sommaire plus concis de notre analyse a aussi été communiqué aux participants à la session de réflexion du 8 novembre 2012. Il a alors fait l'objet de discussions.

Le développement de la région au cours des dernières années

De façon générale, les répondants qualifient positivement le développement récent de la région. Cependant, la presque totalité souligne que ce développement est marqué par une certaine dichotomie : certaines zones seraient en voie de dévitalisation; d'autres plutôt en voie de revitalisation. Les indicateurs de cette situation utilisés par les répondants sont diversifiés. Voici les principaux :

- **La démographie** : Le territoire aurait connu un développement supérieur aux prévisions statistiques causé par l'étalement urbain de la Communauté métropolitaine de Québec, de sorte que ce développement serait d'un rythme variable selon les portions de territoire. Le secteur ouest profiterait bien moins de cet « effet banlieue ».
- **La réalité municipale et l'offre de services aux citoyens** : Des municipalités seraient favorisées plus que d'autres. On mentionne Donnacona, Pont-Rouge, les « grandes municipalités ». On affirme que les « petites municipalités » se vident de leurs services et de leur population. Cela dit, on précise qu'au total, il y aurait moins de municipalités dévitalisées qu'autrefois.
- **Les mouvements intraterritoire** : On mentionne que des mouvements de population se produiraient de l'« ouest » vers l'« est », défavorisant ainsi une portion de la région à l'avantage de l'autre.

- **La réalité agricole** : Il y aurait dévitalisation graduelle du monde agricole, un mouvement contré par les efforts investis dans le développement de l'agrotourisme et du récréotourisme en général.
- **Le marché du logement** : Le développement favoriserait les résidences unifamiliales, au détriment des autres types de logements et de milieux de vie. On dénonce également la rareté de logements de qualité disponibles pour les personnes moins favorisées.
- **Le type de développement** : On observe un important développement résidentiel qui compenserait pour certains une importante dévitalisation industrielle. Cela dit, les avis sont partagés à l'égard des effets de la crise sur le secteur manufacturier. Certains voient un déclin, d'autres une reprise.

Les répondants soulignent également les « bons » et « moins bons coups » des autorités au cours des dernières années.

On souligne les efforts des autorités municipales dans le développement d'appartements adaptés pour personnes autonomes et semi-autonomes et, en général, dans le développement de logements sociaux. On souligne également la réalisation de projets d'envergure tels que le nouveau CHSLD de Pont-Rouge, le centre multifonctionnel de Saint-Raymond, le projet de résidences pour personnes âgées à Donnacona, etc.

On regrette aussi des lacunes en matière de planification urbaine et économique, de protection des paysages et de promotion / positionnement de la région.

Les répondants qualifient également positivement le développement de la région au cours des cinq prochaines années dans la mesure où les défis ici identifiés sont adéquatement relevés par la communauté.

Les atouts dont la région dispose sur le plan de l'organisation de la communauté

Selon les répondants, les atouts de la région se résumeraient en trois grands éléments :

- **La simplicité et la pertinence des structures.** Le fait que Portneuf ne compte qu'une seule MRC, une seule commission scolaire et un seul représentant de chacun des organismes de soutien au développement (CLE, CLD, SADC, CJE, etc.) facilite grandement l'adoption et la mise en œuvre d'une vision régionale. On souligne les liens étroits qui unissent les citoyens à leur municipalité, dont les rôles seraient bien définis et assumés, et le fait que tous et chacun se connaît et puisse collaborer efficacement. On mentionne également les services essentiels offerts dans quelques pôles majeurs évitant une dépendance accrue envers Québec et favorisant une certaine centralisation des services au profit de leur qualité et de leur efficacité.
- **L'ampleur de l'offre de services.** La région de Portneuf bénéficierait d'une gamme importante de services pouvant répondre aux besoins de la communauté tant au niveau de l'accès à la formation primaire et secondaire, au gardiennage, aux services de santé incluant les soins pour personnes âgées. On note la présence de différents OBNL desservant des clientèles particulières et de nombreux organismes régionaux et tables de concertation s'intéressant au développement régional, aux plans économique, social et communautaire. On mentionne la présence d'une station de télévision communautaire permettant l'échange d'information sur presque tout le territoire. On souligne la présence de parcs industriels (5) dans les principaux pôles du territoire et d'un bassin d'entreprises offrant des emplois diversifiés.

La proximité de Québec et de Trois-Rivières, la présence de l'autoroute 40, la proximité du fleuve, l'accès privilégié à différentes aires de villégiature seraient également d'importants atouts pour la région.

- **La solidarité et l'engagement.** L'entraide et la solidarité seraient encore au goût du jour dans Portneuf selon les répondants, un état de fait perceptible dans l'importance du bénévolat et dans la qualité des relations entre les membres d'une famille, entre voisins ou entre amis. Plusieurs villages bénéficieraient encore d'un solide tissu social efficient. Il serait donc encore possible de mobiliser les communautés autour de projets collectifs structurants et visionnaires. De tels projets, qui comportent leur lot de défis et demandent un fort engagement communautaire, joueraient un rôle clé au sein des communautés de Portneuf. On mentionne enfin la solidarité qui unit les organismes de la région et leur engagement envers le mieux-être de la population.

Les atouts dont la région dispose aux plans géographique, naturel et physique et qui permettent à la région de se distinguer

On peut encore une fois regrouper les avis des intervenants en trois grands éléments :

- **Une localisation stratégique.** Selon les répondants, Portneuf profiterait d'un excellent positionnement dans le corridor Montréal-Québec. Selon certains, Portneuf commencerait d'ailleurs à se démarquer et à s'affirmer en tant que « ceinture verte » de Québec. Qui plus est, la région étant traversée de voies de transit majeures (autoroute 40, voies ferrées, Voie maritime du St-Laurent), elle offrirait les qualités d'un milieu de vie rural à des gens qui travaillent à la ville. On souligne qu'une telle proximité des deux grands centres que sont Trois-Rivières et Québec permet à une grande partie de la communauté d'avoir accès à une vaste gamme de services, dont le collège et l'université.
- **Les ressources naturelles, rurales et paysagères.** Les répondants mentionnent l'ampleur et l'intérêt des ressources naturelles et paysagères qui marquent la région et en font un milieu de vie enviable : le fleuve Saint-Laurent, les forêts, les lacs, les rivières, les montagnes, les zones rurales et agricoles. On souligne qu'une bonne portion du territoire est dans un bon état de conservation, aux sens environnemental, paysager et patrimonial du terme. Le fleuve Saint-Laurent, au sud, et la nature sauvage, au nord, offriraient encore de bons potentiels de développement. Il en irait de même du monde agricole.
- **Une offre de produits de plein air adéquate.** Les atouts naturels, ruraux et paysagers dont profite la région en font un milieu privilégié pour toute la gamme des activités de plein air, ce qui explique la présence d'une importante offre. On souligne la présence de la SÉPAQ, de 3 ZECS et d'une panoplie de lieux de destination pour la villégiature, la chasse, pêche, le ski de fond, la randonnée en montagne, le camping, la motoneige, etc. On considère que cette offre variée d'activités sportives et culturelles devient une signature de la MRC.

En matière d'habitation, la réalisation ou le projet résidentiel qui semble le mieux correspondre aux besoins de la région

Dans l'ensemble, les répondants apprécient surtout les projets s'adressant aux personnes âgées. On mentionne que la construction de complexes pour personnes âgées contribue à la rétention des personnes âgées sur le territoire. On apprécie également les habitations intergénérationnelles qui, dit-on, semblent avoir un excellent avenir, notamment dans le contexte de la politique du « vieillir chez-soi ». Ces habitations sont jugées souhaitables pour contrer l'isolement des personnes. Les projets de résidences pour personnes semi-autonomes sont également jugés intéressants.

Un certain nombre de répondants s'intéressent plutôt aux projets relevant d'un souci d'aménagement et de qualité du milieu de vie. Ces répondants valorisent des projets de qualité, préférablement planifiés par les municipalités, offrant des logements à prix abordables, profitant de terrains de bonne dimension et situés à proximité des services.

Les projets résidentiels présentés par les répondants comme des réalisations exemplaires sont les suivants :

- La résidence pour personnes âgées «Le Château Bellevue» à Donnacona.
- Les Jardins Lambert.
- Le projet des Appartements Sainte-Jeanne à Pont-Rouge.
- Les établissements gérés par le CSSS et les petits HLM que l'on retrouve dans plusieurs municipalités.
- La Villa du Clocher.
- Le nouveau développement résidentiel de Neuville.
- Le nouveau développement Solifor Perthuis (villégiature).
- Le projet d'habitation unifamiliale isolée ou jumelée de la rue Matte (Saint-Marc-des-Carières).
- Le centre d'hébergement pour personnes autonomes ou semi-autonomes Pavillon André-Darveau.
- L'Estacade, à St-Raymond.
- La résidence pour personnes âgées de Saint-Ubalde.

Les lacunes de la région sur le plan de l'offre de logement

Les répondants soulignent trois principales difficultés :

- **L'accessibilité financière au logement.** Plusieurs répondants insistent sur les difficultés d'accessibilité au logement au plan financier dans le contexte actuel. On souligne que la région compte plusieurs municipalités avec un taux de dévitalisation élevé. Les salaires y sont moins élevés, le chômage en hausse, la population vieillissante, autant de conditions qui augmentent les besoins en logements à prix modiques. On souligne également que l'augmentation rapide de la population dans le secteur «est» augmente le coût des logements au détriment des personnes moins favorisées économiquement. Dans un contexte où les besoins augmentent et que le secteur privé hésite à investir dans

l'offre locative, certains répondants souhaitent que soient développées de nouvelles formules d'accès à la propriété ou à la location.

- **Le manque de diversité de l'offre.** Beaucoup soulignent plutôt l'uniformité relative du parc de logements, largement axé sur la maison unifamiliale isolée dans des quartiers étalés mal dotés en services. De sorte que, même s'il n'y aurait pas, à proprement parler, de pénurie de logements dans Portneuf, plusieurs clientèles trouveraient difficilement à se loger, tel que :
 - Les nouveaux travailleurs et leur famille qui viennent s'établir dans Portneuf.
 - Les étudiants et les jeunes couples.
 - Les familles monoparentales.
 - Les retraités.
 - Les jeunes familles avec enfants en bas âge.

Dans cette mesure, les répondants prônent le développement de quartiers mixtes et plus denses, dotés en services de proximité, où l'offre de logements en location et en copropriété de divers types permettrait de répondre à une plus vaste gamme de besoins, ainsi qu'à favoriser l'accès à la propriété.

- **L'état général du parc de logements.** Quelques répondants ont mis l'accent sur le vieillissement de la population et du parc de logements. Plusieurs municipalités présenteraient des quartiers où les logements ont de grands besoins de rénovations, situation rendant l'offre disponible plus ou moins attractive pour la communauté ainsi que pour de nouveaux arrivants.

Les groupes dont les besoins ne sont pas satisfaits par l'offre actuelle de logement

Les réponses, très diversifiées, permettent d'identifier trois types de ménages où des besoins de logements émergent de façon plus criante :

- Les ménages de **personnes âgées**, notamment les personnes à faible revenu, seules ou/et en perte d'autonomie.
- Les ménages à **revenus faibles ou intermédiaires**, dans des situations passagères ou non. Ce type regroupe une gamme étendue de situations de vie, telles que :
 - Les jeunes familles.
 - Les jeunes qui commencent sur le marché du travail.
 - Les travailleurs de 50 ans et moins, vivant seul.
 - Les préretraités autonomes.
 - Les adultes seuls sur l'aide sociale.
 - Les assistés sociaux.
 - Les étudiants.
 - Les familles monoparentales.

- Les travailleurs de passage.
- Les ménages de personnes souffrant de handicaps physiques ou mentaux.

Les lacunes de la région en matière de ressources (humaines, budgétaires, organisationnelles) qui font obstacle à la réalisation des produits résidentiels ?

Les répondants ont identifié trois domaines où des améliorations seraient souhaitables:

- **Les ressources en planification.** On mentionne que le schéma d'aménagement de la MRC pose problème à des municipalités. Il est difficile pour certaines de se doter, à même leur périmètre urbain, de l'espace nécessaire pour un développement résidentiel répondant aux besoins. En corollaire, on dit regretter une mauvaise planification de l'augmentation des besoins à l'égard du parc immobilier à l'échelle régionale, notamment en matière de logement locatif. On souligne également un manque de ressources humaines en aménagement du territoire dans chacune des villes, qui ne pourraient assurer la planification du développement ou mettre de l'avant des projets de développement résidentiel et se trouveraient donc en situation de réagir aux initiatives des promoteurs. On regrette ainsi le manque de ressources en architecture dans les organisations municipales pour sensibiliser et favoriser des projets d'habitation mieux intégrés et de meilleure qualité. Un tel besoin en ressources serait particulièrement criant dans le contexte actuel d'arrivée massive de nouvelles familles issues d'un milieu urbain et de recrutement de travailleurs temporaires provenant de l'étranger. Certains soulignent le manque d'accompagnement des autorités au travers d'une multitude de règles et de permis. On regrette enfin un manque de promotion de la part des villes auprès de leur communauté concernant l'accès aux subventions gouvernementales à la rénovation de logements.
- **Les mécanismes du marché privé de production de logements.** Les répondants soulignent le fait que peu d'investisseurs privés sont prêts à s'engager dans la production de logements abordables. Laissés à eux-mêmes, peu informés des programmes d'aide à la rénovation, les propriétaires de logements seraient également peu enclins à investir dans leurs bâtiments.
- **La mise en commun des efforts des organisations :** Certains considèrent que malgré plusieurs efforts de concertation, les organisations ne mettent pas suffisamment leurs forces en commun pour la revitalisation ou le développement dans des municipalités dévitalisées. La participation citoyenne serait aussi déficiente dans Portneuf à l'égard du développement de projets qui seraient susceptibles de donner un coup de pouce à la mise en marché de produits résidentiels.

La réalisation ou le projet résidentiel qui semble le moins correspondre aux besoins de la région

À cette question, plusieurs répondants soulignent que chacun des projets répond à un quelconque besoin. Les autres disent regretter :

- La création de condos de luxe.
- La prolifération de développement de quartiers de type « dortoirs » sans égard au caractère du milieu.
- Les développements réalisés au détriment du territoire rural ou agricole.

- Les projets de logements pour personnes âgées, que l'on dit en surabondance et créant parfois des « ghettos de vieux ».

Les conditions nécessaires à l'amélioration de l'offre de logements dans la région, dans un horizon de cinq ans

Les répondants identifient les conditions suivantes :

- **Une meilleure planification :** On propose la mise au point d'une vision régionale de développement fondée, entre autres, sur les études démographiques, vision favorisant un développement reposant sur le respect de l'authenticité des milieux et comprenant une vision portneuvoise sur la question du logement. On insiste sur l'importance de planifier les besoins en logements à long terme, notamment par une analyse approfondie des projets de développement domiciliaire, de l'impact à moyen terme de l'étalement de la communauté urbaine vers Portneuf et de l'évolution prévisible des besoins de main-d'œuvre temporaire chez les entreprises locales. Sur cette base, on propose une conscientisation, auprès des élus et des promoteurs, de développer et d'appuyer des projets qui répondent à toute la gamme des besoins réels, actuels et futurs. On insiste également sur l'importance de concevoir les outils d'urbanisme en relation avec les besoins identifiés. À cet égard, on propose de mettre en place des règlements d'urbanisme qui favorisent l'implantation de projets de qualité (ex.: PIIA), des projets communautaires (zonage), des résidences multifamiliales (zonage), ou encore limitant l'étalement urbain et l'augmentation des coûts par l'utilisation abusive du sol.
- **Un meilleur support au développement de projets :** Plusieurs insistent sur l'importance de mieux soutenir le développement de projets. Il est proposé notamment de favoriser l'implantation d'incitatifs à l'échelle régionale pour la construction ou la rénovation de logements. On mentionne l'intérêt d'augmenter les marges bénéficiaires des entrepreneurs à l'égard des projets locatifs. Une autre avenue proposée est de travailler au positionnement de la région pour soutenir le développement entrepreneurial et touristique, de soutenir ainsi l'implantation d'entreprises et la création d'emplois afin d'augmenter la demande en logements. On propose enfin l'ajout de ressources humaines au niveau régional pour accompagner les villes dans les différents développements résidentiels.
- **Une meilleure concertation et sensibilisation :** À cet égard, il est notamment proposé que la MRC devienne le principal promoteur, en concertation bien sûr avec l'ensemble des municipalités, que soit mis à profit l'ensemble des programmes existants (fédéraux-provinciaux-municipaux) pour le développement du logement dans Portneuf, par une meilleure concertation des intervenants et une meilleure sensibilisation des acteurs et des promoteurs.

Dans l'ensemble, les répondants considèrent que peu de ces conditions sont actuellement suffisamment présentes, mais peuvent toutes l'être d'ici cinq ans.

Les obstacles à l'amélioration de l'offre des logements dans la région

Les principaux obstacles identifiés par les répondants sont :

- Les limites imposées par le marché de l'habitation : le manque d'investisseurs dans un marché régional où la demande est forte dans les secteurs les moins rentables à cause d'une capacité de payer limitée des ménages; la propension des promoteurs à mettre en marché une offre de logements s'adressant à une clientèle extérieure.
- L'ampleur du territoire et la rareté de terrains à proximité des services, qui font en sorte que le développement est dispersé sur le territoire, situation qui cause des difficultés de déplacements et affecte la demande de logements.
- Le manque d'une vision concertée et de volonté politique : la difficulté de convenir d'une approche de développement réellement adaptée aux besoins de Portneuf; le manque de leadership à cet égard.
- La rigidité des règles d'urbanisme, notamment en matière de zonage agricole.
- Le manque d'outils d'analyse et d'action : manque d'une connaissance fine des besoins; manque d'une politique du logement et manque de ressources financières.

Dans l'ensemble, les répondants sont d'avis que ces obstacles peuvent être levés dans un horizon de 5 ans.

8.2

ANALYSE DE LA SESSION DE RÉFLEXION

L'exercice de réflexion a débuté par une présentation de Plania. Les participants ont été invités à valider et à enrichir le document par leurs témoignages et par des informations additionnelles. Au cours de l'avant-midi, un sommaire des données démographiques et de leur impact sur la situation du logement et sur son abordabilité a été exposé. Une analyse préliminaire des clientèles et des besoins spécifiques a été présentée. On a ensuite esquissé le portrait du marché privé et celui du parc de logements sociaux et communautaires de la MRC. Une synthèse du sondage mentionné précédemment a aussi été discutée.

En après-midi, les participants ont eu l'opportunité de discuter lors de quatre ateliers thématiques portant sur :

- les clientèles à prioriser,
- les orientations en aménagement du territoire,
- les outils de développement et de financement,
- les acteurs à mobiliser.

Voici les faits saillants de la journée, selon les thèmes prévus. Notons que Plania a pris la liberté de reclasser certaines informations et commentaires.

Présentation de Plania

La présentation suscite plusieurs discussions et des informations complémentaires sont fournies. Au plan démographique on souligne que les 55 ans et plus sont en croissance partout dans la région. Cela entraîne une prolifération de projets dans ce créneau. À preuve, un nouveau projet visant cette clientèle verrait le jour en 2013 à Saint-Marc-des-Carières, desservant probablement une clientèle régionale; un autre projet du même créneau serait également en gestation à Saint-Ubalde (source : SOSACO).

Ce phénomène suscite des inquiétudes assez sérieuses, car on craint une saturation du marché et un surplus de résidences pour aînés d'ici quelques années.

Par ailleurs, on doit mieux documenter les besoins des personnes handicapées.

On confirme également les constats effectués, à l'effet que la croissance démographique réelle et les besoins en logement dépassent nettement les prévisions disponibles. Ce fait n'étant pas étranger à la perception que les municipalités de la MRC sont de plus en plus perçues comme la « banlieue du Grand Québec ».

La région attirerait également de plus en plus d'immigrants et le manque de logements locatifs abordables en zones plus urbanisées les porterait souvent à se loger dans des résidences en milieu agricole, ce qui peut créer des problèmes de transport et de disponibilité de main-d'œuvre. Les immigrants européens francophones, à la recherche des « grands espaces » à proximité de la ville de Québec, seraient particulièrement attirés par la région. Toutefois, il est difficile d'évaluer précisément ce phénomène, car on manque de données fiables à ce sujet.

On doit également relativiser les données concernant l'attrait constaté pour le secteur Est de la MRC, car le retour des troupes canadiennes de l'Afghanistan a probablement gonflé momentanément la demande.

Les clientèles à prioriser

On craint un surplus de petits logements sur le marché, car les promoteurs construisent avant tout pour les ménages de personnes âgées. Or il n'y a pas de milieu entre les résidences pour personnes âgées autonomes et les CHSLD. On doit donc continuer à réaliser des projets pour les clientèles ayant des besoins spéciaux, car le privé n'en construit pas.

Dans un souci de polyvalence des logements, on suggère qu'il serait approprié d'assouplir les normes de développement afin que les logements aménagés pour les aînés puissent servir des ménages plus jeunes, par exemple de jeunes retraités.

On manque d'habitations bi-générationnelles ou multi-générationnelles, lesquelles seraient adaptables à une clientèle diversifiée. Dans cette perspective, on suggère l'organisation d'un concours d'architecture pour assurer l'adaptabilité des logements pour différentes clientèles. Certains suggèrent même une réglementation favorisant la mixité dans les ensembles d'habitation multifamiliaux.

Plusieurs participants formulent leur préférence pour le maintien à domicile des aînés et le développement de services leur permettant de demeurer le plus longtemps possible chez eux. Le développement de projets situés près des services et commerces de proximité serait un atout.

Dans la même perspective, la création d'entreprises de services, par exemple, une coopérative de soins à domicile pour les ménages qui désirent demeurer dans leur milieu. La région compte d'ailleurs des entreprises de ce type.

L'adaptation de nouvelles formes d'habitations plus économiques (coopératives ou autres) serait également souhaitée, notamment comme alternative à la maison unifamiliale. Le secteur privé ne répond pas au marché. C'est le même vide pour les familles qui n'ont pas le moyen d'acheter leur maison. On devrait prévoir des projets pour les familles et innover au plan architectural en offrant des modèles différents, comme les maisons en rangées. On devrait également mettre plus d'efforts sur la rénovation de maisons pour la clientèle familiale.

On doit également tenter d'attirer une clientèle immigrante, en adoptant des stratégies de développement fondées sur l'enrichissement de la demande. On observe d'ailleurs des difficultés de recrutement de main-d'œuvre en raison du manque de logements et de maisons à louer.

Les orientations en aménagement du territoire

La question d'être considérés, à certains égards, comme le « dortoir » de Québec ne fait pas l'unanimité. Toutefois, plusieurs participants sont d'avis que l'on doive se donner une identité et développer l'emploi dans Portneuf et le logement pour les résidents de Portneuf.

Considérant les disponibilités réduites en espaces constructibles, il serait opportun d'accentuer la rénovation et l'adaptation du parc de logements existants. Cela contribuerait au maintien à domicile de plusieurs ménages, tout en protégeant la qualité du bâti et en réduisant la pression sur le développement de nouveaux logements.

Les initiatives de protection du parc existant, axées sur la rénovation et la transformation de bâtiments, doivent se déployer de concert avec des stratégies de densification de la construction neuve afin d'éviter les hausses de coûts au plan des infrastructures.

On doit donc respecter davantage le cadre d'occupation existant plutôt que de répondre mécaniquement à la demande. Cela contribuera à réduire les tensions entre le mode de vie rural et le mode de vie urbain de certains nouveaux arrivants, notamment entre les exploitations agricoles et les activités de villégiature.

Les outils de développement et de financement

On constate que l'offre de logement locatif est insuffisante pour les ménages moins nantis et qu'on a besoin de plus d'incitatifs à la construction de ce type de logements. On suggère d'inclure au rapport de Plania une liste des programmes d'aide à l'habitation disponibles.

Le logement bi-générationnel constitue une manière de favoriser l'entraide au sein des familles. Il représente une solution au surplus appréhendé de logements destinés aux aînés. De plus, il est porteur d'une vision à long terme, à savoir sur plus de vingt ans.

Il serait approprié d'envisager différents modèles d'acquisition de logements, dont la location avec option d'achat, un modèle ayant fait l'objet de quelques expériences au Québec : selon cette approche, une partie du loyer versé est conservé comme contribution à une mise de fonds.

Une disponibilité accrue du programme de Supplément au loyer (PSL) de la SHQ constituerait un complément à la construction de nouveaux logements. Cela éviterait dans certains cas, une ghettoïsation chez certaines clientèles, par exemple les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale.

La disponibilité de programmes de rénovation permettrait de mieux équilibrer les investissements publics en construction et en rénovation.

Les municipalités pourraient montrer plus de leadership en proposant des programmes d'aide à l'acquisition de logement, par exemple l'octroi de subventions d'aide à la mise de fonds visant les nouveaux acheteurs.

On souligne que leur leadership est un outil qui souvent fait la différence. De façon générale, on souhaite un meilleur arrimage des besoins réels et des projets à développer au niveau local. Dans cette perspective, les municipalités pourraient répertorier plus précisément les besoins, la demande et la capacité de payer des ménages concernés.

On constate un besoin en ressources techniques spécialisées en rénovation, notamment pour jouer un rôle-conseil pour les maisons anciennes ayant besoin de travaux. Ainsi, l'embauche d'une ressource par la MRC pourrait soutenir la mise en place de programmes de rénovation résidentielle.

Le développement des projets doit s'inspirer d'une vision régionale. Elle doit être la base de la planification résidentielle. Un guide du logement couvrant l'ensemble du territoire constituerait un outil de planification et de développement structurant.

Les acteurs à mobiliser

La problématique du logement relève d'abord des municipalités. C'est à leur niveau et, dans une certaine mesure, à celui des agents immobiliers que le marché doit être sondé. Plusieurs participants affirment que sans appui du niveau municipal, aucun projet ne peut voir le jour. Le leadership municipal, sans oublier son rôle au plan des incitatifs financiers, est donc fortement encouragé, tout comme les partenariats entre la MRC et les municipalités.

Toutefois, on sent le besoin d'impliquer davantage les porteurs de dossiers et les groupes de ressources techniques (GRT). Ces derniers doivent fournir plus d'information sur les différents modèles de gestion en logement et sur les programmes et services de la SHQ.

Mais on souligne que la MRC devrait développer une idée maîtresse qui inspirerait l'intervention des municipalités de la région. À cette fin, l'adoption d'un plan stratégique – ainsi que sa promotion – doit devenir l'élément mobilisateur des acteurs. Il faudra aussi travailler les moyens pour que les leaders de projets émergent du milieu régional.

On doit concrètement encadrer les questions de logement sous l'égide de la MRC pour refléter une vision régionale dans les priorités.

On souligne également le rôle du CSSS en ce qui a trait au soutien des initiatives de développement communautaire en logement et en services aux résidents. La concertation et l'implication des organismes communautaires sont le gage d'une réinsertion sociale réussie. On peut ainsi éviter la création de ghettos.

Le partenariat doit permettre non seulement la réalisation des projets et leur financement, mais également leur gestion à long terme.

9

SYNTHÈSE DES BESOINS EN LOGEMENT ET DES ENJEUX

Les observations sur le terrain, les données statistiques et les échanges avec les intervenants régionaux mènent au constat que l'industrie régionale de la construction est essentiellement tournée vers la production de maisons unifamiliales pour propriétaires occupants. La disponibilité relative des terrains, le prix abordable et la demande effective pour cette forme d'habitation expliquent cette situation. On ne dénombre que peu de construction de logements collectifs, que ce soit sous forme de copropriétés ou de logements locatifs.

Ces conditions facilitatrices risquent de changer à court terme, car le rythme de développement a quasi saturé plusieurs zones d'urbanisation et plusieurs produits résidentiels en milieu agricole et forestier entrent déjà en conflit avec le cadre réglementaire. Plusieurs affirment que certains développements compromettent l'identité de la région et à long terme sa qualité de vie. Par ailleurs, les taux hypothécaires les plus bas historiquement ont contribué au financement de la demande, mais les récentes restrictions au crédit à long terme de la SCHL risquent d'avoir pour conséquence de diminuer le nombre de transactions.

Dans le domaine du logement locatif, l'offre est presque en totalité destinée aux ménages aînés. Notons que les projections démographiques laissent voir une surreprésentation croissante des ménages âgés pour encore une vingtaine d'années. Les initiatives privées en logement locatif sont surtout localisées dans les municipalités du secteur est. Quelques unités sont offertes en location dans des nouveaux développements multifamiliaux, mais on prévoit leur conversion en copropriété à court terme. Selon des informateurs privilégiés, aucun développement locatif visant d'autres créneaux que les aînés n'est envisagé.

Les projets issus du milieu de l'habitation communautaire semblent couvrir des secteurs géographiques plus diversifiés, mais sauf exception, ils visent eux aussi une clientèle plus âgée qui ne requiert que peu de soins. Les ressources intermédiaires issues du secteur privé sont en pratique inexistantes.

Tel que décrit précédemment, les données indiquent que le revenu médian des ménages se situe autour de 45 000\$, ce qui permet l'achat d'une propriété d'environ 150 000\$. Bien que certains ménages aient accès à des produits résidentiels à moindre coût – par exemple par auto-construction ou par achat-rénovation – plusieurs ménages sont laissés pour compte et n'ont pas accès à une propriété abordable ni même à un logement locatif adéquat. Les locataires étant de plus en plus des ménages à faibles revenus, ils ne peuvent assumer les frais de location correspondant aux coûts réels. Bref, ils ne constituent pas une demande rentable pour les investisseurs privés. Les promoteurs se tournent inévitablement vers le logement pour propriétaires occupants et vers des clientèles plus âgées.

En somme, les promoteurs privés sont totalement absents de l'offre locative destinée aux ménages qui ne peuvent accéder à la propriété résidentielle. Et les groupes communautaires promoteurs de logement social ont essentiellement tenté de couvrir les besoins des aînés.

Ces groupes dont les besoins sont secondarisés sont principalement:

- les jeunes familles à faibles et à moyens revenus;
- les familles monoparentales;
- les ménages et personnes ayant des besoins particuliers dont les personnes, vivants avec des problèmes de santé mentale, les personnes ayant un handicap au plan physique ou intellectuel et les personnes victimes d'exclusion.

Malgré certaines initiatives issues du secteur communautaire, les besoins de ces groupes sont délaissés et de l'avis de nombreux intervenants, un virage s'impose.

Il importe de canaliser les ressources régionales vers des projets qui répondent à des besoins plus diversifiés. Les promoteurs doivent être encouragés à se réorienter vers des initiatives d'aménagement de nouveaux logements visant les ménages à plus faibles revenus. Cela interpelle tant les promoteurs de logements du secteur privé que les organismes impliqués en logement social et abordable.

Les acteurs régionaux font face à quatre enjeux principaux dans leur choix d'orientation et d'investissement en habitation:

- Enjeux d'adéquation entre l'offre de logements et le développement économique :
 - o La collectivité doit s'assurer que les entreprises régionales demeurent concurrentielles et qu'elles offrent une diversité de produits pour une clientèle variée
 - o Les entreprises – y compris celles qui font appel à une main-d'œuvre saisonnière – doivent disposer d'une main-d'œuvre bien logée et disposant de services appropriés.
 - o Cela suppose un développement harmonieux et une gestion des ressources dans l'intérêt des générations futures.
- Enjeux de santé publique :
 - o On doit assurer le bon état du parc de logements existant dans une perspective de conservation du bâti, de salubrité des logements et de contribution à la santé publique.

- Enjeux d'inclusion :
 - o Cet enjeu est directement lié au précédent en raison de l'influence des conditions de logement sur la santé, la réussite scolaire, la prévention de la délinquance et l'accès aux services collectifs.
 - o On doit permettre à tous les résidants de la MRC d'avoir accès à un environnement favorable à leur plein développement et à leur participation citoyenne.

- Enjeu de solidarité régionale :
 - o Aménager autrement requiert un leadership régional et une adhésion aux orientations régionales partagées par un grand nombre de partenaires.
 - o Cela implique de mobiliser les acteurs tout en conciliant les orientations d'aménagement harmonieux du territoire et les intérêts des investisseurs et des élus locaux.

10

ORIENTATIONS ET PISTES D'ACTION**LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES**

Alors que l'offre régionale d'habitations a surtout consisté à répondre aux besoins d'une population provenant de la grande région de la Capitale-Nationale, les ressources régionales doivent être orientées vers la réponse aux besoins des résidents de la région de Portneuf et soutenir son développement intégré.

Trois idées maîtresses doivent guider les interventions des élus, des instances de développement et des promoteurs : **Leadership – Connectivité – Adaptabilité.**

Leadership

- Formuler une vision régionale de l'habitation qui soit créative, cohérente et respectueuse de l'identité régionale et de ses valeurs.
- Rattacher les initiatives locales d'aménagement résidentiel à une vision régionale.
- Renforcer la réglementation relative à l'aménagement du territoire en fonction des besoins des résidents présents et futurs du Grand Portneuf : celle-ci doit être considérée comme la principale balise du développement résidentiel.

Connectivité

- Favoriser les contacts et la concertation entre les promoteurs de logement social et abordable, les instances de développement régional et les élus.
- Rompre l'isolement des ménages dans le besoin.

Adaptabilité

- Promouvoir la polyvalence de l'offre de nouveaux logements.
- Décloisonner la mission des organismes promoteurs.
- Favoriser la conservation et l'adaptation du parc résidentiel régional.
- Encourager les initiatives d'habitation permettant d'offrir des services évolutifs à une clientèle diversifiée.
- Encourager les économies d'échelle chez les gestionnaires de logements sociaux.

Concrètement, la stratégie de logement social et abordable s'exprime en termes de réponse aux besoins des ménages à toutes les étapes de leur vie en tenant compte des inégalités sociales et de leur trajectoire professionnelle et sociale.

- Les acteurs régionaux concentreront leurs efforts sur les ménages délaissés par le marché privé du logement.
- Le marché privé s'orientant naturellement vers les propriétaires occupants, les ressources régionales prioriseront les initiatives de logement locatif.
- De façon complémentaire, de nouvelles formes d'accession à la propriété seront adaptées au contexte régional pour permettre à de jeunes ménages d'y accéder plus rapidement.

10.2 LES PISTES D'ACTION

Pour mettre en œuvre les orientations régionales en habitation abordable, le milieu compte sur des outils nombreux, rendus disponibles par les municipalités et par les gouvernements. De nouveaux outils doivent également être déployés.

La présente section vise à compléter le recensement des outils régionaux présentés dans la section intitulée « Incitatifs au développement résidentiel dans les municipalités de la MRC de Portneuf » relative au marché privé du logement. Pour alléger le texte du présent rapport, ces mesures font ici l'objet d'un tableau synthèse.

Nous présentons ensuite les outils disponibles auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

En dernier lieu, nous présentons un tableau de mesures qui pourraient faire partie d'une boîte à outils régionale. Les questions de gouvernance seront abordées dans la section suivante.

10.2.1 Outils existants : Sommaire des incitatifs régionaux

Le tableau suivant résume les principales mesures d'encouragement au développement résidentiel qui s'adressent aux promoteurs, aux ménages voulant construire une habitation ainsi qu'aux ménages souhaitant acquérir une propriété dans la municipalité. Ils sont regroupés selon les catégories suivantes :

- **Aide financière aux constructeurs** : aide financière ou soutien au développement aux promoteurs ou aux ménages qui construisent des habitations
- **Aide financière aux ménages** : mesures touchant directement les coûts d'habitation des ménages visés
- **Promotion auprès des ménages** : aide financière et mesures d'encouragement à l'établissement couvrant d'autres dimensions que l'habitation

TABLEAU 33

Tableau sommaire des incitatifs au développement résidentiel

TYPE D'INCITATIFS	MÉCANISME	INFORMATION COMPLÉMENTAIRE
Aide financière aux constructeurs		
	-Remboursement du certificat d'implantation	-Maximum de 500\$ taxes incluses
	-Gratuité des installations d'égout et d'aqueduc	-Matériaux aux frais du contribuable
	-Réduction des frais de permis de construction	-Tarif de 25\$
	-Tractopelle fournie par la municipalité	-Creusage du trou pour test de sol
	-Subvention à la construction résidentielle	-5 000\$ versés par la municipalité; -5 000\$ versés par la Caisse populaire
	-Programme de revitalisation et à la construction	-Crédit de taxes aux propriétaires admissibles, selon certaines modalités et durée (allant parfois jusqu'à 5 ans) -Subvention additionnelle pour construction de logements non habités par le propriétaire
Aide financière aux ménages		
	-Frais de vidange payés par la municipalité	-Aux deux ans
	-Étalement du paiement des taxes foncières	-Possibilité de payer en 6 versements
Promotion auprès des ménages		
	-Remboursement des coûts d'inscription à certains loisirs, sports et cours	-Différentes modalités; limites sur le montant parfois fixées par enfant, par famille ou en proportion des coûts
	-Politique familiale municipale	
	-Politique « Municipalité amie des aînés »	
	-Politique culturelle	
	-Carte-cadeau aux nouveau-nés	
	- Rabais d'achat dans les commerces locaux	
	-Soirée d'accueil des nouveaux arrivants	
	-Diversification de l'offre de loisirs	

10.2.2 Outils existants : Programmes de la Société d'habitation du Québec

La SHQ dispose de nombreux programmes d'aide permettant l'aménagement de logements sociaux, l'accession à la propriété et l'amélioration de l'habitat. Alors que certains programmes peuvent être adaptés à la réalité régionale, d'autres sont administrés directement par la SHQ ou par ses villes mandataires telles que Montréal, Québec et Gatineau. Voici une brève description des principaux programmes en vigueur à la SHQ⁹.

AccèsLogis Québec

Ce programme, lancé en 1997 s'adresse aux coopératives d'habitation, aux OSBL et aux offices municipaux d'habitation. Il s'agit du seul programme d'aide permettant la production de nouveaux logements sociaux et communautaires. Il s'adresse à diverses clientèles et est disponible en trois volets :

Volet 1 : logements standards et permanents pour les familles, les personnes seules ou les personnes âgées autonomes

Volet 2 : logements avec services pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie. Les logements qui font partie de ce volet sont destinés aux personnes âgées de 75 ans et plus qui éprouvent des problèmes d'autonomie fonctionnelle. Ils ne peuvent pas être occupés par des personnes âgées qui sont grandement dépendantes ou qui doivent vivre dans un centre d'hébergement en raison d'une perte d'autonomie importante.

Volet 3 : logements pour les personnes ayant des besoins particuliers en habitation

Le programme AccèsLogis permet la réalisation de logements neufs, rénovés ou recyclés. Le financement est sous forme de subventions de capital de la SHQ sous forme de prêts non remboursables correspondant à un maximum de 50% des coûts reconnus. La contribution financière du milieu est au minimum de 15%. Le programme vise à offrir des loyers se situant entre 75% et 95% du loyer de marché médian.

La SHQ garantit le prêt hypothécaire de l'organisme porteur. Le programme ne comprend pas de subvention à l'exploitation.

Le Programme de supplément au loyer (voir plus bas) est disponible pour un certain nombre de logements.

Programme de Supplément au loyer (PSL)

Le programme de Supplément au loyer permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes à but non lucratif (OBNL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

⁹ Informations tirées du site Internet de la SHQ, le 11 décembre 2012 : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>.

Programme Rénovation Québec

Ce programme appuie financièrement les municipalités qui se dotent d'un programme visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés. Il est administré conjointement avec les municipalités participantes. La municipalité peut choisir d'inclure, dans son programme, une ou plusieurs des interventions suivantes :

Rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu :

- Réparation de défauts majeurs dans un logement ou dans un bâtiment résidentiel.

Interventions liées à l'habitation :

- Rénovation résidentielle
 - Rénovation légère ou majeure d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment à double vocation
 - Réfection de la façade
 - Réparation de défauts qui peuvent compromettre la sécurité des occupants
 - Réaménagement ou ajout de logements
 - Mise en valeur des éléments architecturaux
- Construction résidentielle
 - Construction d'une nouvelle résidence ou démolition et reconstruction d'un bâtiment pour en faire un bâtiment résidentiel
- Recyclage
 - Transformation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel en logements
- Adaptation de domicile
 - Réaménagement d'un bâtiment résidentiel ou d'un logement en fonction des besoins d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie
- Accession à la propriété
 - Octroi d'une aide financière à un propriétaire-occupant pour l'achat d'une résidence principale
- Bonification du programme AccèsLogis Québec
 - Allocation d'une aide financière additionnelle pour favoriser la réalisation d'un projet AccèsLogis Québec qui répond aux objectifs du programme Rénovation Québec

Programme RénoVillage

Le programme RénoVillage accorde une aide financière aux propriétaires-occupants à faible revenu qui vivent dans un milieu rural afin qu'ils puissent effectuer des travaux sur leur résidence lorsque celle-ci présente une ou plusieurs déficiences majeures.

L'aide financière peut atteindre 90 % des coûts admissibles reconnus, sans toutefois dépasser 10 000 \$. Le pourcentage varie selon le revenu et la taille du ménage.

Programme de Réparations urgentes

Il vient en aide aux propriétaires-occupants à faible revenu qui vivent dans un milieu rural et qui doivent effectuer des travaux urgents sur leur résidence pour corriger des déficiences majeures.

L'aide financière couvre 100 % des coûts admissibles reconnus jusqu'à concurrence de 6 000 \$, 9 000 \$ ou 11 000 \$, selon la situation géographique de la localité.

Programme Allocation-logement

Le programme Allocation-logement procure une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement. L'aide financière peut atteindre 80 \$ par mois.

Programme d'Adaptation de domicile

Le Programme d'adaptation de domicile a pour objectif de permettre à une personne handicapée d'accomplir ses activités quotidiennes dans son logement et ainsi de favoriser son maintien à domicile. Il accorde une aide financière au propriétaire du domicile pour l'exécution de travaux d'adaptation admissibles qui répondent aux besoins de la personne handicapée.

L'aide financière peut atteindre 16 000 \$ par personne admissible. Dans certains cas particuliers déterminés par la Société d'habitation du Québec, une aide additionnelle maximale de 7 000 \$ peut aussi être versée.

Lorsque des équipements spécialisés sont nécessaires, une aide supplémentaire de 10 000 \$ maximum peut aussi être accordée selon certains critères définis par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Programme Logements adaptés pour aînés autonomes

Le programme Logements adaptés pour aînés autonomes accorde une aide financière aux personnes de 65 ans et plus ayant un faible revenu pour qu'elles puissent apporter des adaptations mineures à leur maison ou à leur logement afin de continuer à y vivre de façon autonome et sécuritaire.

L'aide financière accordée peut atteindre :

- 3 500 \$ si vous confiez l'exécution des travaux (matériaux et main-d'œuvre) à un entrepreneur qui possède la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec.

- 1 750 \$ si les travaux ne sont pas effectués par un entrepreneur licencié; dans ce cas, seul le prix des matériaux ou des équipements sera considéré.

Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC)

Le Programme d'aide aux organismes communautaires offre une aide financière aux organismes qui mettent en place des services, des activités ou des projets favorisant l'amélioration des conditions d'habitation. Il comprend deux volets :

Soutien à la mission globale

- Ce volet du programme met à la disposition des organismes communautaires un soutien financier de base pour les appuyer dans le maintien et le développement de leurs activités auprès des populations qu'ils desservent ou des organismes qu'ils représentent.
- Un organisme peut recevoir jusqu'à 75 000 \$ par année.
- Le montant de l'aide financière est établi en fonction de la pertinence des besoins exprimés. Il demeure cependant tributaire des ressources financières du programme

Soutien aux projets ponctuels.

- Ce volet vise à soutenir le renouvellement des pratiques communautaires en habitation ainsi que la réalisation d'études, d'analyses et d'activités de concertation. Les projets doivent résulter d'une initiative du milieu communautaire et tenter de répondre à l'évolution des besoins en habitation.
- L'aide financière accordée varie de 7 000 \$ à 15 000 \$ par projet, selon le type de projet.

10.2.3 Outils existants : Programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) offre divers produits financiers pour soutenir la production de logements abordables. Elle offre de plus des programmes d'aide au démarrage de projets et de nombreux outils et références accessibles en ligne.¹⁰

Assurance prêt hypothécaire logements collectifs abordables

Il s'agit d'un produit financier offert aux promoteurs de projets de construction de logements collectifs abordables selon les critères de la SCHL. En échange d'une prime payée par l'emprunteur, la SCHL garantit au prêteur le remboursement de son prêt. Cela permet au promoteur d'emprunter à un taux inférieur à celui d'un prêt conventionnel et d'augmenter la valeur

¹⁰ Voir à ce sujet le site Internet de la SCHL : http://schl.ca/fr/prin/celoab/celoab_001.cfm?WT.mc_id=BAHC12031_SLAHFr.

d'emprunt du projet. Le recours à l'assurance hypothécaire réduit les besoins en capitalisation. Les primes payées à la SCHL varient selon les degrés d'abordabilité des projets.

Financement initial

Le programme accorde une subvention et un prêt jumelés pouvant atteindre 20 000 \$ pour payer certains des frais initiaux associés à l'élaboration d'une proposition de projet, comme des études sur le marché de l'habitation pour évaluer les besoins et la demande, ou l'élaboration d'un plan d'affaires. Plusieurs promoteurs de projets financés sous le programme AccèsLogis ont eu recours au financement initial de la SCHL.

Le proposant peut être :

- Un entrepreneur/constructeur/promoteur privé
- Un organisme sans but lucratif privé
- Une coopérative sans but lucratif
- Un groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société
- Un organisme confessionnel
- Une municipalité
- Une Première Nation

Financement pour la préparation de projets

Il s'agit de prêts sans intérêt pouvant atteindre 100 000 \$ servant à soutenir la mise en œuvre d'une proposition de logements abordables. Les proposant sont alors en mesure de compléter les activités nécessaires pour amener leur proposition au point où ils peuvent faire une demande de financement hypothécaire. Si l'ensemble de logements vient s'ajouter au parc de logements abordables de la collectivité, une partie du prêt FPP peut faire l'objet d'une remise.

Le proposant peut donc être :

- un entrepreneur/constructeur/promoteur privé,
- un organisme sans but lucratif privé,
- une coopérative sans but lucratif,
- un groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société,
- un organisme confessionnel,
- une municipalité,
- une Première Nation.

10.2.4 Outils de développement proposés

Nous avons vu précédemment que plusieurs incitatifs financiers résidentiels ont été mis en place par les municipalités. On observe que cette pratique est surtout propre aux municipalités des secteurs ouest et nord de la MRC. Elles ont ainsi attiré un certain nombre d'initiatives du secteur privé, considérant que leur clientèle pouvait bénéficier de subventions municipales. Les municipalités du secteur est n'ont pas eu à investir autant, compte tenu de la tendance naturelle du marché et de la proximité de la Capitale-Nationale.

Les promoteurs de logement social et abordable peuvent à l'occasion compter sur le soutien d'organismes locaux tels que le CLD, la Coopérative de développement régional, le Centre local d'emploi et d'autres organismes de concertation et de développement régional.

Mais pour soutenir particulièrement les initiatives cohérentes avec les orientations régionales, le milieu doit façonner ses propres outils, en complémentarité avec les outils décrits précédemment et de concert avec les ressources gouvernementales.

Une boîte à outils régionale

Plusieurs mesures existantes pourront être soutenues davantage, réorientées ou adaptées, alors que de nouveaux outils devront être développés. Nous suggérons la production d'une **boîte à outils régionale** qui facilitera les **projets abordables en logement locatif et en accession à la propriété**. Cette démarche peut s'alimenter à diverses sources. Les outils que nous présentons ici touchent essentiellement le financement et le soutien au développement.

Comme pré requis, en conformité avec l'idée maîtresse de Leadership nous proposons la création de deux instances régionales : un **comité-conseil régional en habitation** et une **société de développement du logement familial**.

Comité conseil régional en habitation (CCRH)

- Il a pour objectif d'optimiser les investissements régionaux en habitation sociale et abordable.
- Il canalise les efforts des promoteurs et des bailleurs de fonds de manière conforme aux orientations régionales.
- Il est le gardien des idées maîtresses qui soutiennent la vision régionale de l'habitation.
- De concert avec ses partenaires, il élabore la vision et la stratégie régionales en habitation.

Société de développement du logement familial (SDLF)

- Elle a comme unique mission de voir à la réalisation de projets de logement destinés aux familles de la région de Portneuf.

- Elle suscite, soutient ou réalise des projets locaux et développe les partenariats requis pour leur réalisation.
- Elle soutient les démarches de financement nécessaires au succès des projets issus de la collectivité.
- Elle est constituée comme organisme à but non lucratif et regroupe des personnes et des organismes qui souhaitent offrir des solutions d'habitation variées et abordables aux familles de la région.
- Le profil de ses membres et de ses administrateurs doit refléter la diversité des parties prenantes en habitation abordable, y compris le monde du développement économique et social, celui du financement ainsi que le monde municipal.

Une boîte à outils à compléter

Les promoteurs de logement de la région doivent compter sur une boîte à outils qui soit diversifiée et adaptée aux besoins des ménages et des municipalités de la région. Le tableau suivant ne se veut pas exhaustif; il fournit des idées qui devront être développées et adaptées au milieu régional et aux ressources disponibles. D'autres outils sont par ailleurs susceptibles de s'ajouter à cette panoplie selon les besoins identifiés.

TABLEAU 34
Tableau synthèse des outils proposés¹¹

OUTIL	OBJECTIF PRINCIPAL	MÉCANISMES	ACTEURS
Volet aménagement du territoire			
Politique de densification et d'inclusion	-Respecter le périmètre d'urbanisation adopté	-Développer la mixité sociale et la mixité économique en encourageant des formes d'habitation variées -Développer des zones de revitalisation intégrées axées sur la mise en valeur de noyaux villageois par la rénovation et la construction d'habitations	-MRC -Municipalités -Instances de développement régional

¹¹ Plusieurs outils sont tirés du document intitulé *Répertoire des bonnes pratiques Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, publié par la Communauté métropolitaine de Montréal, accessible sur son site Internet : www.cmm.qc.ca.

OUTIL	OBJECTIF PRINCIPAL	MÉCANISMES	ACTEURS
Plan de développement de la zone agricole (PDZA)	-Développer le plein potentiel agricole de la région et assurer l'intégration des enjeux du monde agricole aux autres démarches de planification ayant cours dans la MRC	-Le PDZA est un outil de planification stratégique fondé sur la concertation entre les principaux acteurs du développement agricole -Il est également un outil de développement économique global, favorisant notamment une mise en valeur des secteurs de la bio alimentation, de l'agroforesterie et de l'agrotourisme -Il intègre les préoccupations sectorielles dans le respect des tendances collectives dont le respect de l'environnement, du patrimoine paysager et de la qualité de l'alimentation -Il inclut un diagnostic de la situation de l'agriculture, un plan d'action et un mécanisme de suivi et d'évaluation	-MRC -CLD -MAPAQ -Instances de concertation sectorielles
Volet développement du logement locatif			
Création d'une réserve foncière	-Garantir l'approvisionnement en terrains pour les promoteurs	-Acquisition de terrains ayant une importance stratégique en vue de la revente aux promoteurs de projets admissibles	-Municipalités -Partenaires financiers
Vente de terrain ou d'immeuble à titre gratuit ou à prix réduit	-Contribuer au montage financier des projets en réduisant les coûts de réalisation	-Disposition de terrains en faveur de promoteurs de logements abordables selon les critères en vigueur -Il est préférable d'adopter une politique de cession de terrain pour une plus grande équité entre les promoteurs -Certaines municipalités cèdent des terrains à titre gratuit à des promoteurs de logement social dans le cadre d'AccèsLogis	-Municipalités -Institutions publiques ou religieuses dont écoles, hôpitaux, commissions scolaires
Crédit de taxes foncières	-Contribuer au montage financier des projets en réduisant les coûts de réalisation ou les coûts d'exploitation (selon le mécanisme choisi)	-Réduction ou gratuité de taxes foncières aux organismes communautaires propriétaires de logements locatifs -Les crédits de taxes foncières sont comptabilisés comme contributions du milieu dans le cadre du programme AccèsLogis -Certaines municipalités financent leur contribution en crédit de taxes par l'intermédiaire de leur plan triennal d'immobilisation	-Municipalités

OUTIL	OBJECTIF PRINCIPAL	MÉCANISMES	ACTEURS
Construction modulaire usinée	-Abordabilité par réduction des coûts d'acquisition et de réalisation	-Cumul de mesures de réduction des coûts de réalisation dont construction modulaire en usine, réduction du prix du terrain, aide financière et produits financiers de la SCHL	-Municipalités -Promoteurs -Constructeurs
Expansion de l'approche Clés en main	-Permettre aux personnes ayant des besoins particuliers de se loger dans l'environnement de leur choix	-La personne est admissible à un supplément au loyer qu'elle peut utiliser pour louer un logement dans une coopérative, un OSBL ou chez un propriétaire privé	-Associations -Réseau santé et services sociaux -Fournisseurs de logements
Volet développement de l'accession à la propriété			
Coopérative d'habitation à droits superficiaires	-Partage des coûts de développement et d'exploitation et expériences de vie collective	-La coopérative possède le terrain et ses membres y construisent ou y acquièrent une habitation qui leur appartient de façon exclusive	-Groupes promoteurs -Organismes ressources -Prêteurs -Constructeur
Location avec option d'achat	-Encourager l'épargne chez les locataires qui visent l'accession à la propriété mais qui ne disposent pas de la mise de fonds requise	-Les ménages ciblés ont l'opportunité d'accumuler une mise de fonds durant une certaine période au bout de laquelle ils deviennent propriétaires du logement qu'ils occupent	-Groupes promoteurs -Organismes ressources -Prêteurs -Constructeurs
Crédit d'achat aux premiers acheteurs	-Fournir un levier financier aux locataires qui visent l'accession à la propriété, mais qui ne disposent pas de toute la mise de fonds requise	-Crédit applicable à une mise de fonds, garanti par hypothèque, correspondant à la différence entre la valeur marchande et le prix de vente effectif -Aucun déboursé à effectuer par le promoteur de ce modèle	-Promoteurs municipaux, privés ou communautaires -Constructeurs -Prêteurs
Contribution municipale aux nouveaux acheteurs	-Participer à la constitution de la mise de fonds du ménage et lui faciliter l'octroi d'un prêt hypothécaire	-Contribution municipale non remboursable sous certaines conditions. -Par exemple, elle peut être gagnable sur plusieurs années de façon à encourager l'acheteur à demeurer dans la municipalité.	-Municipalités -Promoteurs -Prêteurs

Les outils proposés découlent des idées maîtresses exposées précédemment : *Leadership – Connectivité – Adaptabilité*.

La proposition de création d'un comité conseil régional en habitation et d'une société de développement du logement familial, de même que l'adoption d'une politique de densification et d'inclusion et d'une politique de développement de la zone agricole constituent l'application concrète des idées de *Leadership* et de *Connectivité*.

La densification est rentable

La densification et la protection des terres agricoles comportent un grand nombre d'avantages au plan de l'aménagement et au plan financier : en favorisant un usage optimal de l'espace, elles permettent aux municipalités d'atteindre du même coup deux objectifs : protéger l'assiette fiscale de l'avenir et rationaliser les services aux citoyens.

Il importe de consacrer à cette question des ressources professionnelles qui sauront concilier les enjeux de financement des infrastructures publiques, la qualité de l'aménagement et du design urbain et la protection du paysage régional, qui constitue encore une richesse.

Plusieurs mesures proposées se réfèrent également à l'idée d'*Adaptabilité*, car elles sont relativement souples dans leur mise en œuvre. Ainsi, certaines sont adaptables tant au logement locatif qu'à l'accession à la propriété. Par exemple, bien que nous proposons des réserves foncières en vue de développer du logement locatif, il est également possible d'avoir recours à cet outil pour d'autres formes d'habitation. L'*Adaptabilité* suppose aussi que différentes clientèles puissent recourir à un outil, ce qui est le cas de la coopérative à droits superficiaires.

D'autres mesures pourront être explorées. Ainsi, en vue de compléter l'éventail des ressources aux personnes âgées, certains acteurs envisageraient de transformer une portion du parc HLM des offices municipaux d'habitation pour accueillir localement une partie de cette clientèle. D'autres suggèrent d'offrir des logements sociaux vacants ou sous-utilisés à des travailleurs saisonniers.

On peut également avancer que les soins et les services de maintien à domicile compensent parfois avantageusement les besoins en immobilisations. Par ailleurs, il apparaît parfois plus facile de soutenir le maintien à domicile lorsque le logement a fait l'objet d'une adaptation selon les besoins particuliers de la personne. La Société d'habitation du Québec (SHQ) offre d'ailleurs une aide financière à cet égard, tel que nous l'avons exposé dans la section précédente. Les services aux personnes peuvent être offerts à la résidence de la personne ou par des ententes de services avec des résidences privées ou encore des coopératives ou des OSBL accueillant des personnes en perte d'autonomie. En voici un exemple.

Une entente entre un CSSS et une coopérative de solidarité

La coopérative de solidarité en habitation La Seigneurie de Vaudreuil compte 156 logements réalisés grâce aux programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. La coopérative assume la gestion de l'ensemble immobilier construit en deux phases. Une entente avec le CSSS permet au CLSC de tenir un bureau dans les locaux de la coopérative. Le personnel, composé de 11 intervenants, offre des services aux résidents dont l'état de santé nécessite plus de quatre heures de soins par jour. D'autres services comme les repas en cafétéria, l'aide aux repas, l'entretien ménager et les services de soins à domicile sont disponibles.

Pour en savoir plus, on peut consulter le document *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, disponible sur le site Internet de la Communauté métropolitaine de Montréal : www.cmm.qc.ca

L'*Adaptabilité* et la *Connectivité* s'incarnent également dans le programme Clés en main qui a été mis en place pour les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, notamment car il est applicable à diverses formules de logement et qu'il favorise l'inclusion des personnes.

Une expérience inspirante : le programme Clés en main

Le groupe PECH, à Québec, a regroupé des représentants des milieux de la santé et du logement. Il a mis en place le programme Clés en main qui offre aux personnes connaissant des problèmes de santé mentale des suivis et des soins de santé, du soutien communautaire et des logements dans des projets d'habitation existants que l'on trouve dans des logements publics, communautaires ou privés. Un supplément au loyer transférable est accordé à la personne qui peut ainsi choisir son lieu de vie. Une entente tripartite intervient entre la personne, le locateur et l'institution de santé.

Pour en savoir plus, consulter le document *Répertoire des bonnes pratiques Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*, disponible sur le site Internet de la Communauté métropolitaine de Montréal : www.cmm.qc.ca

Les participants à ce programme ont naturellement un besoin de suivi et de soutien communautaire car ils s'insèrent dans une dynamique d'*empowerment* et de prise en charge de leur situation.

L'approche Clés en main comporte de nombreux avantages par son potentiel d'adaptation à divers besoins et à divers milieux :

- Elle permet d'éviter la ghettoïsation associée à certains ensembles de logements sociaux regroupant des ménages faisant face à des problématiques identiques.
- Les personnes concernées préfèrent faire partie de la collectivité et ne pas voir leur identité réduite à un handicap ou à une condition personnelle.
- L'approche Clés en main est souple et peut aider des personnes ayant des défis divers, notamment en déficience intellectuelle ou physique.
- Au plan du financement, ce programme ne nécessite pas d'immobilisations, car les personnes trouvent à se loger dans des immeubles existants.
- Elle permet aux participants de se trouver un logement dans la société : dans un logement privé, dans une coopérative, un OSBL ou un HLM, selon leurs besoins, leur situation et leurs opportunités.

Il revient donc à chaque collectivité locale d'adapter cette boîte à outils, de sensibiliser les promoteurs aux enjeux régionaux et d'établir les partenariats appropriés pour soutenir les initiatives.

11

GOUVERNANCE ET RESPONSABILITÉS

Le leadership en matière d'aménagement du territoire et d'habitation doit reposer sur une vision régionale. Les orientations municipales lui permettront de s'ancrer dans chaque collectivité. Les initiatives résidentielles des promoteurs des secteurs privé, communautaire et institutionnel s'y rattacheront.

Le schéma régional de gouvernance s'articulerait autour des responsabilités suivantes.

Le Comité conseil régional en habitation (CCRH)

- Il est responsable de l'adoption d'une vision régionale de l'habitation et de sa promotion au sein des instances de concertation et de développement économique, tout particulièrement les organismes d'habitation sociale et les promoteurs intéressés aux objectifs de revitalisation et de développement intégré.
- Il est responsable, de concert avec la MRC, de l'élaboration du plan stratégique de développement résidentiel qui doit s'appuyer sur les projections démographiques et les besoins des résidents de la grande région de Portneuf.
- Il agit comme instance régionale de sensibilisation, de concertation et de mobilisation en logement social et abordable.

La MRC de Portneuf

- Elle voit à la création du Comité conseil régional en habitation (CCRH) et collabore à l'élaboration par le CCRH de la vision régionale de l'habitation.
- Elle est responsable, de concert avec le CCRH, de l'élaboration du plan stratégique de développement résidentiel qui doit s'appuyer sur les projections démographiques et les besoins des résidents de la grande région de Portneuf.
- Elle assure le soutien des municipalités et la concertation des efforts régionaux en habitation sociale et abordable.
- Elle soutient la réalisation d'outils de sensibilisation, de promotion et de réalisation de projets de logements sociaux et abordables.
- Elle établit avec les grands employeurs et les institutions de la santé, des services sociaux et du développement régional des ententes de collaboration en vue de faciliter le financement des projets destinés aux ménages plus vulnérables.

Le CLD de Portneuf

- Il accompagne les acteurs régionaux et leur offre diverses ressources pour faciliter l'atteinte des objectifs régionaux en habitation.
- Il soutient la MRC et le CCRH au cours du processus menant à l'adoption des orientations régionales en habitation.

Les municipalités

- Sur le terrain, les municipalités ont la responsabilité de mettre en pratique les idées maîtresses énoncées dans la stratégie régionale : Leadership – Connectivité – Adaptabilité.
- Elles répertorient et documentent les besoins de la population desservie.
- Elles inspirent, identifient et soutiennent les promoteurs communautaires et privés.
- Elles incitent les partenaires locaux à collaborer à la réalisation des projets.
- Elles mettent en place des programmes incitatifs conformes aux orientations régionales, en concertation avec la MRC et les autorités gouvernementales.

La Société de développement du logement familial (SDLF)

- La Société est maître d'œuvre et initiatrice de projets-pilotes à caractère familial au plan régional.
- Elle travaille en partenariat avec les groupes promoteurs de logement familial au plan local.
- Elle regroupe l'expertise régionale en matière de logement familial.
- Elle suscite le soutien et la participation des instances de développement économique et social.

Le Centre de santé et de services sociaux (CSSS)

- Il assure les ressources financières aux initiatives de soutien communautaire en logement social.
- Il soutient les efforts de développement de nouveaux logements sociaux pour les ménages vulnérables.

Les groupes communautaires promoteurs et les groupes de ressources techniques

- Ils regroupent les ménages et les personnes qui expriment des besoins, de concert avec les intervenants du milieu de la santé, des services sociaux et du développement régional.
- Ils élaborent des solutions d'habitation appropriées et novatrices qui tiennent compte des orientations régionales en matière de complémentarité et de polyvalence des projets.
- Ils effectuent les recherches de financement et d'emplacement avec les ressources spécialisées.
- Ils informent les élus et les acteurs régionaux sur les enjeux d'hébergement, d'habitation et d'insertion sociale de leur clientèle particulière.

Les acteurs du secteur privé

- Les promoteurs de projets d'habitation du secteur privé, les commerçants, les professionnels et les institutions financières ont l'opportunité d'encourager l'innovation en habitation en supportant les projets qui mettent en valeur les produits régionaux et l'expertise locale et qui favorisent les ménages démunis tout comme les ménages qui participent plus activement à la vie économique.
- Les fondations privées et les grands employeurs devront être davantage sollicités pour participer aux instances régionales de concertation en vue d'une plus grande implication financière de leur part.

ANNEXE 1 : RÉPARTITION DES GROUPES D'ÂGE PAR MUNICIPALITÉ

TABLEAU 1
Répartition des groupes d'âge – Cap-Santé

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	420	16,4	370	13,8	440	14,6
15-24 ans	305	11,9	280	10,4	275	9,1
25-44 ans	715	27,9	665	24,8	715	23,8
45-54 ans	480	18,7	530	19,8	520	17,3
55-64 ans	330	12,9	430	16,0	540	17,9
65 ans et plus	315	12,3	405	15,1	520	17,3

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 2
Répartition des groupes d'âge – Deschambault-Grondines

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	-	-	300	14,7	295	13,8
15-24 ans	-	-	230	11,2	230	10,8
25-44 ans	-	-	480	23,5	435	20,4
45-54 ans	-	-	390	19,1	405	19,0
55-64 ans	-	-	275	13,4	375	17,6
65 ans et plus	-	-	370	18,1	390	18,3

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 3

Répartition des groupes d'âge – Donnacona

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	750	13,7	645	12,3	780	12,4
15-24 ans	655	12,0	600	11,4	630	10,0
25-44 ans	1515	27,6	1425	27,1	1540	24,5
45-54 ans	870	15,9	705	13,4	1045	16,6
55-64 ans	680	12,4	785	14,9	1010	16,0
65 ans et plus	1010	18,4	1095	20,8	1290	20,5

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 4

Répartition des groupes d'âge – Lac-Sergent

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	25	10,2	55	12,6	65	14,1
15-24 ans	20	8,2	40	9,2	30	6,5
25-44 ans	55	22,4	95	21,8	105	22,8
45-54 ans	45	18,4	85	19,5	85	18,5
55-64 ans	55	22,4	80	18,4	100	21,7
65 ans et plus	45	18,4	80	18,4	75	16,3

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 5

Répartition des groupes d'âge – Neuville

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	645	19,3	640	17,6	705	17,7
15-24 ans	345	10,3	320	8,8	340	8,6
25-44 ans	1015	30,3	1030	28,3	975	24,5
45-54 ans	600	17,9	690	19,0	650	16,4
55-64 ans	355	10,6	540	14,9	685	17,2
65 ans et plus	385	11,5	415	11,4	620	15,6

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 6 *Répartition des groupes d'âge – Pont-Rouge*

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	1475	20,7	1420	18,9	1630	18,6
15-24 ans	880	12,3	920	12,2	975	11,1
25-44 ans	2180	30,5	2100	27,9	2445	28,0
45-54 ans	1100	15,4	1215	16,1	1365	15,6
55-64 ans	715	10,0	945	12,6	1165	13,3
65 ans et plus	790	11,1	925	12,3	1165	13,3

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 7

Répartition des groupes d'âge – Portneuf

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	235	16,3	445	14,4	405	13,0
15-24 ans	165	11,5	315	10,2	295	9,5
25-44 ans	375	26,0	760	24,7	685	22,0
45-54 ans	255	17,7	550	17,9	525	16,9
55-64 ans	180	12,5	490	15,9	570	18,3
65 ans et plus	230	16,0	520	16,9	635	20,4

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 8

Répartition des groupes d'âge – Rivière-à-Pierre

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	120	17,5	105	15,1	85	12,8
15-24 ans	75	10,9	60	8,6	70	10,5
25-44 ans	185	27,0	140	20,1	105	15,8
45-54 ans	85	12,4	105	15,1	120	18,0
55-64 ans	95	13,9	125	18,0	120	18,0
65 ans et plus	125	18,2	160	23,0	165	24,8

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 9

Répartition des groupes d'âge – Saint-Alban

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	185	15,7	165	14,5	160	13,0
15-24 ans	135	11,4	120	10,6	115	9,3
25-44 ans	325	27,5	260	22,9	270	22,0
45-54 ans	170	14,4	200	17,6	205	16,7
55-64 ans	160	13,6	175	15,4	205	16,7
65 ans et plus	205	17,4	215	18,9	275	22,4

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 10

Répartition des groupes d'âge – Saint-Basile

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	445	17,3	380	14,7	345	14,0
15-24 ans	280	10,9	285	11,0	260	10,5
25-44 ans	690	26,8	575	22,3	520	21,1
45-54 ans	400	15,5	480	18,6	445	18,1
55-64 ans	305	11,8	380	14,7	405	16,4
65 ans et plus	455	17,7	480	18,6	490	19,9

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 11

Répartition des groupes d'âge – Saint-Casimir

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	240	15,2	195	12,7	170	11,4
15-24 ans	195	12,3	170	11,1	165	11,0
25-44 ans	365	23,1	300	19,6	260	17,4
45-54 ans	240	15,2	265	17,3	270	18,1
55-64 ans	170	10,8	240	15,7	260	17,4
65 ans et plus	370	23,4	360	23,5	370	24,7

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 12

Répartition des groupes d'âge – Saint-Gilbert

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	60	20,3	60	20,3	50	17,5
15-24 ans	40	13,6	30	10,2	30	10,5
25-44 ans	85	28,8	75	25,4	50	17,5
45-54 ans	40	13,6	45	15,3	55	19,3
55-64 ans	40	13,6	50	16,9	45	15,8
65 ans et plus	30	10,2	35	11,9	55	19,3

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 13

Répartition des groupes d'âge – Saint-Léonard-de-Portneuf

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	185	18,3	165	15,7	155	15,1
15-24 ans	135	13,4	130	12,4	100	9,8
25-44 ans	270	26,7	250	23,8	230	22,4
45-54 ans	150	14,9	170	16,2	175	17,1
55-64 ans	120	11,9	150	14,3	180	17,6
65 ans et plus	150	14,9	185	17,6	185	18,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 14

Répartition des groupes d'âge – Saint-Marc-des-Carières

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	425	14,9	365	13,2	365	13,7
15-24 ans	320	11,2	310	11,2	305	11,5
25-44 ans	710	24,8	580	20,9	545	20,5
45-54 ans	445	15,6	505	18,2	285	10,7
55-64 ans	315	11,0	350	12,6	425	16,0
65 ans et plus	645	22,6	660	23,8	735	27,6

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 15
Répartition des groupes d'âge – Saint-Raymond

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	1445	16,4	1310	14,1	1380	14,3
15-24 ans	1090	12,3	1050	11,3	1025	10,6
25-44 ans	2420	27,4	2195	23,7	2105	21,9
45-54 ans	1400	15,8	1615	17,4	1600	16,6
55-64 ans	1105	12,5	1405	15,2	1605	16,7
65 ans et plus	1375	15,6	1695	18,3	1910	19,8

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 16
Répartition des groupes d'âge – Saint-Thuribe

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	55	17,7	50	16,4	40	13,8
15-24 ans	35	11,3	35	11,5	35	12,1
25-44 ans	85	27,4	55	18,0	45	15,5
45-54 ans	40	12,9	70	23,0	65	22,4
55-64 ans	35	11,3	40	13,1	45	15,5
65 ans et plus	60	19,4	55	18,0	60	20,7

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 17
Répartition des groupes d'âge – Saint-Ubalde

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	200	13,7	175	12,0	170	12,1
15-24 ans	185	12,7	170	11,7	135	9,6
25-44 ans	335	23,0	280	19,2	235	16,8
45-54 ans	265	18,2	265	18,2	235	16,8
55-64 ans	190	13,1	290	19,9	300	21,4
65 ans et plus	280	19,2	275	18,9	325	23,2

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 18
Répartition des groupes d'âge – Sainte-Christine-d'Auvergne

GROUPE D'ÂGE	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
0-14 ans	35	10,4	50	10,9	55	12,0
15-24 ans	40	11,9	40	8,7	35	7,6
25-44 ans	75	22,4	95	20,7	90	19,6
45-54 ans	65	19,4	95	20,7	85	18,5
55-64 ans	55	16,4	85	18,5	105	22,8
65 ans et plus	65	19,4	95	20,7	90	19,6

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

ANNEXE 2 : PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES ET DE LOCATAIRES PAR MUNICIPALITÉ

TABLEAU 1
Proportion de propriétaires et locataires – Cap-Santé

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	855	85,0	960	87,3	-	-
Locataire	150	15,0	140	12,7	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 2
Proportion de propriétaires et locataires – Deschambault-Grondines

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	-	-	695	79,0	-	-
Locataire	-	-	185	21,0	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 3
Proportion de propriétaires et locataires – Donnacona

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	1 445	62,8	1 495	61,9	-	-
Locataire	855	37,2	920	38,1	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 4

Proportion de propriétaires et locataires – Lac-Sergent

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	110	100,0	185	94,9	-	-
Locataire	0	0,0	10	5,1	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 5

Proportion de propriétaires et locataires – Neuville

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	1 065	81,6	1 270	86,7	-	-
Locataire	240	18,4	195	13,3	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 6

Proportion de propriétaires et locataires – Pont-Rouge

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	2 115	78,5	2 400	81,6	-	-
Locataire	580	21,5	540	18,4	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 7

Proportion de propriétaires et locataires – Portneuf

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	445	70,1	1080	78,8	-	-
Locataire	190	29,9	290	21,2	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 8

Proportion de propriétaires et locataires – Rivière-à-Pierre

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	245	87,5	270	88,5	-	-
Locataire	35	12,5	35	11,5	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 9

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Alban

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	405	83,5	400	80,8	-	-
Locataire	80	16,5	95	19,2	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 10

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Basile

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	845	80,5	870	80,2	-	-
Locataire	205	19,5	215	19,8	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 11

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Casimir

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	545	82,6	520	77,6	-	-
Locataire	115	17,4	150	22,4	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 12

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Gilbert

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	100	100,0	105	84,0	-	-
Locataire	0	0,0	20	16,0	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 13

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Léonard-de-Portneuf

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	330	82,5	375	83,3	-	-
Locataire	70	17,5	75	16,7	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 14

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Marc-des-Carières

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	815	70,9	795	67,9	-	-
Locataire	335	29,1	375	32,1	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 15

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Raymond

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	2 670	74,3	3 010	75,6	-	-
Locataire	925	25,7	970	24,4	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 16

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Thuribe

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	120	92,3	120	92,3	-	-
Locataire	10	7,7	10	7,7	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 17

Proportion de propriétaires et locataires – Saint-Ubalde

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	490	76,0	490	74,8	-	-
Locataire	155	24,0	165	25,2	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 18

Proportion de propriétaires et locataires – Sainte-Christine-d'Auvergne

	2001		2006		2011	
	NOMBRE	%	NOMBRE	%	NOMBRE	%
Propriétaire	135	81,8	200	87,0	-	-
Locataire	30	18,2	30	13,0	-	-

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

ANNEXE 3 : TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE PAR MUNICIPALITÉ

TABLEAU 1

Type de construction résidentielle – Cap-Santé (%)

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	86,8	85,9
Maison jumelée	2,3	2,8
Maison en rangée	0,0	0,4
Appartement, duplex	4,6	4,8
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	5,0	5,2
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,9	0,4

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 2

Type de construction résidentielle – Deschambault-Grondines

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	76,1	75,8
Maison jumelée	2,3	3,2
Maison en rangée	0,0	1,6
Appartement, duplex	5,7	5,8
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	12,5	11,6
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	2,8	1,05

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 3

Type de construction résidentielle – Donnacona

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	55,6	55,2
Maison jumelée	6,0	7,6
Maison en rangée	0,4	0,2
Appartement, duplex	16,2	16,1
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	20,3	19,3
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,4
Autre logement / logement mobile	1,5	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 4

Type de construction résidentielle – Lac-Sergent

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	97,4	97,6
Maison jumelée	0,0	2,4
Maison en rangée	0,0	0,0
Appartement, duplex	5,1	0,0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	5,1	2,4
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 5

Type de construction résidentielle – Neuville

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	87,0	85,9
Maison jumelée	4,1	3,1
Maison en rangée	0,0	0,6
Appartement, duplex	4,1	5,6
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	3,8	3,4
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,7	0,3
Autre logement / logement mobile	1,0	0,3

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 6

Type de construction résidentielle – Pont-Rouge

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	76,8	77,5
Maison jumelée	7,0	7,3
Maison en rangée	0,3	0,3
Appartement, duplex	6,5	4,6
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	9,2	9,4
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,3	0,9

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 7

Type de construction résidentielle – Portneuf

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	75,2	75,9
Maison jumelée	1,8	2,4
Maison en rangée	0,0	0,3
Appartement, duplex	10,2	9,3
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	10,6	10,3
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	1,5	2,07

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 8

Type de construction résidentielle – Rivière-à-Pierre

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	95,1	85,2
Maison jumelée	0,0	9,8
Maison en rangée	0,0	1,6
Appartement, duplex	4,9	3,3
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	0,0	0,0
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 9

Type de construction résidentielle – Saint-Alban

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	81,8	89,1
Maison jumelée	3,0	0,9
Maison en rangée	0,0	0,9
Appartement, duplex	4,0	4,5
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	7,1	3,6
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	5,1	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 10

Type de construction résidentielle – Saint-Basile

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	83,4	81,7
Maison jumelée	1,8	1,8
Maison en rangée	0,0	0,9
Appartement, duplex	6,0	5,8
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	6,9	8,9
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	1,8	0,4

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 11

Type de construction résidentielle – Saint-Casimir

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	76,9	79,9
Maison jumelée	2,2	1,5
Maison en rangée	1,5	0,7
Appartement, duplex	9,0	7,5
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	11,2	11,2
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 12

Type de construction résidentielle – Saint-Gilbert

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	92,0	95,5
Maison jumelée	0,0	0,0
Maison en rangée	0,0	0,0
Appartement, duplex	12,0	4,5
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	0,0	0,0
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 13

Type de construction résidentielle – Saint-Léonard-de-Portneuf

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	89,9	88,9
Maison jumelée	0,0	0,0
Maison en rangée	0,0	0,0
Appartement, duplex	5,6	3,3
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	4,5	5,6
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 14

Type de construction résidentielle – Saint-Marc-des-Carières

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	66,7	68,7
Maison jumelée	1,3	10,4
Maison en rangée	1,3	1,2
Appartement, duplex	15,8	5,2
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	11,5	13,7
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	3,4	0,4

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 15

Type de construction résidentielle – Saint-Raymond

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	72,9	77,9
Maison jumelée	2,8	1,7
Maison en rangée	0,3	0,6
Appartement, duplex	12,3	11,6
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	10,8	7,7
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	1,3	0,2

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 16

Type de construction résidentielle – Saint-Thuribe

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	96,0	100,0
Maison jumelée	0,0	4,2
Maison en rangée	0,0	0,0
Appartement, duplex	0,0	0,0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	0,0	0,0
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	8,0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 17

Type de construction résidentielle – Saint-Ubalde

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	81,7	86,2
Maison jumelée	3,1	4,6
Maison en rangée	0,0	0,0
Appartement, duplex	1,5	3,1
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	13,0	5,4
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	0,0	0,0

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

TABLEAU 18

Type de construction résidentielle – Sainte-Christine-d'Auvergne

TYPE	2006	2011
Maison individuelle non attenante	93,6	97,8
Maison jumelée	0,0	0,0
Maison en rangée	0,0	0,0
Appartement, duplex	0,0	0,0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	4,3	0,0
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0	0,0
Autre logement / logement mobile	4,3	2,2

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006 et 2011.

ANNEXE 4 : VALEUR MOYENNE PAR TYPOLOGIE AU RÔLE D'ÉVALUATION PAR MUNICIPALITÉ

TABLEAU 1
Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Cap-Santé

TYPLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	77 187	77 659	78 802	79 671	99 390	100 188	102 267	125 077	126 539	128 732	165 832	167 103
2 logements	29 173	39 673	39 420	40 048	48 274	48 261	49 355	59 910	60 250	63 797	87 025	88 217
3 logements	28 924	28 005	28 005	28 238	39 373	39 373	39 373	45 434	45 434	38 757	60 567	50 557
4 logements	18 883	18 813	18 813	18 813	20 335	20 335	20 335	27 435	27 435	27 435	34 338	34 338
5 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 à 9 logements	25 260	25 304	25 304	25 304	26 236	26 236	26 236	30 576	30 576	30 576	41 008	41 008
10 à 19 logements	31 764	31 445	31 445	31 445	31 445	31 445	31 445	31 645	31 645	31 645	36 536	36 536
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	42 376	43 983	45 145	47 170	74 038	73 941	73 698	86 294	88 480	88 427	135 026	134 017
Maison mobile, roulotte	39 869	39 292	39 158	40 281	48 761	49 000	49 776	57 961	58 239	58 319	75 821	77 520

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 2

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Deschambault-Grondines

TYPOLOGIE	200212	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	63 828	65 372	66 285	67 589	87 705	90 091	91 329	112 403	113 125	114 027	143 357	145 636
2 logements	30 456	33 348	34 063	34 409	46 440	45 977	46 894	57 263	56 253	55 497	71 356	72 215
3 logements	27 630	23 941	24 018	26 940	32 340	43 315	45 291	50 580	50 577	53 434	65 451	65 451
4 logements	25 788	26 138	26 138	26 344	30 793	33 616	37 446	39 614	39 614	39 614	46 146	46 146
5 logements	25 154	25 148	22 045	22 065	23 521	23 521	24 891	28 246	28 246	28 303	34 823	34 823
6 à 9 logements	29 059	30 350	33 566	33 566	30 251	30 302	30 302	35 456	35 456	35 456	40 532	40 532
10 à 19 logements	-	44 450	44 450	44 450	44 730	44 730	44 730	45 120	45 120	45 120	46 080	46 080
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	29 624	32 785	33 920	33 975	52 735	51 325	52 932	69 775	70 366	70 568	90 365	91 373
Maison mobile, roulotte	28 928	28 250	28 774	28 791	33 621	33 821	34 599	41 212	42 564	43 456	68 035	65 850

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

¹² Moyenne de Deschambault et Grondines.

TABLEAU 3

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Donnacona

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	41 018	41 018	41 018	40 963	40 963	40 963	49 913	49 913	49 913	146 454	66 838	66 838
1 logement sauf « condos »	77 583	78 426	79 190	84 310	84 683	85 279	106 628	107 352	109 082	67 789	147 481	148 763
2 logements	34 545	34 481	34 746	36 587	36 592	37 331	46 306	46 391	47 492	50 782	67 358	68 453
3 logements	27 036	27 636	27 739	29 207	29 139	29 398	36 196	36 386	37 682	32 448	50 670	51 453
4 logements	21 836	21 879	21 902	23 658	23 458	23 439	26 032	25 789	25 789	30 106	32 448	32 455
5 logements	17 059	16 880	16 990	18 582	19 890	19 890	21 704	22 964	23 952	31 998	30 106	28 350
6 à 9 logements	19 736	19 682	19 706	20 173	20 173	20 173	26 739	26 739	26 394	49 404	31 998	32 956
10 à 19 logements	27 412	27 524	27 603	28 182	28 182	28 182	37 412	37 412	37 412	44 132	49 404	50 014
20 à 29 logements	23 700	23 700	23 700	23 000	23 000	23 000	23 765	51 330	34 739	62 153	44 132	44 132
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	60 938	-	62 153	62 153
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	33 990	32 830	32 407	36 496	36 496	37 948	53 720	59 983	57 800	90 262	90 262	90 676
Maison mobile, roulotte	16 804	31 650	40 878	48 228	42 295	44 418	49 600	49 363	51 423	53 741	53 741	53 741

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 4

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Lac-Sergent

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	88 369	89 266	100 766	101 952	102 891	134 084	140 592	140 883	212 609	213 955	221 631	269 862
2 logements	-	-	-	-	-	82 675	82 675	84 800	110 875	110 875	124 525	142 650
3 logements	36 080	36 080	41 947	41 947	41 947	66 100	65 700	47 900	127 450	127 450	127 450	224 900
4 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 logements	-	-	-	-	-	29 960	29 960	29 960	43 460	43 340	43 340	46 000
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	62 049	62 123	73 249	73 195	73 550	106 388	107 150	108 024	167 992	167 992	172 450	219 082
Maison mobile, roulotte	75 900	75 900	76 600	75 800	75 800	76 000	83 400	83 400	76 100	76 100	76 100	-

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 5

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Neuville

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	91 504	94 985	96 491	98 406	129 831	131 660	131 821	159 727	161 768	163 848	228 002	228 965
2 logements	51 343	51 099	50 842	51 752	65 676	66 874	67 383	80 901	80 214	79 082	108 876	110 531
3 logements	45 734	44 632	39 645	39 424	49 865	49 865	49 865	56 297	56 316	56 169	76 553	76 003
4 logements	34 656	34 181	34 181	34 181	39 167	42 825	42 806	46 881	46 881	46 881	60 355	60 345
5 logements	18 180	18 320	18 320	18 320	34 850	26 660	26 660	31 480	31 480	31 480	42 440	42 440
6 à 9 logements	34 714	34 800	34 800	34 800	42 357	42 357	32 720	39 873	39 873	39 873	50 447	48 635
10 à 19 logements	33 955	33 764	33 764	33 764	33 764	33 764	33 764	35 636	35 636	35 636	36 536	36 536
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	43 560	46 007	45 787	46 278	62 934	62 916	63 650	85 412	87 266	86 944	164 589	165 021
Maison mobile, roulotte	52 372	51 880	52 039	52 034	63 243	62 452	61 622	73 097	74 397	77 175	114 634	114 634

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 6

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Pont-Rouge

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 000	108 843
1 logement sauf « condos »	73 821	74 472	75 066	88 093	88 438	90 934	110 027	111 858	115 199	150 933	152 395	153 174
2 logements	36 182	36 784	37 166	42 228	42 225	41 992	52 274	52 842	53 308	72 369	72 203	72 934
3 logements	34 868	34 900	34 900	35 846	35 986	35 423	45 633	45 458	45 217	59 394	60 797	61 556
4 logements	29 521	29 888	29 888	31 682	31 682	32 695	46 364	46 364	46 468	63 852	64 728	63 639
5 logements	14 640	18 550	18 550	20 170	20 170	20 170	35 940	35 940	35 940	38 653	38 653	38 653
6 à 9 logements	27 170	27 602	27 598	28 045	28 055	28 055	33 699	33 699	38 434	50 662	52 142	50 662
10 à 19 logements	26 992	26 992	26 992	27 092	27 025	27 025	32 883	32 883	32 883	41 317	41 317	55 221
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	28 718	29 267	29 448	38 162	38 231	39 357	47 152	47 062	47 221	68 583	68 459	69 484
Maison mobile, roulotte	28 107	28 723	30 849	36 874	36 905	37 321	41 185	41 825	42 570	59 652	59 684	59 388

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 7

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Portneuf

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	67 227	60 791	61 848	62 569	63 036	76 594	77 105	77 591	106 504	106 635	107 382	132 052
2 logements	32 914	30 816	31 249	31 381	32 152	35 762	36 038	36 140	53 030	52 052	52 341	66 441
3 logements	27 474	27 158	26 819	26 819	26 819	30 649	30 870	30 870	40 358	42 900	44 173	57 819
4 logements	30 219	26 196	26 318	26 350	26 350	27 802	27 907	28 010	42 423	42 423	37 707	41 253
5 logements	14 722	17 151	16 680	16 630	16 630	24 647	24 647	24 647	33 167	33 167	32 220	39 300
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	23 820	23 820	23 820	23 820	23 820	-	-	-	-	-	-	35 295
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	37 003	42 878	51 600	52 085	54 084	89 300	89 628	89 776	91 020	91 576	92 238	128 588
Maison mobile, roulotte	37 741	33 472	34 263	34 556	34 556	42 605	42 649	43 932	52 518	52 423	51 687	73 284

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 8

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Rivière-à-Pierre

TYPLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	45 699	46 309	48 373	48 917	49 147	68 192	69 152	68 849	87 167	87 561	87 515	119 550
2 logements	21 163	21 257	22 463	23 259	22 547	30 617	31 002	31 427	40 919	40 919	40 919	55 056
3 logements	15 350	15 400	14 367	12 533	12 533	16 767	16 767	16 767	21 533	21 533	21 533	32 567
4 logements	18 450	18 450	17 850	17 850	17 850	20 425	20 425	20 425	22 550	22 550	22 550	26 800
5 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39 767	39 767	40 583
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	50 595	50 841	53 332	53 632	54 508	76 539	77 527	77 543	110 031	109 510	109 631	163 835
Maison mobile, roulotte	34 107	35 377	36 087	36 271	36 271	48 530	46 426	47 099	54 366	54 406	54 210	76 322

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 9

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Alban

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	50 892	50 884	50 938	51 527	66 007	67 984	69 428	78 954	79 432	80 122	107 018	106 731
2 logements	25 567	25 665	25 680	26 196	32 132	32 132	32 345	39 083	39 237	39 356	49 278	49 278
3 logements	21 327	21 360	21 347	20 542	22 873	22 993	23 073	26 878	26 878	26 878	36 022	36 022
4 logements	18 563	18 325	18 325	20 900	24 233	24 233	23 933	27 908	27 908	26 942	28 908	28 908
5 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	20 358	23 313	23 694	29 901	42 798	47 530	54 583	64 680	70 754	73 857	110 889	110 848
Maison mobile, roulotte	27 722	29 269	29 781	30 141	36 456	35 581	36 956	40 933	41 461	42 679	53 058	53 058

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 10

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Basile

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	60 203	59 899	61 681	62 125	63 042	75 556	76 473	76 812	101 930	102 858	103 468	131 638
2 logements	30 699	32 436	32 464	32 985	32 986	39 359	39 436	40 131	51 323	51 613	51 522	64 311
3 logements	19 245	24 388	28 129	28 129	28 129	27 835	31 452	31 452	40 667	40 667	40 813	52 069
4 logements	20 248	15 658	14 764	12 215	12 215	13 692	13 692	13 692	21 239	21 239	26 331	34 167
5 logements	16 710	16 710	16 750	16 750	16 750	18 440	18 440	18 440	24 380	24 380	24 380	31 380
6 à 9 logements	28 942	28 942	28 205	28 205	28 205	28 205	28 205	28 205	34 863	34 863	34 863	37 264
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 295
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	28 248	28 261	29 070	29 387	29 563	36 300	36 624	36 434	48 130	48 303	48 719	71 302
Maison mobile, roulotte	33 897	34 340	30 910	30 758	30 758	36 573	36 573	36 573	47 562	47 807	47 807	61 053

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 11

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Casimir

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	48 670	49 149	49 194	49 740	50 340	50 659	50 981	64 377	64 681	66 524	91 654	91 684
2 logements	24 238	23 853	24 900	25 306	25 671	25 412	25 284	30 205	29 712	30 436	43 912	43 926
3 logements	17 341	16 410	14 653	14 400	14 192	15 693	17 974	20 730	20 726	20 867	30 880	28 945
4 logements	13 100	13 113	13 113	14 588	14 488	14 300	14 300	16 431	16 431	16 431	27 238	27 244
5 logements	15 480	15 480	15 480	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 à 9 logements	16 858	16 833	16 833	16 833	16 833	16 833	16 833	18 650	18 650	18 650	26 883	26 883
10 à 19 logements	18 450	3 058	3 058	3 058	2 400	2 400	2 400	9 307	9 307	9 307	15 700	15 700
20 à 29 logements	-	32 825	32 825	32 825	32 825	32 825	32 825	34 590	34 590	34 590	35 480	35 480
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	15 033	17 125	18 514	19 214	19 214	19 214	19 214	25 483	25 483	25 483	39 120	39 120
Maison mobile, roulotte	23 743	21 965	22 171	22 884	23 138	24 064	24 135	27 633	27 633	27 976	32 550	32 836

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 12

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Gilbert

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	47 338	47 871	48 277	52 256	52 953	54 196	62 833	63 011	64 473	88 972	87 799	92 045
2 logements	25 925	25 925	25 925	20 050	20 050	20 050	14 750	14 750	14 750	-	64 050	64 050
3 logements	10 367	10 367	10 367	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 logements	-	-	-	7 675	7 675	7 675	9 125	9 125	9 125	12 400	12 400	12 400
5 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	17 775	17 775	18 991	17 445	17 445	17 445	21 100	21 100	21 100	30 300	30 300	30 300
Maison mobile, roulotte	24 500	24 500	25 930	26 230	26 230	26 230	26 115	26 115	26 115	42 675	42 675	42 675

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 13

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Léonard-de-Portneuf

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	53 601	53 458	54 367	55 172	59 685	60 588	61 551	70 793	71 298	73 243	113 498	114 663
2 logements	25 904	25 594	27 112	27 345	29 843	29 898	30 076	32 579	32 579	32 350	55 789	56 528
3 logements	17 800	17 800	17 800	20 967	24 478	25 633	24 478	28 533	30 600	30 600	52 283	53 200
4 logements	15 350	15 825	15 825	15 825	16 375	16 375	16 375	16 900	19 175	19 175	40 558	40 558
5 logements	17 500	17 500	17 500	17 500	17 860	17 860	17 860	18 280	18 280	18 280	29 740	29 740
6 à 9 logements	35 800	35 983	35 983	35 983	35 983	35 983	35 983	38 900	38 900	38 900	43 783	43 783
10 à 19 logements	-	-	-	7 945	9 009	9 009	9 009	9 909	9 909	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	28 659	27 992	28 381	28 770	37 613	39 173	42 421	50 726	51 915	54 018	94 685	95 630
Maison mobile, roulotte	24 095	27 588	24 583	24 595	18 660	19 500	19 500	22 200	22 200	22 200	42 217	42 533

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 14

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Marc-des-Carrières

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	73 025	73 428	73 623	74 313	74 641	75 291	90 567	90 932	91 601	116 360	117 213	117 838
2 logements	32 759	32 589	32 764	32 449	32 271	32 478	36 514	36 588	36 690	49 370	49 307	49 368
3 logements	26 203	25 997	25 997	27 665	27 536	26 301	29 100	29 469	30 179	39 200	39 061	39 061
4 logements	21 149	20 392	20 392	20 404	19 672	19 916	20 706	20 706	20 741	28 242	28 242	28 242
5 logements	17 020	19 330	19 330	19 330	19 610	19 610	20 580	20 580	20 580	28 890	28 890	28 890
6 à 9 logements	32 480	32 480	32 480	32 440	32 662	32 662	34 237	34 237	34 237	38 828	38 828	38 828
10 à 19 logements	18 030	18 030	18 030	18 030	18 030	18 030	24 070	24 070	24 070	29 450	29 450	29 450
20 à 29 logements	30 540	30 540	30 540	30 540	30 540	30 540	30 175	30 175	30 175	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maison mobile, roulotte	33 978	33 978	35 500	36 256	36 256	36 300	39 414	39 414	38 500	52 600	52 600	54 458

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 15

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Raymond

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	50 300	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	66 315	38 997	70 635	71 800	86 062	86 721	87 774	118 059	119 222	120 488	154 473	156 276
2 logements	71 139	35 948	37 179	37 502	43 064	43 239	43 605	60 459	60 286	60 603	79 851	81 096
3 logements	78 769	26 058	27 368	27 400	29 874	30 164	30 031	39 756	39 926	39 908	51 292	57 488
4 logements	100 536	22 864	24 531	26 426	29 857	29 854	30 303	33 381	33 284	33 284	42 903	43 085
5 logements	100 300	15 276	19 500	19 500	22 375	20 770	22 215	22 319	22 319	22 319	32 763	33 634
6 à 9 logements	171 638	22 420	22 905	23 565	23 384	24 673	26 069	29 795	29 795	29 793	36 579	36 579
10 à 19 logements	296 500	19 490	23 644	23 644	24 194	24 292	24 292	25 992	29 850	29 850	32 614	32 614
20 à 29 logements	500 000	8 724	17 821	30 932	34 245	29 444	29 444	33 209	33 209	33 209	36 242	36 242
30 à 49 logements	1 413 500	36 920	36 920	36 920	38 258	38 258	38 258	39 238	39 238	39 238	39 225	39 225
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Chalet, maison de villégiature	36 141	39 040	39 553	39 374	55 710	55 951	56 958	77 541	75 685	76 464	114 173	114 777
Maison mobile, roulotte	31 377	33 280	33 959	34 037	35 707	35 877	36 832	48 980	49 431	50 496	60 319	60 803

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 16

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Thuribe

TYPOLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	32 792	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	31 335	31 725	31 939	32 700	12 900	33 303	35 404	35 704	36 311	57 653	58 096	58 096
2 logements	11 225	12 550	12 550	12 900	-	12 900	12 900	12 950	12 950	30 375	30 375	30 375
3 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	15 460	15 460	15 460	16 807	16 833	16 833	20 231	20 231	20 231	27 800	27 800	27 800
Maison mobile, roulotte	16 050	14 100	14 100	18 700	18 700	18 700	15 200	17 850	17 850	21 000	21 000	21 000

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 17

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Saint-Ubalde

TYPLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	54 133	54 167	55 134	55 894	56 775	62 418	63 705	63 694	86 912	86 883	89 115	115 710
2 logements	33 040	33 415	34 199	34 081	33 475	34 540	34 677	34 790	46 860	46 860	47 215	60 931
3 logements	23 934	23 508	24 207	23 915	23 915	24 890	24 677	24 677	29 112	29 112	30 231	40 707
4 logements	19 944	19 944	19 330	19 330	19 330	16 300	16 300	16 300	19 231	19 231	19 406	29 700
5 logements	-	-	-	-	-	27 860	27 860	27 860	37 480	37 480	37 480	41 860
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	30 720	30 720	30 650	30 650	30 650	31 045	31 045	31 045	-	-	-	35 295
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	45 587	45 894	47 329	47 983	48 582	72 914	75 098	74 758	123 764	123 747	131 408	175 237
Maison mobile, roulotte	30 720	16 771	18 105	18 127	19 141	34 454	34 454	34 454	37 313	37 313	39 650	43 674

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

TABLEAU 18

Valeur moyenne par typologie au rôle d'évaluation (\$) – Sainte-Christine-d'Auvergne

TYPLOGIE	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 logement type « condo »	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 logement sauf « condos »	45 397	46 495	48 215	48 562	48 562	70 243	70 522	72 357	86 010	89 701	90 233	119 238
2 logements	7 980	7 980	7 980	28 700	28 700	38 067	38 067	36 367	44 567	44 567	44 567	56 717
3 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 à 9 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10 à 19 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 à 29 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30 à 49 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50 à 99 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 à 199 logements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 logements et plus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chalet, maison de villégiature	28 640	28 781	33 915	37 005	37 031	73 225	76 867	81 834	112 842	115 970	116 390	147 182
Maison mobile, roulotte	22 300	22 381	23 456	24 113	24 493	33 107	33 350	34 269	41 644	42 056	42 056	57 100

Source : Sommaires des rôles d'évaluation, MRC de Portneuf, 2002-2012.

Questionnaire relatif à la situation du logement dans Portneuf

Nom de la personne qui complète le questionnaire : _____

De quelle organisation/municipalité ? : _____

Veuillez noter que la compilation des questionnaires sera faite
par la firme Plania et ce, de façon confidentielle et anonyme.

*À compléter avant le 18 septembre 2012
et le retourner à katherine.brunet@plania.com*

1. État de la situation : forces et faiblesses

- Comment qualifieriez-vous le développement de la région au cours des cinq dernières années (positivement, négativement) ?

1.1 Les forces de la région

- Quels sont les atouts dont la région dispose sur le plan de l'organisation de la communauté ?

- Quels sont les atouts dont la région dispose sur les plans géographique, naturel et physique qui permettent à la région de se distinguer ?

- Quelles sont les forces de la région au plan des ressources organisationnelles ?

- En matière d'habitation, quelle est la réalisation ou quel est le projet résidentiel qui vous semble **le mieux** correspondre aux besoins de la région ?

1.2 Les faiblesses de la région

- Quelles sont les lacunes de la région sur le plan de l'offre de logement ?

- Quels sont les groupes dont les besoins, à votre avis, ne sont pas satisfaits par l'offre actuelle de logement ?

- Quelles sont les lacunes de la région en matière de ressources (humaines, budgétaires, organisationnelles) qui font obstacle à la réalisation des produits résidentiels ?

- Quelle est la réalisation ou quel est le projet résidentiel qui vous semble **le moins** correspondre aux besoins de la région ?

2. Opportunités et contraintes

2.1 Opportunités

- *Quelles sont les conditions nécessaires à l'amélioration de l'offre des logements dans la région, dans un horizon de cinq ans ?*

- *Parmi ces conditions, quelles sont celles qui sont actuellement présentes ?*

- *Parmi ces conditions, quelles sont celles qui peuvent raisonnablement être remplies d'ici cinq ans ?*

2.2 Contraintes

- *Quels sont les obstacles à l'amélioration de l'offre des logements dans la région ?*

- *Parmi ces obstacles, quels sont ceux qui peuvent être surmontés ? Par quel(s) moyen(s) ?*

3. Les enjeux

- *Comment qualifieriez-vous le développement de la région d'ici cinq ans (positivement, négativement) ?*

- *Quels sont les créneaux spécifiques de l'offre résidentielle qui méritent une attention particulière ?*

- *Quelle contribution pouvez-vous et entendez-vous apporter à l'amélioration de l'offre de logement ?*