



ID TERRITOIRES

RURALITÉ - DÉVELOPPEMENT - VITALITÉ

ÉTUDE SUR LE LOGEMENT BEAUCE-CENTRE

DE L'ÉTAT DE SITUATION AU PLAN D'ACTION

11 octobre 2023

ID Territoires

- ID Territoires est un regroupement de citoyens, de professionnels et d'organisations territoriales interpellés par les enjeux et les dynamiques propres au développement des milieux ruraux
- Partenaire du développement de votre territoire

- Tous les détails de nos services et des projets réalisés sur

www.idterritoires.ca



Table des matières

A. Contexte

B. Présentation des axes pour établir et partager un état de situation

1. Axe 1: Les besoins à venir

2. Axe 2: La vitalité sociale et économique

3. Axe 3: Les perceptions/attentes de la population

4. Axe 4: L'offre actuelle de logements

5. Axe 5: Les capacités d'action de notre MRC et de nos municipalités

C. Les premiers constats



A. Contexte

Objectifs de la présentation

1. Établir un état de situation le plus complet possible afin de pouvoir poser les bons constats sur la situation du logement et déterminer les enjeux prioritaires.
2. Objectif principal: Faciliter le travail à toutes les municipalités pour leur permettre de:
 - Poser des actions concrètes
 - Se donner une stratégie habitat, des lignes directrices pour les prochaines années?

Objectifs de la présentation

1. Première partie:

- Présentation de l'état de situation à l'échelle de la MRC

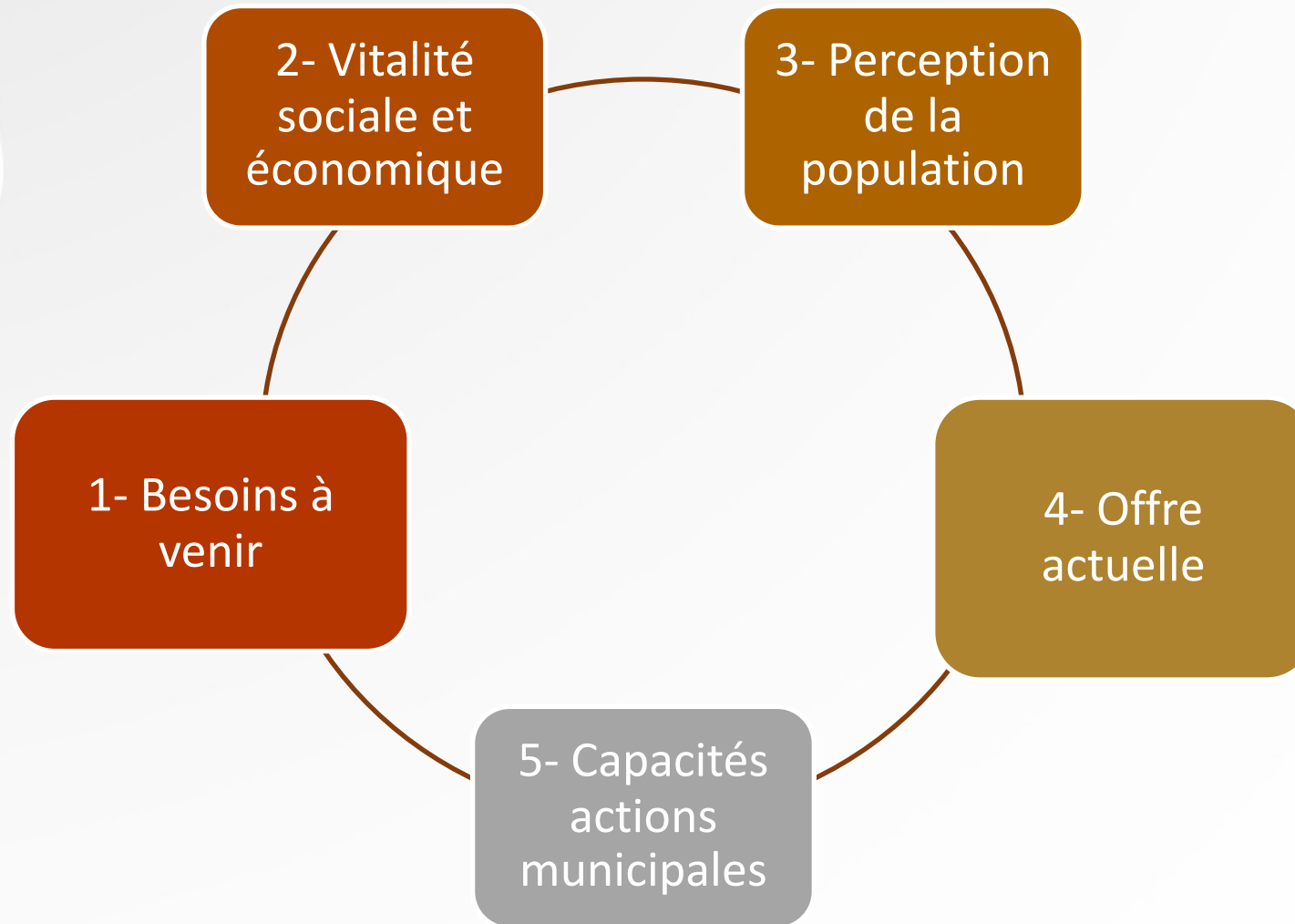
2. Deuxième partie:

- Débuter un état de situation par municipalité pour mieux envisager les priorités et défis à relever



B. Établir l'état de situation (présentation des axes)

B. Établir un état de situation



B. Établir un état de situation (les axes)

1. Les besoins de logement à venir

- Populations et ménages
- Aînés
- Tourisme, villégiateurs, résidences secondaires
- Nouveaux travailleurs
- Enjeux sociaux

2. La vitalité sociale et économique

- Variation démographique
- Adéquation avec services de proximité
- Impact sur le développement économique
- Impact sur la structure financière de la municipalité

B. Établir un état de situation (les axes)

3. Perception de la population

- Accueil de jeunes familles
- Rétention des aînés
- Habitat à temps partiel
- Accueil nouvelle population
- Accueil d'étrangers

4. Offre actuelle de logement

- Diversité de l'offre
- Taille moyenne logement
- Délai de ventes
- Valeur moyenne des logements
- Proportion de logements de moins de 20 ans
- Augmentation nombre de portes (dernier 15 ans)

B. Établir un état de situation (les axes)

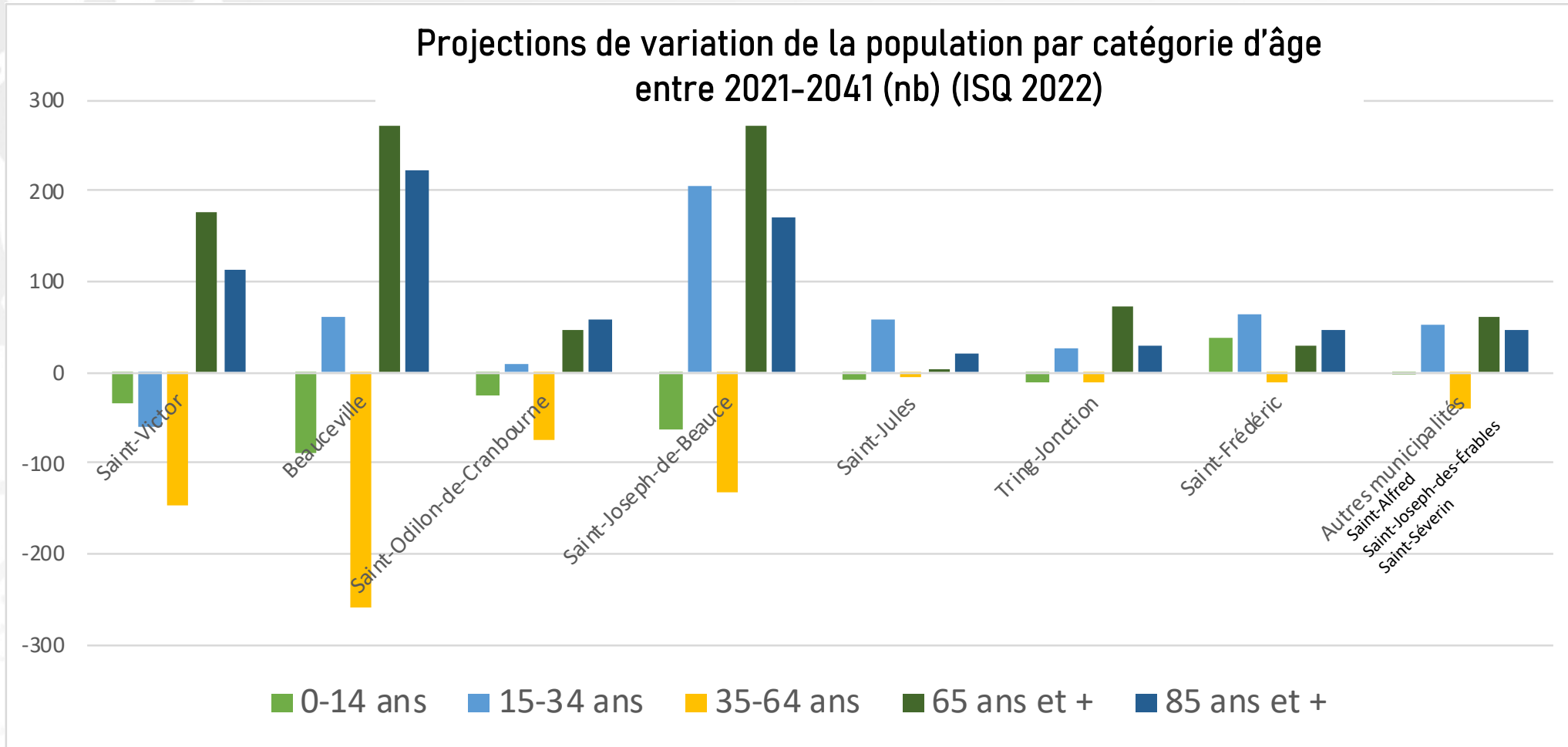
5. Capacité d'action de la municipalité

- Capacités physiques (spatiales)
- Cadres réglementaires adaptés
- Capacités financières
- Capacités d'intervention active



1. Les besoins à venir

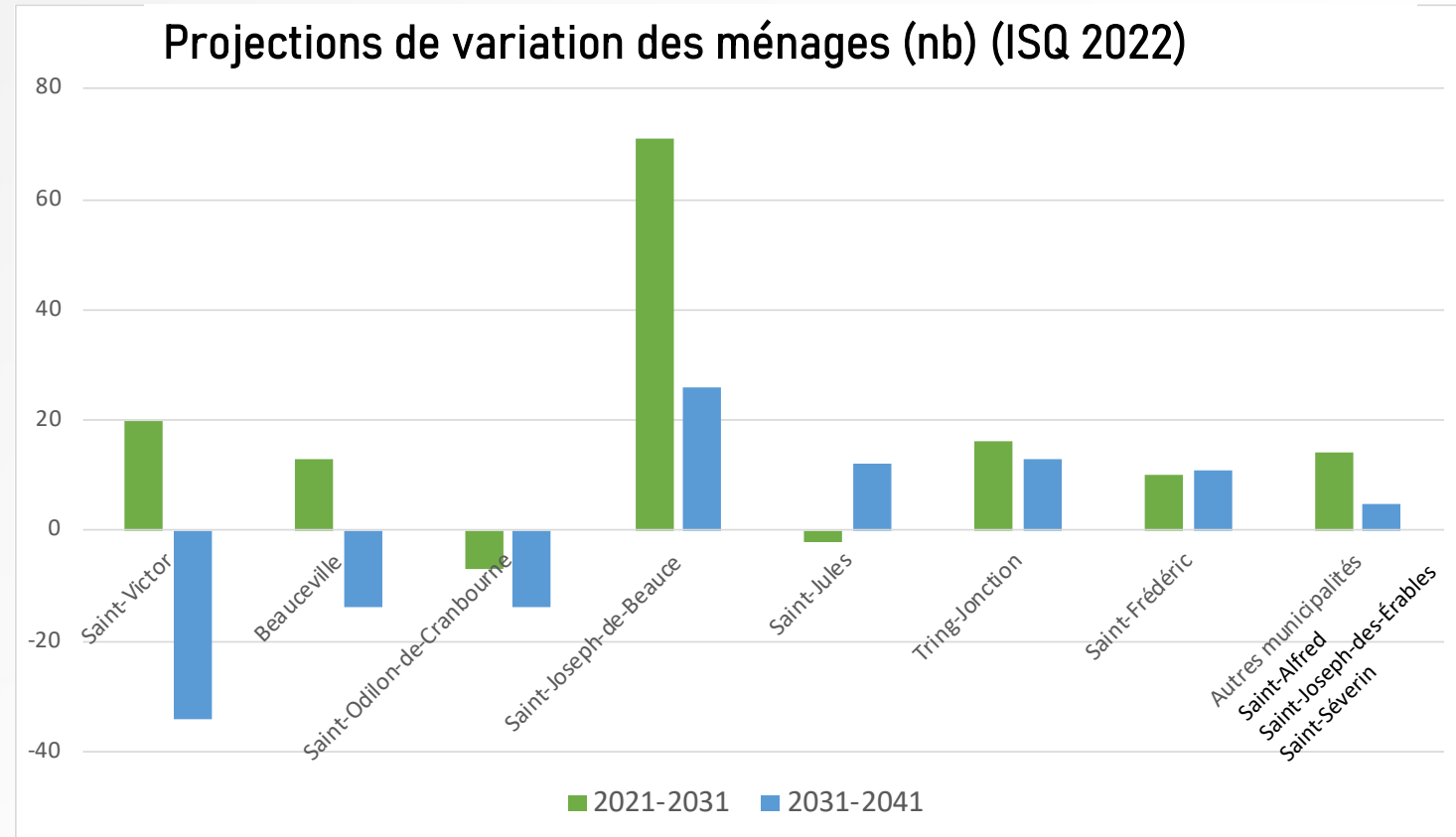
1.1 Les projections de la population (nb) (ISQ 2022)



- Le poids démographique des 35-64 ans va chuter dans certaines municipalités.
- Le poids démographique des 85 ans et plus va doubler dans une majorité de municipalités.
- Des nouveaux besoins en habitation? Quels besoins devront être comblés?

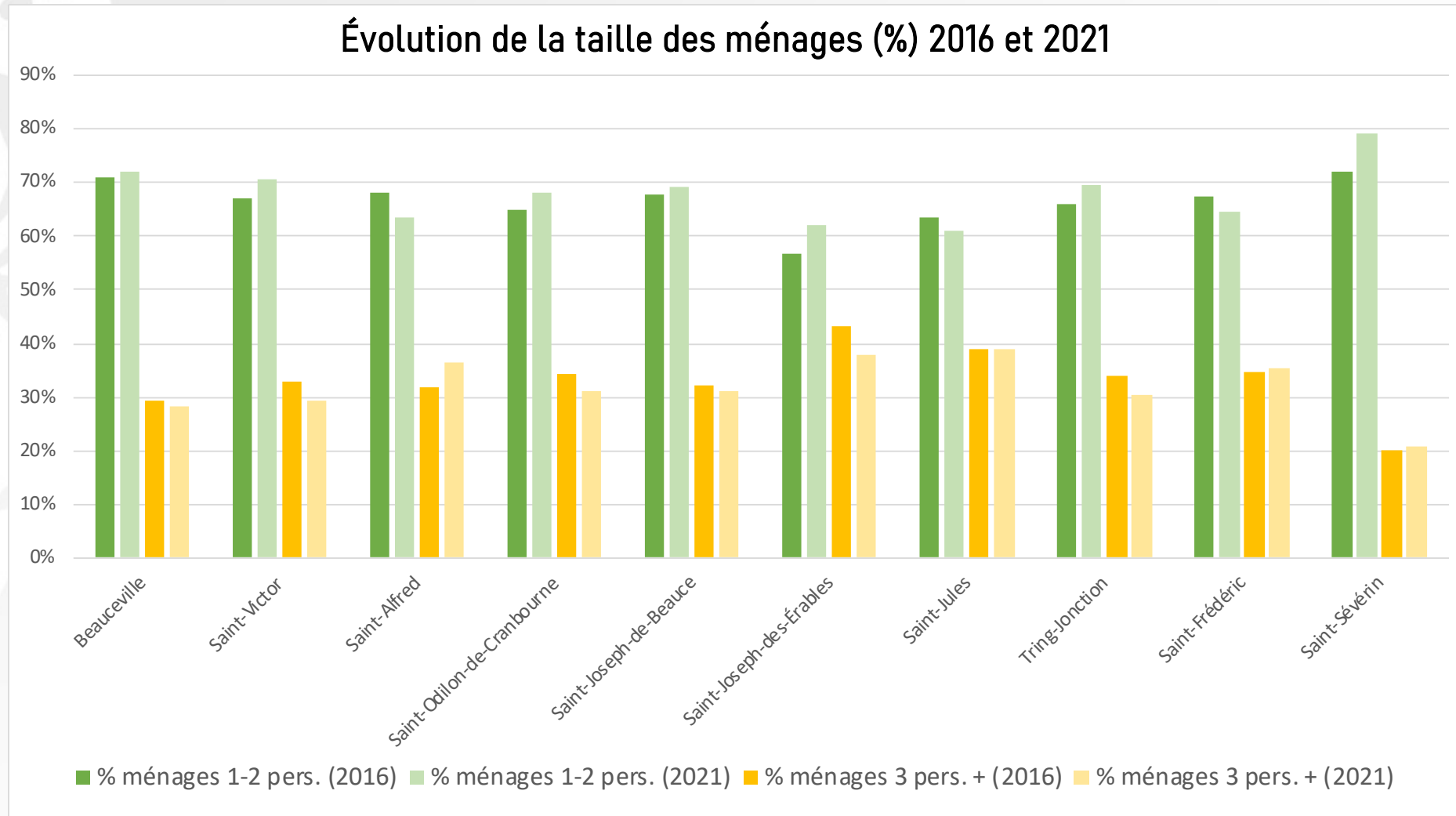
1.1 Les projections quant au nombre de ménages (ISQ 2022)

	2021	2031	2041
Saint-Victor	969	989	955
Beauceville	2 737	2 750	2 736
Saint-Odilon-de-C.	542	535	521
Saint-Joseph-de-B.	2 110	2 181	2 207
Saint-Jules	200	198	210
Tring-Jonction	602	618	631
Saint-Frédéric	450	460	471
Autres mun.	504	518	523



Dans les prochaines années, comment qualifiez-vous les tendances projetées?

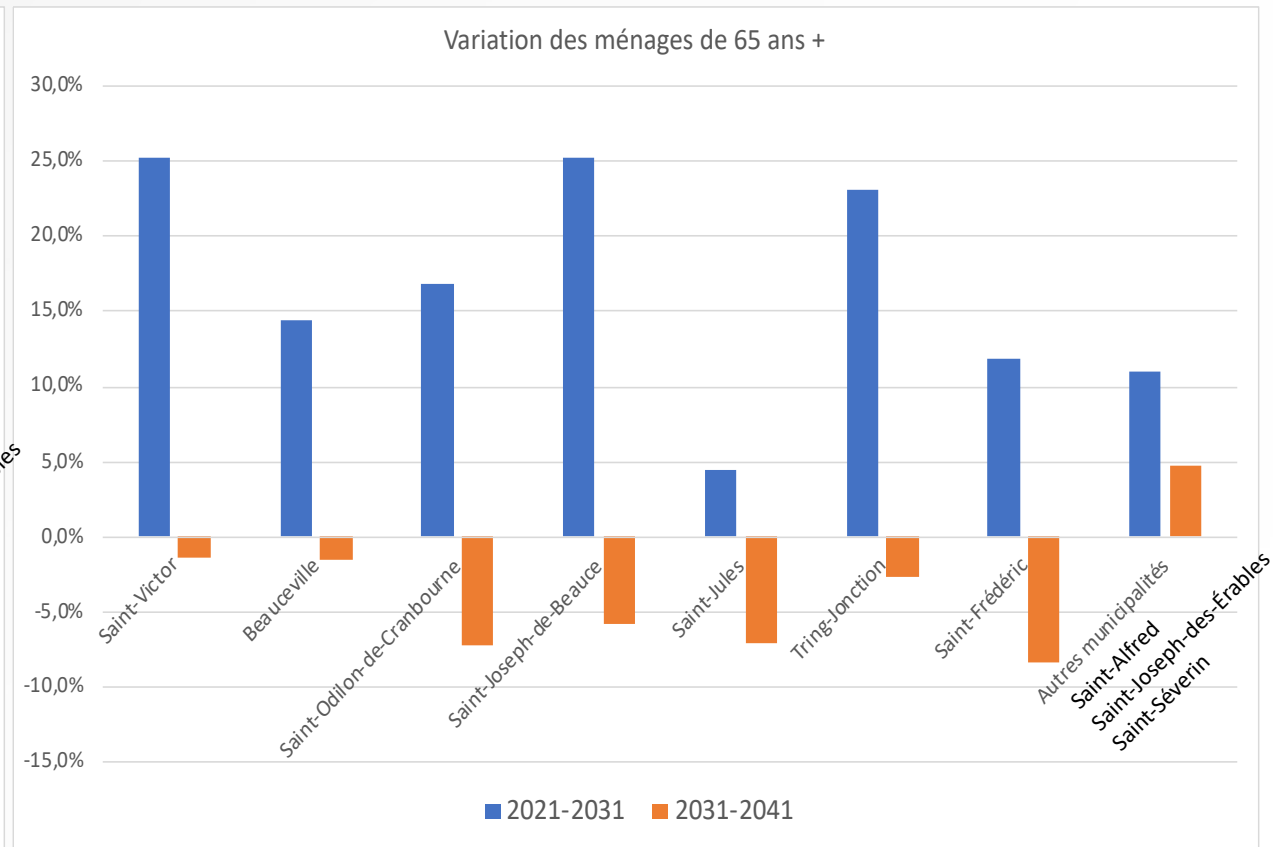
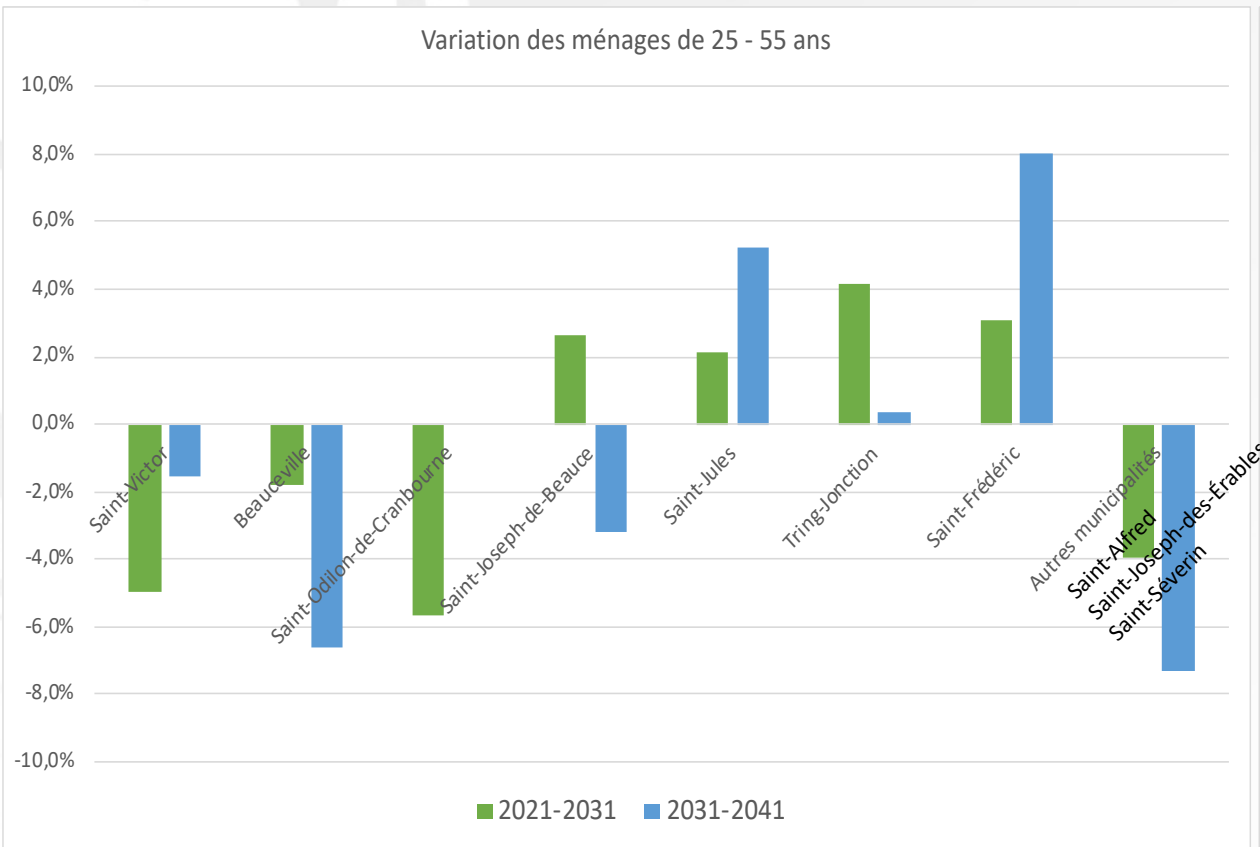
1.2 Évolution de la taille des ménages 2016 et 2021 (Stat.Can.)



Dans les prochaines années, pour quels types de ménages les besoins seront-ils importants?

1.2 Projections évolution des ménages selon l'âge (ISQ 2022)

Dans les prochaines années, pour quels types de ménages les besoins seront-ils importants?



1.3 Tourisme et villégiateurs

- Pour certaines municipalités, la villégiature est en augmentation.
- Cette tendance n'est pas observée dans l'ensemble de la MRC
- Certaines municipalités ont observé un retour en région de nouveaux retraités qui peuvent avoir une habitation en milieu urbain et une habitation (à temps partiel). Ce phénomène est difficile à évaluer statistiquement.

1.3 Travailleurs étrangers et temporaires

➤ Population immigrante

Arrivée de travailleurs étrangers temporaires et de leurs familles tel que présenté précédemment.

1.4 Spécificité des ménages

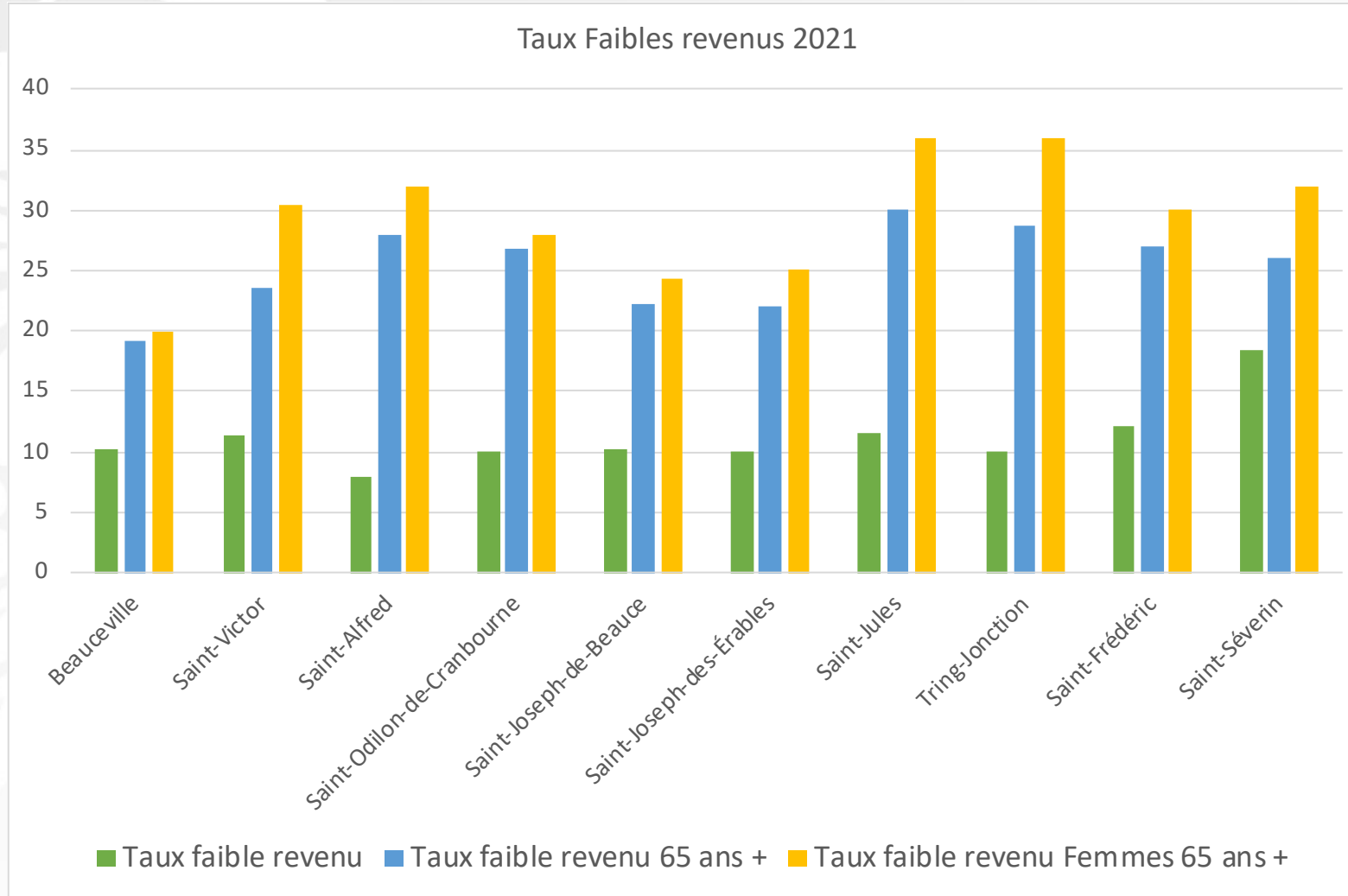
➤ *Familles monoparentales*

	Beauceville	Saint-Victor	Saint-Alfred	Saint-Odilon-de-Cranb.	Saint-Joseph-de-Beauce	Saint-Joseph-des-Érables	Saint-Jules	Tring-Jonction	Saint-Frédéric	Saint-Séverin	Beauce-Centre
<i>Part des familles monoparentales / Total familles</i>											
2016	15,7%	12,1%	11,1%	10,1%	13,0%	8,0%	9,4%	11,5%	11,7%	11,1%	13,1%
2021	15,6%	12,4%	13,3%	13,8%	13,1%	9,5%	12,9%	8,0%	12,1%	10,5%	13,1%
<i>Variation familles monoparentales entre 2016 et 2021</i>											
%	-3,6%	0,0%	33,3%	37,5%	2,9%	0,0%	33,3%	-22,2%	0,0%	0,0%	0,0%

Parmi les familles, une forte proportion sont des familles monoparentales. Cette proportion est plutôt stable les dernières années.

1.4 Les besoins en logements sociaux

➤ Populations à faibles revenus



En 2021 : Taux Faible revenu

- 10,6 % MRC
- 9,9 % Chaudière-Appalaches
- 11,9 % Québec







En 2021 : Taux Faible revenu Femmes 65 ans +

- 25,9 % MRC
- 23,9 % Chaudière-Appalaches
- 22,7 % Québec

Selon le concept de la MFR, une personne à faible revenu est une personne qui a des moyens limités par rapport aux autres personnes au sein de sa société.

Dans la littérature statistique internationale, on désigne souvent ce type de ligne de faible revenu au moyen du terme « seuil relatif de la pauvreté » Les personnes à faible revenu doivent être décrites comme ayant un faible revenu par rapport à la médiane, plutôt que par rapport au prix des biens et des services dans leur région (comme dans le cas de la MPC).

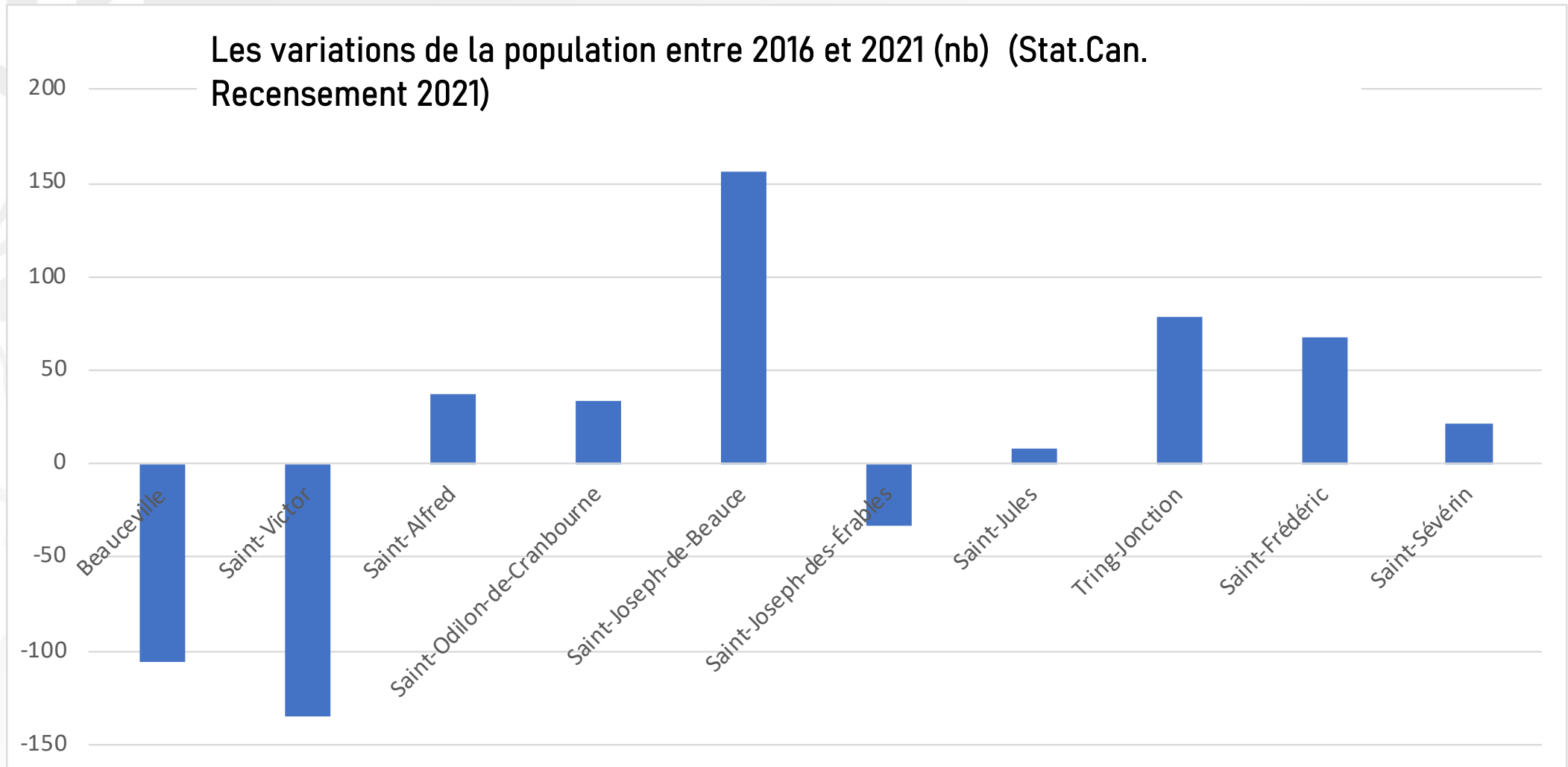
Axe 1: Les besoins en logement à venir

	Enjeux	Indicateurs spécifiques	Réflexions sur les enjeux spécifiques
BESOINS EN LOGEMENT À VENIR			
Population et ménages		Âge moyen population, 2021 : 43,7 MRC (43,2 au Qc) Taille moyenne ménages en 2021: 2,3 MRC (2,2 Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	Différents groupes de population sont en croissance dans la MRC et au sein de chaque municipalité. Cela aura des impacts sur la demande globale et le type de demande (taille des logements, etc.). Il faudra donc adapter l'offre et penser à la diversification des types de logement? Une transition semble à venir avec l'accroissement important des ménages de 65 ans et plus. Les maisons actuellement occupées par ce type de ménages, sont-elles des opportunités pour une future offre de maisons unifamiliales? En fonction de vos objectifs de développement, avez-vous identifié une possible augmentation des besoins en logement pour un groupe spécifique?
		Projection de variation nombre de ménages entre 25 et 55 ans 2021-2041 : -3,8 % MRC Projection de variation nombre de ménages entre 65 ans + 2021-2041 : +14,8 % MRC <i>Projections des ménages ISQ 2022</i>	
Aînés		Projection d'augmentation de citoyens de 85 ans et + entre 2021 (199) et 2041 (198) : -1 citoyen (MRC) (81 de + pour les 65 ans et +) <i>Projections de la population ISQ 2022</i>	
Tourisme et villégiateurs		Construction de résidences secondaires de 2007 à 2022 des secteurs de villégiature (Lac Fortin et Lac Beaurivage) et quelques autres hors zone PU <i>Inventaire des terrains MRC 2023</i>	
Travailleurs étrangers temporaires attendus		Arrivée de travailleurs dans certaines municipalités. <i>Sondage Beauce-Centre économique (2023)</i>	
Logements sociaux		Population à faibles revenus en 2021 : 10,6 % MRC (11,9 % Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	



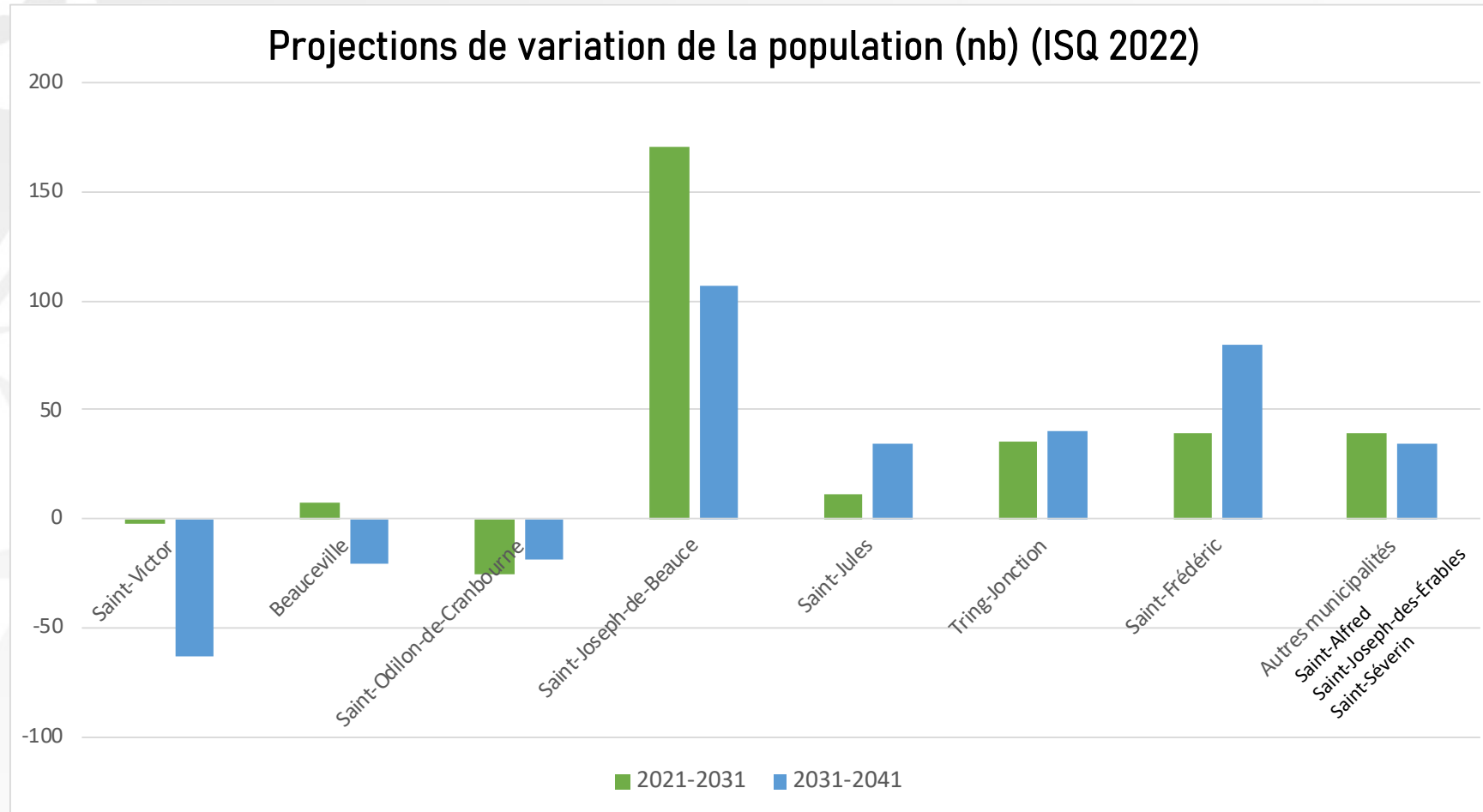
2. La vitalité sociale et économique

2.1 Variation démographique



Globalement, la population est restée stable au cours des dernières années

2.1 Variation démographique



- Les dynamiques de population sont différentes en fonction des secteurs (donc les enjeux sont spécifiques).
- En fonction des projections réalisées, pensez-vous que vous aurez d'importants besoins en nouveaux logements dans les années à venir?

2.2 Adéquation avec les services de proximité

Il est important d'envisager le développement de l'habitat en adéquation avec les services de proximité.

Pour l'ensemble de la MRC les services de proximité pour la majorité des groupes de population sont présents. En revanche cette analyse est spécifique à chaque:

- **Groupe de population**
 - Jeunes familles: écoles, services de gardes, loisirs adaptés
 - Aînés: Soins de santé adaptés, loisirs adaptés, lieux de socialisation, transport, etc.
 - Travailleurs étrangers: Tenir compte des enjeux de transports
 - Populations vulnérables: Enjeux de transports, services sociaux, etc.
- **Municipalité** selon son bassin de vie (déf: le territoire dans lequel les citoyens, en milieu rural, occupent pour subvenir à leurs différents besoins)





Les situations individuelles concernant les services de proximité ne sont pas identifiées, par contre, chacun d'entre vous peut établir cet état de situation (cartographie bassin de vie?)

2.3 Adéquation entre le secteur économique et l'habitat

Le dynamisme du secteur de l'habitat a-t-il un impact important sur l'activité économique du territoire?

- Un nombre important de citoyens travaille à l'extérieur de la MRC (41%)
- L'importante activité agricole présente dans la région est-elle freinée par le manque de logement pour ses travailleurs?

Vitalité économique et sociale

	Enjeux	Indicateurs spécifiques	Réflexions sur les enjeux spécifiques
VITALITÉ SOCIALE ET ÉCONOMIQUE			
Variation démographique		Variation de population entre 2016 et 2021 : +0,7% MRC (4,1 % Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	Globalement, la population et donc les besoins en logement restent stables. C'est donc l'évolution des besoins qui est à prendre en compte? Devons-nous aussi prendre en compte l'évolution des besoins en services de proximité? Situées dans un croisement stratégique entre plusieurs milieux de travail, la MRC et certaines municipalités ont-elles développé une stratégie habitat adaptée? Pour la MRC et certaines municipalités, le lien entre les entreprises et le territoire est fort. Des partenariats avec les employeurs sont-ils envisageables (manufacturiers et agricoles)?
Adéquation avec les services de proximité		Données manquantes	
Impact pour le développement économique (selon le navettage)		Proportion de citoyens travaillant dans sa municipalité 41%, dans la MRC 18 % et 41 % hors MRC (Qc : 53 %, 15 %, 29 %) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	
Impact sur la structure financière de la municipalité		<u>Assiette fiscale</u> Résidentielle : 62% MRC (78 % Qc) Industrielle et commerciale : 19% MRC (15 % Qc) Agricole : 18% MRC (4 % Qc) <i>MAMH 2022 – Profil financier des municipalités</i>	








3. Perceptions de la population

3. Perceptions de la population

- Dans le cadre de l'étude, il n'a pas été possible de valider les perceptions des populations face au développement de projets d'habitation.
- Les différentes populations locales ne sont pas toujours réceptives à l'arrivée de nouveaux citoyens (jeunes familles, aînés, habitants à temps partiel, etc.):
- De plus, les pressions sur l'habitat que peuvent apporter les nouveaux arrivants (habitat à temps partiel, airBnB, etc.) sont susceptibles d'irriter les populations locales
 - Des consultations auprès de la population lors de l'élaboration de différentes politiques (famille, MADA, etc.) permettent de percevoir les attentes des citoyens en matière d'accueil de jeunes familles ou de rétention des aînés...
- Les populations dans les différentes municipalités sont actuellement plutôt homogènes (1.2 % de minorité visibles dans la MRC). Des efforts de consultation, sensibilisation ont-ils été prévus?
- Le niveau d'acceptabilité sociale doit être évalué. L'évaluation des perceptions des populations se réalise à un niveau local.

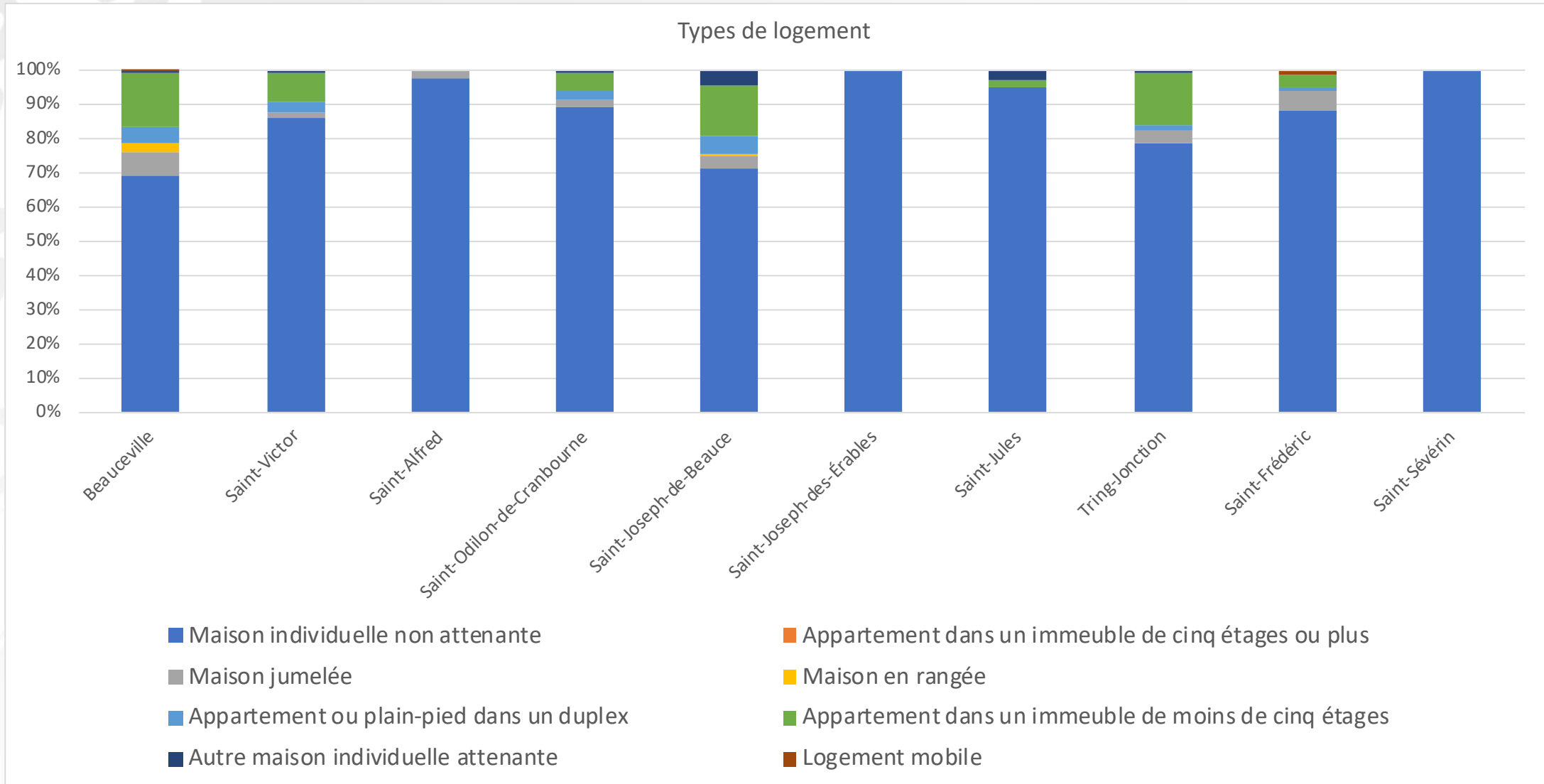
3. Perception de la population

	Enjeux	Indicateurs spécifiques	Réflexions sur les enjeux spécifiques
PERCEPTION DE LA POPULATION			
Accueil de jeunes familles		Voir politique familiale	Des changements pouvant entraîner des variations de population sont-ils à prévoir (Arrivée de nouveaux travailleurs, de résidents secondaires, de nouvelles familles, etc.)? Doit-on sonder ou sensibiliser nos citoyens à ces possibles développements? Les différents projets habitat prennent-ils en compte les enjeux de mixité sociale, générationnelle et interculturelle?
Rétention des aînés		Voir politique des aînés	
Habitat à temps partiel		Proportion de chalets, maisons de villégiature : 6,5 % MRC (Total 488 MRC) <i>MAMH – Rôle Évaluation foncière 2022</i>	
Accueil nouvelle population		Données manquantes	
Accueil d'étrangers		Proportion de non-Canadiens : 1,6 % MRC (6,2 % Qc) Minorités visibles : 1,2 % MRC (16,1 % Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	



4. L'offre actuelle de logement

4.1 Diversité d'offre de logement selon le type de construction (Stat.Can 2021)



4.1 L'impact des inondations de 2019

<i>Beauceville</i>	NB bâtiments	NB logements	Nb locaux commerciaux
Unifamilial	58	58	x
Multifamilial (3 logements +)	17	67	x
Bâtiment mixte	2	3	2
Commerce/service/industrie	8	x	8

Total logements
démolis :

128

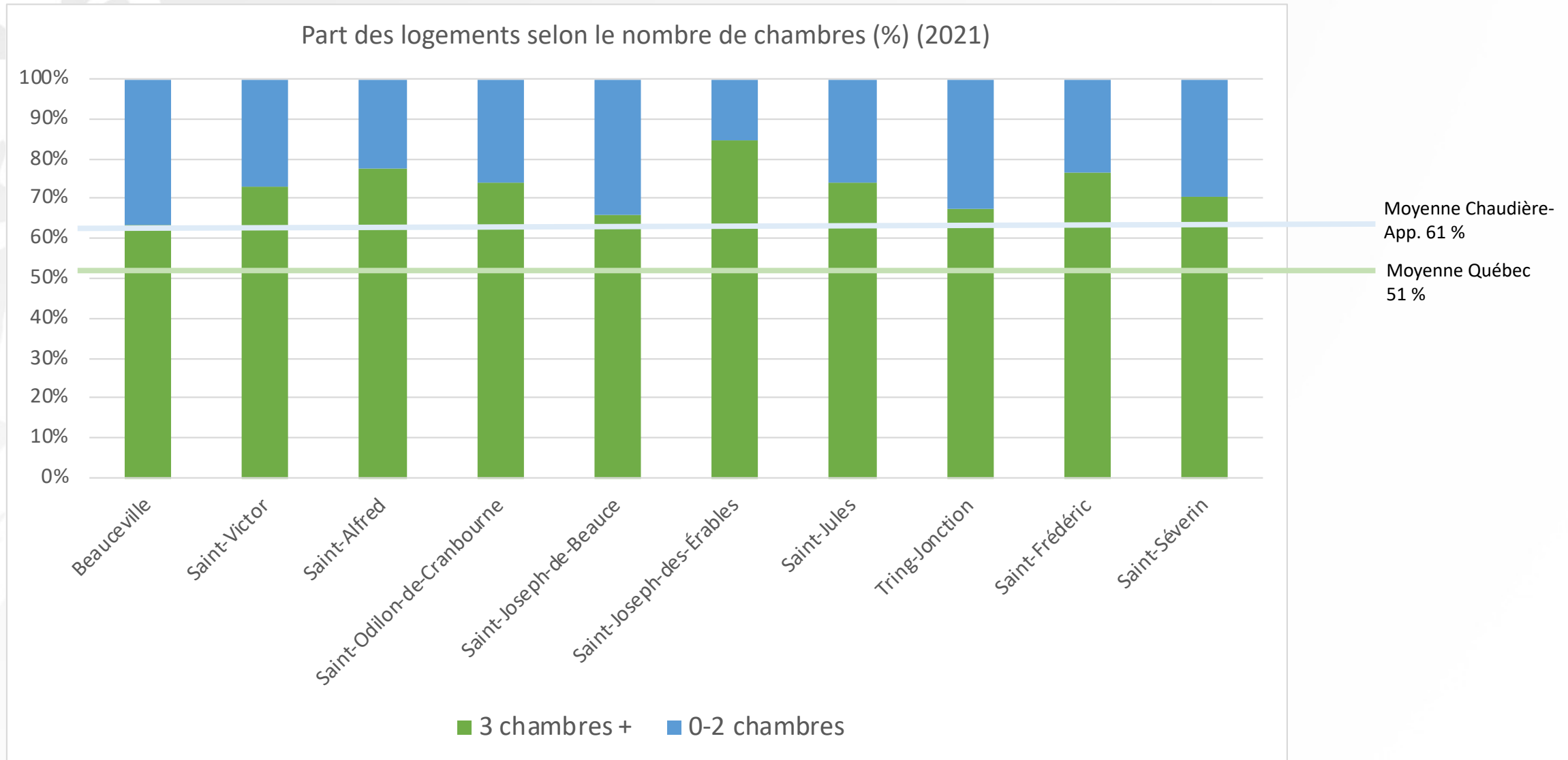
<i>Saint-Joseph-de-Beauce</i>	NB bâtiments	NB logements	Nb locaux commerciaux
Unifamilial	30	30	x
bifamilial	5	10	x
Multifamilial (3 logements +)	0	0	x
Bâtiment mixte	2	5	2
Commerce/service/industrie	8	x	8

Total logements
démolis :

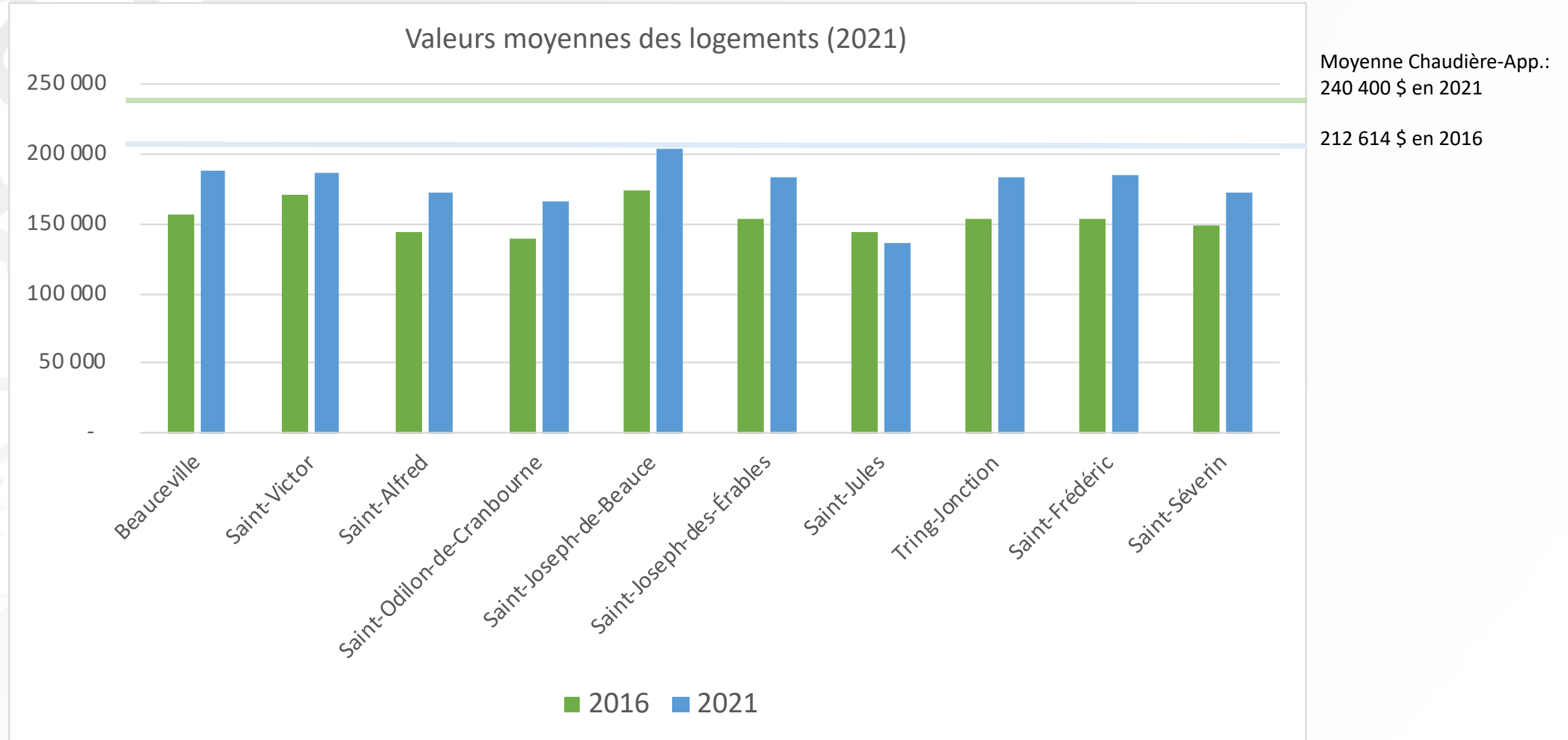
45

Saint-Joseph-des-Érables : 4-5 « démolitions ». Mais de ce nombre, quelques résidences ont pu être relocalisées sur le terrain (ce sont de grandes terres agricoles). Le bilan est donc plutôt négligeable.

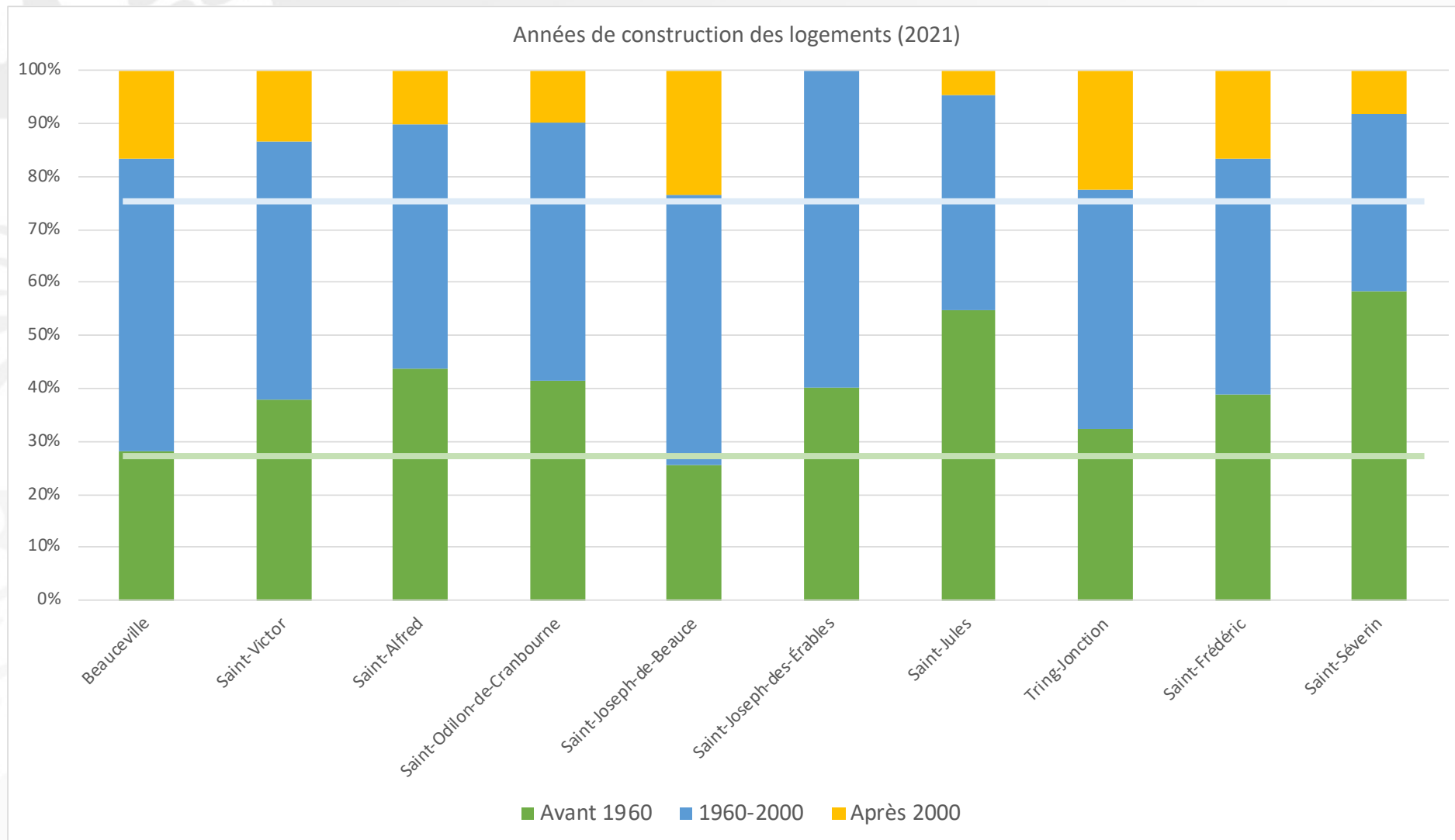
4.2 Taille des logements dans la MRC (3 chambres et +) (Stat.Can)



4.3 Valeurs moyennes des logements (2016 et 2021) (Stat.Can)



4.4 Période de construction des logements privés (2021) (Stat.Can)



Moyenne Chaudière-App.
Après 2000: 24 %

Moyenne Chaudière-App.
Avant 1960: 25 %

4.5 Résidence pour aînés

Nom	Municipalité	Nb de portes
Centre Curé-Larochelle Inc	Saint-Odilon	28
Résidence O’Roy Inc	Saint-Joseph	54
Résidence Villa du Moulin	Saint-Joseph	99
Le Petit Château Inc.	Saint-Joseph	7
Résidence Luca Inc.	Beauceville	27
Le Domaine de la Beaucevilloise	Beauceville	81
Les Résidences Ste-Famille (OSBL)	Tring-Jonction	20 (10 subv.)
Villa Royale Inc.	Saint-Frédéric	27
Total		343

- Avec 268 unités de logement en résidences privées pour aînés (sur un total de 343), Beauceville et Saint-Joseph accueillent près de 78 % de l’offre de logement en résidence privée pour aînés de la MRC de Beauce-Centre.
- La moitié des municipalités de Beauce-Centre ne dispose pas de résidence privée pour aînés.

Une résidence pour aînés est un immeuble comportant des logements qui offrent des services aux personnes âgées. Les services offerts varient d’une résidence à l’autre.

4.5 Les CHSLD – Centre d'hébergement de soins de longue durée

La MRC de Beauce-Centre dispose de deux CHSLD.

- Le CHSLD est un CHSLD public de Beauceville qui comprend 108 lits et est géré par le CISSS-CA.

Le CHSLD accueille des adultes en perte d'autonomie qui ne peuvent plus vivre dans leur milieu de vie habituel. Il offre :

- Des services d'hébergement, d'assistance, de soutien ou de surveillance;
- Des services infirmiers;
- Des services psychosociaux;
- Des services pharmaceutiques, médicaux et de réadaptation.









CHSLD de Beauceville

4.6 Logements sociaux: HLM

Municipalités	Nombre de pourvoyeurs	Nombre d'unités	Famille ou personne seule	50 ans et plus	60 ans et plus	Nombre d'unités comprenant :	Nombre d'unités vacantes
Saint-Victor	1	13		13		1 chambre : 11 2 chambres : 2	2
Tring-Jonction	1	10	4	6		1 chambre : 8 2 chambres : 2	5
Beauceville	1	20		20		1 chambre : 18 2 chambres : 2	4
Saint-Frédéric	1	16	16			3 chambres : 11 4 chambres : 5	0
Saint-Joseph	1	75	50	10	15	1 chambre : 2 chambres : 3 chambres :	0
Saint-Odilon-de-Cranbourne	1	20		10	10		1
Totaux	6	154	70	59	25	1 chambre : 2 chambres : 3 chambres : 4 chambres :	12

4. L'offre actuelle de logement

	Enjeux	Indicateurs spécifiques	Réflexions sur les enjeux spécifiques
OFFRE ACTUELLE DE LOGEMENT			
Diversité de l'offre		Proportions de maisons individuelles : 77% MRC (45 % Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	En fonction de l'évolution de la taille des ménages, doit-on favoriser le développement de logements plus adaptés (taille) et accessibles (coût)? (pour les aînés, pour les familles monoparentales, etc.)
Taille moyenne (chambres/pièces)		Nombre moyen de pièces : 6,6 MRC (5,8 Qc) Logement de 3 chambres et plus : 68 % MRC (51 % Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	
Délai de ventes		Données manquantes	L'offre actuelle répond-elle aux besoins des différents types de clientèles (premiers achats, familles monoparentales, logements locatifs)?
Valeur moyenne logement (estimée par le propriétaire)		Valeur moyenne logement, 2021 : 187 200 \$ MRC (376 800 \$ Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	Globalement, l'offre de logement, a-t-elle fortement évolué au cours des dernières années? Peut-on accompagner le développement de l'offre de logement sans mettre en priorité l'implantation de nouveaux projets résidentiels unifamiliaux?
Proportion de logements de moins de 20 ans		Logements construits après l'année 2000 : 17,6% MRC (23 % Qc) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	
Augmentation nombre de constructions résidentielles (dernier 15 ans)		Nouvelles constructions : 504 en PU Total MRC <i>Inventaire des terrains MRC 2023</i>	



5. Capacité d'action de la MRC et des municipalités

5.1 Les capacités physiques (spatiales)

- Dans la globalité de la MRC, différentes opportunités sont présentes en termes d'espace (384 hectares disponibles dans les différents périmètres urbains)
 - L'inventaire réalisé permet de démontrer que des mises en disponibilité de terrains sont possibles dans pratiquement l'ensemble des municipalités
 - D'autres possibilités sont aussi à évaluer en termes de requalification d'espaces non résidentiels (espaces appartenant aux différentes municipalités, bâtiments pouvant faire l'objet de projet de requalification, etc.)
- Si chaque situation municipale doit être évaluée de manière indépendante, le contexte du PL103, impose de manière plus directe les impératifs de concertation à l'échelle de la MRC.

5.2 Cadre réglementaire adapté

- Encore une fois la situation est variable en fonction de chacune des municipalités de la MRC, il n'a pas été possible de valider l'information.
- La réglementation municipale a-t-elle été adaptée pour permettre et faciliter le développement de l'habitat?
 - Réglementation facilitant le développement d'Unités d'Habitations Accessoires (UHA)
 - Réglementation encadrant le développement de résidences touristiques
 - Réglementation encadrant l'achat de terrains constructibles (délais de construction)
- Des incitatifs financiers ont-ils été développés?
 - Soutiens financiers aux propriétaires individuels, aux promoteurs, autres organismes

5.3 Capacités d'intervention active

La situation est variable en fonction de chacune des municipalités de la MRC, il n'a pas été possible de valider l'information.

- Certaines municipalités ont-elles développé des réserves foncières?
- Certaines municipalités ont-elles développé des stratégies spécifiques de développement de l'habitat (planification financière, identification de lieux, zones prioritaires de développement)?
- Les ressources humaines au sein de la municipalité ont-elles le temps et l'expérience nécessaire pour soutenir le développement de projets, stratégies habitat?

5. Capacités d'action de la MRC et des municipalités

	Enjeux	Indicateurs spécifiques	Réflexions sur les enjeux spécifiques
CAPACITÉ D'ACTION DE LA MUNICIPALITÉ			
Capacité des infrastructures	?	Données manquantes	<p>Capacité physique (spatiales) Globalement, pour la MRC les espaces sont présents pour assurer le développement de projets habitat. La situation est par contre spécifique à chaque municipalité. Il existe donc une nécessité de concertation entre chacune pour augmenter l'offre (notamment en prenant en compte le PL103).</p> <p>Cadre réglementaire adapté Les différentes municipalités de la MRC ne sont pas au même niveau. Certaines d'entre elles pourraient-elles bénéficier d'une mise à jour?</p> <p>Capacité d'intervention active Les ressources humaines présentes dans la municipalité ont-elles le temps et l'expérience nécessaires pour soutenir le développement de projets, stratégie habitat?</p>
Espaces disponibles pour accueillir de nouveaux projets	!	Terrains disponibles PU : 385 ha Total MRC <i>Inventaire des terrains MRC 2023</i>	
Possibilités de requalification de terrain	?	Données manquantes	
Contraintes (zone inondable, sablière, usages à risque, etc.)	?	Données manquantes	
Réglementation municipale adaptée	?	Données manquantes	
Incitatifs financiers développés	?	Données manquantes	
Réserve foncière disponible	?	Données manquantes	
Présence de promoteurs immobiliers ou autres	?	Données manquantes	
Capacité financière municipale (niveau d'endettement)	?	Données manquantes	
Projets en cours : habitation ou autres	?	Données manquantes	
Expérience acquise équipe municipale	?	Données manquantes	



C. Les premiers constats

Constats

1. Les besoins à venir:

- Plusieurs constats en termes d'évolution des besoins sont similaires pour les différentes municipalités de la MRC (ce constat doit être validé localement)
- Diminution de la taille des ménages, augmentation des ménages des 65 ans et plus, etc.

2. La vitalité sociale et économique propre à chaque municipalité peut impliquer des réponses spécifiques à chaque territoire et mérite d'être analysée.

3. Les perceptions/attentes de la population sont aussi à prendre en compte dans l'élaboration de réponses aux enjeux du logement

4. L'offre actuelle de logements:

- Pour plusieurs d'entre-elles, l'offre de logement a peu évolué et semble moins adaptée à la situation actuelle et aux enjeux à venir. (ce constat doit être validé localement)

5. Les capacités d'action des municipalités vont influencer les actions qui seront mises en place et les priorités qui seront fixées.

De l'état de situation au plan d'action

1. L'état de situation présenté doit être bonifié par vos connaissances précises du terrain
2. Cet état de situation bonifié pourra permettre d'envisager des actions prioritaires dans chaque municipalité et possiblement auprès de la MRC.

Au cours de l'atelier à venir, pour chaque municipalité, un tableau de bord vous sera distribué avec des données plus précises. Les échanges permettront d'alimenter les réflexions sur les enjeux prioritaires et pourront mener à identifier des pistes d'action.

... on se revoit donc cet après-midi.



ID TERRITOIRES

RURALITÉ - DÉVELOPPEMENT - VITALITÉ

MERCI DE VOTRE ATTENTION