

# ÉTUDE SUR L'HABITATION ET LE LOGEMENT SOCIAL DE LA MRC DU GRANIT





## CRÉDITS

---

### Recherche, consultations et rédaction

- Catherine Larouche, Jean-François Vachon et Christyne Lavoie  
Observatoire estrien du développement des communautés
- Avec la participation de Jean-François Allaire, Paul Morin et Dominique Morin,  
Observatoire estrien du développement des communautés et l'École de travail social de  
l'Université de Sherbrooke
- Avec la contribution importante de Cécile Richard, chargée de projet à la CDC du Granit, ainsi que  
des membres du Comité habitation et logement social (CHLS) du Granit, composé des organisations  
suivantes :
  - CDC du Granit, Monique Phérvong-Lenoir, directrice générale
  - CSSS du Granit, Janot Gosselin et Mario Lefebvre, organisateurs communautaires
  - Intro-Travail et Carrefour Jeunesse-Emploi, Alexandra Fontaine, intervenante pour le programme  
Jeunes en action
  - Centre des femmes, Emmanuelle Durocher, coordonnatrice
  - MRC du Granit, Marlène Bachand, agente de développement rural
  - Municipalité de Stornoway, Léo Boulanger, président du comité de développement
  - Municipalité de Piopolis, Marc Beaulé, conseiller municipal
  - Municipalité de Saint-Ludger, Diane Roy, citoyenne et ancienne mairesse
  - Municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn, Aline Maheux, conseillère municipale

### Recherche et rédaction des études de cas

- Philippe Grenier et Guillaume Brien, Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie

### Révision linguistique et mise en page

- Marie St-Jean, [www.pourtoutdire.ca](http://www.pourtoutdire.ca)



## SIGLES ET ACRONYMES

---

- AIS – Agence immobilière sociale
- CDC – Corporation de développement communautaire
- CDR – Coopérative de développement régional
- CLD – Centre local de développement
- CPTAQ – Commission de protection du territoire agricole du Québec
- CS – Centre de services
- CSSS – Centre de santé et de services sociaux
- FADOQ – Fédération de l'Âge d'Or du Québec
- ENM – Enquête nationale auprès des ménages
- HLM – Habitation à loyer modique
- MAMROT – Ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire
- MRC – Municipalité régionale de comté
- OEDC – Observatoire estrien du développement des communautés
- OH – Office d'habitation
- OSBL – Organisme sans but lucratif
- PRBI – Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux
- PSL – Programme supplément au loyer
- RPA – Résidence pour aînés
- RQRA – Regroupement québécois des résidences pour aînés
- SADC – Société d'aide au développement de la collectivité
- SCHL – Société canadienne d'hypothèques et de logement
- SED – Service d'entretien domestique du Granit
- SHQ – Société d'habitation du Québec
- UPA – Union des producteurs agricoles

## Sommaire

<b>CRÉDITS</b> .....	<b>III</b>
<b>SIGLES ET ACRONYMES</b> .....	<b>IV</b>
<b>MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE</b> .....	<b>1</b>
<b>LE SECTEUR DU LAC MÉGANTIC</b> .....	<b>3</b>
Résultats des consultations – Secteur du lac Mégantic .....	4
Recommandations pour les municipalités du secteur du lac Mégantic .....	6
<b>MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CÉCILE-DE-WHITTON</b> .....	<b>7</b>
Portrait statistique de la population .....	7
Portrait du logement à Sainte-Cécile-de-Whitton .....	13
Portrait statistique en bref .....	16
Consultation auprès des gestionnaires de résidences pour aînés .....	17
Consultation citoyenne .....	17
Idées pour répondre à des besoins .....	20
<b>MUNICIPALITÉ DE NANTES</b> .....	<b>23</b>
Portrait statistique de la population .....	23
Portrait du logement à Nantes .....	30
Portrait statistique en bref .....	33
Consultation auprès des propriétaires de logements .....	34
Consultation citoyenne .....	35
Idées pour répondre à des besoins .....	37
<b>MUNICIPALITÉ DE MARSTON</b> .....	<b>41</b>
Portrait statistique de la population .....	41
Portrait du logement à Marston .....	47
Portrait statistique en bref .....	50
Consultation auprès des propriétaires de logements .....	51
Consultation citoyenne .....	51
Idées de projets pour répondre à des besoins .....	55
<b>MUNICIPALITÉ DE FRONTENAC</b> .....	<b>57</b>
Portrait statistique de la population .....	57
Portrait du logement à Frontenac .....	63
Portrait statistique en bref .....	67
Consultation auprès des propriétaires de logements .....	68
Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation de Frontenac .....	68
Consultation citoyenne .....	69
Idées pour répondre à des besoins .....	74



## MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE

---

En mai 2013, à la suite d'une initiative du Centre des femmes de la MRC du Granit qui avait révélé certains besoins relatifs au logement, la Corporation de développement communautaire du Granit (CDC), le Centre de santé et de services sociaux du Granit (CSSS) et le Centre des femmes de la MRC du Granit se sont réunis pour réfléchir à la situation du logement social et de l'habitation locative sur le territoire de la MRC.

Rapidement, l'idée est née de constituer un comité multisectoriel dont la mission serait de réaliser un portrait des besoins en habitation et en logement social dans la MRC du Granit. Cette idée a été soumise à la Table des Partenaires du Granit en développement des communautés et a recueilli l'assentiment de tous. La réalisation de l'étude sur l'habitation et le logement social a par la suite été confiée à l'Observatoire estrien du développement des communautés (OEDC).

En raison des événements du 6 juillet 2013, un premier volet de l'étude portant uniquement sur la situation à Lac-Mégantic a été rapidement réalisé et rendu public à l'hiver 2014. Ce document présente les résultats du second volet de l'étude des besoins en habitation et en logement social de la MRC du Granit, qui se concentre sur les municipalités rurales. Pour réaliser l'étude, des consultations de citoyens et d'acteurs impliqués dans le domaine du logement ou de l'hébergement ont été menées dans chacune des 19 municipalités rurales de la MRC du Granit.

Les organisations et institutions suivantes ont fait partie du comité porteur de ce deuxième volet de l'étude :

- La CDC du Granit, porteur du projet
- Le CSSS du Granit
- Le Centre des femmes de la MRC du Granit
- Intro-Travail et Carrefour Jeunesse-Emploi
- La MRC du Granit
- La Municipalité de Stornoway
- La Municipalité de Saint-Ludger
- La Municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn
- La Municipalité de Piopolis

Les pages qui suivent présentent une synthèse des résultats des études des besoins menées dans chacune des municipalités, ainsi que les résultats de consultations menées auprès de propriétaires de multilogements, des offices d'habitation et des gestionnaires de résidences pour aînés.

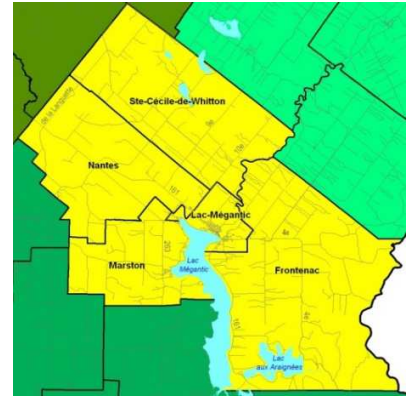




## LE SECTEUR DU LAC MÉGANTIC

Le secteur du lac Mégantic est l'endroit de la MRC où se retrouve la plus grande concentration de personnes. La ville de Lac-Mégantic regroupe à elle seule 26,6 % de la population totale du Granit. Entre 2006 et 2011, l'ensemble des municipalités du secteur du Lac-Mégantic ont connu une légère baisse de leur population, à l'exception de celle de Frontenac.

Excluant la ville de Lac-Mégantic, les municipalités de ce secteur ont un âge médian qui se situe en dessous de celui de la MRC, qui est de 47,1 ans. On dénombre 4 635 ménages dans ce secteur, dont 1 510 familles avec enfants. Les municipalités de Sainte-Cécile-de-Whitton et de Lac-Mégantic sont celles où le revenu médian des ménages est le plus bas dans ce secteur, à plus de 20 000 \$ de moins que la municipalité de Marston, qui est la plus favorisée au point de vue économique.



**Tableau 1. Statistiques sur la population du secteur du lac Mégantic**

	Ste-Cécile-de-Whitton	Nantes	Marston	Frontenac	Lac-Mégantic
Population 2011	892	1 374	662	1 650	5 932
Variation de population entre 2006 et 2011	-0,8 %	-4,3 %	-3,1 %	+1,7 %	-0,6 %
Âge médian (2011)	40,0 ans	42,6 ans	44,0 ans	43,2 ans	48,6 ans
Nombre de ménages et de familles avec enfant en 2011	345 dont 150 familles	575 dont 215 familles	280 dont 95 familles	680 dont 250 familles	2 755 dont 800 familles
Revenu médian des ménages en 2011	38 028 \$	51 364 \$	60 465 \$	59 141 \$	39 917 \$

Dans le secteur du lac Mégantic, on compte un total de 5 140 logements privés, dont 502 résidences secondaires ou logements vacants. Une proportion importante des résidences secondaires se situe dans la municipalité de Frontenac. Dans les municipalités rurales, la proportion de ménages propriétaires est fortement majoritaire. L'importante proportion de locataires de Lac-Mégantic (41 %) se rapproche de celle qu'on retrouve dans des villes de plus grande taille. Par exemple, à Sherbrooke, il y a 49,5 % de locataires, soit seulement 8,5 % de plus qu'à Lac-Mégantic<sup>1</sup>.

Le prix du logement dans la plupart des municipalités du secteur du lac Mégantic est inférieur à la médiane provinciale qui est de 841 \$ pour les propriétaires et de 643 \$ pour les locataires. L'Enquête nationale auprès des ménages indique que seuls les locataires de Marston paient plus que la médiane provinciale.

***Ménage :** personne ou groupe de personnes occupant un même logement et dont c'est le logement principal. Il peut se composer d'une famille, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule.*

<sup>1</sup> Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011

**Tableau 2. Statistiques sur l'habitation du secteur du lac Mégantic**

	Ste-Cécile-de-Whitton	Nantes	Marston	Frontenac	Lac-Mégantic
Nombre de logements privés	438	654	334	885	2 829
Résidences secondaires ou logements vacants	90	77	56	205	74
Taux de ménages propriétaires	93 %	83 %	95 %	89 %	59 %
Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des propriétaires	381 \$	556 \$	679 \$	524 \$	692 \$
Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des locataires	726 \$	523 \$	ND <sup>2</sup>	541 \$	455 \$
Nombre de ménages qui allouent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation	55	105	25	90	560

Par ailleurs, 835 ménages de ce secteur allouent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation. La majorité d'entre eux habitent à Lac-Mégantic, mais Nantes et Frontenac en comptent également un nombre important. Selon Le Tableau de bord en développement des communautés (2014), qui compile les données au niveau de la communauté statistique plus large, 28 % des locataires du secteur du lac Mégantic et 14,2 % des ménages propriétaires consacrent plus de 30 % de leur revenu à l'habitation en 2011. Toujours selon le Tableau de bord, ce sont 15,3 % des locataires et 16 % des personnes vivant seules qui consacrent plus de 50 % de leur revenu annuel en dépenses liées au logement.

### Résultats des consultations – Secteur du lac Mégantic

Rappelons qu'une étude spécifique pour la ville de Lac-Mégantic a été menée en février 2014. Elle n'apparaît dans ce rapport que si les données recueillies peuvent aussi présenter un intérêt pour les municipalités rurales avoisinantes.

Incluant les directions générales des municipalités, 33 personnes qui habitent les municipalités rurales du secteur du lac Mégantic ont été consultées dans le cadre de l'étude. Le tableau suivant présente la répartition de ces personnes par municipalité.

<sup>2</sup> Non disponible

**Tableau 3. Répartition des participants aux consultations par municipalité**

	Ste-Cécile-de-Whitton	Nantes	Marston	Frontenac	Lac-Mégantic
Nombre de personnes consultées	4	6	6	9	
Propriétaires de multilogements	–	4	1	2	
Gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM	1	–	–	–	
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	

**Problématiques identifiées**

Certaines problématiques liées à l'habitation se retrouvent dans plusieurs municipalités de la MRC du Granit. Les participants aux consultations des quatre municipalités rurales du secteur du lac Mégantic ont indiqué qu'il manque de terrains disponibles pour la construction, principalement en raison des contraintes de zonage. La présence de maisons en mauvais état et le manque de logements locatifs de qualité sont d'autres problématiques importantes dans ce secteur. Le tableau suivant présente les différentes problématiques nommées par les participants selon la municipalité.

**Tableau 4. Problématiques liées à l'habitation selon les municipalités, dans les municipalités rurales du secteur du lac Mégantic**

	Maisons ou logements en mauvais état	Peu de logements locatifs de qualité	Peu de services de proximité	Peu de terrains disponibles	Maisons trop dispendieuses	Peu de maisons à vendre	Manque de logements disponibles
Ste-Cécile-de-Whitton	x	x		x		x	
Nantes	x	x		x			
Marston	x	x	x	x			
Frontenac				x	x		x
Lac-Mégantic	x	x			x		x

### Offre de services à domicile

Les participants aux consultations du secteur du lac Mégantic sont généralement plutôt satisfaits des services de soutien à domicile disponibles dans la MRC. Certains considèrent cependant que l'accès aux services est limité : par exemple, que la fréquence des bains et lavages de cheveux est trop faible. Par ailleurs, des besoins en logements pour aînés autonomes ont été identifiés pour les municipalités de Nantes et de Marston.

**Tableau 5. Services de soutien à domicile : problématiques et besoins selon les municipalités du secteur du lac Mégantic**

	Problématiques		Besoins	
	Accès limité aux services de soutien	Aide pour menus travaux	Transport	Habitation pour aînés
Ste-Cécile-de-Whitton	x			
Nantes				x
Marston	x	x		x
Frontenac				

### Recommandations pour les municipalités du secteur du lac Mégantic

Dans le cadre des problématiques, besoins et idées de projets liés à l'habitation nommés par les participants lors des consultations de chaque municipalité, nous avons émis différentes recommandations. Le détail de ces recommandations est disponible à la fin du rapport de consultation de chaque municipalité. Le tableau suivant résume ces recommandations et indique pour quelles municipalités elles ont été formulées.

**Tableau 6. Recommandations aux municipalités du secteur du lac Mégantic**

	Incitatif financier à la rénovation	Incitatif financier à la construction	Habitation abordable	Stratégie d'accueil des nouveaux arrivants	Habitation pour aînés	Services de soutien social	Coopérative de services de proximité	Promotion de la municipalité
Ste-Cécile-de-Whitton	x		x					x
Nantes	x			x	x			
Marston			x				x	
Frontenac	x		x					
Lac-Mégantic	x		x			x		

## MUNICIPALITÉ DE SAINTE-CÉCILE-DE-WHITTON

### Portrait statistique de la population

En 2011, la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton compte 892 résidents, soit sept de moins qu'au recensement précédent, en 2006. Cette très légère diminution de la population inscrit la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton dans la même tendance générale qui est remarquée dans l'ensemble de la MRC du Granit, tout comme dans le secteur du lac Mégantic.

**Tableau 7. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	Ste-Cécile- de-Whitton	MRC du Granit
Population en 2006	899	22 342
Population en 2011	892	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-0,8 %	-0,4 %

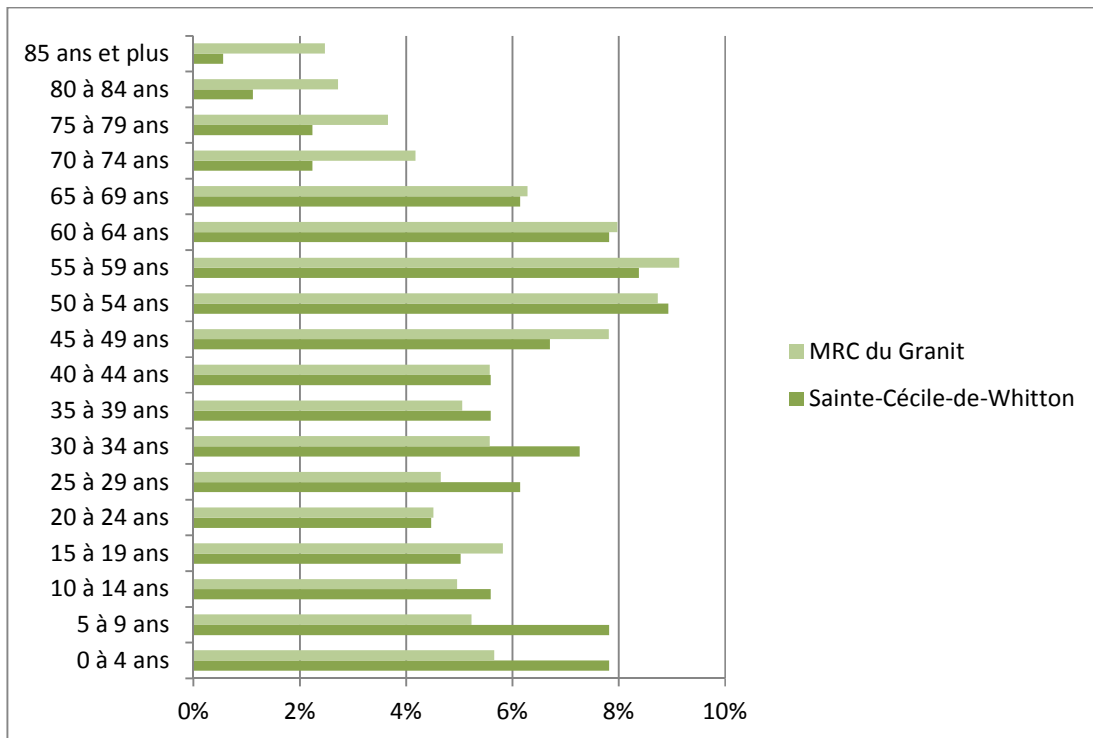
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Sainte-Cécile-de-Whitton en 2011

De manière générale, la pyramide des âges de la population de Sainte-Cécile-de-Whitton suit la même courbe que celle de l'ensemble de la MRC du Granit. Par contre, certains éléments sont remarquables :

- Les groupes de 25 à 34 ans et leurs enfants de 0 à 14 ans sont proportionnellement plus nombreux à Sainte-Cécile-de-Whitton que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- L'ensemble des groupes d'âge au-dessus de 55 ans représente une proportion plus importante de la population de la MRC du Granit que de la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton. L'écart est plus marqué chez les 70 ans et plus.

Figure 1. Pyramide des âges en 2011 – Sainte-Cécile-de-Whitton et MRC du Granit



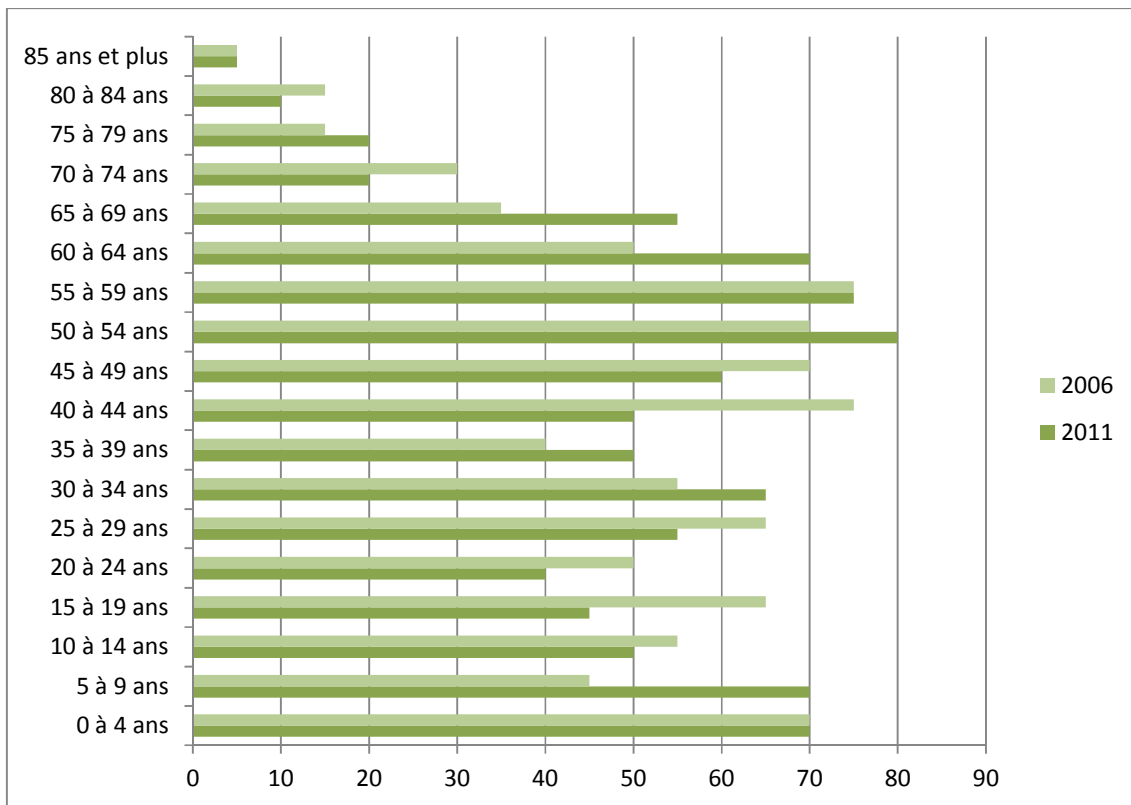
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Variation dans la pyramide des âges à Sainte-Cécile-de-Whitton entre 2006 et 2011

En regardant la pyramide des âges de Sainte-Cécile-de-Whitton en 2006 et en 2011, on note que :

- Il y a 25 enfants âgés de 5 à 9 ans de plus en 2011 qu'en 2006.
- Entre 2006 et 2011, les 15-29 ans ont vu leur nombre diminuer de 40 personnes et les 40-49 ans ont connu une diminution de 35 personnes.
- En contrepartie, les 30-39 ans ont connu une augmentation de 20 personnes et les 60-69 ans ont gagné 40 représentants entre 2006 et 2011.

Figure 2. Population selon l'âge à Sainte-Cécile-de-Whitton – Évolution entre 2006 et 2011



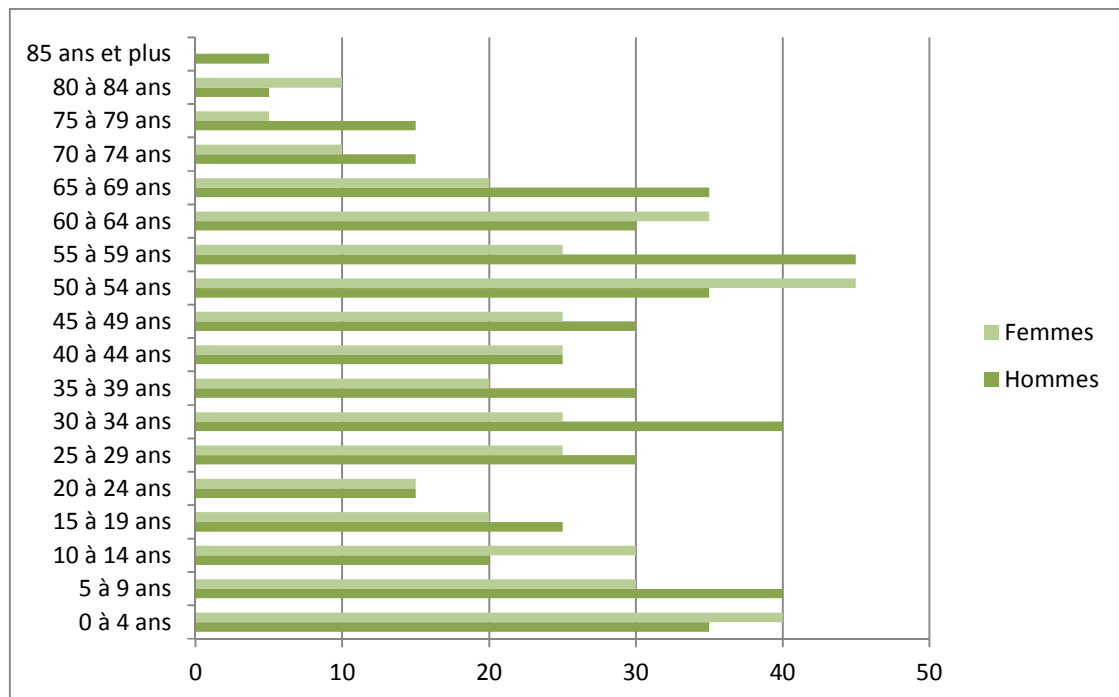
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Sainte-Cécile-de-Whitton

Si on regarde la pyramide des âges de la population de Sainte-Cécile-de-Whitton en tenant compte de la distribution selon le sexe, on remarque que :

- Il y a 70 hommes de plus que de femmes à Sainte-Cécile-de-Whitton.
- Les adultes de 25 à 49 ans comptent 35 hommes de plus que de femmes.
- Les adultes d'âge mûr âgés de 50 à 69 ans comptent 20 hommes de plus que de femmes.
- Les aînés aussi sont davantage masculins, avec 15 hommes de plus que de femmes chez les 70 ans et plus, alors qu'on retrouve habituellement plus de femmes que d'hommes dans les tranches les plus âgées de la population.

Figure 3. Pyramide des âges selon le sexe



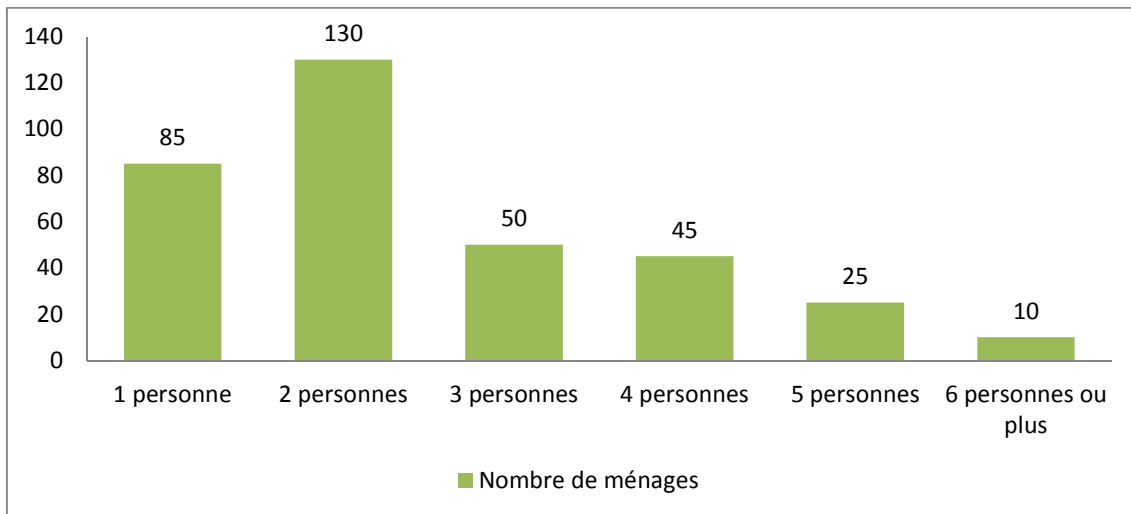
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011



### Ménages selon le nombre de personnes

En 2011, la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton compte 345 ménages. Près des deux tiers (62 %) de ces ménages sont composés d'une ou deux personnes. On compte 150 familles avec enfants à Sainte-Cécile-de-Whitton, dont 30 sont monoparentales.

Figure 4. Ménages selon le nombre de personnes à Sainte-Cécile-de-Whitton



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Revenus des ménages

Le revenu médian des particuliers est, pour les résidents de Sainte-Cécile-de-Whitton, semblable au revenu médian des particuliers québécois. Leur revenu moyen est par contre moindre que le revenu moyen des Québécois (environ 8 000 \$ de moins). Cette différence entre le revenu médian et le revenu moyen des habitants de Sainte-Cécile-de-Whitton peut s'expliquer par un écart moins grand entre les revenus les plus élevés et les plus bas dans cette municipalité du Granit.

Les femmes de Sainte-Cécile-de-Whitton ont un revenu médian légèrement supérieur au revenu médian des Québécoises et leur revenu moyen s'approche du revenu moyen des femmes de l'ensemble de la province (environ 2 600 \$ de différence). Les hommes de Sainte-Cécile-de-Whitton ont eux aussi un revenu médian semblable à la référence provinciale, par contre, leur revenu moyen est de près de 13 500 \$ inférieur au revenu moyen des hommes québécois.

**Revenu médian** : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

**Revenu moyen** : somme des revenus de toute la population divisée par le nombre de membres de cette population.

**Différence entre le revenu médian et le revenu moyen** : plus le revenu moyen est élevé par rapport au revenu médian, plus l'écart de revenu entre les ménages les plus riches et les plus pauvres est grand.

**Tableau 8. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	Ste-Cécile-de-Whitton	Québec	Ste-Cécile-de-Whitton	Québec	Ste-Cécile-de-Whitton	Québec
Revenu médian	27 388 \$	28 099 \$	31 592 \$	33 148 \$	24 324 \$	23 598 \$
Revenu moyen	28 433 \$	36 352 \$	28 920 \$	42 343 \$	27 876 \$	30 523 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Au point de vue du revenu des ménages, la situation est un peu différente. Le revenu médian des ménages résidant à Sainte-Cécile-de-Whitton est inférieur au revenu médian des ménages québécois de 13 800 \$, alors que le revenu moyen est inférieur de 16 300 \$ pour les ménages de Sainte-Cécile-de-Whitton.

**Tableau 9. Revenu total des ménages en 2010**

	Ste-Cécile-de-Whitton	Québec
Revenu médian	38 028 \$	51 842 \$
Revenu moyen	49 869 \$	66 205 \$

*Le revenu total d'un ménage : somme des revenus totaux avant impôt de toutes les personnes membres d'un même ménage.*

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), pour être confortable financièrement, un ménage ne devrait pas payer plus de 30 % de son revenu brut en dépenses liées à l'habitation (ces dépenses incluent notamment le coût du loyer ou de l'hypothèque et le chauffage).

Le tableau suivant présente la répartition des 65 ménages les moins favorisés de Sainte-Cécile-de-Whitton, selon leur niveau de revenu. La colonne de droite présente le montant maximum que devraient payer ces ménages pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu en dépenses liées au logement.

**Tableau 10. Ménages de Sainte-Cécile-de-Whitton ayant un revenu de moins de 40 000 \$ et les dépenses qu'ils devraient consacrer à l'habitation par mois pour qu'elles se situent en dessous de 30 % du revenu**

Revenu	N <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
10 000 \$ à 14 999 \$	45	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	20	de 375 \$ à 500 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Portrait du logement à Sainte-Cécile-de-Whitton

### Logements disponibles à Sainte-Cécile-de-Whitton

Selon Statistique Canada, le parc immobilier de Sainte-Cécile-de-Whitton compte, en 2011, 438 logements privés. Cela représente 37 logements privés de moins qu'en 2006. Sur ces 438 logements privés, 348 sont occupés par des résidents habituels, donc 90 logements privés seraient utilisés comme résidence secondaire ou inoccupés. Ces logements non occupés par des résidents habituels représentent 20 % du parc immobilier de la municipalité. En 2006, cette proportion était de 26 %.

*Logement privé : un ensemble distinct de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une personne ou un groupe de personnes. De plus, un logement privé doit être doté d'une source de chauffage et doit fournir un espace permettant de s'abriter des intempéries.*

**Tableau 11. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011**

	2006	2011
Total des logements privés	475	438
Total des logements occupés par des résidents habituels	351	348

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion de ménages propriétaires

Parmi les 350 ménages de Sainte-Cécile-de-Whitton, 93 % sont propriétaires de leur logement. Cette proportion est considérablement plus élevée que dans l'ensemble de la MRC du Granit et surprend, même pour une municipalité rurale où la proportion de propriétaires est habituellement plus élevée qu'en milieu plus urbain.

**Tableau 12. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2006**

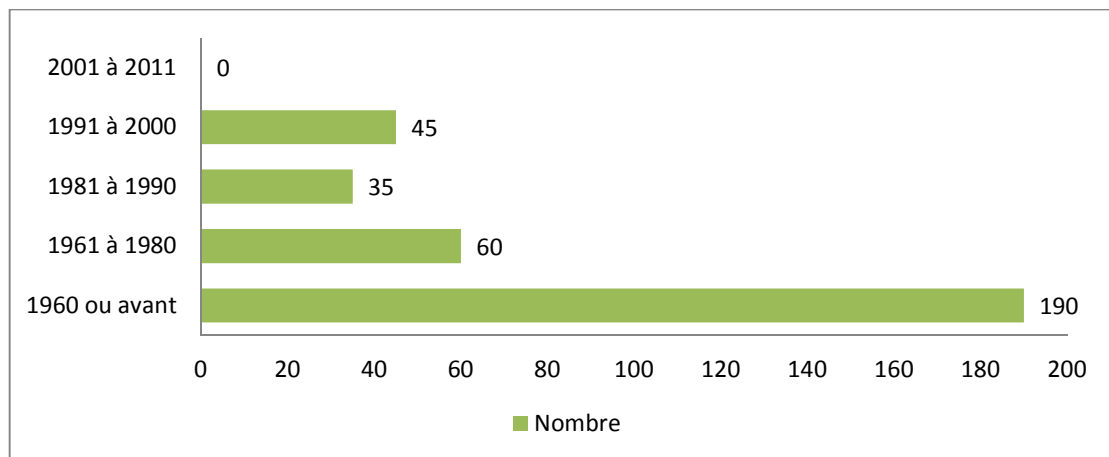
	Ste-Cécile-de-Whitton	MRC du Granit
Ménages propriétaires	320 (93 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	25 (7 %)	1 980 (21 %)

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006

### Année de construction des logements<sup>3</sup>

Plus de la moitié (54 %) des 350 logements habités par des résidents habituels qu'on retrouve sur le territoire de la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton ont été construits avant 1960. Dans les décennies suivantes, le rythme de construction de nouveaux logements est demeuré plutôt constant à une trentaine par décennie. Par contre, selon Statistique Canada, aucun nouveau logement n'aurait été construit depuis le début des années 2000.

Figure 5. Nombre de logements privés selon l'année de construction



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

<sup>3</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

### Prix du logement et taux d'effort

Les données sur le coût des logements à Sainte-Cécile-de-Whitton sont surprenantes. Le coût des logements loués y est étonnamment élevé, le paiement médian étant supérieur au paiement médian des logements loués dans l'ensemble de la province. Par contre, le coût des logements occupés par le propriétaire y est très bas, représentant moins de la moitié du paiement médian pour les logements occupés par le propriétaire dans l'ensemble de la province.

**Tableau 13. Prix des logements en 2011**

	Ste-Cécile-de-Whitton	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>4</sup>	726 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>5</sup>	381 \$	841 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

### Taux d'effort des ménages

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages, 55 ménages habitants à Sainte-Cécile-de-Whitton consacraient 30 % ou plus de leur revenu brut aux dépenses liées à l'habitation. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires, malgré le faible coût médian des logements occupés par le propriétaire. Près de 18 % des ménages propriétaires seraient dans cette situation inconfortable, ce qui excède la proportion de ménages propriétaires se trouvant dans une situation semblable dans la MRC du Granit et même dans l'ensemble de la province de Québec.

**Tableau 14. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	Ste-Cécile-de-Whitton	MRC du Granit	Québec
Locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	0 %	26,6 %	36,8 %
Propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	17,7 %	12,9 %	14,9 %

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

<sup>4</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>5</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

## Portrait statistique en bref

- En 2011, la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton compte 892 résidents.
- Les groupes de 25 à 34 ans et leurs enfants de 0 à 14 ans sont proportionnellement plus nombreux à Sainte-Cécile-de-Whitton que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- L'ensemble des groupes d'âge au-dessus de 55 ans représente une proportion plus importante de la population de la MRC du Granit que de la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton. L'écart est plus marqué chez les 70 ans et plus.
- Il y a 25 enfants âgés de 5 à 9 ans de plus en 2011 qu'en 2006.
- Entre 2006 et 2011, les 15-29 ans ont vu leur nombre diminuer de 40 personnes et les 40-49 ans ont connu une diminution de 35 personnes.
- En contrepartie, les 30-39 ans ont connu une augmentation de 20 personnes et les 60-69 ans ont gagné 40 représentants entre 2006 et 2011.
- Il y a 70 hommes de plus que de femmes à Sainte-Cécile-de-Whitton. Pour la plupart des groupes d'âge, la population masculine est donc majoritaire.
- En 2011, la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton compte 345 ménages. Parmi ces ménages, 150 sont des familles avec enfants, dont 30 familles monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Sainte-Cécile-de-Whitton est de 38 028 \$, alors que leur revenu moyen est de 49 869 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 31 592 \$ et un revenu moyen de 28 920 \$. Les femmes ont un revenu médian de 24 324 \$ et un revenu moyen de 27 876 \$.
- À Sainte-Cécile-de-Whitton, 65 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient consacrer moins de 500 \$ par mois aux dépenses liées à l'habitation.
- Le parc immobilier de Sainte-Cécile-de-Whitton compte un total de 438 logements privés en 2011. De ce nombre, 348 sont occupés par des résidents habituels.
- Une proportion de 93 % des ménages de Sainte-Cécile-de-Whitton sont propriétaires de leur logement.
- En 2011, 54 % des logements habités par des résidents habituels à Sainte-Cécile-de-Whitton ont été construits avant 1960.
- À Sainte-Cécile-de-Whitton en 2011, le paiement mensuel moyen d'un propriétaire pour se loger est de 381 \$ et les locataires ont des dépenses médianes de 726 \$ par mois.
- Dans la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton, 55 ménages consacrent plus de 30 % aux dépenses liées à l'habitation. L'ensemble de ces ménages sont propriétaires.

## Consultation auprès des gestionnaires de résidences pour aînés

On retrouve une résidence privée pour aînés sur le territoire de la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton. Cette résidence a déjà été mise en vente il y a quelques années, mais aucun acheteur sérieux ne s'est manifesté. Bien qu'elle ne soit plus annoncée comme telle, les propriétaires vendraient sans hésitation sur présentation d'une offre intéressante. Les propriétaires ayant dépassé l'âge de la retraite, ils reconnaissent qu'ils ne pourront continuer pendant bien des années, mais ne souhaitent pas fermer la résidence qui répond à un besoin important dans la municipalité.

**Tableau 15. Informations sur les résidences pour aînés à Sainte-Cécile-de-Whitton**

Type de logement	Appartements	Chambres
Nombre	0	9
Nombre – Vacant	–	1
Niveau de la demande	–	Correct
Liste d'attente automne 2014	–	s.o. – Offre et demande généralement équivalentes
Clientèle cible	–	Autonome et semi-autonome
Coût/unité/mois	–	900 \$ à 1250 \$, plus certains services à la carte

## Consultation citoyenne

Le 11 novembre 2014, quatre citoyens de Sainte-Cécile-de-Whitton ont participé à la consultation citoyenne sur les besoins et les problématiques liés à l'habitation dans la municipalité. Les principales problématiques énoncées sont les suivantes.

**Tableau 16. Problématiques liées à l'habitation à Sainte-Cécile-de-Whitton**

- Les maisons de la municipalité sont en mauvais état et ont besoin de réparations importantes.
- Il y a peu de maisons à vendre dans la municipalité.
- La municipalité a peu de logements locatifs et les logements existants sont rarement vacants.
- La municipalité a peu de terrains à vendre et ces derniers sont peu affichés.
- Le zonage agricole constitue un frein au développement.

## Besoins identifiés

Devant le mauvais état de plusieurs maisons, les citoyens de Sainte-Cécile-de-Whitton auraient besoin d'une aide de la municipalité pour effectuer des rénovations sur leurs maisons. Un crédit de taxes pour attirer de nouveaux ménages serait également un besoin (des discussions au conseil municipal sont en cours à ce sujet).

### **Offre de services à domicile**

Les participants à la consultation considèrent que les services de soutien à domicile sont limités et difficiles d'accès. En contrepartie, certains affirment que les aînés n'en ont pas de besoin en raison du soutien de leur famille.

### **Initiatives passées**

Un projet de construire des duplex a été tenté par un promoteur dans le passé, mais le projet n'a pas fonctionné en raison de la faiblesse de la demande et du manque de rentabilité des projets. Toutefois, deux autres duplex ont été construits.

### **Attirer de nouveaux ménages**

Selon les participants à la consultation, la municipalité aimerait attirer :

- des jeunes familles et des couples
- des professionnels
- des commerçants
- des propriétaires d'entreprises
- des ménages cherchant la tranquillité
- des individus souhaitant s'impliquer dans la municipalité.

### **Avantages et inconvénients de la municipalité**

Les principaux avantages de Sainte-Cécile-de-Whitton sont ses activités et ses infrastructures pour les familles et les enfants. En ce qui concerne les inconvénients, on note que le fractionnement de Sainte-Cécile-de-Whitton en quatre parties (Sainte-Cécile-de-Whitton, Sainte-Cécile-Station, Saint-Samuel et les habitants du rang 10) représente un problème important pour la vie communautaire, le sentiment d'appartenance et la juste répartition des services municipaux. Le tableau suivant résume les avantages et les inconvénients énoncés par les participants.



**Tableau 17. Avantages et inconvénients de la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• École</li> <li>• Parcs pour les loisirs</li> <li>• Activités familiales</li> <li>• Bibliothèque</li> <li>• Proximité de Lac-Mégantic</li> <li>• Tranquillité</li> <li>• Présence du lac des Trois Milles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons en mauvais état</li> <li>• Présence de plusieurs pôles nuisant au sentiment d'appartenance, à la vie communautaire et à l'offre de services municipaux</li> <li>• Absence de services de proximité (dépanneur, restaurant, etc.)</li> <li>• Entretien des chemins de la municipalité à améliorer</li> <li>• Taxes élevées pour les services municipaux offerts</li> <li>• Passage de camions lourds</li> <li>• Manque de trottoirs</li> <li>• Peu d'activités pour les aînés</li> </ul>

### Maisons en vente à Sainte-Cécile-de-Whitton

Selon le site Web Centris en date du 12 décembre 2014, seulement cinq maisons sont à vendre à Sainte-Cécile-de-Whitton. Cette situation confirme les dires des participants qui considèrent qu'il y a peu d'habitations à vendre. Les résidences en vente sont pour la plupart très abordables : trois d'entre elles se vendent en bas de 100 000 \$ et les deux autres à 167 500 \$ et 229 000 \$.

### Espace vacant

Le tableau suivant donne un aperçu de l'espace vacant dans le périmètre urbain de Sainte-Cécile-de-Whitton. Il s'agit de la municipalité qui a le moins d'espace vacant dans la MRC.

**Tableau 18. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Sainte-Cécile-de-Whitton**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
20 %	2 %	0 %	22 %

SOURCE : SERVICES D'ÉVALUATION ET DE GÉOMATIQUE DE LA MRC DU GRANIT, 2013.

**Espace vacant** : terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction

**Espace inoccupé** : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence

**Espace inoccupé enclavé** : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence, mais non contigu à un chemin ou terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction, mais non contigu à un chemin.

### Terrains à vendre

Selon le site Web Centris, il y a 31 terrains à vendre dans la municipalité de Sainte-Cécile-de-Whitton. Cependant, presque tous ces terrains sont destinés à la construction de lieux de villégiature et seulement deux d'entre eux sont zonés résidentiels. Comme dans plusieurs municipalités, le zonage agricole est un frein au développement. Il s'agit d'ailleurs de la municipalité qui a le plus faible pourcentage de périmètre urbain vacant dans la MRC du Granit. L'utilisation de l'article 59 a toutefois parmi d'ouvrir certains terrains au développement le long du rang 10.

### Idées pour répondre à des besoins

Plusieurs idées ont été suggérées par les participants à la consultation pour mieux répondre aux besoins de la municipalité en logements. Ces dernières concernent la construction et l'entretien des logements ainsi que les activités et la vie communautaire.

**Tableau 19. Idées de projets proposées lors de la consultation à Sainte-Cécile-de-Whitton**

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit de taxe ou subvention à la rénovation des habitations</li> <li>• Crédit de taxes pour les nouveaux arrivants dans la municipalité</li> <li>• Embellir le village</li> <li>• Créer plus de trottoirs</li> </ul>
Activités et vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire en sorte que le lac des Trois Milles soit accessible au public</li> <li>• Ouvrir un centre communautaire</li> <li>• Créer des pistes cyclables</li> <li>• Travailler à réunir les différents pôles de la municipalité (Sainte-Cécile-de-Whitton, Sainte-Cécile-Station, Saint-Samuel, rang 10)</li> <li>• Offrir un soutien aux jeunes pour les études postsecondaires</li> </ul>

### Recommandation 1

Selon les participants, plusieurs maisons de la municipalité sont en mauvais état. Pour répondre à ce problème, nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité mette sur pied un programme de revitalisation résidentielle et qu'elle informe les propriétaires des autres subventions disponibles pour la rénovation des habitations (voir programme Rénoclimat en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 2

Les citoyens Sainte-Cécile-de-Whitton ont énoncé à plusieurs reprises le besoin de logements locatifs, car les logements de la municipalité sont rarement vacants. Par ailleurs, des tentatives de projets de développement de logements locatifs privés ont été abandonnées dans le passé par manque de rentabilité. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 2

D'étudier la pertinence d'un projet de logements locatifs communautaires (voir l'étude de cas *l'Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime*, en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 3

Selon la directrice générale, des discussions sont en cours au conseil municipal afin de trouver des moyens d'attirer de nouveaux ménages dans la municipalité. Nous recommandons :

#### Recommandation 3

De rédiger et de mettre en œuvre un plan de communication pour faire la promotion de la municipalité et de ses atouts, notamment sa proximité avec Lac-Mégantic.



## MUNICIPALITÉ DE NANTES

### Portrait statistique de la population

La municipalité de Nantes compte 1 374 habitants en 2011, soit 62 personnes de moins qu'au recensement précédent, en 2006. Cette diminution de 4,3 % de la population est proportionnellement plus importante que celle de l'ensemble de la MRC du Granit, mais s'inscrit dans une même tendance, partagée également par quatre des cinq municipalités qui forment le secteur du lac Mégantic.

**Tableau 20. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	Nantes	MRC du Granit
Population en 2006	1 436	22 342
Population en 2011	1 374	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-4,3 %	-0,4 %

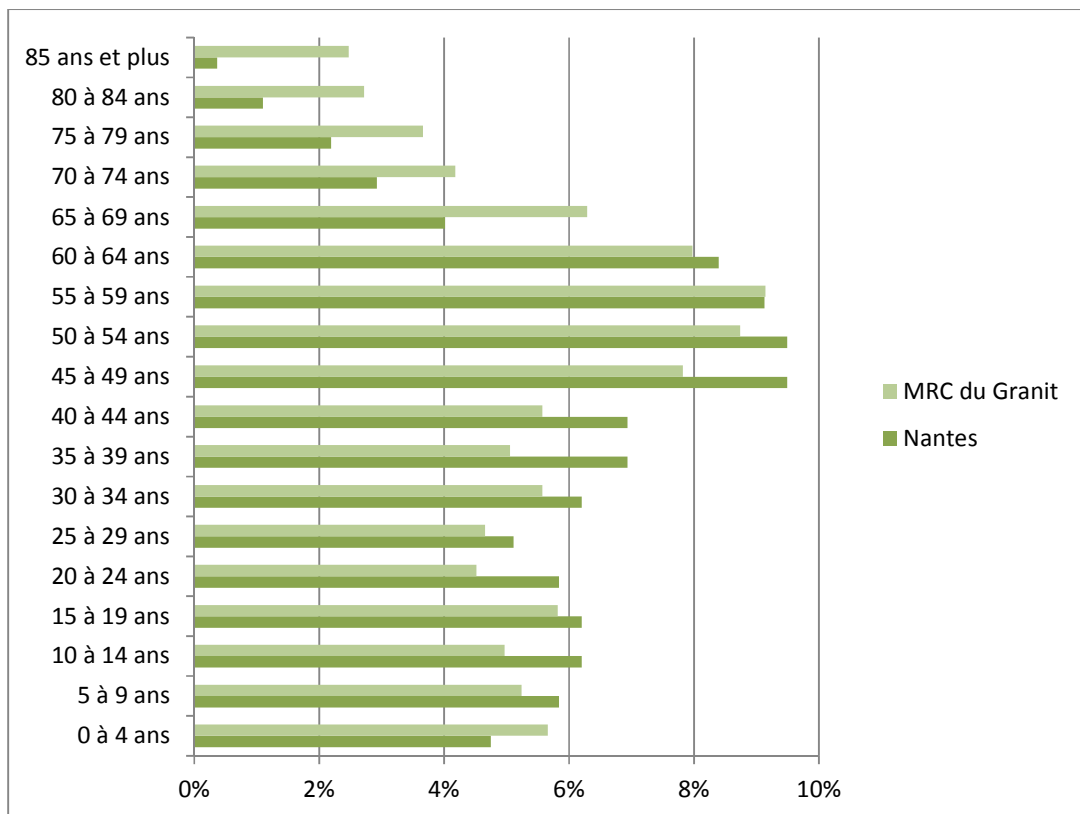
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Nantes en 2011

En comparant la pyramide des âges de Nantes à celle de la MRC du Granit en 2011, on remarque que :

- Les groupes d'âge entre 20 et 54 ans sont plus nombreux à Nantes que dans l'ensemble de la MRC du Granit. Autrement dit, la population active représente une part plus importante de la population totale de la municipalité de Nantes que de celle de la MRC du Granit.
- Les enfants et adolescents âgés de 5 à 19 ans sont également proportionnellement plus nombreux à Nantes que pour l'ensemble de la MRC.
- À l'opposé, les gens âgés de 65 ans et plus sont beaucoup moins nombreux à Nantes que dans l'ensemble de la MRC du Granit.

Figure 6. Pyramide des âges en 2011 – Nantes et MRC du Granit



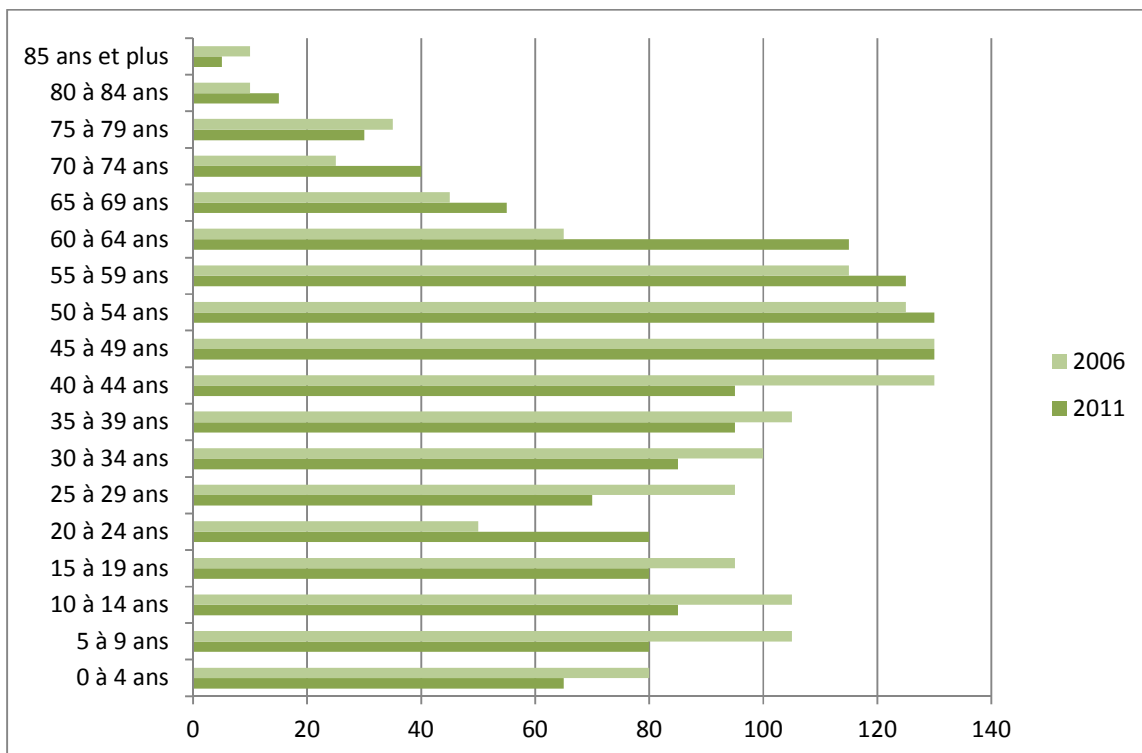
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Variation dans la pyramide des âges à Nantes entre 2006 et 2011

En comparant la pyramide des âges de la population de Nantes tirée des recensements de 2006 et 2011, on remarque que :

- Les groupes d'âge de 25 à 44 ans ont connu une baisse démographique pendant ces cinq années (-85 personnes).
- Puisque le nombre de jeunes adultes et d'adultes d'âge moyen a diminué, le nombre d'enfants a aussi diminué (-75 personnes chez les 0-19 ans).
- Le groupe d'âge des 20 à 24 ans a connu une augmentation de 25 personnes.
- Le nombre de personnes âgées de 60 à 64 ans a connu une augmentation de 50 personnes.
- Le nombre de jeunes retraités de 65 à 74 ans a connu une augmentation de 25 personnes.

**Figure 7. Population selon l'âge à Nantes – Évolution entre 2006 et 2011**



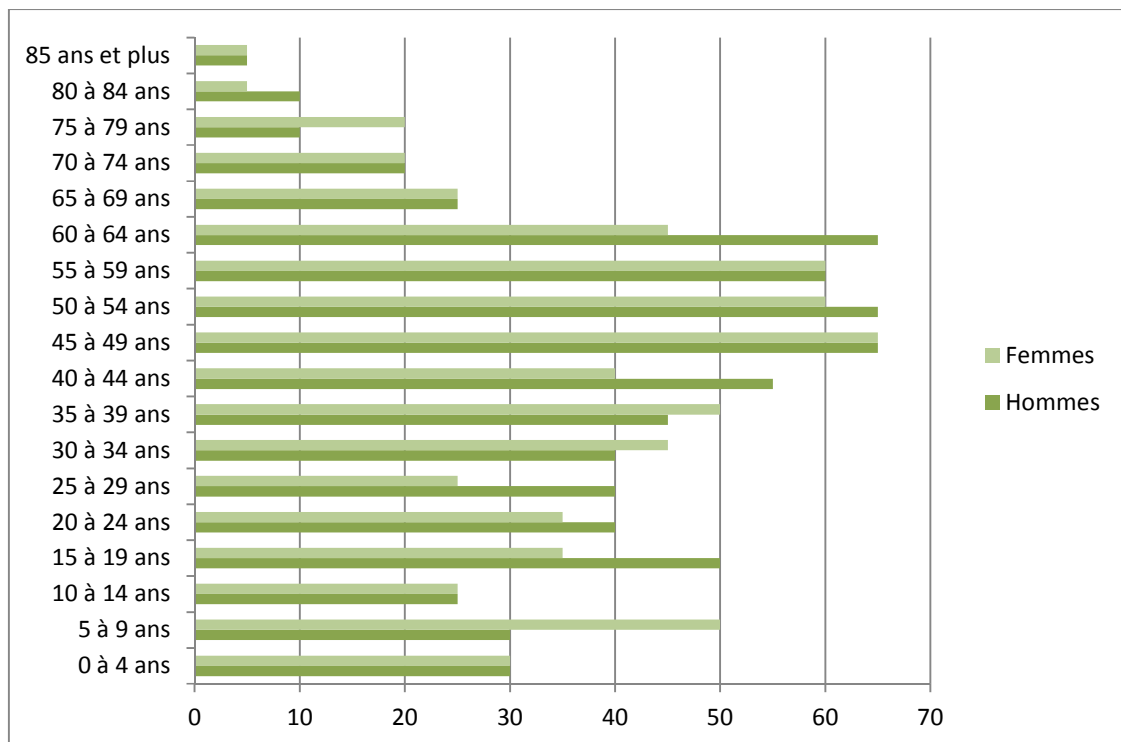
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Nantes

Si on examine la composition de la population de la municipalité de Nantes sous l'angle du genre, on remarque que :

- Globalement, il y a 40 hommes de plus que de femmes à Nantes.
- De façon plus détaillée, on retrouve 35 hommes de plus que de femmes chez les 15 à 29 ans.
- Les nantais de 40-64 ans comptent 40 hommes de plus que de femmes.
- Les femmes de 30 à 39 ans comptent 10 femmes de plus que d'hommes.
- Il y a 20 filles de 5 à 9 ans de plus que de garçons qui habitent la municipalité.

Figure 8. Pyramide des âges selon le sexe



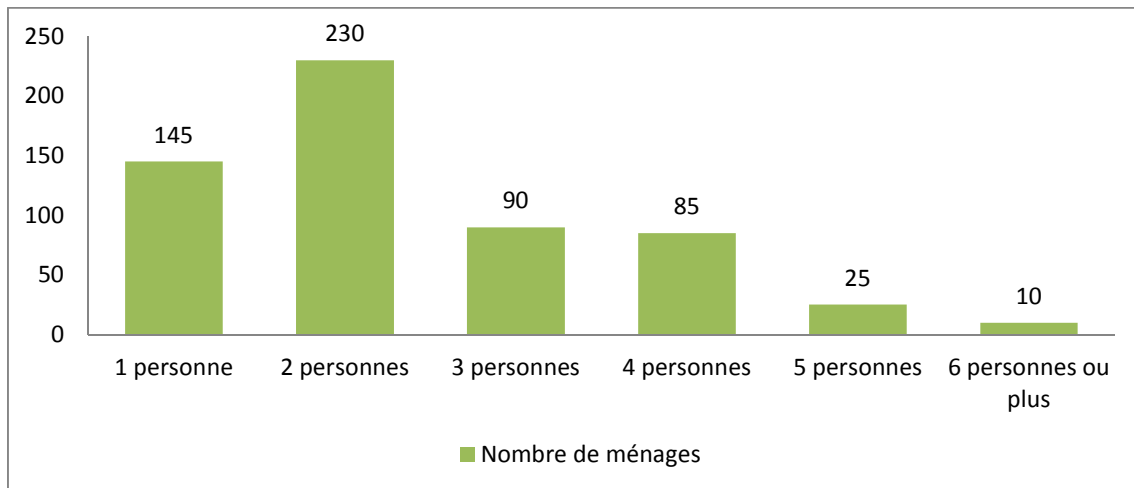
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011



### Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, la municipalité de Nantes compte 575 ménages en 2011. Près des deux tiers d'entre eux ne sont composés que d'une ou de deux personnes. Dans l'ensemble des ménages, on dénombre 215 familles avec enfants, dont 35 familles monoparentales.

Figure 9. Ménages selon le nombre de personnes à Nantes



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

De manière générale, le revenu médian des habitants de Nantes est comparable au revenu médian provincial. Environ 770 \$ séparent le revenu médian des particuliers nantais à celui des Québécois. Par contre, l'écart est plus important lorsqu'il est question du revenu moyen; le revenu moyen des particuliers nantais est de 7 865 \$ inférieur à la moyenne provinciale. Un scénario semblable est observable lorsqu'on regarde plus spécifiquement le revenu des hommes. Seulement 1 065 \$ séparent le revenu médian des hommes nantais à celui des hommes du Québec, alors que l'écart est de près de 10 700 \$ pour le revenu moyen. Cela indique un écart moins grand entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus bas à Nantes comparativement à l'ensemble de la province.

Chez les femmes, la situation est quelque peu différente, le revenu médian étant significativement plus bas que la référence provinciale (3 800 \$ de moins pour les Nantaises), alors que l'écart est de 5 700 \$ pour le revenu moyen.

**Revenu médian** : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

**Revenu moyen** : somme des revenus de toute la population divisée par le nombre de membres de cette population.

**Différence entre le revenu médian et le revenu moyen** : plus le revenu moyen est élevé par rapport au revenu médian, plus l'écart de revenu entre les ménages les plus riches et les plus pauvres est grand.

**Tableau 21. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	Nantes	Québec	Nantes	Québec	Nantes	Québec
Revenu médian	27 332 \$	28 099 \$	32 083 \$	33 148 \$	19 760 \$	23 598 \$
Revenu moyen	28 487 \$	36 352 \$	31 674 \$	42 343 \$	24 789 \$	30 523 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Le revenu des ménages suit la même tendance générale que le revenu des particuliers, soit un revenu médian comparable au revenu médian des ménages québécois, alors que l'écart se creuse pour le revenu moyen (de 11 600 \$ inférieur à Nantes).

**Tableau 22. Revenu total des ménages en 2010**

	Nantes	MRC du Granit
Revenu médian	51 364 \$	51 842 \$
Revenu moyen	54 563 \$	66 205 \$

**Le revenu total d'un ménage** : somme des revenus totaux avant impôt de toutes les personnes membres d'un même ménage.

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), pour être confortable financièrement, un ménage ne devrait pas payer plus de 30 % de son revenu brut en dépenses liées à l'habitation (ces dépenses incluent notamment le coût du loyer ou de l'hypothèque et le chauffage).

« Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. »

Le tableau suivant présente la répartition des 115 ménages les moins favorisés de Nantes, selon leur niveau de revenu. La colonne de droite présente le montant maximum que devraient payer ces ménages pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu aux dépenses liées au logement.

**Tableau 23. Ménages de Nantes ayant un revenu de moins de 40 000 \$ et les dépenses qu'ils devraient consacrer à l'habitation par mois pour qu'elles se situent en dessous de 30 % du revenu**

Revenu	N <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
Moins de 5 000 \$	30	Moins de 125 \$
5 000 \$ à 9 999 \$	30	de 125 \$ à 250 \$
10 000 \$ à 14 999 \$	20	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	35	de 375 \$ à 500 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Portrait du logement à Nantes

### Logements disponibles à Nantes

Selon Statistique Canada, le parc immobilier de la municipalité de Nantes compte, en 2011, 654 logements privés. Cela représente huit logements privés de moins qu'en 2006. Sur ces 654 logements privés, 577 sont occupés par des résidents habituels, donc 77 logements privés sur le territoire de la municipalité de Nantes seraient soit utilisés comme résidence secondaire, soit inoccupés. Ces logements non occupés par des résidents habituels représentent 12 % du parc immobilier nantais. En 2006, cette proportion était de 10 %.

*Logement privé : un ensemble distinct de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une personne ou un groupe de personnes. De plus, un logement privé doit être doté d'une source de chauffage et doit fournir un espace permettant de s'abriter des intempéries.*

**Tableau 24. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011**

	2006	2011
Total des logements privés	662	654
Total des logements occupés par des résidents habituels	593	577

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion de ménages propriétaires

Selon Statistique Canada, en 2011, 480 des 580 ménages résidant sur le territoire de la municipalité de Nantes sont propriétaires de leur logement, pour une proportion de 83 % des ménages. Cette proportion est supérieure à la proportion de ménages propriétaires dans l'ensemble de la MRC du Granit, mais semblable à ce qu'on retrouve dans plusieurs autres municipalités rurales de la MRC, le taux de ménages propriétaires étant généralement plus élevé en milieu rural.

**Tableau 25. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

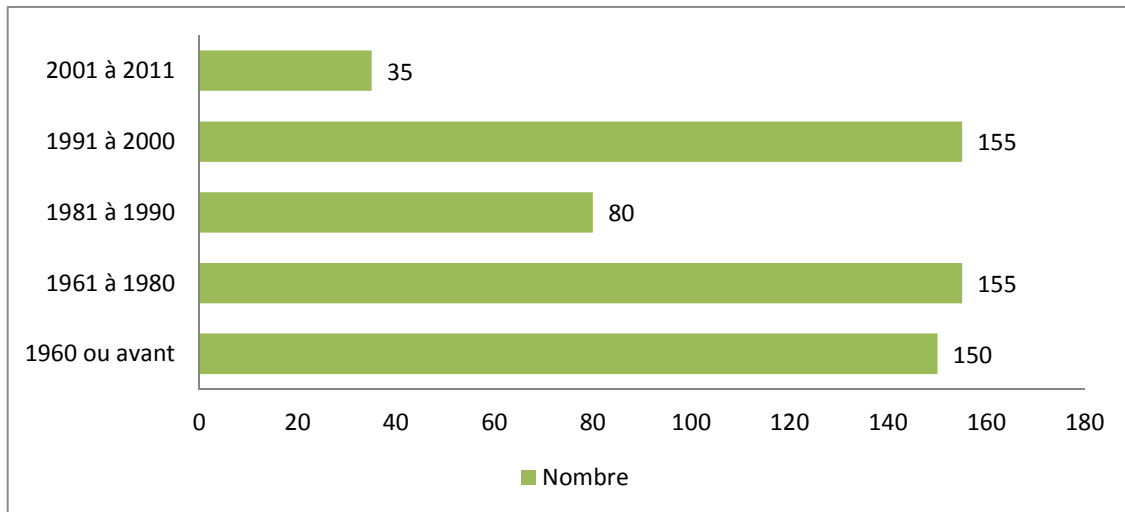
	Nantes	MRC du Granit
Ménages propriétaires	480 (83 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	100 (17 %)	1 980 (21 %)

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

### Année de construction des logements<sup>6</sup>

Selon Statistique Canada, le quart des 580 logements habités par des résidents habituels retrouvés sur le territoire de la municipalité de Nantes ont été construits avant 1960. La construction de nouveaux logements à Nantes aurait par la suite connu deux phases de ralentissement, dans les années 80 et dans la dernière décennie.

Figure 10. Nombre de logements privés selon l'année de construction



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

### Prix du logement et taux d'effort

Le coût du logement dans la municipalité de Nantes est moins élevé que dans l'ensemble de la province, mais relativement élevé comparativement aux autres municipalités rurales de la MRC du Granit.

À Nantes, le paiement médian pour un logement loué est plus abordable de 120 \$ relativement à celui pour l'ensemble de la province, le loyer nantais représentant 81 % du loyer québécois. Pour les logements occupés par le propriétaire, le paiement médian est de 285 \$ plus abordable à Nantes que dans l'ensemble de la province, ce paiement représentant les deux tiers du paiement médian provincial.

Tableau 26. Prix des logements en 2011

	Nantes	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>7</sup>	523 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>8</sup>	556 \$	841 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

<sup>6</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

<sup>7</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>8</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

### Taux d'effort des ménages

Selon Statistique Canada, 105 ménages nantais consacraient 30 % ou plus de leur revenu brut aux dépenses liées à l'habitation. Cela toucherait 42 % des ménages locataires, une proportion largement plus élevée à Nantes que dans l'ensemble de la MRC du Granit et même de l'ensemble de la province. Une proportion moindre des ménages propriétaires se trouverait dans cette situation inconfortable, soit 13,5 % des ménages propriétaires nantais; proportion qui se situe entre le résultat de la MRC du Granit et celui de la province de Québec.

**Tableau 27. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	Nantes	MRC du Granit	Québec
Locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	42,1 %	26,6 %	36,8 %
Propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	13,5 %	12,9 %	14,9 %

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Portrait statistique en bref

- La municipalité de Nantes compte 1 374 habitants en 2011.
- Les groupes d'âge de 20 à 54 ans et les enfants et adolescents âgés de 5 à 19 ans sont plus nombreux à Nantes que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- À l'opposé, les gens âgés de 65 ans et plus sont beaucoup moins nombreux à Nantes que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Entre 2006 et 2011, les groupes d'âge de 25 à 44 ans ont connu une baisse de 85 personnes et le nombre d'enfants et d'adolescents âgés de 0 à 19 ans a chuté de 75 personnes.
- Pendant cette même période, le groupe d'âge des 20 à 24 ans a connu une augmentation de 25 personnes, le groupe d'âge des 60 à 64 ans a augmenté de 50 personnes et celui des 65 à 74 ans a connu une augmentation de 25 personnes.
- En 2011, il y a 40 hommes de plus que de femmes à Nantes.
- La municipalité de Nantes compte 575 ménages en 2011. Dans l'ensemble des ménages, on dénombre 215 familles avec enfants, dont 35 sont monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Nantes est de 51 364 \$, alors que leur revenu moyen est de 54 563 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 32 083 \$ et un revenu moyen de 31 674 \$. Les femmes ont un revenu médian de 19 760 \$ et un revenu moyen de 24 789 \$.
- À Nantes, 115 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient consacrer moins de 500 \$ par mois aux dépenses liées à l'habitation. Parmi ces ménages, 60 ont un revenu inférieur à 10 000 \$ et devraient donc avoir des dépenses liées à l'habitation de moins de 250 \$.
- En 2011, le parc immobilier de Nantes comptait 654 logements privés, soit huit de moins qu'en 2006. De ces logements, 577 sont occupés par des résidents habituels.
- Une proportion de 83 % des ménages de Nantes sont propriétaires de leur logement.
- À Nantes en 2011, le quart des maisons et logements occupés par des résidents habituels ont été construits avant 1960.
- Le paiement mensuel moyen d'un propriétaire pour se loger est de 556 \$ et les locataires ont des dépenses médianes de 523 \$ par mois.
- Dans la municipalité de Nantes, 105 ménages consacrent plus de 30 % aux dépenses liées à l'habitation. Chez les locataires, c'est une proportion de 42,1 % des ménages qui se trouvent dans cette situation, alors que la proportion est de 13,5 % chez les ménages propriétaires.

## Consultation auprès des propriétaires de logements

Dans le cadre des consultations, quatre propriétaires ont partagé des informations sur le marché du logement locatif à Nantes. Ces propriétaires possèdent chacun entre 4 et 32 logements. Le tableau suivant indique que la majorité de ces propriétaires estiment que la demande est forte pour leurs logements. Ils n'ont d'ailleurs pas de logements vacants. Les locataires sont stables, excepté pour les petits logements de 1 ½ pièce et 2 ½ pièces.

**Tableau 28. Informations sur les logements locatifs à Nantes**

Nombre de propriétaires	4
Nombre de logements	44
Années de construction	Entre 1900 et 1950
Niveau de la demande	3 fort 1 faible
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible, sauf pour les petits logements

Le tableau présente le prix moyen des loyers des propriétaires consultés selon la taille des logements. Ces loyers sont moins élevés que le paiement mensuel médian pour les locataires de Nantes indiqué dans l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), qui est de 523 \$ par mois en 2011.

**Tableau 29. Prix moyens des logements selon la taille à Nantes**

	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½	5 ½	6 ½
Prix moyen	300 \$	320 \$	375 \$	393 \$	450 \$	420 \$

Un des propriétaires consultés à Nantes aurait un intérêt à construire d'autres immeubles à logements dans le futur.



## Consultation citoyenne

Le 18 novembre 2014, six citoyens ont participé à la consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité de Nantes. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

### Tableau 30. Problématiques liées à l'habitation à Nantes

- Certains logements locatifs et certaines des maisons offertes sur le marché ont besoin de réparations.
- Il n'a pas assez de logements locatifs pour répondre à la demande.
- Le prix des logements locatifs est élevé.
- La réglementation municipale (le zonage vert) permet difficilement le développement en dehors des périmètres urbains de la municipalité.

### Besoins identifiés

Selon les participants à la consultation, devant le coût élevé de certains logements, Nantes aurait besoin de logements abordables, surtout pour les aînés encore autonomes. La pression de l'eau ne serait pas bonne : il a été suggéré de refaire le réseau d'égouts du village de la municipalité.

### Offre de services à domicile

Selon les participants, les services de soutien à domicile sont utilisés par les gens de la municipalité qui en ont besoin. Le service de transport adapté, Trans-Autonomie, est également utilisé et apprécié.

### Initiatives passées

De 2010 à mars 2013, la municipalité de Nantes a investi 86 974 \$ dans un projet de développement résidentiel nommé Le Bercaïl dans le secteur Laval. Une douzaine de maisons seraient déjà construites et plus d'une douzaine d'autres seraient prévues. Depuis près de six ans, la municipalité de Nantes offre également un crédit de taxes sur trois ans pour la rénovation et la construction de nouvelles habitations dans les périmètres urbains de la municipalité. Selon la directrice générale, la législation provinciale ne permet pas d'offrir ce programme à l'extérieur des zones urbaines.

### Attirer de nouveaux ménages

Les résidents de Nantes souhaitent attirer des jeunes familles, des couples, des personnes seules, des jeunes adultes et des aînés pour les raisons suivantes :

**Tableau 31. Types de ménages qu'on veut attirer à Nantes**

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le dynamisme de la municipalité</li> <li>• Pour sa stabilité</li> <li>• Pour son expansion</li> </ul>
Couples et personnes seules	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour rentabiliser la municipalité (taxes)</li> </ul>
Jeunes adultes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour travailler dans la municipalité</li> </ul>
Aînés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le sentiment d'appartenance à la municipalité</li> <li>• Pour transmettre la connaissance</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

La municipalité de Nantes a pour avantage d'être une localité à la fois urbaine, par son secteur Laval (très près de Lac-Mégantic), et rurale. Ces deux aspects sont complémentaires et constituent un atout en soi : le secteur Laval est près de nombreux services de proximité et les autres secteurs, plus ruraux, offrent de la tranquillité, des terrains plus grands et des attraits naturels comme les trois lacs de la municipalité. L'état de certains services municipaux constitue un inconvénient à Nantes selon les participants. Le réseau d'aqueduc serait à refaire et la qualité des routes est à améliorer. Le tableau suivant donne plus de détails.

**Tableau 32. Avantages et inconvénients de la municipalité de Nantes**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Municipalité à la fois rurale et urbaine</li> <li>• Nombreux services de proximité (caisse, bureau de poste, dépanneur, restaurant, etc.)</li> <li>• Proximité des services de Lac-Mégantic (hôpital, commerces, etc.)</li> <li>• École</li> <li>• Entente intermunicipale pour avoir accès aux loisirs et aux infrastructures de loisirs de Lac-Mégantic</li> <li>• Grandeur des terrains</li> <li>• Village dynamique</li> <li>• Implication communautaire importante</li> <li>• Gens accueillants</li> <li>• Taux de taxation peu élevé</li> <li>• Présence de trois lacs sur le territoire de la municipalité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service d'aqueduc à refaire</li> <li>• Qualité des chemins à améliorer</li> <li>• Augmentation des coûts pour les services d'aqueduc</li> <li>• Classes multiniveau (3) à l'école primaire</li> <li>• Moins de contacts entre les gens du secteur Laval et du secteur village</li> <li>• Manque de loisirs</li> <li>• Manque d'animation à la municipalité</li> <li>• Manque d'information et de soutien pour les nouveaux arrivants</li> </ul>

### Maisons disponibles à Nantes

Selon le site Web Centris en date du 17 décembre 2014, il y a neuf maisons en vente à Nantes. Ces dernières sont abordables : six se vendent en bas de 200 000 \$. Un bon nombre de ces résidences ont toutefois besoin de rénovations. Quelques maisons sont aussi à louer. Des participants suggèrent également de construire de nouvelles routes pour changer la vocation de certaines habitations de saisonnières à permanentes.

### Espace vacant

Le tableau suivant donne un aperçu de l'espace vacant dans le périmètre urbain de Nantes.

**Tableau 33. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Nantes**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
19 %	25 %	23 %	67 %

SOURCE : SERVICES D'ÉVALUATION ET DE GÉOMATIQUE DE LA MRC DU GRANIT, 2013.

### Terrains à vendre

Il y a plusieurs terrains à vendre dans le secteur Laval au sein du nouvel ensemble résidentiel Le Bercail. Il est cependant beaucoup plus difficile de construire dans le village où il est peu rentable de réaliser un tel projet de développement. Le zonage agricole constitue également un frein à la construction.

### Idées pour répondre à des besoins

De nombreuses idées de projets ont été soumises pour mieux répondre aux besoins de la municipalité en logements. Ces dernières concernent la construction et la rénovation de nouveaux logements, les services, les loisirs, la vie communautaire et l'emploi.

**Espace vacant** : terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction

**Espace inoccupé** : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence

**Espace inoccupé enclavé** : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence, mais non contigu à un chemin ou terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction, mais non contigu à un chemin.

Tableau 34. Idées de projets proposées lors de la consultation à Nantes

Construction et rénovation de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements abordables pour les personnes retraitées encore autonomes</li> <li>• Crédit de taxes ou subvention de la municipalité pour la rénovation des logements</li> <li>• Développer de nouvelles routes pour changer la vocation de certaines résidences de villégiature de saisonnières à permanentes</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurant dans le village</li> <li>• Motel « industriel » dans l'ancienne usine</li> <li>• Service de garde à l'école</li> <li>• Halte-garderie à la <b>Ressourcerie</b></li> </ul>
Loisirs et vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étudier et identifier les besoins des familles</li> <li>• Impliquer les familles (projet d'implication citoyenne)</li> <li>• Valoriser l'implication citoyenne pour avoir plus d'activités récréatives</li> <li>• Ouvrir un café pour les jeunes, géré par eux pour les rassembler</li> <li>• Plus d'activités récréatives pour rassembler les gens (ex. Fête des voisins pour rassembler les résidents des secteurs village et Laval)</li> <li>• Créer des ligues de sports (balle, volley-ball, soccer)</li> <li>• Ouvrir des sentiers pédestres</li> </ul>

### Recommandation 1

Les citoyens de Nantes ont énoncé à plusieurs reprises que certains logements locatifs de la municipalité sont en mauvais état. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité mette sur pied un programme pour venir en aide aux propriétaires de logements locatifs. Qu'elle informe également ces derniers des programmes déjà disponibles (voir programme Rénoclimat en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 2

Les citoyens de Nantes ont énoncé le besoin de plus de logements locatifs et celui de logements abordables pour aînés dans le secteur village de la municipalité. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 2

D'étudier la pertinence d'un projet de logements communautaires pour les aînés dans le secteur village de Nantes (voir l'étude de cas des coopératives de solidarité *La Brunante* et *La Corvée* en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 3

Certains participants à la consultation ont souligné le manque d'informations et de soutien aux nouveaux arrivants dans la municipalité. Devant ces faits, nous recommandons :

#### Recommandation 3

Que la municipalité envisage de mettre sur pied une politique et un comité d'accueil pour les nouveaux arrivants, ayant pour but de les informer des services et des atouts de la municipalité.



## MUNICIPALITÉ DE MARSTON

### Portrait statistique de la population

La municipalité de Marston compte 662 habitants en 2011. Entre les recensements de 2006 et 2011, la municipalité de Marston a vu sa population diminuer de 3,1 % (-21 personnes). Cette baisse démographique suit la tendance générale remarquée dans le secteur du lac Mégantic, comme dans l'ensemble de la MRC du Granit, bien qu'elle soit un peu plus marquée à Marston.

**Tableau 35. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	Marston	MRC du Granit
Population en 2006	683	22 342
Population en 2011	662	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-3,1 %	-0,4 %

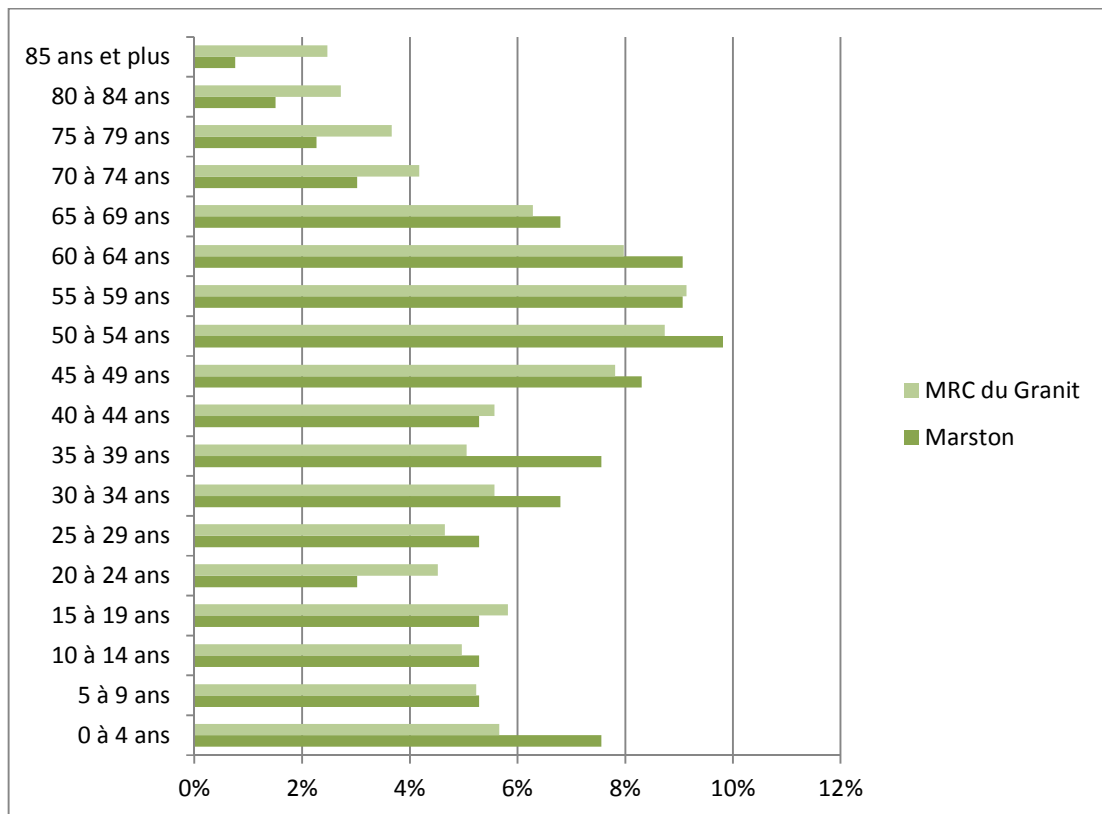
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Marston en 2011

De façon générale, la population de la municipalité de Marston suit la même courbe que celle de la MRC du Granit. On remarque toutefois certaines différences :

- Les jeunes adultes entre 25 et 39 ans sont proportionnellement plus nombreux dans la municipalité de Marston que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Les adultes d'âge mûr de 45 à 54 ans sont également plus nombreux à Marston que dans l'ensemble de la MRC.
- Les aînés de 70 ans et plus sont au contraire moins nombreux, en proportion, que dans l'ensemble de la MRC, les aînés préférant sans doute quitter la municipalité de Marston pour se rapprocher des services en cas de perte d'autonomie.

Figure 11. Pyramide des âges en 2011 – Marston et MRC du Granit



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

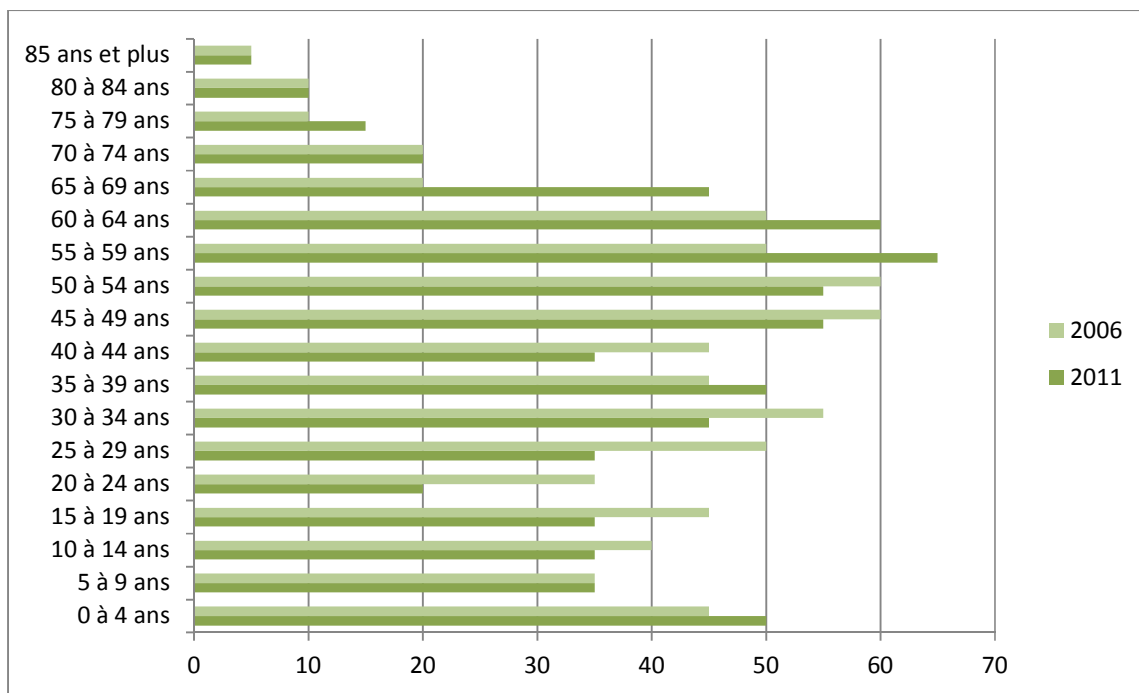


### Variation dans la pyramide des âges à Marston entre 2006 et 2011

En comparant la pyramide des âges de la population de Marston tirée du recensement de 2006 à celle du recensement 2011, on note que :

- Les jeunes adultes, même s'ils sont proportionnellement plus nombreux à Marston que dans l'ensemble de la MRC, ont connu une baisse importante en cinq ans, le nombre de représentants des 20-34 ans ayant diminué de 40 personnes entre 2006 et 2011.
- Les adultes de 40 à 54 ans sont moins nombreux en 2011 qu'en 2006 (-20 personnes).
- Conséquemment, les adolescents de 10 à 19 ans ont aussi vu leur nombre diminuer de 15 personnes en cinq ans.
- Seuls les groupes d'âge autour de la retraite, entre 55 et 69 ans, ont vu une augmentation de leur nombre entre 2006 et 2011 (+50 personnes), les 65-69 ans ayant connu une hausse importante de 25 personnes sur cette période.

Figure 12. Population selon l'âge à Marston – Évolution entre 2006 et 2011



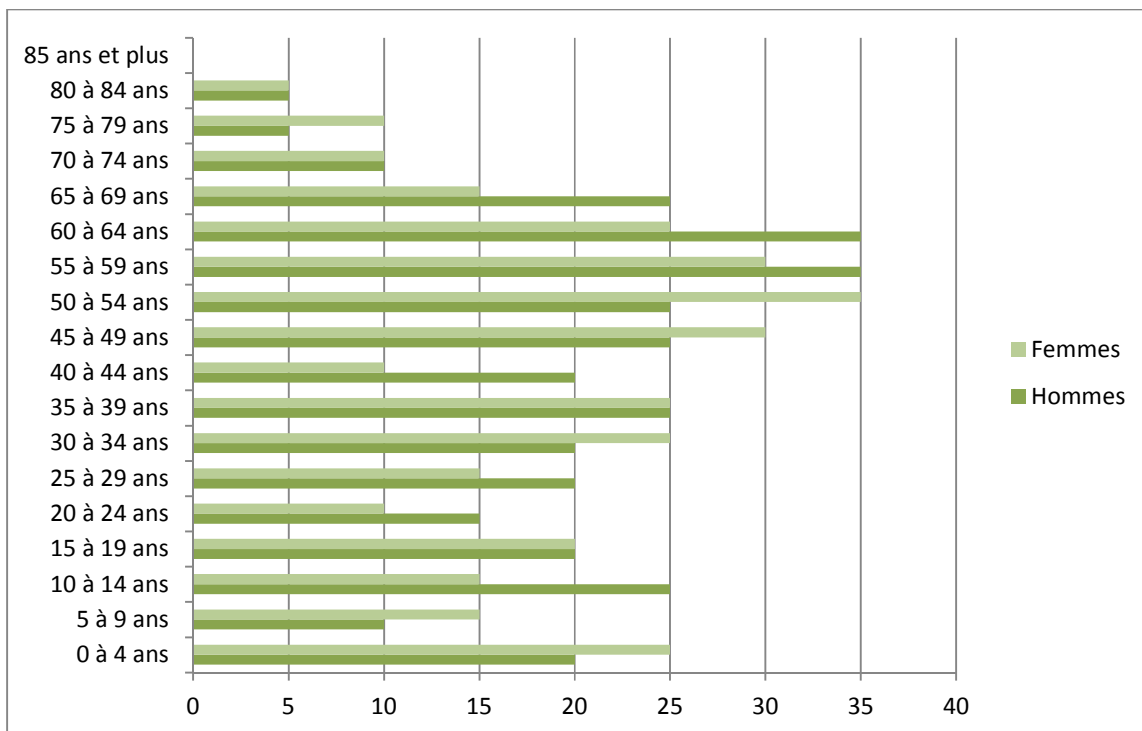
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Marston

Dans l'ensemble de sa population, Marston compte 20 hommes de plus que de femmes. Si on se penche sur la composition de la population de la municipalité de Marston en fonction du sexe, on remarque un léger déséquilibre chez certains groupes d'âge :

- Chez les jeunes adultes âgés de 20 à 44 ans, les hommes sont plus nombreux que les femmes (+15 hommes).
- Chez les adultes d'âge mûr, de 45 à 54 ans, les femmes sont un peu plus nombreuses que les hommes (+10 femmes).
- Autour de l'âge de la retraite, entre 55 et 69 ans, les hommes sont plus nombreux que les femmes (+25 hommes).

Figure 13. Pyramide des âges selon le sexe

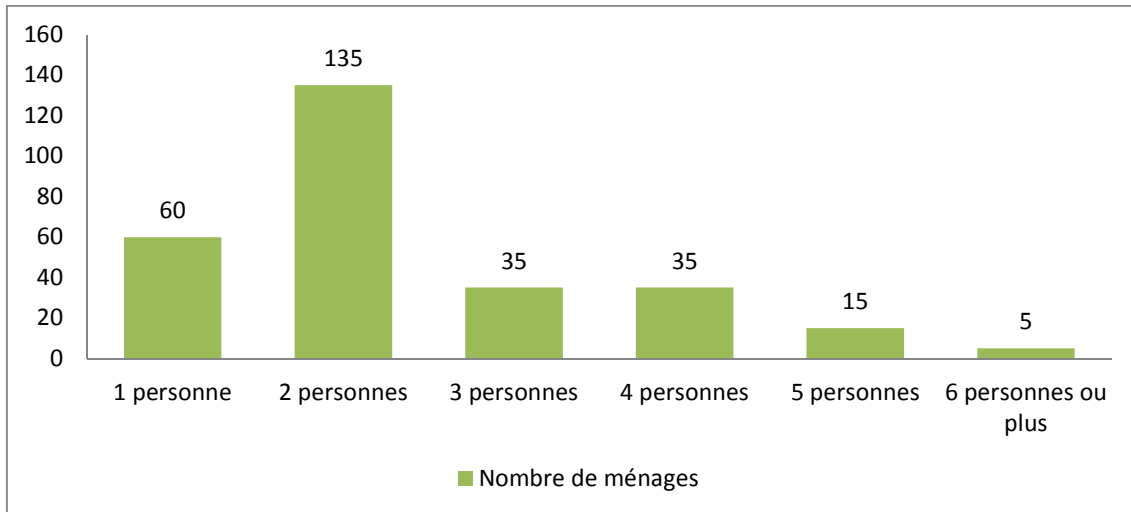


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, la municipalité de Marston compte un total de 280 ménages en 2011. Près de 70 % de ces ménages ne sont constitués que d'une ou de deux personnes. On y dénombre 95 familles avec enfants, dont 20 sont monoparentales.

Figure 14. Ménages selon le nombre de personnes à Marston



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

De façon générale, la population de Marston a un revenu qui se compare avantageusement à celui de la population québécoise. Le revenu médian des particuliers est de près de 4 500 \$ supérieur à Marston que dans l'ensemble de la province, alors que le revenu moyen est supérieur d'environ 200 \$ à la moyenne provinciale. Il s'agit de la seule municipalité rurale du Granit à présenter cette situation.

Les hommes de Marston ont un revenu médian de 4 500 \$ supérieur à l'équivalent provincial et un revenu moyen de 1 015 \$ supérieur à la moyenne québécoise. Les femmes ont une situation un peu différente : si leur revenu médian est supérieur à la référence provinciale (+4 700 \$), leur revenu moyen se situe par contre en deçà du revenu moyen des femmes québécoises (-2 000 \$).

**Revenu médian** : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

**Revenu moyen** : somme des revenus de toute la population divisée par le nombre de membres de cette population.

**Différence entre le revenu médian et le revenu moyen** : plus le revenu moyen est élevé par rapport au revenu médian, plus l'écart de revenu entre les ménages les plus riches et les plus pauvres est grand.

**Tableau 36. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	Marston	Québec	Marston	Québec	Marston	Québec
Revenu médian	32 581 \$	28 099 \$	37 668 \$	33 148 \$	28 302 \$	23 598 \$
Revenu moyen	36 544 \$	36 352 \$	43 358 \$	42 343 \$	28 522 \$	30 523 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Les ménages résidant à Marston ont globalement un bon revenu. Le revenu médian comme le revenu moyen pour les ménages de Marston sont supérieurs à la référence provinciale (de 8 620 \$ et 4 030 \$ respectivement).

**Tableau 37. Revenu total des ménages en 2010**

	Marston	Québec
Revenu médian	60 465 \$	51 842 \$
Revenu moyen	70 234 \$	66 205 \$

**Le revenu total d'un ménage** : somme des revenus totaux avant impôt de toutes les personnes membres d'un même ménage.

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Portrait du logement à Marston

### Logements disponibles à Marston

En 2011, le parc immobilier de Marston compte 334 logements privés. C'est 38 logements privés de moins qu'en 2006. Sur les 334 logements que compte la municipalité en 2011, 278 sont occupés par des résidents habituels, donc 56 logements sont soit vacants, soit utilisés comme résidence secondaire. Ces 56 logements représentent environ 17 % du parc immobilier de la municipalité. En 2006, cette proportion était de près de 28 %.

*Logement privé : un ensemble distinct de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une personne ou un groupe de personnes. De plus, un logement privé doit être doté d'une source de chauffage et doit fournir un espace permettant de s'abriter des intempéries.*

**Tableau 38. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011**

	2006	2011
Total des logements privés	372	334
Total des logements occupés par des résidents habituels	269	278

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion de ménages propriétaires

Selon Statistique Canada, la presque totalité (95 %) des ménages habitant Marston sont propriétaires de leur logement. Cette proportion est très élevée, considérablement plus que dans l'ensemble de la MRC du Granit (79 %). Bien que la proportion de ménages propriétaires soit en général plus élevée en milieu rural, peu de municipalités de la MRC du Granit présentent un taux aussi élevé que celui de Marston.

**Tableau 39. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

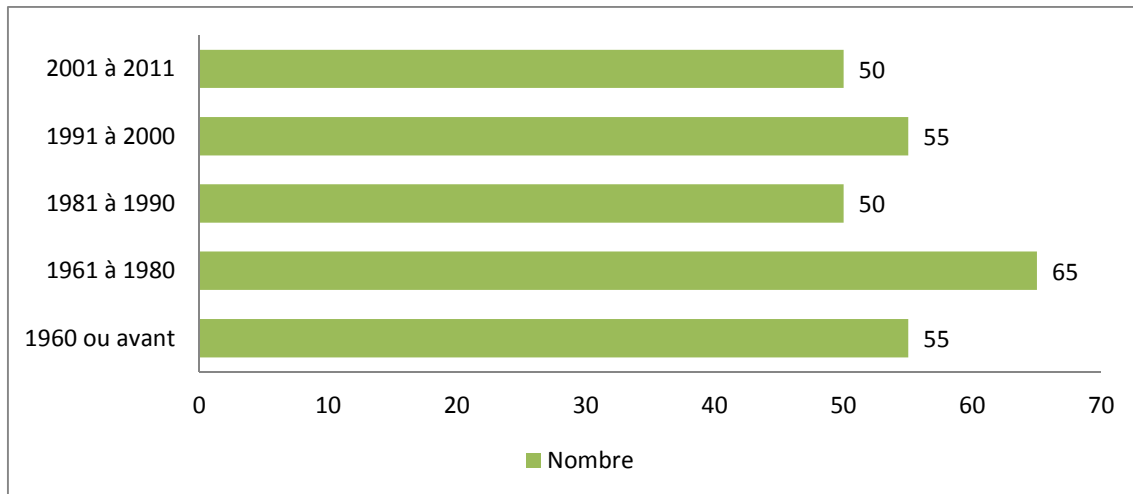
	Marston	MRC du Granit
Ménages propriétaires	265 (95 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	– (5 %)	1 980 (21 %)

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

### Année de construction des logements<sup>9</sup>

Le parc immobilier de Marston est relativement jeune. Selon Statistique Canada, seuls 20 % des logements habités par des résidents habituels se trouvant sur le territoire de la municipalité ont été construits avant 1960. Depuis, la construction de nouveaux logements semble avoir conservé un rythme plutôt constant. Cinquante nouveaux logements y auraient été construits dans la dernière décennie.

**Figure 15. Nombre de logements privés selon l'année de construction**



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

### Prix du logement et taux d'effort

La municipalité de Marston comptant très peu de ménages locataires, aucune donnée n'est disponible sur le coût médian des logements loués dans cette municipalité. Le paiement mensuel médian des logements occupés par le propriétaire y est inférieur de 162 \$ aux dépenses mensuelles médianes dans la province.

**Tableau 40. Prix des logements en 2011**

	Marston	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>10</sup>	–	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>11</sup>	679 \$	841 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

<sup>9</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

<sup>10</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>11</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

### Taux d'effort des ménages

Selon Statistique Canada, 25 ménages de Marston consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut aux dépenses liées au logement. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires, pour une proportion de 7,8 % des ménages propriétaires. Cette proportion est inférieure à la proportion trouvée dans la MRC du Granit et dans la province de Québec, ce qui est cohérent avec le fait que le revenu des particuliers et des ménages est relativement élevé à Marston, alors que le prix des logements y est moindre que dans l'ensemble de la province.

**Tableau 41. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	Marston	MRC du Granit	Québec
Locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	0 %	26,6 %	36,8 %
Propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	7,8 %	12,9 %	14,9 %

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Portrait statistique en bref

- La municipalité de Marston compte 662 habitants en 2011.
- Entre les recensements de 2006 et de 2011, la municipalité de Marston a vu sa population diminuer de 3,1 % (-21 personnes).
- Les jeunes adultes de 25 à 39 ans et les adultes d'âge mûr de 45 à 54 ans sont proportionnellement plus nombreux dans la municipalité de Marston que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Les aînés de 70 ans et plus sont moins nombreux, en proportion, que dans l'ensemble de la MRC.
- Les jeunes adultes, même s'ils sont proportionnellement plus nombreux à Marston que dans l'ensemble de la MRC, ont connu une baisse importante en cinq ans, le nombre de représentants des 20-34 ans ayant diminué de 40 personnes entre 2006 et 2011.
- Les adultes de 40 à 54 ans sont moins nombreux en 2011 qu'en 2006 (-20 personnes).
- Seuls les groupes d'âge autour de la retraite, entre 55 et 69 ans, ont vu une augmentation de leur nombre entre 2006 et 2011 (+50 personnes), les 65-69 ans ayant connu une hausse importante de 25 personnes sur cette période.
- Dans l'ensemble de sa population, Marston compte 20 hommes de plus que de femmes. Ce déséquilibre touche particulièrement les groupes d'âge de la retraite, entre 55 et 69 ans, dans lequel il y a 25 hommes de plus que de femmes.
- La municipalité de Marston compte un total de 280 ménages en 2011. On y dénombre 95 familles avec enfants, dont 20 sont monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Marston est de 60 465 \$, alors que leur revenu moyen est de 70 234 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 37 668 \$ et un revenu moyen de 43 358 \$. Les femmes ont un revenu médian de 28 302 \$ et un revenu moyen de 28 522 \$.
- À Marston, 40 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient donc dépenser moins de 500 \$ par mois pour se loger.
- En 2011, le parc immobilier de Marston compte 334 logements privés, soit 38 logements privés de moins qu'en 2006. Parmi ces logements, 278 sont occupés par des résidents habituels, donc 56 logements sont soit vacants, soit utilisés comme résidence secondaire.
- Presque la totalité (95 %) des ménages de Marston sont propriétaires de leur logement.
- Selon les données de Statistique Canada, seuls 20 % des logements privés habités par des résidents habituels se trouvant sur le territoire de la municipalité de Marston ont été construits avant 1960.
- À Marston en 2011, le paiement mensuel médian pour le logement des ménages propriétaires est de 679 \$.
- En 2011, 25 ménages de Marston consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut aux dépenses liées à l'habitation. Une proportion de 8 % des ménages propriétaires vit cette situation.



## Consultation auprès des propriétaires de logements

Un propriétaire de Marston a participé aux consultations dans le cadre de l'étude. Ce propriétaire possède deux logements. Le tableau suivant indique les informations relatives à la location de ses logements.

**Tableau 42. Informations sur les logements locatifs à Marston**

Nombre de propriétaires	1
Nombre de logements	3
Niveau de la demande	Fort
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Ce propriétaire loue deux logements de 3½ pièces au prix de 250 \$ par mois. Ce propriétaire ne prévoit pas bâtir ou acquérir de nouveaux immeubles à logement dans le futur.

## Consultation citoyenne

Le 21 octobre 2014, six citoyens ont participé à une soirée de consultation citoyenne sur l'habitation à Marston. Une conseillère municipale faisait partie des participants à cette consultation. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

**Tableau 43. Problématiques liées à l'habitation à Marston**

- Beaucoup de maisons ont besoin de rénovation.
- Des terrains zonés verts sont peu propices à l'agriculture et ne sont pas disponibles pour la construction.
- Des personnes possèdent des terrains zonés blancs et ne veulent pas construire ou vendre à des personnes intéressées à se bâtir une maison.
- Il y a peu de résidents dans le village ce qui fait que la municipalité n'a pas les moyens d'offrir des services d'égout et d'aqueduc.

### Besoins identifiés

Plusieurs besoins ont été identifiés lors de la soirée de consultation à Marston. Les participants sont d'accord que la construction de logements locatifs abordables pour les aînés et les jeunes couples qui veulent emménager dans la municipalité est un besoin important. Il en est ainsi, car de nombreux aînés de la municipalité ne désirent pas emménager dans les résidences de Lac-Mégantic. Pour les jeunes couples, vivre en appartement à proximité du village avant de s'établir dans une maison peut être un atout. Les participants ont également mentionné que l'offre en services de proximité pourrait être améliorée. Les services suivants ont été mentionnés :

- Salle communautaire
- Dépanneur
- Besoin d'une forme d'échange de service
- Parc de loisirs (en développement) pour enfants et terrain de pétanque

Par ailleurs, les participants croient qu'il serait intéressant de mettre en place une stratégie pour inciter les propriétaires à mieux entretenir les maisons afin d'embellir le village.

### Offre de services à domicile

Les participants à la consultation considèrent que l'offre de services de soutien à domicile ne comble pas certains besoins. Des citoyens croient que la fréquence des bains et lavages de cheveux est trop faible. Les aînés auraient également des besoins en termes de tonte de gazon, d'entretien paysager et d'aide pour les menus travaux d'entretien de maison.

### Initiatives passées

Selon la directrice générale, la municipalité a déjà pensé mettre sur pied un programme de crédit de taxes pour la rénovation et la construction de nouvelles habitations. L'initiative a toutefois avorté.

### Attirer de nouveaux ménages

Les participants à la consultation ont exprimé le souhait d'attirer de nouvelles familles ou des jeunes couples dans le but d'avoir une relève pour vitaliser le village. L'attrait d'entrepreneurs pourrait également permettre de créer de l'emploi dans la municipalité et ainsi favoriser l'arrivée de familles.

**Tableau 44. Types de ménages qu'on veut attirer à Marston**

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles ou jeunes couples	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vitaliser le village</li> <li>• Avoir plus de services, car plus de besoins</li> </ul>
Entrepreneurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer de nouvelles entreprises et de nouveaux services</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

Les attraits naturels de Marston, notamment la présence du lac Mégantic, ainsi que l'existence de certains services communautaires (comme la bibliothèque) sont considérés comme des avantages importants par les citoyens de Marston. Dans le passé, il y avait un hôtel à la Baie Victoria qui servait de lieu de rassemblement. Cet hôtel n'existe plus et les terrains ont été vendus à des propriétaires qui ont construit des grandes maisons. Depuis, il n'y a plus d'accès public au lac, ce qui est déploré par tous les citoyens consultés. Le tableau suivant résume les avantages et inconvénients identifiés lors de la consultation.

**Tableau 45. Avantages et inconvénients de la municipalité de Marston**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité de la nature et du lac Mégantic</li> <li>• Tranquillité</li> <li>• Sentier pédestre</li> <li>• Bibliothèque</li> <li>• Parc de loisirs (en développement)</li> <li>• OTJ</li> <li>• Pêche blanche</li> <li>• Sentier pédestre</li> <li>• Tranquillité</li> <li>• Baie Victoria (beauté du paysage)</li> <li>• Proximité de Lac-Mégantic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'accès public au lac</li> <li>• Peu de services de proximité</li> <li>• Manque de terrains pour bâtir et peu de terrains zonés blancs</li> <li>• Les maisons à vendre ont besoin de rénovations ou sont très chères</li> <li>• Difficile de s'intégrer à la municipalité</li> <li>• Peu de lieux et d'occasions de socialisation</li> <li>• Trafic lourd sur la route principale (surtout depuis le sinistre de juillet 2013)</li> <li>• Présence des VTT dérangeante dans certains secteurs</li> <li>• Peu de publicité</li> <li>• Taxes trop élevées selon deux personnes</li> <li>• Peu d'emplois disponibles</li> <li>• Besoin de transporter les enfants vers Mégantic pour services et activités</li> </ul>

### Espace vacant

Le tableau suivant donne un aperçu de l'espace vacant dans le périmètre urbain de Marston.

**Tableau 46. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Marston**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
2 %	54 %	18 %	74 %

SOURCE : SERVICES D'ÉVALUATION ET DE GÉOMATIQUE DE LA MRC DU GRANIT, 2013.

*Espace vacant* : terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction

*Espace inoccupé* : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence

*Espace inoccupé enclavé* : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence, mais non contigu à un chemin ou terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction, mais non contigu à un chemin.

### Maisons et terrains à vendre

En date du 27 novembre 2014 sur le site Web Centris, il y a neuf maisons à vendre à Marston et les prix affichés vont de 42 000 \$ pour un petit chalet quatre saisons à 549 000 \$ pour une maison récente au bord du lac Mégantic. Seulement une des maisons affichées se situe dans le village de Marston, ce qui confirme la perception des participants à la consultation que peu de maisons sont en vente dans le village. Cette maison semble d'ailleurs avoir besoin de beaucoup de rénovations.

Toujours en date du 27 novembre sur le site Web Centris, il y a trois terrains zonés résidentiels à vendre à Marston. Un de ces terrains est situé au village et les autres sont au bord du lac Mégantic et du lac Mackenzie. Selon les participants à la consultation, il y a un manque de terrains zonés blanc à vendre et certains terrains ont des propriétaires qui ne désirent pas vendre. Selon eux, il y a une terre zonée blanche à vendre au rang St-Joseph qui serait intéressante pour un projet de développement résidentiel.

## Idées de projets pour répondre à des besoins

Plusieurs idées de projets ont été évoquées par les participants à la consultation. Le tableau suivant les présente :

**Tableau 47. Idées de projets proposées lors de la consultation à Marston**

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coopérative d'habitation pour aînés et nouveaux arrivants</li> <li>• Nouveau projet de développement résidentiel</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer de maintenir la qualité de l'eau</li> </ul>
Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salle communautaire</li> <li>• Projet d'un point de vue sur la crête Victoria</li> <li>• Camping</li> <li>• Jardin ou serre communautaire</li> </ul>
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subdiviser les terres agricoles et faire des projets de microagriculture (diversifiée et biologique)</li> <li>• Achat de terrains agricoles par la municipalité et location à la relève agricole</li> <li>• Élevage de poisson</li> </ul>

### Recommandation 1

Selon les participants, plusieurs aînés dans le village ne souhaitent pas demeurer dans leur maison ni déménager dans une résidence pour aînés à Lac-Mégantic. Plusieurs jeunes couples aimeraient également habiter en logement locatif à Marston pour travailler à Lac-Mégantic, n'ayant pas ainsi à s'acheter une maison. Devant cette situation nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité considère de développer un projet de logements locatifs communautaires pour les personnes âgées et les jeunes couples (voir l'étude de cas *L'Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime* en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 2

De l'avis des participants, certaines des maisons en vente dans la municipalité sont trop dispendieuses pour les jeunes familles qui souhaiteraient s'y établir. Certains citoyens affirment aussi qu'il y a une terre zonée blanche à vendre au rang St-Joseph qui serait intéressante pour un projet de développement résidentiel. Face à ces faits, nous recommandons :

#### Recommandation 2

D'évaluer la possibilité que la municipalité soutienne une initiative d'achat des terrains disponibles sur le rang Saint-Joseph, qui seraient destinés à la construction de maisons abordables pour les familles. Ce projet pourrait prendre la forme d'une coopérative de propriétaires (voir la description d'une coopérative de propriétaires en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 3

Les participants ont mentionné le manque de plusieurs services de proximité dans la municipalité, comme un dépanneur et une salle communautaire. Les citoyens présents ont aussi souligné que la salle de spectacle de Marston avait besoin de rénovations. Devant ces faits, nous recommandons :

#### Recommandation 3

Que la municipalité profite de la nécessité de rénover la salle de spectacle pour mettre sur pied une coopérative de solidarité qui pourrait offrir une salle de spectacle, une salle communautaire et un dépanneur dans l'actuel bâtiment de la salle de spectacle (voir l'étude de cas *Coopérative de solidarité du Lac-Édouard* en annexe du document synthèse de l'étude).

## MUNICIPALITÉ DE FRONTENAC

### Portrait statistique de la population

Située entre le lac Mégantic et la frontière canado-américaine, la municipalité de Frontenac a une population de 1 650 personnes en 2011. Elle est, en excluant la ville de Lac-Mégantic, la municipalité la plus peuplée de la MRC du Granit. La municipalité de Frontenac a enregistré une légère hausse de population de 1,7 % (+28 personnes) entre 2006 et 2011. Cette augmentation démographique s'inscrit à l'opposé de la tendance générale enregistrée dans le secteur du lac Mégantic et dans l'ensemble de la MRC du Granit, où la population est généralement en baisse pour la même période.

**Tableau 48. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	Frontenac	MRC du Granit
Population en 2006	1622	22 342
Population en 2011	1650	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	1,7 %	-0,4 %

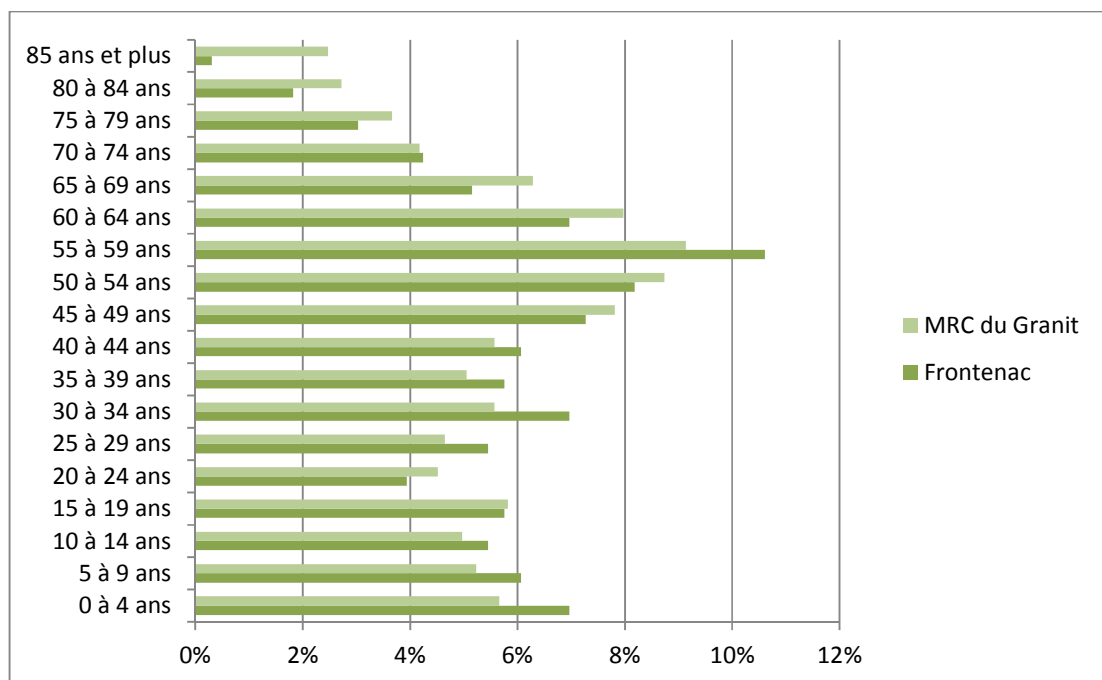
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Frontenac en 2011

De manière générale, la pyramide des âges de la population de la municipalité de Frontenac suit la même courbe que la population de la MRC du Granit. Toutefois, quelques éléments se distinguent :

- Les groupes d'âge de 25 à 44 ans représentent une proportion plus importante de la population de la municipalité de Frontenac que de l'ensemble de la MRC du Granit.
- Puisque les jeunes adultes représentent une proportion importante de la population de la municipalité de Frontenac, il en est de même pour les jeunes enfants. Les enfants de 0 à 14 ans sont proportionnellement plus nombreux dans la municipalité de Frontenac que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- La tendance s'inverse pour les groupes plus âgés. Excepté pour le groupe d'âge des 55 à 59 ans, les adultes d'âge mûr de 45 à 69 représentent une proportion plus importante de la population de la MRC du Granit que de celle de la municipalité de Frontenac.
- Les gens de 75 ans et plus sont également plus nombreux, en proportion, dans l'ensemble de la MRC du Granit que dans la municipalité de Frontenac.

Figure 16. Pyramide des âges en 2011 – Frontenac et MRC du Granit



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

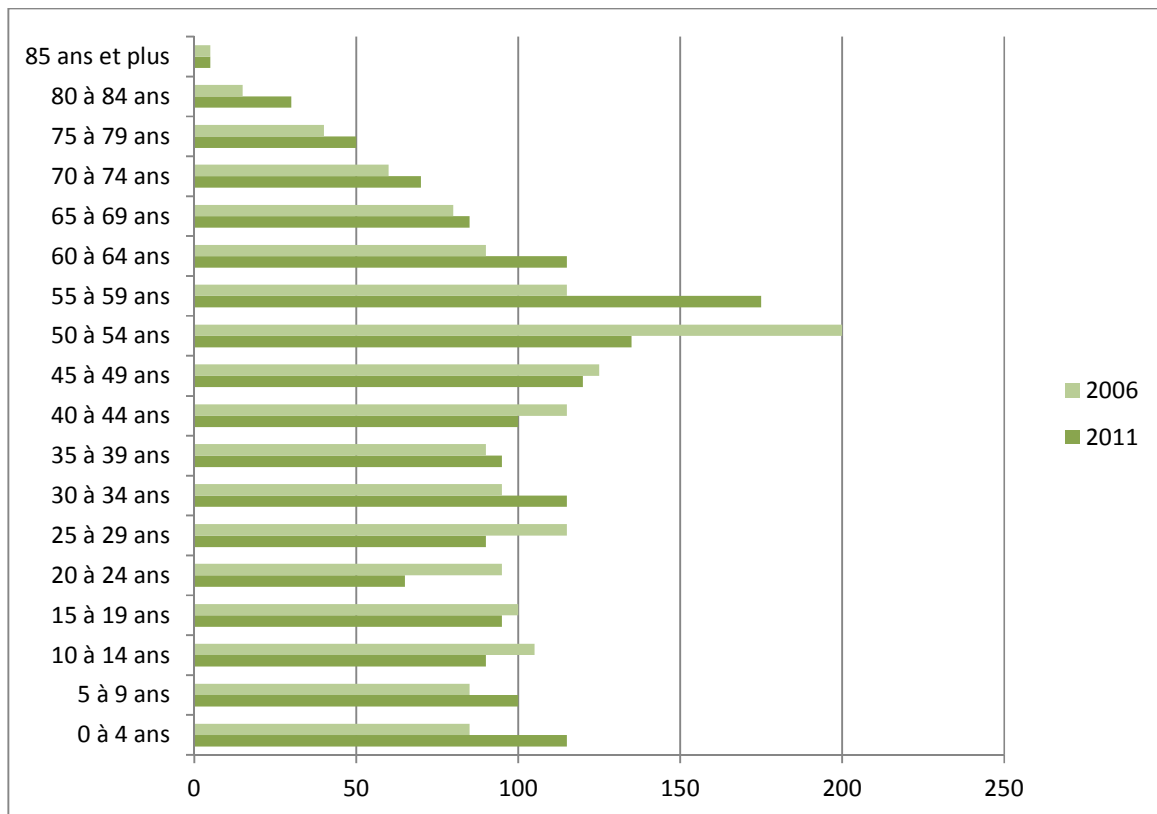


### Variation dans la pyramide des âges à Frontenac entre 2006 et 2011

En comparant la pyramide des âges de Frontenac en 2006 et en 2011, on peut voir les tendances qui se dégagent dans l'évolution de la population. Ainsi :

- Le nombre de jeunes adultes, bien que plus élevé à Frontenac que dans l'ensemble de la MRC, a subi une baisse entre 2006 et 2011 (-55 personnes chez les 20 à 29 ans).
- Le groupe d'âge de 50 à 54 ans a connu une diminution de 65 personnes en cinq ans.
- Les groupes d'âge de 30 à 39 ans ont connu une légère augmentation de 25 personnes et on compte 35 enfants de plus âgés de 0 à 9 ans en 2011 relativement à 2006.
- Les gens de 55 et plus sont 125 de plus à Frontenac en 2011 qu'en 2006.

Figure 17. Population selon l'âge à Frontenac – Évolution entre 2006 et 2011



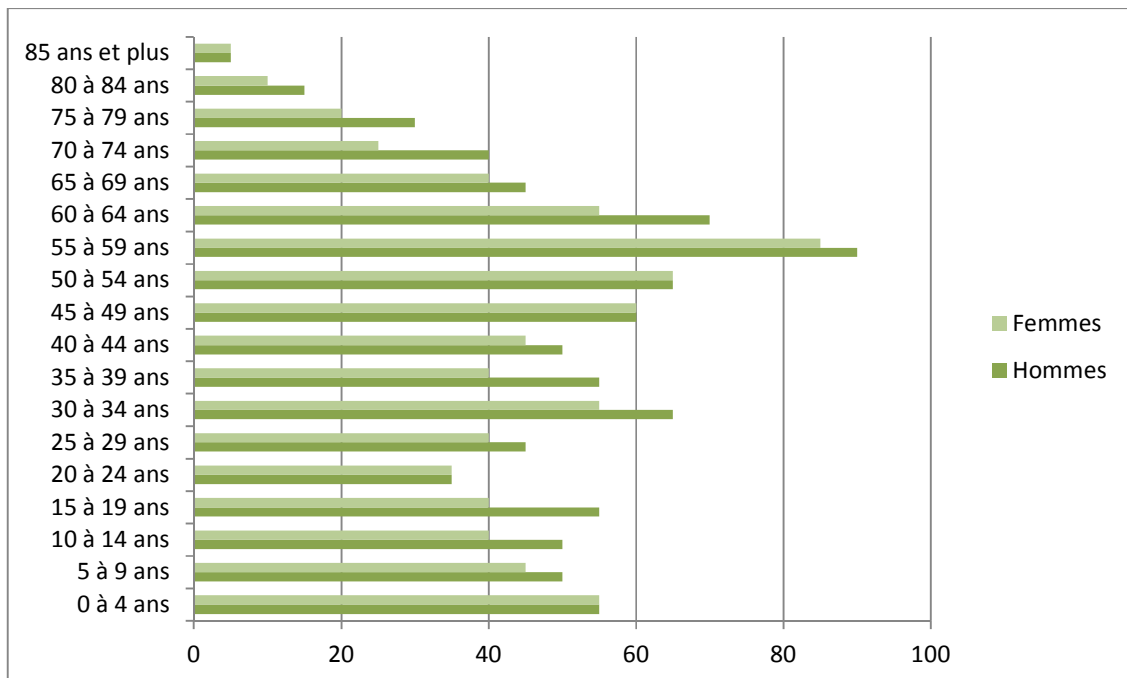
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Frontenac

À Frontenac en 2011, on compte 120 hommes de plus que de femmes. On remarque un écart plus marqué dans certains groupes d'âge :

- Chez les 25-44 ans, on retrouve 35 hommes de plus que de femmes.
- Chez les 55-65 ans, on compte 20 hommes de plus que de femmes.
- Chez les 65 ans et plus, il y a 35 hommes de plus que de femmes, alors qu'on retrouve généralement plus de femmes que d'hommes chez les aînés, les femmes ayant une espérance de vie plus longue que celle des hommes.

Figure 18. Pyramide des âges selon le sexe

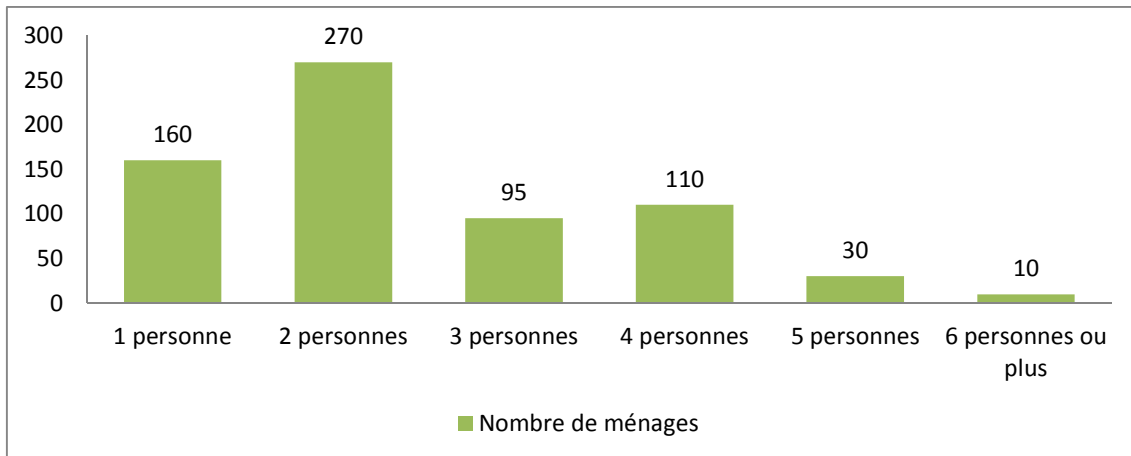


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, la municipalité de Frontenac compte 680 ménages en 2011. Près des deux tiers (63 %) des ménages habitants dans la municipalité de Frontenac sont constitués d'une ou de deux personnes seulement. Parmi les ménages qui habitent la municipalité, on retrouve 250 familles avec enfants, dont 30 sont monoparentales.

Figure 19. Ménages selon le nombre de personnes à Frontenac



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

De façon générale, les résidents de la municipalité de Frontenac ont un revenu comparable à ce qu'on retrouve dans l'ensemble de la province. Les personnes de 15 ans et plus ont un revenu médian supérieur à l'équivalent provincial (d'environ 3 100 \$), mais un revenu moyen de 3 500 \$ inférieur à la moyenne provinciale. On remarque la même structure de revenu chez les hommes de Frontenac; leur revenu médian est d'environ 4 760 \$ supérieur au revenu médian des hommes québécois, mais leur revenu moyen est de 3 330 \$ inférieur au revenu moyen des hommes québécois. Cette situation démontre que la disparité

« Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. »

entre les revenus est moins grande à Frontenac que dans le reste de la province.

Les femmes de Frontenac sont dans une situation légèrement différente; leur revenu médian comme leur revenu moyen se

**Revenu médian :** divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire tel que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

**Revenu moyen :** somme des revenus de toute la population divisée par le nombre de membres de cette population.

**Différence entre le revenu médian et le revenu moyen :** plus le revenu moyen est élevé par rapport au revenu médian, plus l'écart de revenu entre les ménages les plus riches et les plus pauvres est grand.

situent en deçà de la référence provinciale (de 3 520 \$ et de 5 128 \$ respectivement).

**Tableau 49. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	Frontenac	Québec	Frontenac	Québec	Frontenac	Québec
Revenu médian	31 212 \$	28 099 \$	37 906 \$	33 148 \$	20 078 \$	23 598 \$
Revenu moyen	32 818 \$	36 352 \$	39 012 \$	42 343 \$	25 395 \$	30 523 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

Si on regarde la situation des ménages plutôt que celle des particuliers, on remarque que le revenu médian des ménages de Frontenac est supérieur au revenu médian des ménages québécois (de 7 300 \$), alors que le revenu moyen est inférieur à la moyenne provinciale (de 3 260 \$).

**Tableau 50. Revenu total des ménages en 2010**

	Frontenac	Québec
Revenu médian	59 141 \$	51 842 \$
Revenu moyen	62 949 \$	66 205 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

**Le revenu total d'un ménage :** somme des revenus totaux avant impôt de toutes les personnes membres d'un même ménage.

Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), pour être confortable financièrement, un ménage ne devrait pas payer plus de 30 % de son revenu brut en dépenses liées à l'habitation (ces dépenses incluent notamment le coût du loyer ou de l'hypothèque et le chauffage).

**Logement privé :** un ensemble distinct de pièces d'habitation qu'occupent ou pourraient occuper une personne ou un groupe de personnes. De plus, un logement privé doit être doté d'une source de chauffage et doit fournir un espace permettant de s'abriter des intempéries.

Le tableau suivant présente la répartition des 65 ménages les moins favorisés de la municipalité de Frontenac, selon leur niveau de revenu. La colonne de droite présente le montant maximum que devraient payer ces ménages pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu en dépenses liées au logement.

**Tableau 51. Ménages de Frontenac ayant un revenu de moins de 40 000 \$ et les dépenses qu'ils devraient consacrer à l'habitation par mois pour qu'elles se situent en dessous de 30 % du revenu**

Revenu	N <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
10 000 \$ à 14 999 \$	35	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	30	de 375 \$ à 500 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

## Portrait du logement à Frontenac

### Logements disponibles à Frontenac

En 2011, le parc immobilier de la municipalité de Frontenac compte 885 logements privés, soit 100 de plus qu'en 2006. Selon Statistique Canada, 680 de ces logements sont occupés par des résidents habituels. Le reste, 205 logements, sont soit utilisés comme résidence secondaire, soit inoccupés. Ces logements non occupés par des résidents habituels représentent 23 % du parc immobilier de la municipalité. En 2006, cette proportion était de 16 %.

**Tableau 52. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011**

	2006	2011
Total des logements privés	785	885
Total des logements occupés par des résidents habituels	660	680

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion des ménages propriétaires

Selon Statistique Canada en 2011, 89 % des ménages de Frontenac étaient propriétaires de leur logement. Cette proportion est plus élevée à Frontenac que dans l'ensemble de la MRC du Granit, ce qui est cohérent avec la tendance générale en milieu rural, où la proportion de propriétaires est plus élevée que dans les villes.

**Tableau 53. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

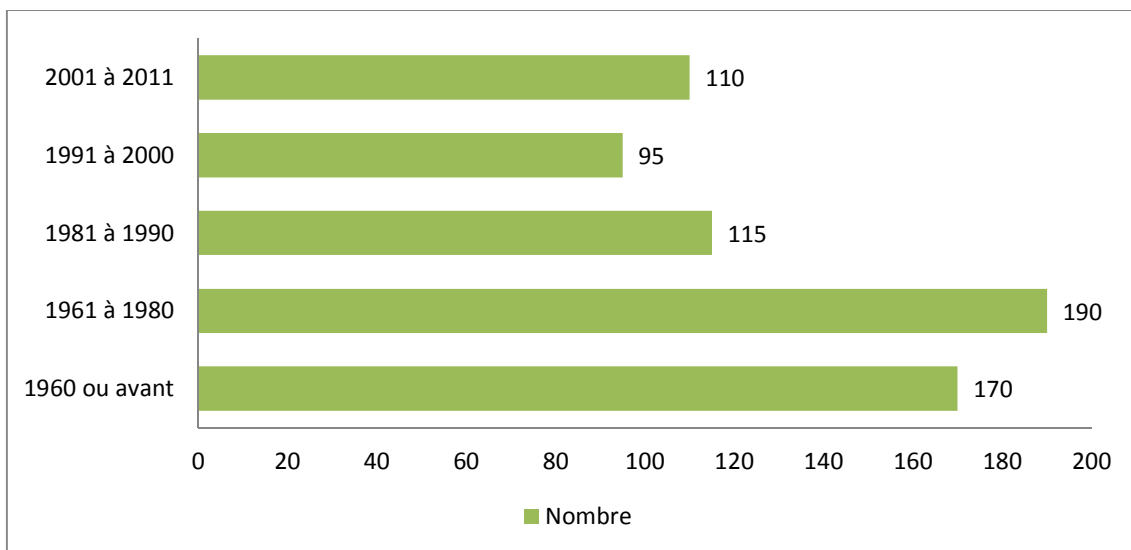
	Frontenac	MRC du Granit
Ménages propriétaires	605 (89 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	80 (11 %)	1 980 (21 %)

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

### Année de construction des logements<sup>12</sup>

Selon Statistique Canada, le quart des logements de Frontenac qui sont habités par des résidents habituels ont été construits avant 1960. La construction de logements s'est poursuivie à un rythme assez constant dans les décennies suivantes.

**Figure 20. Nombre de logements privés selon l'année de construction**



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

<sup>12</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

### Prix du logement et taux d'effort

Le coût du logement dans la municipalité de Frontenac est relativement élevé comparativement aux autres municipalités de la MRC du Granit, bien qu'en deçà de la moyenne provinciale. Pour les logements loués, le paiement mensuel médian à Frontenac est d'une centaine de dollars de moins que dans l'ensemble du Québec. Pour les logements occupés par le propriétaire, l'écart est de près de 320 \$; le paiement mensuel médian des logements occupés par le propriétaire de Frontenac représentant un peu moins des deux tiers du paiement médian provincial.

Étonnamment, le coût mensuel médian des logements occupés par le propriétaire est inférieur au paiement mensuel médian des logements loués dans la municipalité de Frontenac.

**Tableau 54. Prix des logements en 2011**

	Frontenac	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>13</sup>	541 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>14</sup>	524 \$	841 \$

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

<sup>13</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>14</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

### Taux d'effort des ménages

En 2011, 90 ménages de Frontenac consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut aux dépenses liées au logement. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires; 14,2 % d'entre eux consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, malgré le fait que le paiement mensuel médian pour les logements occupés par leur propriétaire soit inférieur au paiement mensuel médian des logements loués, comme démontré précédemment. Cette proportion est légèrement plus élevée que la proportion de propriétaires dans cette situation dans l'ensemble de la MRC du Granit, mais comparable à la proportion québécoise.

**Tableau 55. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	Frontenac	MRC du Granit	Québec
Locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	0 %	26,6 %	36,8 %
Propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	14,2 %	12,9 %	14,9 %

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)



## Portrait statistique en bref

- La municipalité de Frontenac a une population de 1 650 personnes en 2011.
- Les groupes d'âge de 25 à 44 ans et leurs enfants âgés de 0 à 14 ans représentent une proportion plus importante de la population de la municipalité de Frontenac que de l'ensemble de la MRC du Granit.
- Le nombre de jeunes adultes de 20 à 29 ans, bien que proportionnellement plus élevé à Frontenac que dans l'ensemble de la MRC, a subi une baisse de 55 personnes entre 2006 et 2011.
- Le groupe d'âge de 50 à 54 ans a connu une diminution de 65 personnes en cinq ans.
- Les groupes d'âge de 30 à 39 ans ont connu une légère augmentation de 25 personnes et on compte 35 enfants âgés de 0 à 9 ans de plus en 2011 qu'en 2006.
- Les gens de 55 ans et plus sont 125 de plus à Frontenac en 2011 qu'en 2006.
- À Frontenac en 2011, on compte 120 hommes de plus que de femmes.
- La municipalité de Frontenac compte 680 ménages en 2011. Parmi ces ménages, 250 sont des familles avec enfants, dont 30 sont monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Frontenac est de 59 141 \$, alors que leur revenu moyen est de 62 949 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 37 906 \$ et un revenu moyen de 39 012 \$. Les femmes ont un revenu médian de 20 078 \$ et un revenu moyen de 25 395 \$.
- À Frontenac, 65 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient consacrer moins de 500 \$ par mois aux dépenses liées à l'habitation.
- En 2011, le parc immobilier de la municipalité de Frontenac compte 885 logements privés, soit 100 de plus qu'en 2006. De ces logements, 680 sont occupés par des résidents habituels.
- Une proportion de 89 % des ménages de Frontenac sont propriétaires de leur logement.
- En 2011, environ 25 % des logements habités par des résidents habituels à Frontenac ont été construits avant 1960.
- À Frontenac en 2011, le paiement mensuel moyen d'un propriétaire pour se loger est de 524 \$ et les locataires ont des dépenses médianes de 541 \$ par mois.
- Dans la municipalité de Frontenac, 90 ménages consacrent plus de 30 % aux dépenses liées à l'habitation. L'ensemble de ces ménages sont propriétaires.

## Consultation auprès des propriétaires de logements

Deux propriétaires de Frontenac ont participé aux consultations dans le cadre de l'étude. Ces propriétaires possèdent respectivement trois et quatre logements. Le tableau suivant indique les informations relatives à la location de ces logements.

**Tableau 56. Informations sur les logements locatifs à Frontenac**

Nombre de propriétaires	2
Nombre de logements	7
Années de construction	Autour de 1980
Niveau de la demande	Moyen
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Le tableau ci-dessous présente le prix moyen auquel les propriétaires consultés louent leur logement selon la taille.

**Tableau 57. Prix moyens des logements selon la taille à Frontenac**

	2½	3½	4½	5½
Prix moyen	375 \$	375 \$	465 \$	430 \$

Les deux propriétaires consultés à Frontenac n'ont pas d'intérêt à construire d'autres immeubles à logements dans le futur.

## Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation de Frontenac.

Le directeur général de l'OH de Frontenac a été consulté au sujet des logements HLM situés dans la municipalité. Le tableau suivant indique les informations relatives à la location de ces logements.

**Tableau 58. Informations sur les logements HLM de l'OH de Frontenac**

Nombre de logements	10
Logements vacants	0
Niveau de la demande	Faible
Roulement des locataires	Faible
Liste d'attente	Aucune
Clientèle cible	Aînés de 60 ans et plus

## Consultation citoyenne

Le 11 novembre 2014, le directeur général ainsi que huit citoyens de Frontenac ont participé à une consultation citoyenne sur les besoins et les problématiques liés à l'habitation dans la municipalité. Les principales problématiques énoncées sont les suivantes.

### Tableau 59. Problématiques liées à l'habitation à Frontenac

- Bien qu'elle possède plusieurs logements locatifs sur son territoire, dont un HLM, les logements locatifs de la municipalité de Frontenac sont rarement vacants et se louent rapidement. Il est donc difficile de louer un logement.
- Il est moins rentable de construire des logements locatifs à Frontenac : le coût des matériaux est le même qu'à Lac-Mégantic, mais les propriétaires ne peuvent pas louer au même prix.
- Il y a deux types de logements locatifs à Frontenac, des logements abordables, plus anciens, et des logements neufs, plus dispendieux.
- Il y a peu de terrains pour construire de nouvelles habitations dans le périmètre urbain de la municipalité. Les plus récents ensembles résidentiels sont complets.
- Le zonage vert est un frein à la construction de nouvelles habitations et empêche les enfants de se construire sur une partie de la terre de leurs parents.
- Un terrain serait intéressant pour des projets de développement résidentiel, mais les propriétaires ne souhaitent pas vendre.
- Certains aînés et personnes seules qui sont propriétaires ont de la difficulté à payer leur hypothèque.

### Besoins identifiés

Pour résoudre ses problématiques liées à l'habitation, les participants à la consultation considèrent que la municipalité de Frontenac a besoin de davantage de logements locatifs, car la plupart de ses loyers ne sont pas vacants. Selon les participants, la municipalité a également besoin de plus de maisons pour accueillir les nouveaux ménages : il n'y en a pas assez pour combler la demande et le manque de terrains (pour les raisons évoquées plus haut) limite la construction de nouvelles habitations. Certaines maisons situées dans les rangs ont aussi besoin de rénovations.

### Offre de services à domicile

Selon les participants, les services d'aide à domicile sont utilisés par les aînés, notamment par ceux de l'HLM. Cependant, certains d'entre eux (ceux qui restent dans des maisons) ont de la difficulté à demander de l'aide. Le service de popote roulante constitue un atout intéressant pour les aînés. Par contre, de l'avis de certains citoyens, il pourrait être amélioré. Les locataires de l'HLM aimeraient également faire de la cuisine collective et ceux qui possèdent une voiture offrent parfois du transport à leurs voisins. Cependant, cette pratique est gênante pour certains. Des participants (et surtout les locataires de l'HLM) déplorent les frais supplémentaires chargés par les commerces de Lac-Mégantic pour venir livrer à Frontenac, certains refusent même de livrer. Des boutons paniques permettant aux aînés d'avertir les services d'urgence en cas de problèmes ont été installés dans certaines résidences et leur ont permis de se sentir plus en sécurité. Le service de transport adapté, Trans-Autonomie, est utilisé et apprécié.



### Initiatives passées

Dans le passé, la municipalité a posé quelques actions pour favoriser l'habitation. Selon le directeur général, elle a soutenu les promoteurs souhaitant construire des ensembles résidentiels, notamment en payant 25 % des coûts de la rue de l'ensemble résidentiel Roy. La municipalité a aussi investi dans la construction d'infrastructures de loisirs pour les jeunes familles. Une personne a été engagée pour le développement des loisirs et de la vie culturelle, et une grande salle communautaire a été construite.

### Attirer de nouveaux ménages

La municipalité souhaite surtout attirer des jeunes familles, des aînés et des propriétaires de chalets pour les raisons suivantes.

**Tableau 60. Types de ménages qu'on veut attirer à Frontenac**

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le développement socio-économique et communautaire</li> <li>• Pour le dynamisme de la municipalité</li> <li>• Pour apporter des nouvelles mentalités</li> </ul>
Aînés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le sentiment d'appartenance</li> </ul>
Propriétaires de chalets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour occuper les terrains disponibles pouvant accueillir ce type de résidence</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

L'avantage le plus énoncé de Frontenac est la richesse de ses activités sportives, culturelles et communautaires, ainsi que la présence de plusieurs infrastructures qui facilitent la tenue de ces activités. Ces aspects constituent des atouts de taille pour attirer des jeunes familles. Les inconvénients les plus mentionnés par les participants sont le manque de services de proximité, l'état des chemins et la disponibilité du service Internet. Les résidences et les terrains riverains sont également sujets à une taxation croissante en raison de la montée rapide de leur valeur.

**Tableau 61. Avantages et inconvénients de la municipalité de Frontenac**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Présence d'infrastructures de loisirs (terrain de balle et patinoire)</li> <li>● Grande salle communautaire</li> <li>● Bibliothèque</li> <li>● Plage du lac aux Araignées</li> <li>● Zec Louise-Gosford</li> <li>● Halte routière sur la 161</li> <li>● OTJ</li> <li>● Festival de la relève de Frontenac</li> <li>● Activités de loisirs</li> <li>● Activités pour les familles</li> <li>● Employée engagée pour les loisirs et la vie communautaire et culturelle (30 heures semaine)</li> <li>● Proximité de Lac-Mégantic</li> <li>● Environnement naturel</li> <li>● Proximité des lacs Mégantic et aux Araignées</li> <li>● Services de garde</li> <li>● Popote roulante</li> <li>● Présence de l'HLM</li> <li>● Bons services municipaux (ordures, recyclage, déneigement, autobus scolaires)</li> <li>● Taxes peu élevées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pas de services de proximité (dépanneur, station d'essence, restaurant)</li> <li>● Chemins en mauvais état (notamment à cause du passage fréquent de poids lourds)</li> <li>● Internet non disponible dans certains rangs</li> <li>● Problèmes avec certains individus à faible revenu dans les logements locatifs</li> <li>● Isolement de certains aînés</li> </ul>

### Maisons disponibles à Frontenac

Selon le site Web Centris en date du 11 décembre 2014, il y a 15 maisons en vente dans la municipalité. Deux de ces maisons se vendent à un prix accessible (de 153 900 \$ à 200 000 \$), six se vendent entre 200 000 \$ et 279 000 \$ et sept à 300 000 \$ et plus. Néanmoins, les participants considèrent que ces maisons sont insuffisantes pour répondre à la demande. Certaines d'entre elles, surtout celles sur les rangs, ont besoin de rénovations. Le maire de la municipalité affirme toutefois qu'un bon nombre de ménages ont effectué des rénovations sur leur maison en utilisant les programmes de subvention du gouvernement du Québec. L'augmentation des taxes à payer sur les terrains et les maisons riveraines, qui prennent rapidement de la valeur, constitue également un problème.

### Espace vacant

Le tableau suivant donne un aperçu de l'espace vacant dans le périmètre urbain de Frontenac.

**Tableau 62. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Frontenac**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Érablière	Espace vacant total
13 %	2 %	5 %	23 %	43 %

SOURCE : SERVICES D'ÉVALUATION ET DE GÉOMATIQUE DE LA MRC DU GRANIT, 2013.

### Terrains à vendre

Comme il a été mentionné plus tôt, la municipalité n'a pas assez de terrains disponibles pour le développement : il n'y a pas assez de terrains dans le village, les projets de développement résidentiel sont majoritairement réalisés et le zonage vert constitue aussi un obstacle. Un terrain bien situé pourrait contribuer au développement, mais les propriétaires ne souhaitent pas le vendre. L'article 59 a permis de créer environ 90 terrains propices à la construction, mais ce n'est pas suffisant. Certains individus qui obtiennent des terrains en héritage ne peuvent pas les conserver parce qu'ils ne peuvent en payer les taxes. Cette situation est causée par l'augmentation rapide de la valeur des terrains riverains.

*Espace vacant* : terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction

*Espace inoccupé* : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence

*Espace inoccupé enclavé* : espace sur un terrain construit suffisamment grand pour accueillir une autre résidence, mais non contigu à un chemin ou terrain sur lequel nous ne retrouvons aucune construction, mais non contigu à un chemin.

## Idées pour répondre à des besoins

Plusieurs idées ont été suggérées par les participants à la consultation pour mieux répondre aux besoins de la municipalité en logement. Ces dernières concernent la construction et l'entretien des logements, les services, les activités et la vie communautaire, ainsi que l'aide aux nouveaux arrivants.

**Tableau 63. Idées de projets proposées lors de la consultation à Frontenac**

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer des nouveaux projets de développement résidentiel et ouvrir de nouvelles rues</li> <li>• Construire des maisons le long des routes</li> </ul>
Services	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une zone commerciale à l'entrée du village</li> <li>• Ouvrir un dépanneur sous la forme d'une coopérative</li> <li>• Mettre sur pied des services pour les aînés</li> <li>• Développer un projet Internet</li> <li>• Avoir le service Internet haute vitesse</li> </ul>
Activités et vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc ouvert à l'année</li> <li>• Parc multigénérationnel</li> <li>• Plus de loisirs</li> <li>• Construire un toit pour la patinoire</li> <li>• Créer un festival de la famille</li> </ul>
Aide aux nouveaux arrivants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rédiger un dépliant pour les nouveaux arrivants</li> </ul>



### Recommandation 1

Les citoyens de Frontenac et le directeur général ont énoncé à plusieurs reprises le besoin de logements locatifs, car les logements de la municipalité sont rarement vacants. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 1

D'étudier la pertinence d'un projet de logements communautaires (voir l'étude de cas *l'Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime*, en annexe du document synthèse de l'étude.

### Recommandation 2

Selon les participants, plusieurs maisons de la municipalité sont en mauvais état. Pour répondre à ce problème, nous recommandons :

#### Recommandation 2

Que la municipalité mette sur pied un programme de revitalisation résidentielle et informe les propriétaires des autres subventions disponibles (voir description du programme Rénoclimat en annexe du document synthèse de l'étude). Vérifier si ce programme peut s'appliquer à l'ensemble du territoire de la municipalité et non uniquement à l'intérieur du périmètre urbain<sup>15</sup>.

### Recommandation 3

Les participants ont exprimé à plusieurs reprises le prix élevé des terrains riverains et le manque de pouvoir de la municipalité pour contrer la hausse des prix. Devant ces problèmes, nous recommandons :

#### Recommandation 3

D'évaluer la possibilité que la municipalité soutienne une initiative d'achat collectif de terrains. Ce projet pourrait prendre la forme d'une coopérative de propriétaires.

---

<sup>15</sup> Selon le directeur général, Frontenac ne souhaite pas implanter un programme de revitalisation qui ne s'appliquerait qu'au périmètre urbain. La municipalité considère qu'implanter un tel programme ne serait pas équitable pour les ménages en dehors de ce secteur.