

Secteur des monts Mégantic et Gosford

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



Janvier 2015

Observatoire estrien du développement des communautés

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



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

CRÉDITS	III
SIGLES ET ACRONYMES	IV
MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE	1
LE SECTEUR DES MONTS MÉGANTIC ET GOSFORD	3
RÉSULTATS DES CONSULTATIONS – SECTEUR DES MONTS MÉGANTIC ET GOSFORD	5
MUNICIPALITÉ DE MILAN	9
Portrait statistique de la population	9
Portrait du logement à Milan	15
Portrait statistique en bref	17
Consultation auprès des propriétaires de logements	18
Consultation citoyenne	18
Idées pour répondre à des besoins	21
MUNICIPALITÉ DE VAL-RACINE	23
Portrait statistique de la population	23
Portrait du logement à Val-Racine	28
Portrait statistique en bref	29
Consultation citoyenne	30
Idées pour répondre à des besoins	33
MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DES-BOIS	35
Portrait statistique de la population	35
Portrait du logement à Notre-Dame-des-Bois	41
Portrait statistique en bref	42
Consultation auprès des propriétaires de logements	43
Consultation citoyenne	43
Idées pour répondre à des besoins	47
MUNICIPALITÉ DE PIOPOLIS	49
Portrait statistique de la population	49
Portrait du logement à Piopolis	55
Portrait statistique en bref	58
Consultation citoyenne	59
Idées pour répondre à des besoins	63

MUNICIPALITÉ DE SAINT-AUGUSTIN-DE-WOBURN	65
Portrait statistique de la population.....	65
Portrait du logement à Saint-Augustin-de-Woburn.....	71
Portrait statistique en bref.....	74
Consultation auprès des propriétaires de logements.....	75
Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation de Saint-Augustin-de-Woburn.....	75
Consultation citoyenne	76
Idées de projets pour répondre à des besoins.....	81

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.

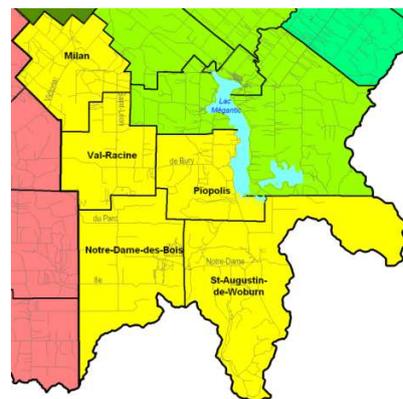
Les organisations et institutions suivantes ont fait partie du comité porteur de ce deuxième volet de l'étude :

- 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 DES MONTS MÉGANTIC ET GOSFORD

Couvrant la plus grande superficie de la MRC, il s'agit du secteur le moins peuplé. Il regroupe cinq municipalités au pied des monts Gosford et Mégantic, où se trouve le parc national du Mont-Mégantic. Ce secteur, qui compte un total de 2 410 habitants, a connu une baisse démographique de 1,8 % entre 2006 et 2011.



L'âge médian de la population de ce secteur est de 46 ans, ce qui est légèrement inférieur à l'âge médian de la population de la MRC du Granit, qui est de 47 ans. Piopolis est la municipalité où la population est la plus vieillissante avec un âge médian de 56,7 ans. Près du deux tiers des 1 014 ménages du secteur habitent Notre-Dame-des-Bois et Saint-Augustin-de-Woburn. Bien que les données sur le revenu après impôt de toutes les municipalités du secteur ne soient pas disponibles, il est probable que Notre-Dame-des-Bois soit la municipalité où le revenu des ménages est le plus bas, ce qui était le cas en 2006. Le revenu médian des ménages de Milan est aussi relativement modeste.

Tableau 1. Statistiques sur la population du secteur des monts Mégantic et Gosford

	Milan	Val-Racine	Notre-Dame-des-Bois	Piopolis	St-Augustin-de-Woburn
Population 2011	270	170	911	364	695
Variation de population entre 2006 et 2011	-9,7 %	19,7 %	-5,5 %	-3,2 %	-0,9 %
Âge médian 2011	45,5 ans	43,7 ans	43,2 ans	56,7 ans	44,2 ans
Nombre de ménages et de familles avec enfants en 2011	120 dont 35 familles	65 dont 25 familles	365 dont 120 familles	174 dont 40 familles	290 dont 110 familles
Revenu médian après impôt des ménages en 2011	36 949 \$	ND ¹	25 296 \$ (donnée de 2006 après impôt)	42 310 \$	43 951 \$

¹ Non disponible

Le secteur des monts Mégantic et Gosford compte un total de 1 715 maisons et logements. Le nombre relativement élevé de résidences secondaires ou vacantes se concentre surtout dans la municipalité de Notre-Dame-des-Bois. Une forte proportion (94,6 %) des ménages du secteur est propriétaire de son logement.

En raison de la faible taille des municipalités et du faible taux de réponse au questionnaire de l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, peu de données sont disponibles sur les coûts de l'habitation dans ce secteur. Cependant, selon les données du Tableau de bord des communautés en Estrie de 2011, 14,6 % des propriétaires et 16,7 % des locataires consacrent plus de 30 % aux dépenses liées à l'habitation dans le secteur des monts Mégantic et Gosford.

Tableau 2. Statistiques sur l'habitation du secteur des monts Mégantic et Gosford

	Milan	Val-Racine	Notre-Dame-des-Bois	Piopolis	St-Augustin-de-Woburn
Nombre de logements privés	171	116	825	275	328
Résidences secondaires ou logements vacants	50	52	458	101	36
Taux de ménages propriétaires	92 %	100 %	ND ²	94 %	88 %
Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des propriétaires	379 \$	344 \$	ND ²	468 \$	418 \$
Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des locataires	ND ²	ND ²	ND ²	ND ²	579 \$
Nombre de ménages qui allouent plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses liées à l'habitation	ND ²	ND ²	ND ²	15	20

² Non disponible

RÉSULTATS DES CONSULTATIONS – SECTEUR DES MONTS MÉGANTIC ET GOSFORD

Incluant les directions générales des municipalités, 52 personnes qui habitent le secteur des monts Mégantic et Gosford ont été consultées dans le cadre de l'étude. Le tableau suivant présente la répartition de ces personnes par municipalité.

Tableau 3. Répartition des participants aux consultations par municipalité

	Milan	Val-Racine	Notre-Dame-des-Bois	Piopolis	St-Augustin-de-Woburn
Nombre de personnes consultées	21	7	5	9	7
Propriétaires de multilogements	1	–	1	–	1
Gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM	–	–	–	–	1
Total	22	7	6	9	8

Méthode utilisée pour les consultations

Dans ce secteur, 49 personnes ont participé à des soirées de consultation au cours desquelles une discussion était animée sur les problématiques liées à l'habitation et sur les idées de projets pour les résoudre. Dans le cadre de ces groupes de discussion, des questions ouvertes étaient lancées au groupe de façon à ne pas restreindre la variété des réponses données par les participants.

Les propriétaires de multilogements et les gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM pour aînés ont été consultés par le biais d'entrevues téléphoniques. Une partie de ces entrevues a été faite sous forme de sondage avec questions fermées et une autre, sur les défis de gestion, a été menée à l'aide de questions ouvertes afin de pouvoir recueillir des réponses diverses.

Problématiques identifiées

Certaines problématiques liées à l'habitation se trouvent dans plusieurs municipalités de la MRC du Granit. Dans le secteur des parcs des monts Mégantic et de Gosford, un manque de logements locatifs de qualité a été souligné dans l'ensemble des municipalités. La perte ou l'absence de services de proximité est également un frein au développement pour les municipalités les plus éloignées de Lac-Mégantic. Les problématiques du zonage qui limite le développement et des maisons trop dispendieuses ont également été mentionnées dans la majorité des municipalités de ce secteur.

Tableau 4. Problématiques liées à l'habitation selon les municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford

	Maisons ou logements en mauvais état	Peu de logements locatifs de qualité	Peu de services de proximité	Peu de terrains disponibles	Maisons trop dispendieuses	Terrains laissés à l'abandon
Milan		x	x	x	x	
Val-Racine	x	x	x	x		
Notre-Dame-des-Bois		x	x	x	x	x
Piopolis		x			x	
St-Augustin-de-Woburn	x	x				

Offre de services à domicile

Les participants aux consultations du secteur des monts Mégantic et Gosford ont identifié plusieurs problématiques et besoins reliés aux services de soutien à domicile. Ce secteur ne compte pas de résidence pour aînés, ce qui fait qu'un besoin en habitation pour aînés a été identifié dans quatre de ses cinq municipalités. Un autre besoin fréquemment rapporté est celui d'avoir un service de soutien aux menus travaux comme la tonte de gazon, le déneigement, la peinture et les réparations mineures de maison. Le tableau suivant présente l'ensemble des besoins et problématiques soulevés par la municipalité.

Tableau 5. Services de soutien à domicile : problématiques et besoins selon les municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford

	Problématiques		Besoins		
	Manque d'information sur les services	Accès limité aux services de soutien	Aide pour menus travaux	Habitation pour aînés	Soutien aux proches aidants
Milan	x			x	
Val-Racine			x	x	
Notre-Dame-des-Bois				x	
Piopolis		x	x	x	
St-Augustin-de-Woburn	x		x		x

Recommandations pour les municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford

Concernant les problématiques, besoins et idées de projets liés à l'habitation identifiés 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 pour chaque municipalité. Le tableau suivant résume ces recommandations et indique pour quelles municipalités elles ont été formulées.

Tableau 6. Recommandations aux municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford

	Incitatif financier à la rénovation	Incitatif financier à la construction	Habitation abordable	Stratégie de développement	Stratégie d'accueil des nouveaux arrivants	Habitation pour aînés	Promotion de la municipalité	Promotion des services de soutien à domicile
Milan			x	x		x	x	
Val-Racine	x		x				x	
Notre-Dame-des-Bois	x			x				x
Piopolis			x			x		
St-Augustin-de-Woburn	x			x	x		x	

MUNICIPALITÉ DE MILAN

Portrait statistique de la population

La municipalité de Milan, située à l'ouest de la MRC du Granit, à la frontière de la MRC du Haut-Saint-François, fait partie du secteur des monts Mégantic et Gosford. En 2011, elle compte 270 habitants, soit une trentaine de moins qu'au précédent recensement, en 2006. La municipalité de Milan a donc enregistré une diminution importante de sa population (-9,7 %) en cinq ans. Cette diminution démographique est beaucoup plus marquée à Milan que dans l'ensemble de la MRC du Granit, qui enregistre quant à elle une légère baisse (-0,4 %) sur la même période. De manière générale, les municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford enregistrent également une diminution de leur population pendant ces cinq années.

Tableau 7. Variation de la population entre 2006 et 2011

	Milan	MRC du Granit
Population en 2006	299	22 342
Population en 2011	270	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-9,7 %	-0,4 %

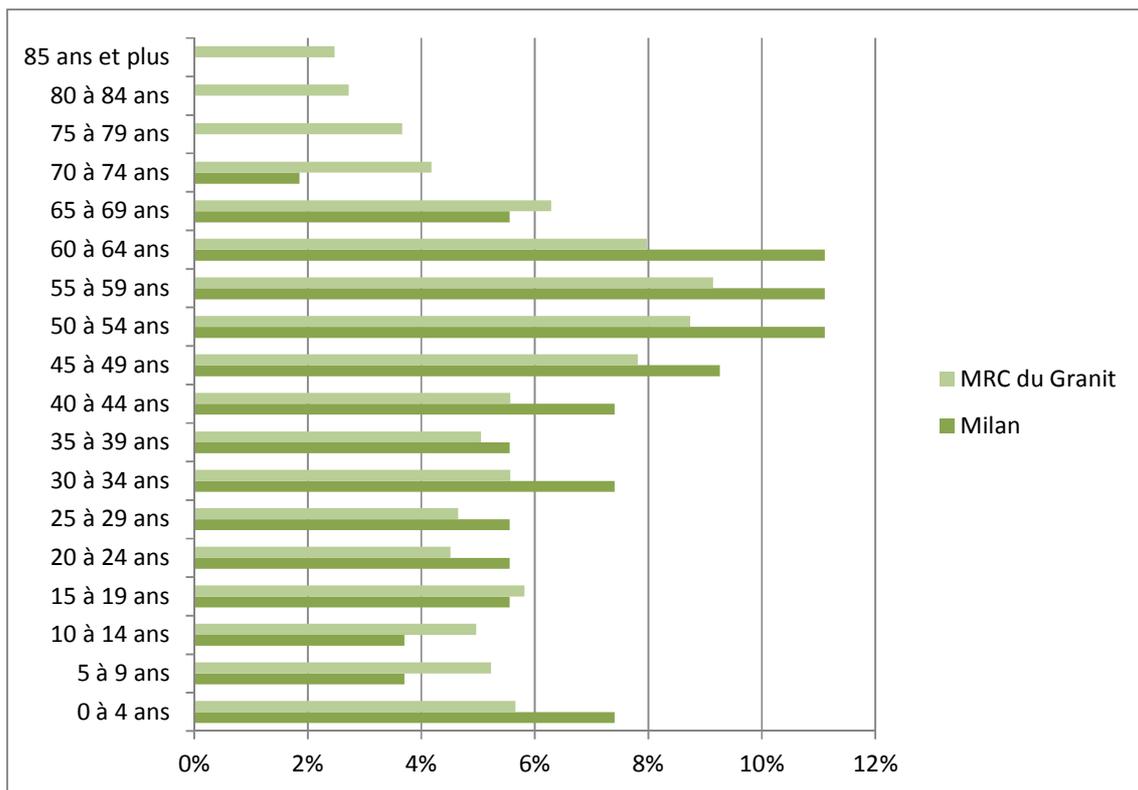
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Pyramide des âges à Milan en 2011

Si on compare la pyramide des âges de la population de la municipalité de Milan à celle de la population de l'ensemble de la MRC du Granit, on remarque que, bien qu'elles partagent une courbe générale semblable, elles se distinguent tout de même sur certains points :

- De manière générale, les adultes formant la population active (entre 20 et 64 ans) représentent une proportion plus élevée de la population totale dans la municipalité de Milan que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- À l'opposé, les retraités (65 ans et plus) sont moins nombreux à demeurer à Milan que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Les 75 ans et plus sont presque absents de la municipalité de Milan, représentant une infime partie de la population locale. Notons qu'il n'y a aucune résidence privée pour aînés autonomes ou semi-autonomes dans le secteur des monts Mégantic et Gosford.

Figure 1. Pyramide des âges en 2011 – Milan et MRC du Granit



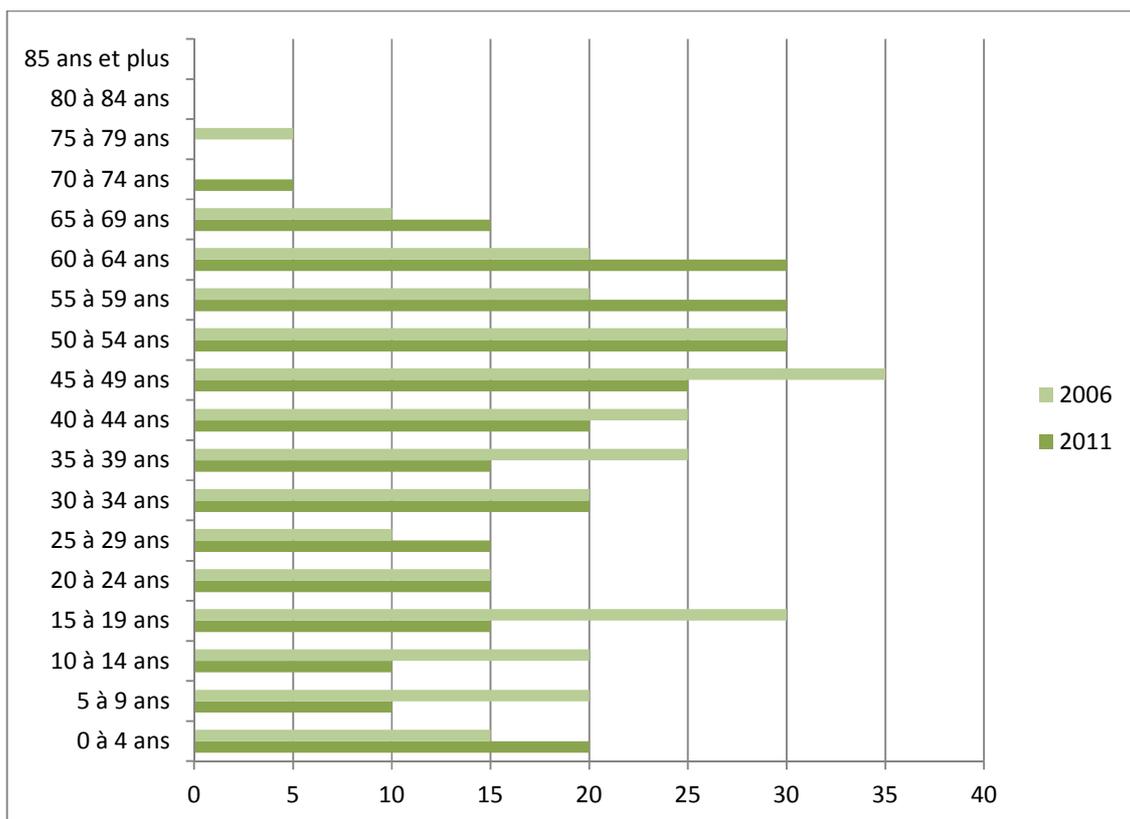
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Variation dans la pyramide des âges à Milan entre 2006 et 2011

En comparant la pyramide des âges de la population de Milan en 2006 et en 2011, on peut voir les tendances dans l'évolution de la population entre les deux derniers recensements. Ainsi, malgré les constats concernant la population en 2011, on peut voir que :

- Les adultes de 35 à 49 ans, quoique représentant une plus forte proportion de la population milanaise que de la population de la MRC, ont connu une diminution démographique entre 2006 et 2011 (-25 personnes).
- Bien qu'on retrouve une bonne proportion de mineurs dans la population de la municipalité de Milan, la tranche d'âge des 0-19 ans a connu une baisse de 30 personnes entre 2006 et 2011, ce qui est cohérent avec la remarque précédente.
- Les adultes d'âges mûrs autour de l'âge de la retraite (55-69 ans), bien que moins présents à Milan que dans l'ensemble de la MRC du Granit en 2011, ont pourtant connu une hausse démographique remarquable (+25 personnes) en cinq ans.

Figure 2. Population selon l'âge à Milan – Évolution entre 2006 et 2011



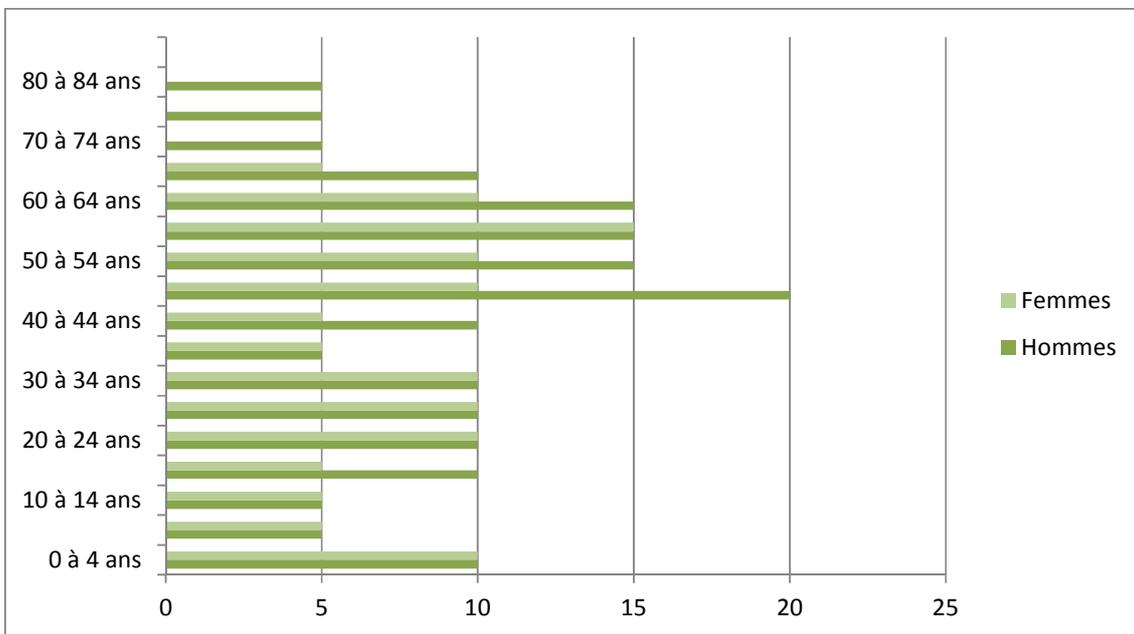
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Pyramide des âges selon le sexe à Milan

Si on observe la population de la municipalité de Milan selon sa distribution entre les sexes, on remarque certains faits intéressants :

- De manière générale, la population de Milan est davantage masculine que féminine.
- Le débalancement entre les sexes se remarque surtout chez les adultes d'âge mûr, les 40-64 ans comptant 25 hommes de plus que de femmes.
- Les 65 ans et plus comptent 20 hommes de plus que de femmes, alors que la tendance inverse est plus souvent remarquée, les femmes ayant une espérance de vie plus élevée.

Figure 3. Pyramide des âges selon le sexe

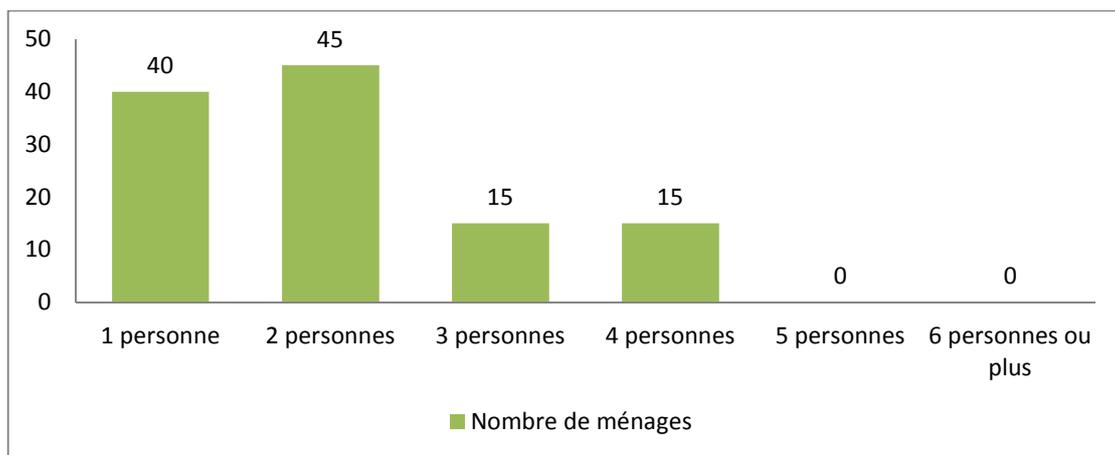


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, la municipalité de Milan compte 120 ménages en 2011. Plus des deux tiers de ces ménages sont composés d'une ou de deux personnes seulement. La municipalité de Milan dénombre tout de même 35 familles avec enfants, dont cinq monoparentales. Il est intéressant de noter que les familles de Milan comptent toutes un maximum de deux enfants, la municipalité ne comporte donc pas de familles nombreuses qui peuvent présenter des besoins particuliers.

Figure 4. Ménages selon le nombre de personnes à Milan



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Revenus des ménages

De manière générale, la population de Milan a un revenu inférieur au revenu québécois. L'ensemble des particuliers de Milan a un revenu médian légèrement inférieur (-2 400 \$) au revenu médian québécois, alors que le revenu moyen présente un écart beaucoup plus marqué (-11 700 \$) avec la moyenne québécoise. On peut comprendre que l'écart entre les revenus les plus élevés et les plus faibles est moins grand à Milan que dans l'ensemble de la province, ce qui explique que le revenu médian des milanois se compare à la valeur provinciale, alors que le revenu moyen s'en écarte davantage.

Les hommes et les femmes présentent, sur le plan du revenu, une situation différente. Les hommes milanois ont un revenu médian qui se rapproche de celui des hommes québécois (-2 800 \$), alors que leur revenu moyen est considérablement moindre que celui des hommes dans l'ensemble de la province (-12 500 \$). Les femmes milanoises quant à elles présentent un revenu médian et moyen passablement éloigné de leur référence provinciale (-9 100 \$ et -13 200 \$ respectivement).

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	
	Milan	Québec	Milan	Québec	Milan	Québec
Revenu médian	25 662 \$	28 099 \$	30 346 \$	33 148 \$	14 466 \$	23 598 \$
Revenu moyen	24 628 \$	36 352 \$	29 884 \$	42 343 \$	17 331 \$	30 523 \$

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

Du point de vue des ménages, l'écart entre les milanois et la population québécoise est encore important. Les ménages habitant sur le territoire de la municipalité de Milan ont un revenu médian de près de 15 000 \$ inférieur à celui des ménages québécois, alors que 23 300 \$ séparent le revenu moyen des ménages milanois à l'équivalent provincial.

Tableau 9. Revenu total des ménages en 2010

	Milan	Québec
Revenu médian	36 949 \$	51 842 \$
Revenu moyen	42 892 \$	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.

Portrait du logement à Milan

Logements disponibles à Milan

En 2011, le parc immobilier de la municipalité de Milan compte 171 logements privés, soit 12 de plus qu'au recensement précédent, en 2006. Sur ces 171 logements privés, 121 sont occupés par des résidents habituels. Cela veut donc dire que 50 logements privés se trouvant sur le territoire de la municipalité de Milan sont soit utilisés comme résidence secondaire, soit inoccupés. Cela représente près de 30 % du parc immobilier de la municipalité. En 2006, cette proportion était de près de 20 %.

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 10. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011

	2006	2011
Total des logements privés	159	171
Total des logements occupés par des résidents habituels	128	121

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Proportion de ménages propriétaires

Selon Statistique Canada, 92 % des 120 ménages de Milan sont propriétaires de leur logement, ce qui est largement plus que dans l'ensemble de la MRC du Granit. Il s'agit d'une proportion très élevée, même pour une municipalité rurale, où le taux de propriétaires est habituellement plus élevé qu'en milieu urbain. Seules quelques municipalités de la MRC présentent des taux similaires, toutefois, ce taux se compare aux autres municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford, qui présentent toute une proportion élevée de ménages propriétaires.

Tableau 11. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2006

	Milan	MRC du Granit
Ménages propriétaires	115 (92 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	ND ³ (8 %)	1 980 (21 %)

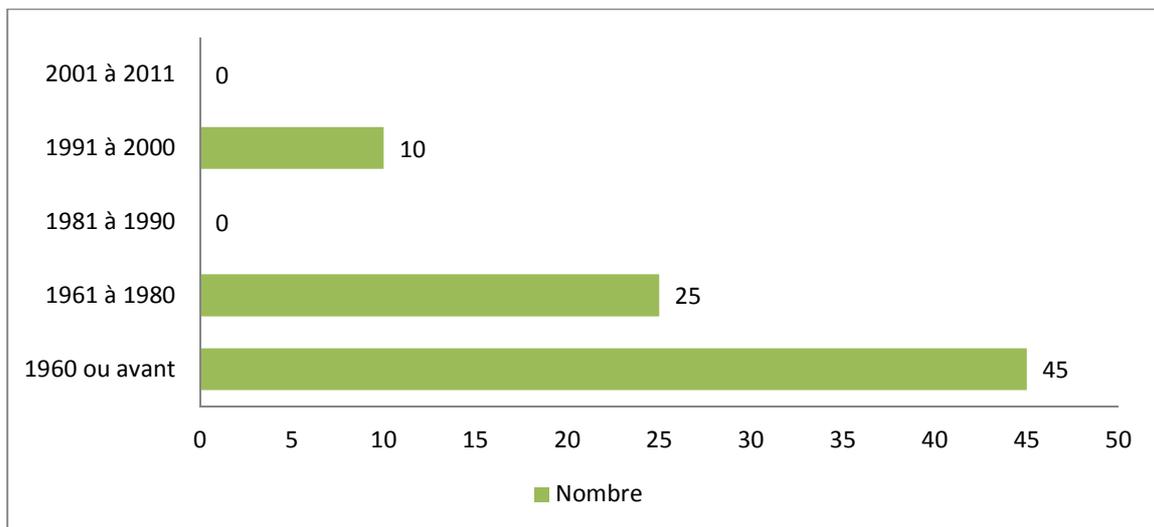
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006

³ Non disponible

Année de construction des logements⁴

Plus du tiers (37,5 %) des 120 logements habités par des résidents habituels de la municipalité de Milan ont été construits avant 1960. Un autre 20 % aurait été construit entre 1960 et 1980.

Figure 5. 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

Selon les données de Statistique Canada, le prix du logement est très abordable à Milan. Le coût médian des logements occupés par le propriétaire représente moins de la moitié (45 %) du coût mensuel médian d'un logement occupé par le propriétaire au Québec. Le nombre de ménages locataires étant très petit à Milan, il n'est pas possible de connaître le coût mensuel médian associé à ce type de logement.

Tableau 12. Prix des logements en 2011

	Milan	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués ⁵	–	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire ⁶	379 \$	841 \$

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

⁴ 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).

⁵ 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.

⁶ Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

Portrait statistique en bref

- En 2011, Milan compte 270 habitants.
- La population de Milan a connu une baisse de population de 30 personnes (9,7 %) entre 2006 et 2011.
- De manière générale, les adultes formant la population active (entre 20 et 64 ans) représentent une proportion plus élevée de la population totale dans la municipalité de Milan que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Les 75 ans et plus sont presque absents de la municipalité de Milan, représentant une infime partie de la population locale.
- Entre 2006 et 2011, les groupes d'âge de 35 à 49 ans et de 0 à 19 ans ont connu une diminution importante de leur population (-25 personnes et -30 personnes). En contrepartie, il y a eu une augmentation de 25 personnes chez les personnes âgées de 55 à 69 ans.
- De manière générale, la population de Milan est davantage masculine que féminine. Chez les 40 ans et plus, 45 hommes de plus que de femmes habitent Milan.
- La municipalité de Milan compte 120 ménages en 2011. Parmi ces ménages, 35 sont des familles avec enfants, dont 5 sont monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Milan est de 36 949 \$, alors que leur revenu moyen est de 42 892 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 30 346 \$ et un revenu moyen de 29 884 \$. Les femmes ont un revenu médian de 14 466 \$ et un revenu moyen de 17 331 \$.
- À Milan, 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 la municipalité de Milan compte 171 logements privés dont 121 sont occupés par des résidents habituels.
- Une proportion de 92 % des ménages de Milan est propriétaire de son logement.
- À Milan, 37,5 % des logements des résidents habituels ont été construits avant 1960.
- À Milan en 2011, le paiement mensuel médian pour le logement est de 379 \$ pour les ménages propriétaires.

Consultation auprès des propriétaires de logements

Un propriétaire de Milan a participé aux consultations dans le cadre de l'étude. Ce propriétaire possède trois logements de quatre pièces et demie. Le tableau suivant indique les informations relatives à la location de ses logements.

Tableau 13. Informations sur les logements locatifs à Milan

Nombre de propriétaires	1
Nombre de logements	3
Année de construction	1886
Niveau de la demande	Fort
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Ce propriétaire loue deux logements 4½ au prix de 400 \$ par mois. Parce que le niveau de la demande est élevé, ce propriétaire aimerait construire d'autres immeubles à logements dans le futur.

Consultation citoyenne

Le 16 octobre 2014, le maire et 20 citoyens ont participé à la consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité de Milan. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

Tableau 14. Problématiques liées à l'habitation à Milan

- Le manque de logements locatifs est le problème le plus important lié à l'habitation dans la municipalité, il a été souligné par presque tous les participants.
- Il n'y a pas de résidence pour les aînés à Milan. Cette situation provoque leur exode vers les municipalités environnantes.
- Selon les participants, l'accès à la propriété est dispendieux.
- Le zonage vert agricole est un frein au développement. L'article 59 a permis de rendre disponibles à la construction certains terrains, mais la qualité de ces derniers laisse à désirer.

Besoins identifiés

Selon les participants à la consultation, Milan a besoin de plus de logements locatifs, notamment des habitations pour les aînés, les personnes seules et les familles reconstituées. La mise sur pied d'une banque de logements, qui serait accessible à la municipalité, aiderait à combler ce besoin. Un autre besoin identifié concerne la disponibilité de terrains pour construire de nouvelles maisons.

Offre de services à domicile

Selon les participants, les services de soutien à domicile sont peu connus à Milan, les citoyens ont besoin de plus d'informations à ce sujet. Certains aînés sont également réticents à utiliser ces services parce qu'ils ont une certaine gêne à accueillir des préposés chez eux. Ces situations, combinées à l'absence d'une résidence pour aînés et de logements locatifs, provoquent l'exode de plusieurs aînés vers d'autres municipalités. De l'avis du maire, Milan doit poser les actions nécessaires pour conserver les aînés dans la municipalité (développer une vision à ce sujet).

Initiatives passées

Selon les participants, la municipalité et l'entreprise Maison Usinex ont déjà offert des maisons avec rabais sur la rue du Ruisseau pour les individus qui souhaitaient s'établir dans la municipalité.

Attirer de nouveaux ménages

Les résidents de Milan souhaitent surtout attirer des jeunes familles, des semi-retraités et des retraités, des travailleurs et des individus amateurs de plein air pour les raisons suivantes.

Tableau 15. Types de ménages qu'on veut attirer à Milan

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> • Pour dynamiser la municipalité
Célibataires sur le marché du travail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour travailler dans les entreprises de la municipalité (Maison Usinex, Meunerie Milanaise)
Retraités et semi-retraités	<ul style="list-style-type: none"> • Pour établir des contacts intergénérationnels
Amateurs de plein air	<ul style="list-style-type: none"> • Pour profiter de l'environnement de la municipalité (forêts, grands espaces, tranquillité, etc.)

Avantages et inconvénients de la municipalité

Les propos des participants révèlent que la vie communautaire est importante à Milan. La municipalité organise plusieurs activités sociales. La présence de deux entreprises prospères, la Meunerie Milanaise et Maison Usinex, constituent un atout pouvant attirer des ménages en recherche d'emploi. Les taxes de la municipalité, peu élevées, de même que le Programme de revitalisation, offrant un crédit de taxes aux individus souhaitant effectuer des rénovations et construire de nouvelles habitations, constituent également des avantages importants. Au niveau des inconvénients, certains participants considèrent que Milan est peu adaptée pour accueillir les jeunes familles. La municipalité n'aurait pas assez d'infrastructures de loisirs et d'activités pour les attirer. Le tableau suivant résume les avantages et les inconvénients soulignés par les participants.

Tableau 16. Avantages et inconvénients de la municipalité de Milan

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Qualité de la vie communautaire et des habitants (dynamisme, amabilité, convivialité, bonne entente) • Existence de plusieurs activités sociales • Présence d'entreprises prospères (Milanaise, Maison Usinex) • Environnement de la municipalité (espaces naturels pour chasse et pêche, lieux historiques) • Mise en place d'une coopérative de solidarité sous la forme d'un dépanneur-station d'essence 	<ul style="list-style-type: none"> • Manque d'infrastructures de loisirs • Manque d'activités pour les jeunes familles • Peu de services de proximité • Peu d'accès aux différents moyens de communication (cellulaire, Internet) • Peu d'emplois disponibles • Manque de visibilité de la municipalité

Maisons disponibles à Milan

Selon le site Web Centris, en date du 9 décembre 2014 cinq maisons sont en vente à Milan. Parmi ces dernières, trois sont inscrites sous le seuil du 200 000 \$ et deux excèdent 300 000 \$. Comme il a déjà été mentionné, certains participants considèrent que les maisons en vente à Milan sont dispendieuses. Cependant, si l'on compare ces dernières aux prix des maisons des autres municipalités de la MRC du Granit, Milan possède un parc d'habitation plutôt abordable.

Espace vacant

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

Tableau 17. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Milan

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
17 %	49 %	4 %	70 %

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

Terrains à vendre

Selon les participants, il y a plusieurs terrains disponibles dans la municipalité (une quarantaine). En comparant ce nombre avec ceux affichés sur le site Web Centris (seulement cinq terrains), il est possible que la majorité des terrains en vente à Milan ne soient pas suffisamment annoncés. Le zonage agricole constitue aussi un frein au développement. Des citoyens affirment également que les terrains zonés verts ont été choisis arbitrairement et que la majorité d'entre eux ne sont pas propres à l'agriculture. Finalement, les terrains zonés verts libérés par l'article 59 sont peu appropriés pour la construction.

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

De nombreuses idées de projets ont été soumises pour mieux répondre aux besoins en logements pour la municipalité. Ces dernières concernent la construction et la rénovation des logements, l'instauration de nouveaux services de proximité, les loisirs, l'économie locale, le tourisme et la vie communautaire :

Tableau 18. Idées de projets proposées lors de la consultation à Milan

Construction et rénovation des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Construire davantage de logements locatifs • Résidence pour les aînés • Logements abordables • Logements coopératifs • Location de maisons • Embellir les habitations • Faire connaître le programme de revitalisation de la municipalité et les subventions pour la rénovation du gouvernement du Québec
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Dépanneur et poste d'essence (bientôt) • Conserver le bureau de poste • Guichet automatique au village • Garderie • Restaurant • Bar
Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser des activités de loisirs (VTT, ski de fond, raquette) • Construire des infrastructures de loisirs (patinoire, parc, terrain de jeu, etc.) • Jeux gonflables • Sentier pédestre • Piste cyclable • Écran pour annoncer les activités du village • Chorale
Économie locale et tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Attirer des industries supplémentaires • Conserver les industries existantes • Créer de l'emploi • Exploiter les sites touristiques et historiques de la municipalité, créer une attraction touristique importante
Vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un comité d'accueil pour les nouveaux arrivants

Recommandation 1

Les citoyens de Milan et le maire ont énoncé à plusieurs reprises le besoin de logements locatifs et celui d'une résidence pour aînés dans la municipalité. Face à cette situation, nous recommandons :

Recommandation 1

D'étudier la pertinence d'un projet de logements communautaires pour les aînés et les autres types de ménages (voir l'étude de cas l'*Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime*, en annexe du document synthèse MRC).

Recommandation 2

Selon Statistiques Canada, Milan aurait perdu 9,7 % de sa population entre 2006 et 2011. D'après les participants aux consultations, la municipalité est méconnue. Devant cet état de fait, nous recommandons :

Recommandation 2

De rédiger et mettre en œuvre un plan de communication pour faire la promotion de la municipalité.

Recommandation 3

Les participants considèrent qu'il n'y a pas assez d'infrastructures et d'activités de loisirs pour les jeunes familles. C'est pourquoi nous recommandons :

Recommandation 3

Que la municipalité travaille à la création d'une politique municipale ayant pour but de mieux répondre aux besoins des familles, mais aussi des aînés (qui ont des besoins importants également). La municipalité pourrait s'inspirer de la Politique de la famille et des aînés(es) de Piopolis déjà écrite à ce sujet.

MUNICIPALITÉ DE VAL-RACINE

Portrait statistique de la population

La municipalité de Val-Racine compte 170 habitants en 2011. Cela en fait la municipalité la moins peuplée de la MRC du Granit. Entre les recensements de 2006 et 2011, la municipalité de Val-Racine a connu une hausse démographique de 28 personnes (19,7 %). Val-Racine est la seule des cinq municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford à avoir connu une augmentation de sa population sur cette période. L'ensemble de la MRC du Granit a d'ailleurs connu une légère diminution de sa population sur cette même période, entre 2006 et 2011.

Tableau 19. Variation de la population entre 2006 et 2011

	Val-Racine	MRC du Granit
Population en 2006	142	22 342
Population en 2011	170	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	19,7 %	-0,4 %

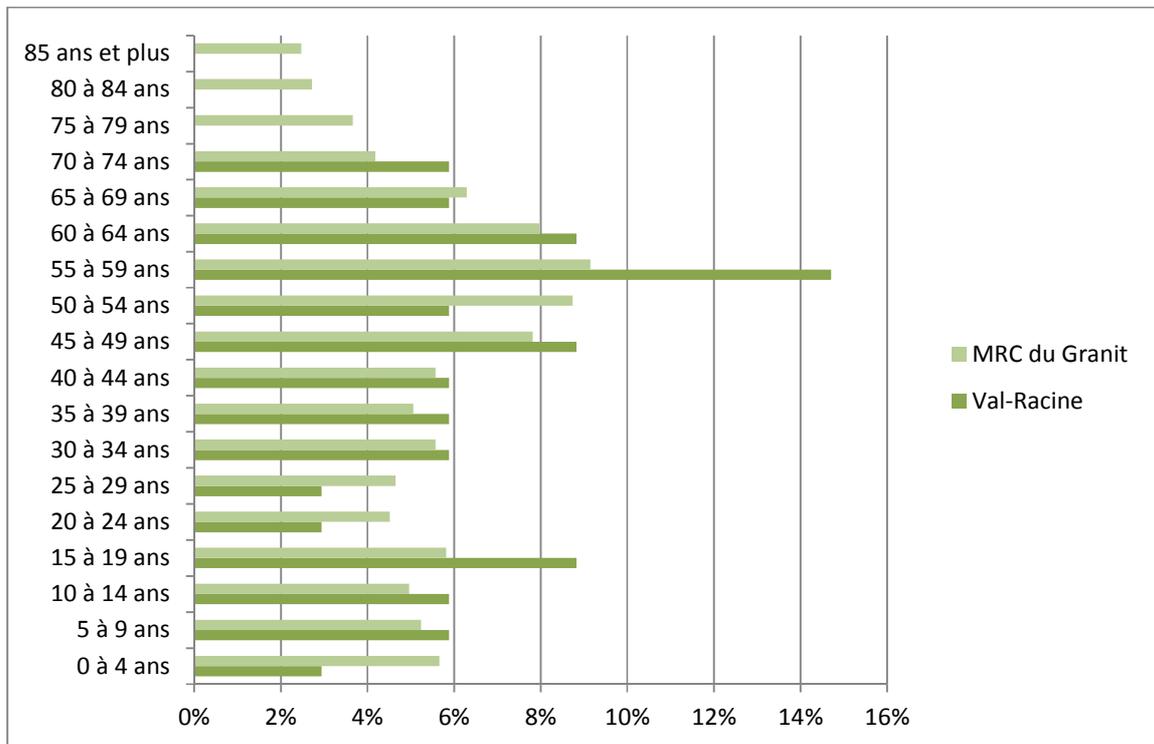
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Pyramide des âges à Val-Racine en 2011

En comparant la pyramide des âges de la population de Val-Racine à celle de la MRC du Granit, on remarque que, bien qu'elles soient très semblables dans l'ensemble, certains éléments les distinguent :

- Les adultes âgés de 30 à 49 ans sont un peu plus nombreux proportionnellement à Val-Racine, ce qui fait que les 5 à 19 ans sont aussi plus nombreux.
- Les jeunes adultes dans la vingtaine sont proportionnellement moins nombreux à Val-Racine, et les enfants de 0 à 4 ans sont aussi moins nombreux.
- Les gens âgés de 55 à 59 ans sont proportionnellement beaucoup plus nombreux à Val-Racine que dans l'ensemble de la MRC.
- Il semble qu'il n'y a pas ou très peu de personnes de 75 ans et plus qui habitent Val-Racine.

Figure 6. Pyramide des âges en 2011 – Val-Racine et MRC du Granit



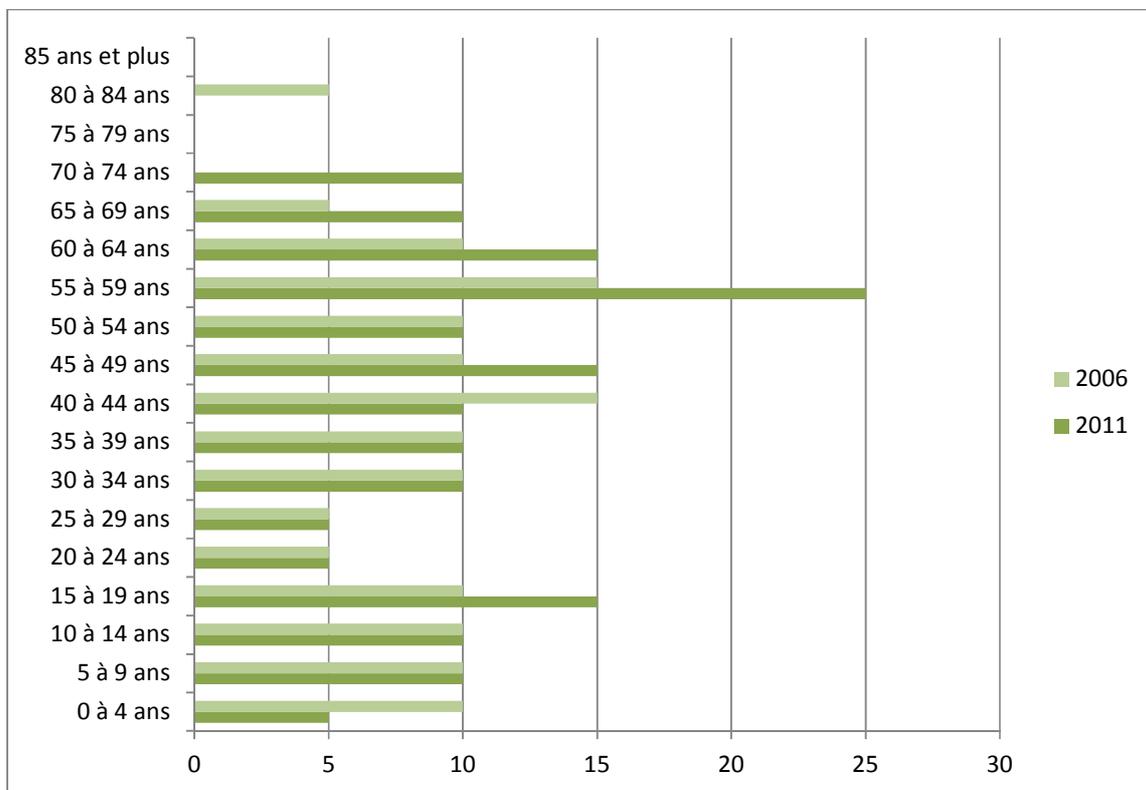
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Variation dans la pyramide des âges à Val-Racine entre 2006 et 2011

Un regard sur la pyramide des âges de la population de Val-Racine en 2006 et 2011 nous apprend que :

- Les plus grands changements dans la composition de la population de la municipalité touchent les groupes d'âge autour de celui de la retraite.
- Les 55-64 ans ont connu une augmentation de 15 personnes entre 2006 et 2011.
- Les 65-74 ans ont aussi connu une augmentation de 15 personnes entre les deux recensements.

Figure 7. Population selon l'âge à Val-Racine – Évolution entre 2006 et 2011

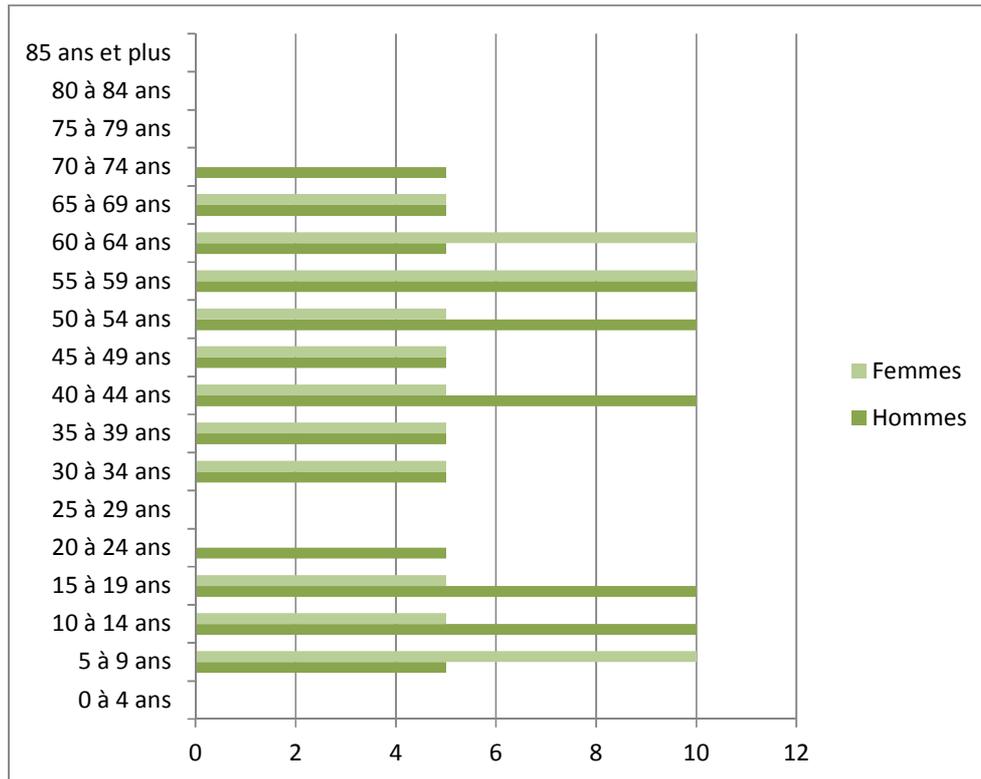


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Pyramide des âges selon le sexe à Val-Racine

En 2011, il y a environ 20 hommes de plus que de femmes à Val-Racine. Pour des raisons de confidentialité, les données de Statistique Canada sont arrondies aux unités de cinq. Les groupes d'âge non représentés dans la pyramide des âges sont ceux qui comptent moins de cinq hommes ou femmes.

Figure 8. Pyramide des âges selon le sexe

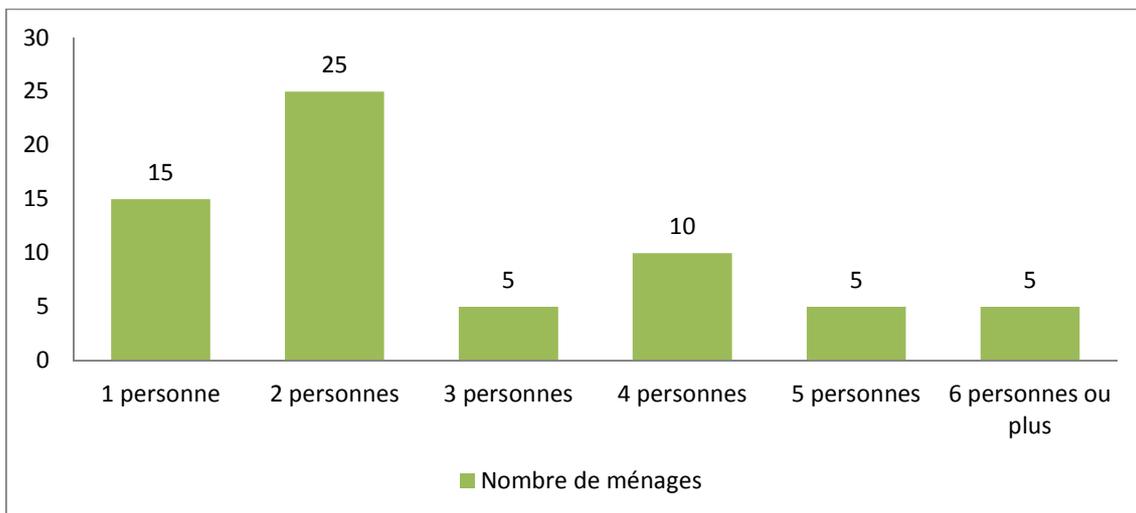


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Ménages selon le nombre de personnes

La municipalité de Val-Racine compte 65 ménages en 2011. Près des deux tiers d'entre eux (61,5 %) sont composés d'une ou de deux personnes. La municipalité compte 30 familles avec enfants.

Figure 9. Ménages selon le nombre de personnes à Val-Racine



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Revenus des ménages

Il n'est malheureusement pas possible d'obtenir des données de Statistique Canada concernant le revenu des particuliers et des ménages pour la municipalité de Val-Racine.

Portrait du logement à Val-Racine

Logements disponibles à Val-Racine

En 2011, le parc immobilier de la municipalité de Val-Racine compte 116 logements privés, soit dix de moins qu'en 2006. Sur ces 116 logements privés, 64 sont occupés par des résidents habituels, donc 52 sont utilisés comme résidence secondaire ou sont inoccupés. Ces logements non occupés par un résident habituel représentent 45 % du parc immobilier val-racinois. En 2006, ils représentaient 54 % du parc immobilier.

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 20. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011

	2006	2011
Total des logements privés	126	116
Total des logements occupés par des résidents habituels	58	64

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Proportion de ménages propriétaires

Selon Statistique Canada, la totalité des ménages de Val-Racine seraient propriétaires de leur logement. Il s'agit de la seule municipalité présentant ce taux surprenant de propriétaires dans toute la MRC du Granit. Le secteur des monts Mégantic et Gosford, dont fait partie la municipalité de Val-Racine, est le secteur de la MRC du Granit où l'on retrouve les plus hauts taux de ménages propriétaires.

Tableau 21. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011

	Val-Racine	MRC du Granit
Ménages propriétaires	55 (100 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	0 (0 %)	1 980 (21 %)

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

Prix du logement et taux d'effort

Le coût de l'habitation est très abordable à Val-Racine. Le coût mensuel médian des logements occupés par le propriétaire de Val-Racine ne représente que 41 % de l'équivalent provincial.

Tableau 22. Prix des logements en 2011

	Val-Racine	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués ⁷	–	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire ⁸	344 \$	841 \$

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

Taux d'effort des ménages

Les données disponibles sur Statistique Canada ne nous permettent pas de savoir si des ménages de Val-Racine consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux dépenses liées au logement.

Portrait statistique en bref

- La municipalité de Val-Racine compte 170 habitants en 2011.
- Entre les recensements de 2006 et 2011, la municipalité de Val-Racine a connu une hausse démographique de 28 personnes (19,7 %).
- Les adultes âgés de 30 à 49 ans sont proportionnellement un peu plus nombreux à Val-Racine, ce qui fait que les 5 à 19 ans sont aussi plus nombreux.
- Les jeunes adultes dans la vingtaine sont proportionnellement moins nombreux à Val-Racine, et les enfants de 0 à 4 ans sont aussi moins nombreux.
- Les gens âgés de 55 à 59 ans sont proportionnellement beaucoup plus nombreux à Val-Racine que dans l'ensemble de la MRC.
- Il semble qu'il n'y ait pas ou très peu de personnes de 75 ans et plus qui habitent Val-Racine.
- À Val-Racine, les 55-64 ans ont connu une augmentation de 15 personnes entre 2006 et 2011.
- Les 65-74 ans ont aussi connu une augmentation de 15 personnes entre les deux recensements.
- En 2011, il y a environ 20 hommes de plus que de femmes à Val-Racine.
- La municipalité de Val-Racine compte 65 ménages en 2011, dont 25 familles avec enfants.
- En 2011, le parc immobilier de Val-Racine compte 116 logements privés, soit dix de moins qu'en 2006. De ces logements, 64 sont occupés par des résidents habituels.
- Une proportion de 100 % des ménages de Val-Racine serait propriétaire de son logement.
- Le paiement mensuel moyen d'un propriétaire pour se loger est de 344 \$.

⁷ 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.

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

Consultation citoyenne

Le 12 novembre 2014, la directrice générale ainsi que six citoyens de Val-Racine ont participé à la consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité. Les principales problématiques énoncées sont les suivantes.

Tableau 23. Problématiques liées à l'habitation à Val-Racine

- À cause de sa petite taille, Val-Racine n'a pas d'immeubles à logements. Seules certaines maisons à louer, parfois disponibles, peuvent loger les ménages qui ne sont pas propriétaires.
- La municipalité ne possède pas de résidence pour les aînés.
- Les habitations de la municipalité sont peu adaptées pour les personnes en perte d'autonomie.
- Les coûts de rénovation des habitations sont trop importants pour les ménages à faible revenu. La qualité de certaines habitations est donc en déclin.
- La réglementation municipale au sujet du zonage, le tracé des rues, etc. constituent un frein au développement selon les participants, et ce, malgré le fait qu'une bonne proportion du territoire de Val-Racine soit zoné blanc.
- Val-Racine ne possède pas de réseau d'égouts.

Besoins identifiés

Les besoins identifiés par les participants font écho aux problématiques mentionnées ci-haut. La municipalité aurait besoin de logements locatifs et d'aide pour adapter certaines habitations pour les personnes en perte d'autonomie. Certains ménages, qui ont de la difficulté à rénover leur maison, auraient besoin de connaître davantage le Programme de revitalisation de la municipalité et auraient possiblement besoin d'une aide supplémentaire. Des participants ont également énoncé le besoin de créer un ensemble résidentiel avec des terrains abordables.

Offre de services à domicile

Les quelques aînés qui utilisent les services à domicile en sont satisfaits. Ces derniers sont aussi bien connus de la population. Cependant, selon un participant, un bon nombre d'aînés préfèrent ne pas les utiliser et se débrouiller seuls. La popote roulante, offerte par des bénévoles, est appréciée. Les aînés auraient néanmoins besoin d'aide pour effectuer des menus travaux sur leurs maisons (peinture, réparation mineure, etc.).

Initiatives passées

En 2011, le conseil municipal a adopté le *Programme de revitalisation 2011-2016* offrant un crédit de taxes sur trois ans aux citoyens pour la construction et la rénovation d'immeubles résidentiels, commerciaux et industriels. Par le passé, Val-Racine a également asphalté deux des artères importantes qui mènent à la municipalité (le Chemin de Piopolis et la route Chesham). Devant la difficulté des citoyens d'acheter certains terrains pour le développement dans le village (les propriétaires ne voulaient pas les vendre), le conseil a modifié son périmètre urbain pour retirer ces terrains de sa zone urbaine et les remplacer par des terrains que les ménages peuvent acheter pour la construction de nouvelles habitations. Selon la directrice générale, la patinoire ainsi que le centre communautaire ont été également améliorés dans le but, notamment, d'attirer les jeunes familles.

Attirer de nouveaux ménages

Les résidents présents à la consultation veulent attirer des jeunes familles, des retraités, des propriétaires de chalets, des entreprises, des entrepreneurs, des professionnels et des travailleurs autonomes pour les raisons suivantes.

Tableau 24. Types de ménages qu'on veut attirer à Val-Racine

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> • Pour faire découvrir l'environnement naturel de la municipalité aux enfants
Retraités	<ul style="list-style-type: none"> • Pour l'implication dans la communauté
Propriétaires de chalets	<ul style="list-style-type: none"> • Pour qu'ils deviennent éventuellement des résidents
Entreprises	<ul style="list-style-type: none"> • Pour créer de l'emploi
Entrepreneurs	<ul style="list-style-type: none"> • Pour mettre sur pied des projets portant sur la nature (Mont-Mégantic)
Professionnels en santé et en éducation	<ul style="list-style-type: none"> • Pour offrir des services en santé et en éducation
Travailleurs autonomes	<ul style="list-style-type: none"> • Parce qu'ils peuvent faire du télétravail tout en profitant de la tranquillité

Avantages et inconvénients de la municipalité

Le principal avantage de Val-Racine est sa localisation, près du mont Mégantic, qui lui confère plusieurs atouts. Le dynamisme de ses citoyens et de sa vie communautaire est également souligné. La qualité des chemins de la municipalité est aussi un point positif. L'inconvénient le plus important de Val-Racine est son manque de services. De l'avis des participants, de nombreux habitants de la MRC du Granit ont aussi la perception que Val-Racine est une municipalité très éloignée. Ce constat est toutefois erroné, car cette dernière est située à seulement 20 minutes de Lac-Mégantic, en voiture. Selon les citoyens, cette perception provient du passé, lorsque la municipalité était un peu isolée à cause de l'absence de chemins asphaltés. Le tableau suivant résume les avantages et les inconvénients énoncés par les participants.

Tableau 25. Avantages et inconvénients de la municipalité de Val-Racine

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Parc du Mont-Mégantic (pour le tourisme et l'emploi) • Grands espaces naturels pour activités de plein air (chasse, pêche, motoneige, VTT, randonnée pédestre) • Beauté du paysage et du ciel étoilé • Tranquillité des lieux (peu de circulation automobile, faible population) • Terrains plus grands qu'en ville • Qualité des chemins • Dynamisme des citoyens et de la vie communautaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de services de proximité et de commerces (dépanneur, restaurant, pharmacie, etc.) • Pas d'école • Service Internet dispendieux et peu performant • Manque d'aide aux aînés pour les menus travaux • Transport collectif insuffisant • Loin des grands centres (Montréal, Québec) • Manque d'emplois • Manque d'activités pour les enfants • Pas de lieu de rassemblement • Perception extérieure que Val-Racine est un village éloigné

Maisons disponibles à Val-Racine

Selon le site Web Centris, en date du 10 décembre 2014 six maisons sont en vente dans la municipalité. Parmi ces maisons se trouvent un duplex, un chalet comprenant quatre unités de location et une propriété dont le prix de vente s'approche du 3 000 000 \$. Deux maisons unifamiliales seulement ont un prix qui se situe en dessous de 200 000 \$.

Espace vacant

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

Tableau 26. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Val-Racine

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
9 %	48 %	4 %	61 %

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

Les terrains ne constituent pas une problématique à Val-Racine. Selon les participants, il y en a assez, car contrairement à plusieurs autres municipalités de la MRC, le territoire de Val-Racine est majoritairement zoné blanc. L'utilisation de l'article 59 pour certains terrains zonés verts a aussi été bénéfique pour le développement. La grandeur des terrains, plus grands qu'ailleurs, constitue également un avantage. Pour rendre plus de terrains disponibles, la municipalité a déplacé son périmètre urbain. Ces terrains sont toutefois peu annoncés, seulement deux d'entre eux sont affichés sur le site Web Centris.

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, les services de proximité, les activités et la vie communautaire, l'économie locale et la promotion de la municipalité.

Tableau 27. Idées de projets proposées lors de la consultation à Val-Racine

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Logements abordables • Acheter le duplex en vente dans le domaine du Montagnais pour créer des logements locatifs • Louer des maisons • Créer une maison de repos ou de convalescence • Résidence pour aînés
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant • Dépanneur • Café sous la forme d'une coopérative (à l'Auberge St-Léon?)
Activités et vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> • Tournois (hockey, roues alignées, ping-pong) • Carnaval d'hiver • Semaine intergénérationnelle • Camps d'été • Ciné-club • Soirée karaoké • Piste de ski ou glissade au mont St-Joseph • Créer un lieu de rassemblement (café?)
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un centre de conditionnement physique pour les athlètes de haut niveau
Promotion	<ul style="list-style-type: none"> • Vidéo promotionnelle (en cours de création) • Faire comprendre aux gens de l'extérieur que la municipalité n'est pas trop éloignée

Recommandation 1

Les citoyens de Val-Racine et la directrice générale ont énoncé à plusieurs reprises le besoin de logements locatifs et celui d'une résidence pour aînés dans la municipalité. Face à cette situation, nous recommandons :

Recommandation 1

D'étudier la pertinence d'un projet de logements locatifs pour les aînés et les autres ménages (voir l'étude de cas *l'Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime*, dans la synthèse MRC).

Recommandation 2

Selon les dires des participants, la municipalité de Val-Racine est perçue comme une municipalité éloignée et isolée, et cette situation décourage certains ménages à venir s'y établir. Cette croyance est toutefois erronée. Devant cette situation, nous recommandons :

Recommandation 2

D'élaborer et de mettre en œuvre un plan de communication pour faire mieux connaître la municipalité.

Recommandation 3

Les participants à la consultation ont souligné que certains ménages à faible revenu à Val-Racine ont de la difficulté à financer les rénovations nécessaires sur leur maison, et ce, malgré l'existence du programme de revitalisation de la municipalité. Nous recommandons donc :

Recommandation 3

Que la municipalité mette en place un programme de subvention à la rénovation ciblant les ménages à faibles revenus. La municipalité pourrait également publiciser les autres subventions déjà offertes par les gouvernements du Canada et du Québec pour ce type de ménage (voir programmes de subventions dans la synthèse MRC).

MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DES-BOIS

Portrait statistique de la population

En 2011, la municipalité de Notre-Dame-des-Bois compte 911 habitants, soit 53 de moins qu'en 2006. Cette baisse démographique de 5,5 % est plus marquée que dans l'ensemble de la MRC du Granit, mais s'inscrit dans la même tendance.

Tableau 28. Variation de la population entre 2006 et 2011

	Notre-Dame- des-Bois	MRC du Granit
Population en 2006	964	22 342
Population en 2011	911	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-5,5 %	-0,4 %

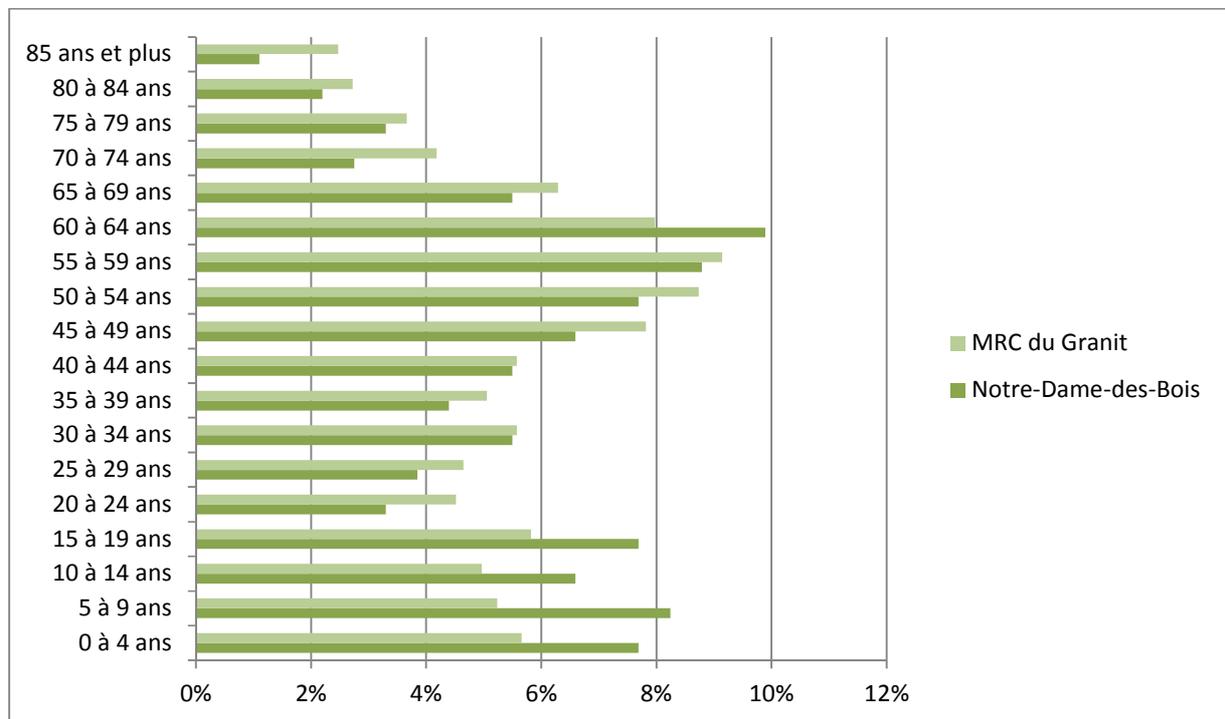
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Pyramide des âges à Notre-Dame-des-Bois en 2011

En comparant la pyramide des âges de la population de Notre-Dame-des-Bois avec celle de la MRC du Granit dans son ensemble, on constate qu'en général, ces deux courbes populationnelles sont semblables. Toutefois, on note que :

- Les 20-29 ans sont moins nombreux, toute proportion gardée, à Notre-Dame-des-Bois que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Les adultes d'âge mûr, entre 45 et 59 ans, sont proportionnellement moins nombreux à Notre-Dame-des-Bois que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Malgré le fait qu'en général, les adultes en âge de procréer sont moins nombreux à Notre-Dame-des-Bois, les mineurs (19 ans et moins) représentent une proportion plus élevée de la population de la municipalité que de l'ensemble de la MRC.
- Les retraités, âgés de 65 ans et plus, sont proportionnellement plus nombreux dans la MRC du Granit dans son ensemble que dans la municipalité de Notre-Dame-des-Bois, ce qui porte à croire que les retraités quittent la municipalité pour se rapprocher des services en prévision d'une perte d'autonomie naissante ou future. Notons qu'aucune résidence privée pour aînés n'est recensée dans le secteur des monts Mégantic et Gosford en 2014.

Figure 10. Pyramide des âges en 2011 – Notre-Dame-des-Bois et MRC du Granit



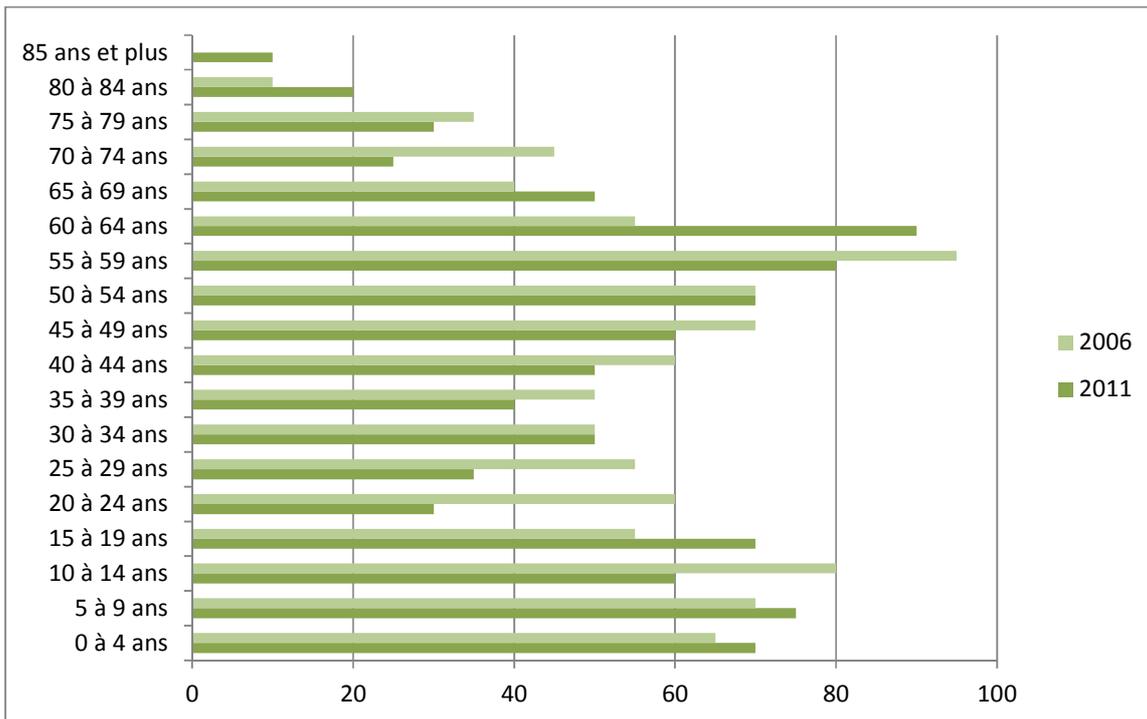
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Variation dans la pyramide des âges à Notre-Dame-des-Bois entre 2006 et 2011

Une analyse de la pyramide des âges de la population de Notre-Dame-des-Bois en 2006 et 2011 nous permet de voir les changements survenus dans la composition de la population de cette municipalité en cinq ans.

- Les jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans sont moins nombreux en 2006 qu'en 2011 (-50 personnes).
- Les adultes de 35 à 49 ans sont aussi moins nombreux en 2006 qu'en 2011 (-30 personnes).
- Le nombre de gens autour de l'âge de la retraite, entre 60 et 69 ans, a augmenté entre 2006 et 2011 (+45 personnes).
- Chez les aînés, la situation diffère entre le troisième et le quatrième âge, les 70-79 ans étant moins nombreux en 2011 qu'en 2006 (-25 personnes), alors que les aînés de 80 ans et plus sont plus nombreux à demeurer à Notre-Dame-des-Bois en 2011 (+20 personnes).

Figure 11. Population selon l'âge à Notre-Dame-des-Bois – Évolution entre 2006 et 2011



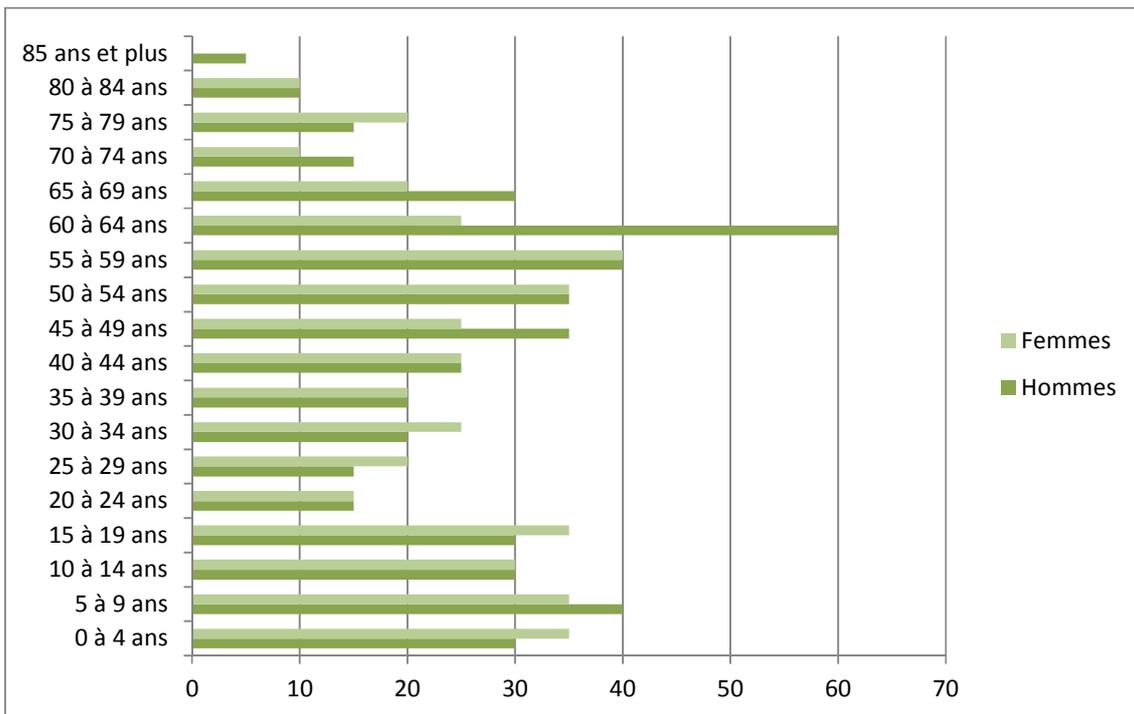
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Pyramide des âges selon le sexe à Notre-Dame-des-Bois

Bien que la composition de la population de Notre-Dame-des-Bois soit en général équilibrée entre les deux sexes, certains écarts sont perceptibles dans des tranches d'âge particulières. Ainsi :

- Les 25-34 ans comptent un peu plus de femmes que d'hommes (+10 femmes).
- Les 60-74 ans comptent pour leur part beaucoup plus d'hommes que de femmes (+50 hommes), la tranche d'âge des 60-64 ans comptant à elle seule 35 hommes de plus que de femmes.

Figure 12. Pyramide des âges selon le sexe

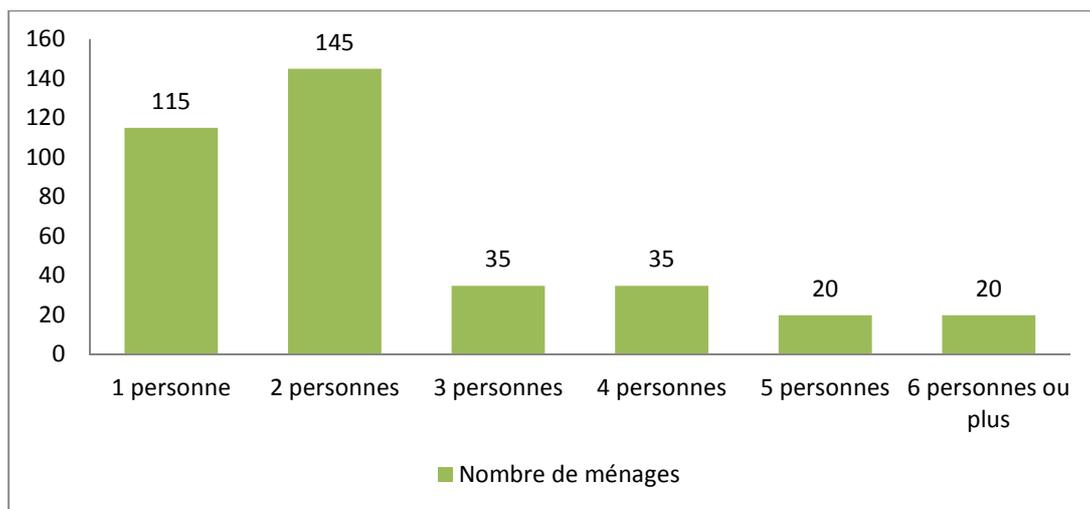


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, la municipalité de Notre-Dame-des-Bois compte 365 ménages en 2011. Plus des deux tiers de ces ménages (71 %) sont composés d'une ou de deux personnes. La municipalité compte 120 familles avec enfants sur son territoire, dont 25 monoparentales. Il est intéressant de noter le nombre important de familles nombreuses résidant sur le territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Bois; 45 d'entre elles (37,5 %) ayant trois enfants ou plus.

Figure 13. Ménages selon le nombre de personnes à Notre-Dame-des-Bois



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Revenus des ménages

Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2011 ne sont pas disponibles pour Notre-Dame-des-Bois. Pour tenter de dresser un portrait de la situation, nous allons donc rapporter des données de 2006 présentées dans le plan d'action pour la solidarité et l'inclusion sociale du Granit. En 2006, on constatait que les revenus médians des ménages, des hommes et des femmes étaient plus bas à Notre-Dame-des-Bois que pour l'ensemble du secteur des monts Mégantic et Gosford. Par ailleurs, ce secteur était le plus défavorisé au niveau économique par rapport à l'ensemble des secteurs de la MRC du Granit. Si la situation s'est maintenue entre 2006 et 2014, une forte proportion des ménages de Notre-Dame-des-Bois vit avec un faible revenu.

Tableau 29. Revenus médians des ménages de Notre-Dame-des-Bois en 2006

	Notre-Dame-des-Bois	Secteur des monts Mégantic et Gosford
Revenu médian après impôt (ménages)	25 296 \$	30 419 \$
Revenu médian après impôt (population masculine)	15 476 \$	19 259 \$
Revenu médian après impôt (population féminine)	13 813 \$	15 630 \$

SOURCE : TBDC DANS LE PLAN D'ACTION POUR LA SOLIDARITÉ ET L'INCLUSION SOCIALE DU GRANIT

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

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).

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.

Pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu en dépenses liées à l'habitation, le ménage médian à Notre-Dame-des-Bois en 2006 devait déboursier 630 \$ par mois ou moins. Par ailleurs, parmi ce 50 % des ménages les moins nantis, la majorité avait un revenu inférieur à la médiane. Le tableau suivant montre combien un ménage devrait dépenser par mois pour son logement selon les tranches de revenu.

Tableau 30. Dépenses mensuelles que devraient consacrer à l'habitation les ménages de Notre-Dame-des-Bois ayant un revenu inférieur à 40 000 \$ pour qu'elles se situent en dessous de 30 % de leur revenu brut.

Revenu	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
10 000 \$ à 14 999 \$	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	de 375 \$ à 500 \$
20 000 \$ à 25 296 \$	de 500 \$ à 630 \$

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

Portrait du logement à Notre-Dame-des-Bois

Logements disponibles à Notre-Dame-des-Bois

En 2011, le parc immobilier de Notre-Dame des Bois compte 825 logements privés, soit six de plus qu'au recensement précédent, en 2006. De ces 825 logements privés, 367 sont occupés par des résidents habituels, donc 458 logements privés se trouvant sur le territoire de la municipalité de Notre-Dame-des-Bois sont utilisés comme résidence secondaire ou sont inoccupés. Ainsi, plus de la moitié (55,5 %) des logements privés ne sont pas occupés par des résidents habituels. Cette proportion est demeurée stable depuis 2006 (54 %).

Tableau 31. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011

	2006	2011
Total des logements privés	819	825
Total des logements occupés par des résidents habituels	379	367

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

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.

Portrait statistique en bref

- En 2011, la municipalité de Notre-Dame-des-Bois compte 911 habitants, soit 53 de moins qu'en 2006.
- Malgré le fait qu'en général les adultes en âge de procréer sont moins nombreux à Notre-Dame-des-Bois, les mineurs (19 ans et moins) représentent une proportion plus élevée de la population de la municipalité que de l'ensemble de la MRC.
- Les jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans sont moins nombreux en 2006 qu'en 2011 (-50 personnes).
- Les adultes de 35 à 49 ans sont aussi moins nombreux en 2006 qu'en 2011 (-30 personnes).
- Le nombre de gens autour de l'âge de la retraite, entre 60 et 69 ans, a augmenté entre 2006 et 2011 (+45 personnes).
- Les 60-74 ans comptent beaucoup plus d'hommes que de femmes (+50 hommes), la tranche d'âge des 60-64 ans comptant à elle seule 35 hommes de plus que de femmes.
- La municipalité de Notre-Dame-des-Bois compte 365 ménages en 2011. Plus des deux tiers de ces ménages (71 %) sont composés d'une ou de deux personnes.
- La municipalité compte 120 familles avec enfants sur son territoire, dont 25 sont monoparentales.
- Parmi les ménages de Notre-Dame-des-Bois, 40 sont composés de cinq personnes ou plus.
- Les données sur le revenu de 2011 ne sont pas disponibles pour la municipalité de Notre-Dame-des-Bois. En 2006, le revenu médian des ménages après impôt à Notre-Dame-des-Bois était de 25 296 \$. Ce revenu médian était le plus bas de l'ensemble des municipalités de la MRC du Granit.
- En 2011, le parc immobilier de Notre-Dame-des-Bois compte 825 logements privés. Parmi ces logements, 55 % sont des résidences secondaires ou des logements vacants.

Consultation auprès des propriétaires de logements

Un propriétaire de Notre-Dame-des-Bois a participé aux consultations dans le cadre de l'étude. Ce propriétaire possède deux logements de trois pièces et demie et un logement de cinq pièces et demie. Le tableau suivant indique les informations relatives à la location de ses logements.

Tableau 32. Informations sur les logements locatifs à Notre-Dame-des-Bois

Nombre de propriétaires	1
Nombre de logements	3
Années de construction	1920
Niveau de la demande	Moyen
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Ce propriétaire loue ses logements au prix moyen de 362 \$ par mois. Il ne désire pas construire ou acquérir de nouveaux immeubles à logement dans le futur.

Consultation citoyenne

Le 23 septembre 2014, la directrice générale ainsi que quatre citoyens de Notre-Dame-des-Bois ont participé à la consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité. Les principales problématiques énoncées sont les suivantes.

Tableau 33. Problématiques liées à l'habitation à Notre-Dame-des-Bois

- La population de la municipalité est vieillissante et elle n'a pas de résidence ni d'appartements pour les aînés. En conséquence, plusieurs d'entre eux quittent la municipalité.
- Il n'y a pas beaucoup de logements locatifs pour accueillir les travailleurs saisonniers.
- La qualité des logements locatifs laisse à désirer, la plupart sont mal isolés.
- Les maisons du Domaine des Appalaches sont dispendieuses.
- Plusieurs terrains sont zonés vert, ce qui limite le développement.
- Certains terrains sont laissés à l'abandon (cela nuit à l'image de la municipalité).

Besoins identifiés

Les besoins identifiés sont liés aux problématiques. La municipalité aurait besoin d'une résidence ou de logements pour les aînés et d'un programme de subvention ou de crédit de taxes pour la rénovation des logements, notamment les logements locatifs qui sont en mauvais état. Notre-Dame-des-Bois a également un besoin de plus de logements locatifs pour héberger les travailleurs saisonniers, les ménages à faible revenu et les aînés autonomes.

Offre de services à domicile

Selon les participants à la consultation, la plupart des aînés qui n'ont pas une bonne condition de santé quittent la municipalité : « Quand on n'est pas en santé, on s'en va d'ici ». Certains connaissent l'existence des services de soutien à domicile, mais ne souhaitent pas les demander. Ils profitent néanmoins de la visite d'un médecin une fois par semaine et d'un service de prise de sang une fois par mois.

Initiatives passées

Notre-Dame-des-Bois a investi 17 000 \$ dans un projet de coopérative d'habitation pour aînés dans le village voisin de La Patrie, dans le but que ses habitants puissent bénéficier de ces logements. La coopérative (qui comprend 20 logements) a été inaugurée en 2014 et a notamment reçu l'appui de la MRC du Granit (21 000 \$) et de la MRC du Haut-Saint-François (93 000 \$). Les municipalités de Chartierville et Hampden ont également investi 17 000 \$⁹. Certaines municipalités qui souhaitent construire des logements locatifs pour les aînés autonomes, mais qui n'ont pas les capitaux nécessaires, pourraient se concerter pour réaliser ce type de projet. Étant contrainte par la législation provinciale, la municipalité n'offre pas de crédit de taxes pour la rénovation et la construction de nouvelles habitations.

Attirer de nouveaux ménages

Les résidents présents à la consultation veulent attirer des jeunes familles, des couples, des travailleurs et des entrepreneurs en restauration et hôtellerie pour les raisons suivantes.

Tableau 34. Types de ménages qu'on veut attirer à Notre-Dame-des-Bois

Types de ménages	Raisons
Jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none"> • Pour conserver l'école
Couples et travailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • Pour travailler dans les municipalités avoisinantes (Woburn et La Patrie)
Entrepreneurs en restauration et en hôtellerie	<ul style="list-style-type: none"> • Pour profiter du potentiel touristique de la région (proximité du mont Mégantic) • Pour développer des projets

⁹ Christine Bureau, « Une belle histoire de solidarité », *La Tribune*, 15 novembre 2013; Jean-Claude Vézina, « La Patrie inaugure sa coop d'habitation », *Estrée Plus*, mercredi 24 septembre 2014.

Avantages et inconvénients de la municipalité

L'un des principaux avantages de la municipalité selon les participants est le fait qu'elle offre plusieurs services pour les jeunes familles. Par ailleurs, la proximité du parc du Mont-Mégantic donne à la municipalité un caractère écotouristique qui peut plaire aux amateurs de plein air. Cependant, Notre-Dame-des-Bois a perdu plusieurs de ses services de proximité au cours des dernières années. Le manque de travail sur place est également un problème. Au niveau communautaire, il est difficile de mobiliser les gens de la municipalité parce qu'ils sont divisés en trois pôles : les gens qui résident dans le Domaine des Appalaches, ceux du village et les familles du rang 6. Combiné au fait que la majorité des habitants travaillent à l'extérieur, cette situation ne facilite pas le développement d'un sentiment d'appartenance à la municipalité ni l'implication de ses résidents dans son développement. Le tableau suivant résume les propos des participants.

Tableau 35. Avantages et inconvénients de la municipalité de Notre-Dame-des-Bois

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Infrastructure de loisirs pour les jeunes familles (école, aréna, terrains de jeu, etc.) • Activités sportives (ligue de hockey) • Événements locaux (festival de chasse et pêche, festival d'artisanat, marché aux puces) • Proximité du mont Mégantic • Sentiers pédestres • Sentiers équestres • Tranquillité 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de services de proximité et perte des services existants • Manque de travail • Parc industriel mal adapté pour accueillir des industries • Éloignement des services de santé • Difficile de mobiliser la population pour la vie communautaire • Absence d'un sentiment d'appartenance à la municipalité • Identité morcelée (Domaine des Appalaches, village, rang 6)

Maisons disponibles à Notre-Dame-des-Bois

Selon les participants, il y a assez de maisons à vendre à Notre-Dame-des-Bois. Ce fait est confirmé par le site Web Centris qui, en date du 6 décembre 2014, affiche 39 maisons à vendre dans la municipalité. La majorité de ces dernières sont abordables, 31 d'entre elles, par exemple, se vendent en bas de 200 000 \$. Plusieurs maisons sont cependant anciennes et ont besoin de réparations. Les nouvelles maisons se construisent dans le Domaine des Appalaches et non au village. Ces maisons sont aussi dispendieuses.

Espace vacant

Le tableau suivant donne un aperçu de l'espace vacant dans le périmètre urbain de Notre-Dame-des-Bois.

Tableau 36. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Notre-Dame-des-Bois

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
22 %	31 %	3 %	56 %

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

En date du 6 décembre 2014, le site Web Centris affiche 14 terrains à vendre dans la municipalité. Ce fait confirme les dires des participants qui affirment qu'il y a des terrains disponibles et qu'une nouvelle rue au village est ouverte au développement.

Idées pour répondre à des besoins

Plusieurs idées ont été suggérées par les participants à la consultation pour mieux répondre aux besoins en logements pour la municipalité. Ces dernières concernent la construction et l'entretien des logements, les services de proximité, les activités et la vie communautaire, l'économie locale, le tourisme et l'emploi.

Tableau 37. Idées de projets proposées lors de la consultation à Notre-Dame-des-Bois

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir une résidence pour aînés • Améliorer l'isolation et la qualité des logements • Offrir une subvention ou un crédit de taxe pour l'entretien et la construction de nouvelles habitations
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Station d'essence • Service de garde • Restaurant ouvert 7 jours sur 7
Activités et vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser un festival western • Théâtre d'été • Activités avec chansonniers • Implanter une maison touristique ou artistique • Salle communautaire pour rassemblements • Jardin communautaire • Gymnase et salle à manger dans l'école (en agrandissant l'école)
Économie locale et tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Obtenir de l'aide pour démarrer des entreprises et des commerces • Effectuer des études sur les commerces et le tourisme • Développer la montagne de marbre
Emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Emplois et industries dans la municipalité

Recommandation 1

Les participants à la consultation ont évoqué à plusieurs reprises le mauvais état des logements locatifs. Malgré le fait que, selon la réglementation, la municipalité ne peut offrir de crédit de taxe à l'extérieur du périmètre urbain, nous recommandons :

Recommandation 1

Que la municipalité offre des incitatifs financiers sous la forme d'une subvention au propriétaire ou d'un crédit de taxe pour la rénovation des habitations, et particulièrement des logements locatifs. Qu'elle informe également la population des autres incitatifs déjà offerts par les gouvernements du Canada et du Québec. Imposer certains standards de rénovation (esthétiques et techniques) pour améliorer l'apparence et la durabilité des logements existants (voir programmes de subventions dans le document Synthèse MRC).

Recommandation 2

Selon les participants et la directrice générale, Notre-Dame-des-Bois perd graduellement ses services de proximité, ses commerces et ses emplois. Peu d'entrepreneurs osent développer de nouveaux projets, et ce, malgré le potentiel touristique de la municipalité et la présence d'un parc industriel. Plusieurs habitants n'ont pas un fort sentiment d'appartenance à la municipalité. Devant ces faits, nous recommandons :

Recommandation 2

Que la municipalité engage un agent de développement pour freiner la perte des services de proximité, des commerces et des emplois. Que cet agent encourage le nouveau comité de développement dans la création de projets rassembleurs qui contribuent positivement au sentiment d'appartenance des habitants à la municipalité.

Recommandation 3

Selon les dires des participants, peu d'aînés utilisent les services de soutien à domicile et quittent la municipalité lorsque leur condition de santé se dégrade. C'est pourquoi nous recommandons :

Recommandation 3

Que la municipalité et la MRC fassent davantage la promotion et facilitent l'accès aux services de soutien à domicile à Notre-Dame-des-Bois.

MUNICIPALITÉ DE PIOPOLIS

Portrait statistique de la population

Située sur les rives du lac Mégantic, mais comprise dans la communauté des monts Mégantic et Gosford, la municipalité de Piopolis compte 364 habitants en 2011. Cela représente une légère diminution de 12 habitants depuis 2006, pour 3,2 % de la population. Avec cette baisse démographique, la municipalité de Piopolis s'inscrit dans la même tendance que la plupart des autres municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford, de même que la MRC du Granit en général, qui accuse également une très légère diminution démographique de 2006 à 2011.

Tableau 38. Variation de la population entre 2006 et 2011

	Piopolis	MRC du Granit
Population en 2006	376	22 342
Population en 2011	364	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-3,2 %	-0,4 %

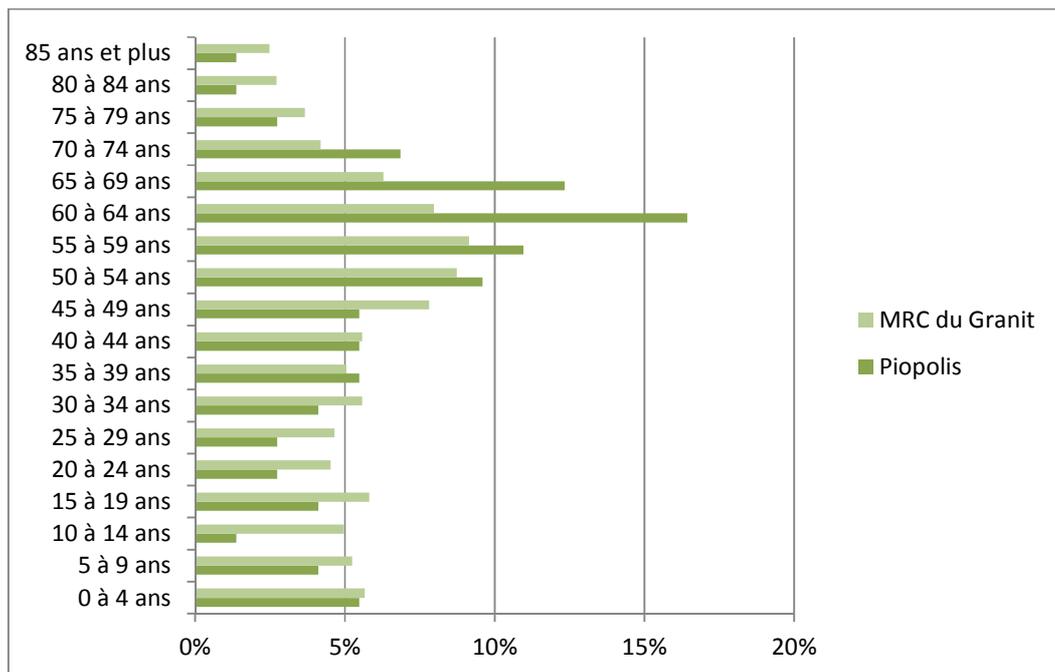
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Pyramide des âges à Piopolis en 2011

Lorsqu'on compare la pyramide des âges de la population de Piopolis à celle de la MRC du Granit, on remarque des écarts importants pour certaines tranches d'âge :

- Globalement, la population de la municipalité de Piopolis est plus âgée que celle de l'ensemble de la MRC du Granit.
- Les jeunes adultes de 15 à 34 ans représentent une part plus importante de la population totale de la MRC du Granit que de la population de la municipalité de Piopolis.
- Les adultes d'âge mûr et du troisième âge, âgés de 50 à 74 ans sont beaucoup plus nombreux à Piopolis que dans l'ensemble de la MRC du Granit (proportion deux fois plus élevée pour les 60-74 ans).
- Les aînés plus âgés, de 75 ans et plus, sont proportionnellement plus nombreux dans la MRC du Granit que dans la municipalité de Piopolis. Aucune résidence privée pour aînés n'a été recensée dans l'ensemble du secteur des monts Mégantic et Gosford.

Figure 14. Pyramide des âges en 2011 – Piopolis et MRC du Granit



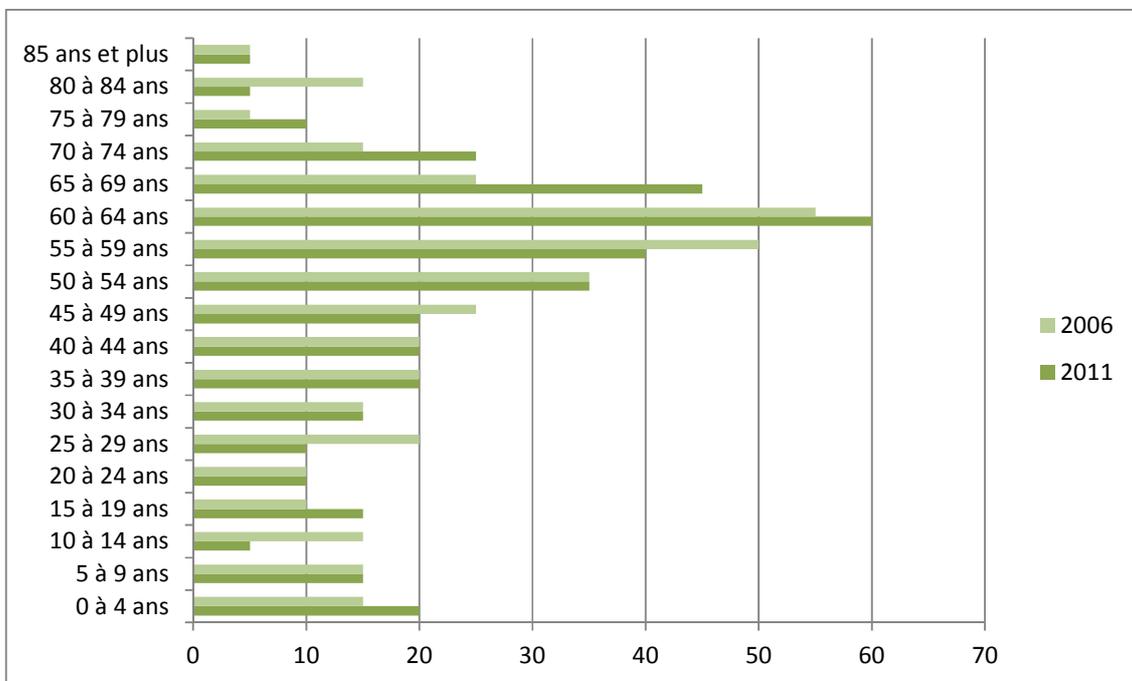
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Variation dans la pyramide des âges à Piopolis entre 2006 et 2011

En examinant la pyramide des âges de la population de la municipalité de Piopolis lors des deux derniers recensements (en 2006 et 2011), nous remarquons que :

- Les personnes de la plupart des groupes d'âge qui habitent Piopolis sont aussi nombreuses en 2011 qu'elles l'étaient en 2006.
- Une tranche d'âge, les 60-79 ans, a subi un changement un peu plus marqué, avec une augmentation de 40 personnes sur cette période de cinq ans.
- Le nombre de personnes qui se situent dans les tranches d'âge 10 à 14 ans et 25 à 29 ans a diminué de plus de la moitié (-20 personnes).

Figure 15. Population selon l'âge à Piopolis – Évolution entre 2006 et 2011



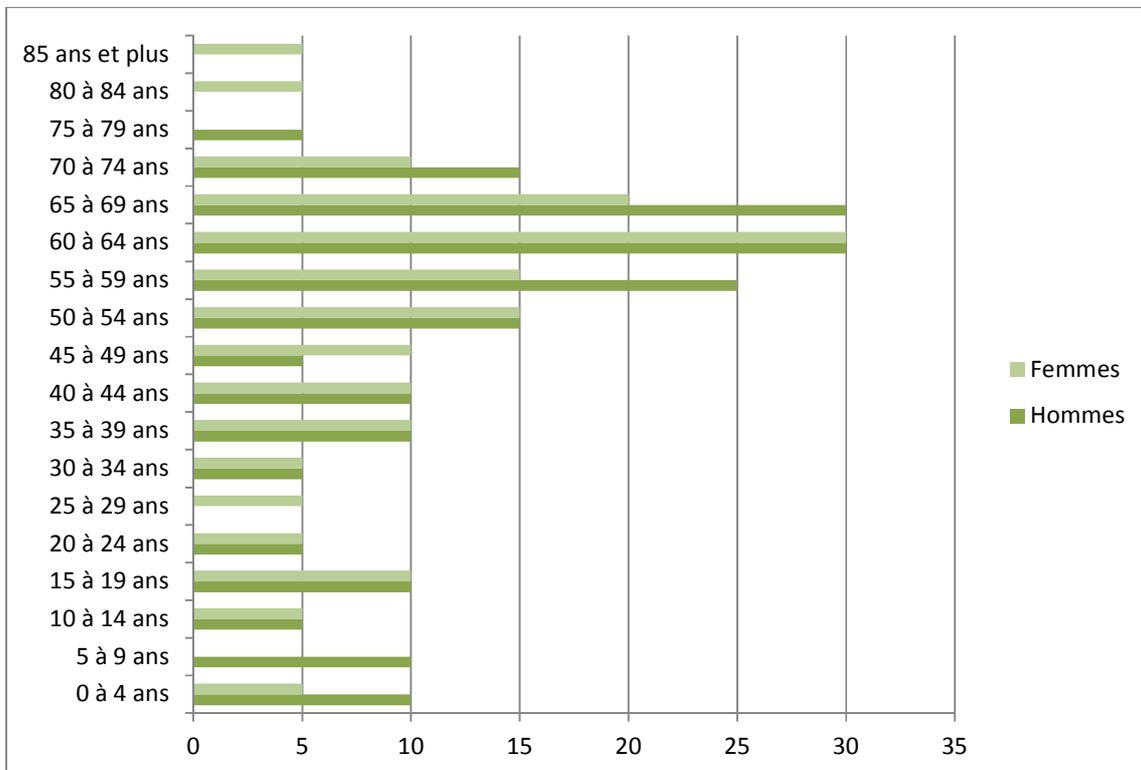
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Pyramide des âges selon le sexe à Piopolis

Lorsqu'on regarde la composition de la population de Piopolis sous l'angle de la répartition entre les sexes, on remarque que :

- Dans l'ensemble, Piopolis compte 25 hommes de plus que de femmes.
- On trouve un peu plus d'hommes que de femmes (+30 hommes) chez les 55-79 ans.
- On retrouve 30 hommes de plus que de femmes chez les 55 à 79 ans.
- Les dix personnes de 80 ans et plus qui habitent la municipalité sont des femmes.

Figure 16. Pyramide des âges selon le sexe

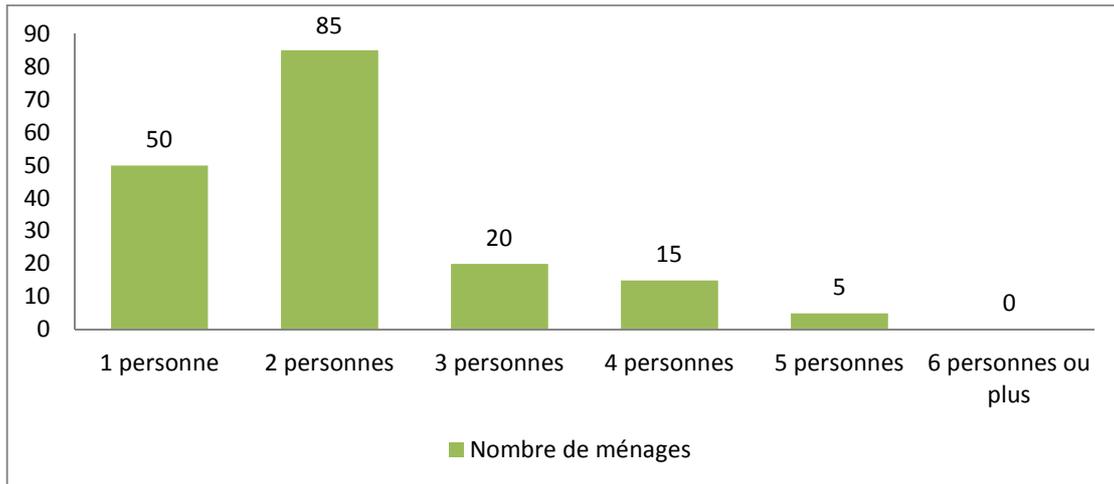


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, en 2011, la municipalité de Piopolis compte 175 ménages sur son territoire. Plus des trois quarts (77 %) de ces 175 ménages sont composés d'une ou de deux personnes seulement. On compte toutefois 40 familles avec enfants, dont dix sont monoparentales.

Figure 17. Ménages selon le nombre de personnes à Piopolis



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Revenus des ménages

Sur le plan du revenu des individus et particulièrement chez les hommes, la population de Piopolis se démarque du reste de la MRC du Granit. Le revenu médian des particuliers à Piopolis est inférieur de près de 4 900 \$ à celui de l'ensemble de la province, alors que le revenu moyen est plus élevé à Piopolis que dans l'ensemble de la province (près de 3 200 \$ de plus). La même situation se retrouve chez les hommes, avec un revenu médian de 6 800 \$ inférieur à l'équivalent provincial et un revenu moyen supérieur à celui des hommes québécois de 11 500 \$. Ceci démontre un large écart entre les revenus les plus élevés et les plus bas des particuliers, particulièrement pour les hommes habitant à Piopolis.

Les femmes présentent une situation légèrement différente, leur revenu médian et moyen étant inférieur à la référence provinciale (de 5 300 \$ et 7 900 \$ respectivement).

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 39. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus

	Total		Hommes		Femmes	
	Piopolis	Québec	Piopolis	Québec	Piopolis	Québec
Revenu médian	23 237 \$	28 099 \$	26 306 \$	33 148 \$	18 313 \$	23 598 \$
Revenu moyen	39 520 \$	36 352 \$	53 868 \$	42 343 \$	22 640 \$	30 523 \$

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

Le revenu des ménages de Piopolis présente la même particularité que le revenu des particuliers masculins, le revenu médian des ménages habitant à Piopolis étant de 9 500 \$ inférieur à celui des ménages québécois, alors que leur revenu moyen est supérieur à la moyenne québécoise de 4 350 \$.

Tableau 40. Revenu total des ménages en 2010

	Piopolis	Québec
Revenu médian	42 310 \$	51 842 \$
Revenu moyen	70 551 \$	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.

Portrait du logement à Piopolis

Logements disponibles à Piopolis

En 2011, le parc immobilier de Piopolis compte 275 logements privés, soit cinq de moins qu'en 2006. De ces 275 logements privés, 174 sont occupés par des résidents habituels, donc 101 sont utilisés comme résidence secondaire ou sont inoccupés. Ces logements non occupés par des résidents habituels représentent 37 % du parc immobilier de la municipalité. En 2006, cette proportion était de 40 %.

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 41. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011

	2006	2011
Total des logements privés	280	275
Total des logements occupés par des résidents habituels	169	174

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Proportion des ménages propriétaires

En 2011, 165 des 175 ménages privés habitant sur le territoire de la MRC du Granit sont propriétaires de leur logement. Cela représente une proportion de 94 %, soit une proportion considérablement plus élevée que dans l'ensemble de la MRC du Granit (79 %), mais comparable aux autres municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford. D'ailleurs, le secteur des monts Mégantic et Gosford est le secteur de la MRC du Granit où l'on retrouve les plus hauts taux de ménages propriétaires.

Tableau 42. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011

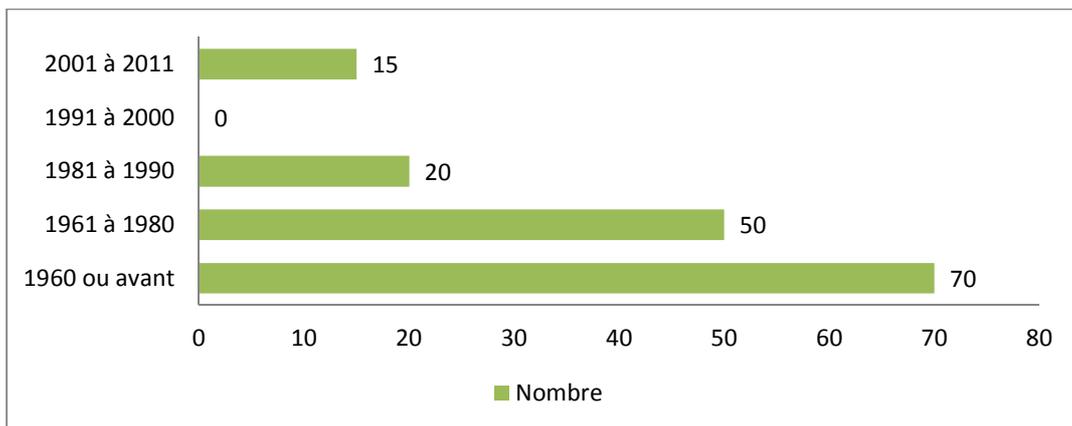
	Piopolis	MRC du Granit
Ménages propriétaires	165 (94 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	– (6 %)	1 980 (21 %)

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

Année de construction des logements¹⁰

Selon Statistique Canada, 41 % des logements occupés par un résident habituel sur le territoire de la municipalité de Piopolis ont été construits avant 1960.

Figure 18. 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 paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire y est d'à peine plus de la moitié du paiement mensuel médian québécois pour le même type de logements (373 \$ de moins à Piopolis). Le nombre de logements loués étant très restreint à Piopolis, les données ne sont pas disponibles pour ce type de logement.

Tableau 43. Prix des logements en 2011

	Piopolis	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués ¹¹	– \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire ¹²	468 \$	841 \$

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

¹⁰ 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).

¹¹ 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.

¹² Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

Taux d'effort des ménages

Selon Statistique Canada, en 2011, 15 ménages de Piopolis consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut aux dépenses liées au logement. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires, pour une proportion de 9,7 % des ménages propriétaires résidant à Piopolis. Cette proportion est légèrement moins élevée que dans l'ensemble de la MRC du Granit ou que dans la province de Québec, ce qui est cohérent avec le faible coût du logement à Piopolis.

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

Tableau 44. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011

	Piopolis	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	9,7 %	12,9 %	14,9 %

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

Portrait statistique en bref

- Piopolis compte 364 habitants en 2011.
- Les adultes d'âge mûr et du troisième âge, âgés de 50 à 74 ans, sont beaucoup plus nombreux à Piopolis que dans l'ensemble de la MRC du Granit (proportion deux fois plus élevée pour les 60-74 ans).
- Les personnes de la plupart des groupes d'âge qui habitent Piopolis sont aussi nombreuses en 2011 qu'elles l'étaient en 2006.
- En 2011, il y a 40 personnes âgées entre 60-79 ans de plus à Piopolis qu'en 2006.
- Le nombre de personnes qui se situent dans les tranches d'âge 10 à 14 ans et 25 à 29 ans a diminué de plus de la moitié (-20 personnes).
- Dans l'ensemble, Piopolis compte 25 hommes de plus que de femmes. Cet écart se situe surtout chez les personnes âgées de 55 à 79 ans.
- Plus des trois quarts (77 %) de ces 175 ménages de Piopolis sont composés d'une ou de deux personnes seulement.
- On compte toutefois 40 familles avec enfants, dont 10 monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Piopolis est de 42 310 \$, alors que leur revenu moyen est de 70 551 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 26 306 \$ et un revenu moyen de 53 868 \$. Les femmes sont beaucoup moins nanties avec un revenu médian de 18 313 \$ et un revenu moyen de 22 640 \$.
- Le parc immobilier de Piopolis compte 275 logements privés dont 174 sont occupés par des résidents habituels.
- En 2011, 165 des 174 ménages habitant sur le territoire de la MRC du Granit sont propriétaires de leur logement (94 %).
- À Piopolis, 41 % des logements occupés par un résident ont été construits avant 1960.
- Le paiement mensuel moyen d'un propriétaire est de 468 \$.
- En 2011, 15 ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut aux dépenses liées au logement.

Consultation citoyenne

Le 24 septembre 2014, la directrice générale ainsi que huit citoyens de Piopolis 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 45. Problématiques liées à l'habitation à Piopolis

- La municipalité n'a pas assez de logements locatifs pour loger les jeunes familles : il y a des maisons à vendre, mais la plupart sont trop coûteuses.
- La municipalité n'a pas de résidences ou d'appartements locatifs avec services pour les personnes âgées autonomes ou semi-autonomes. Ce manque provoque l'exode de certains d'entre eux.
- Il y a un manque de main-d'œuvre et de services pour aider les aînés à effectuer les travaux de réparation et d'entretien nécessaires sur leur maison et leur terrain.

Besoins identifiés

Le besoin qui fait le plus consensus à Piopolis est celui de développer une offre d'appartements à louer à prix abordable pour les jeunes familles. La plupart n'ont pas les moyens de s'acheter une maison dès leur arrivée. Selon un participant, ce problème constitue une opportunité manquée de conserver les jeunes qui travaillent sur le territoire de la municipalité pendant la saison touristique. Si ces derniers arrivaient à trouver un appartement, ils seraient plus enclins à rester. Le manque de logements locatifs empêche également Piopolis d'attirer des travailleurs de Lac-Mégantic et de Woburn. Actuellement, 38 % des travailleurs de Piopolis travaillent à Lac-Mégantic et 10 % à Woburn¹³. Des logements pour les aînés autonomes ou semi-autonomes avec services sont un autre besoin important qui permettrait de garder les aînés plus longtemps dans la municipalité et de contrer l'isolement de certains d'entre eux. Finalement, Piopolis aurait également besoin :

- Des services d'un médecin dans le village
- De services professionnels (dentiste, notaire, avocat, etc.). Il est à noter que le besoin de ces services peut être un incitatif pour l'établissement de jeunes professionnels dans la municipalité.
- De plus de main d'œuvre pour aider les personnes âgées dans leurs travaux domestiques et d'entretien
- Davantage de services de soutien à domicile pour les aînés en perte d'autonomie
- D'emplois supplémentaires dans la municipalité pour attirer les familles
- De plus d'activités de loisirs pour les jeunes familles
- D'augmenter la qualité du réseau de téléphonie cellulaire

¹³ Municipalité de Piopolis. *Politique de la famille et des aînés de Piopolis et son plan d'action*, 2013, p. 7

Offre de services à domicile

Les participants à la consultation connaissent les services disponibles offerts dans la MRC comme le CSSS, le Centre d'action bénévole, le Service d'entretien domestique et le service de transport Trans-Autonomie. Dans la municipalité, des bénévoles du comité du « P'tit bonheur » accommodent également les personnes âgées en offrant des visites amicales, du transport bénévole, des repas communautaires trois fois par année et une popote roulante sur l'heure du midi. Malgré cela, les participants considèrent que l'offre de services à domicile reste insuffisante dans la municipalité. Plusieurs aînés quittent Piopolis pour cette raison.

Initiatives passées

Dans le passé, une résidence pour personnes âgées autonomes a été mise sur pied dans l'ancien presbytère de la municipalité. Ce projet a toutefois pris fin lorsque la personne responsable a décidé de vendre sa propriété. Les propriétaires actuels logent des individus ayant des problèmes légers de santé mentale. En 2014, la municipalité a également effectué une étude pour évaluer la faisabilité d'une résidence pour personnes âgées semi-autonomes. L'étude a cependant conclu qu'une telle initiative ne serait pas rentable. Dans le cadre de sa politique familiale, Piopolis a également mis sur pied un programme d'attraction pour attirer des jeunes familles et de nouveaux ménages sur son territoire. Le programme propose les mesures suivantes :

- « Un remboursement annuel maximum de 500 \$ (250 \$ en 2014) par enfant résidant à Piopolis pour des frais d'inscription à des activités de loisirs, de sport ou de culture.
- Une aide de 5 000 \$ pour la construction d'une résidence neuve sur un terrain vacant à la condition que le propriétaire en fasse sa résidence principale permanente.
- Une aide équivalente aux droits de mutation, jusqu'à concurrence de 2 000 \$, pour l'achat d'une maison mise en vente sur le territoire de la municipalité. L'acquéreur doit en faire sa résidence principale permanente »¹⁴.

Attirer de nouveaux ménages

En général, les résidents présents à la consultation veulent attirer des jeunes familles et des entrepreneurs pour les raisons suivantes.

Tableau 46. Types de ménages qu'on veut attirer à Piopolis

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> • Parce que la population est vieillissante • Parce qu'il y a de l'emploi dans les municipalités environnantes (Woburn, Lac-Mégantic)
Entrepreneurs	<ul style="list-style-type: none"> • Pour créer de l'emploi dans la municipalité

¹⁴ Municipalité de Piopolis, « Programme d'attraction de Piopolis ». Municipalité de Piopolis (*site Web*), <http://www.piopolis.ca/index.php/s5-flex-menu/programme-dattraction>, consulté le 9 janvier 2015.

Avantages et inconvénients de la municipalité

Selon les dires des participants, la municipalité de Piopolis a plusieurs avantages. Un des aspects les plus mentionnés est le dynamisme de la vie communautaire du village. La municipalité compte 14 organismes sociocommunautaires, plusieurs bénévoles mobilisés et un festival de musique classique de grande qualité (Festival St-Zénon de Piopolis) qui offre plusieurs concerts par année depuis 1999. Une bonne partie des inconvénients de Piopolis sont d'ordre financier : le prix des maisons et des terrains est élevé et, en conséquence, les taxes municipales pour les riverains le sont aussi. Entre 1999 et 2011, la valeur totale du rôle d'évaluation de la municipalité est passée de 26 593 400 \$ à 74 169 700 \$¹⁵. La municipalité n'a également pas de médecin ni d'école et offre peu d'activités pour les enfants. Les personnes âgées auraient également besoin de plus de main-d'œuvre pour effectuer leurs travaux d'entretien. L'emploi est aussi rare à Piopolis. Le passage fréquent de camions dans le village pose également problème. Le tableau suivant résume les avantages et inconvénients qui ont été exprimés.

Tableau 47. Avantages et inconvénients de la municipalité de Piopolis

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Dynamisme de la vie communautaire (14 organismes sociocommunautaires, Festival de St-Zénon) • Beauté de l'environnement • Accès direct au lac Mégantic • Plusieurs services de proximité sur place : un dépanneur, un poste d'essence, un centre libre-service Desjardins, un bureau de poste, des restaurants et un garage • Programme d'attraction et un programme de remboursement des activités de loisirs des enfants des jeunes familles 	<ul style="list-style-type: none"> • Prix élevé des maisons • Prix élevé des terrains • Taxes élevées pour les riverains • Pas d'école • Peu d'activités pour les enfants • Manque d'emplois pour attirer les familles • Absence d'un médecin • Peu de services professionnels (dentiste, notaire, avocat, etc.) • Peu de main-d'œuvre pour venir en aide aux personnes âgées dans leurs travaux d'entretien • Faible qualité du réseau de téléphonie cellulaire • Route avec circulation importante de camions

¹⁵ *ibid.*

Maisons disponibles à Piopolis

En date du 3 décembre 2014, 17 maisons sont à vendre à Piopolis, selon le site Web Centris. Le prix de la majorité de ces maisons est élevé. Parmi ces dernières :

- Cinq ont un prix inférieur à 200 000 \$
- Cinq sont affichées à un prix entre 200 000 \$ et 400 000 \$
- Sept ont un prix supérieur à 400 000 \$

Selon les participants à la consultation, il y a beaucoup de maisons à vendre dans la municipalité. Trois condos, particulièrement dispendieux, sont également en construction. Le problème n'est pas la disponibilité des maisons à Piopolis, mais plutôt leur accessibilité.

Espace vacant

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

Tableau 48. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Piopolis

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
27 %	26 %	18 %	71 %

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

Terrains à vendre

De l'avis des participants, il y a peu de terrains à vendre à Piopolis et ceux-ci se vendent cher. Selon le site de la municipalité, il y a sept terrains à vendre. La majorité de ces derniers sont dispendieux (la plupart sont au-delà de 100 000 \$). De plus, environ 40 terrains sur 48 sont disponibles au Domaine de la Vieille-Forge (www.developpementvieilleforge.com/). Les terrains du Domaine sont toutefois plus abordables et se vendent entre 25 000 \$ et 80 000 \$.

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

Les participants ont proposé plusieurs idées pour répondre aux besoins en habitation. La construction de logements locatifs pour les jeunes familles et les travailleurs est l'une des idées les plus populaires. Des individus ont aussi proposé de mettre sur pied une banque de terrains et de maisons à vendre sur le site de la municipalité (ce qui est déjà fait en date du 17 octobre 2014). Dans le cadre de la *Politique de la famille et des aînés(es) de Piopolis*¹⁶, les participants suggèrent plusieurs idées pour accommoder les familles telles qu'un service de garde, des activités de loisir et des mesures incitatives pour attirer des résidents et augmenter la rétention. La municipalité travaille également sur le projet visant à mettre sur pied un centre multifonctionnel de santé avec un médecin sur place. Plusieurs suggèrent également d'inviter des jeunes professionnels à offrir leurs services dans la municipalité. Finalement, un participant propose de faire la promotion de la municipalité dans la MRC, mais aussi à l'extérieur. Toutes les idées proposées sont énumérées dans le tableau suivant.

Tableau 49. Idées de projets proposés lors de la consultation à Piopolis

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Construire des logements locatifs à prix abordables pour les jeunes familles et les travailleurs • Évaluer la faisabilité d'un projet de coopérative d'habitation pour aînés • Offrir des incitatifs à l'établissement aux jeunes familles qui souhaitent habiter dans la municipalité
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre sur pied un service de garde pour les familles • Mettre sur pied un édifice multiservice regroupant des services de santé (médecins, infirmières) – projet en cours • Ouvrir l'école de nouveau
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> • Attirer de jeunes professionnels pour obtenir d'autres services (dentiste, avocat, notaire, etc.)
Loisirs et vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> • Instaurer un système de vigie pour contrer l'isolement des personnes aînées • Mettre sur pied plus d'activités sportives et culturelles pour les jeunes familles • Favoriser les activités intergénérationnelles
Promotion	<ul style="list-style-type: none"> • Faire la promotion de la municipalité dans la MRC et à l'extérieur de celle-ci

¹⁶ *ibid.*, 16 p.

Recommandation 1

Le besoin de construire des logements locatifs à la fois pour les jeunes familles et les aînés autonomes et semi-autonomes a été exprimé par plusieurs participants. Face à cette situation, nous recommandons :

Recommandation 1

D'évaluer le besoin pour la mise sur pied d'un projet de logements communautaires regroupant à la fois des aînés et des jeunes familles (voir l'étude de cas *l'Horizon, coopérative de solidarité de Saint-Prime*, dans le document synthèse MRC).

Recommandation 2

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

Recommandation 2

D'évaluer la possibilité que la municipalité soutienne une initiative d'achat de terrains 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 propriétaire dans le document synthèse MRC).

Recommandation 3

La majorité des participants font consensus sur le fait qu'ils souhaitent attirer des jeunes familles dans la municipalité. Une politique familiale de même qu'un programme d'attraction offrant des incitatifs financiers à l'établissement ont également été mis sur pied en 2014. Devant cet état de fait, ainsi que suite à la suggestion d'un participant de faire davantage la promotion de la municipalité, nous recommandons :

Recommandation 3

Que la municipalité rédige un plan de communication pour faire la promotion de Piopolis, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la MRC. Que cette campagne ait pour but d'attirer les jeunes familles et qu'elle souligne la politique familiale de la municipalité, de même que son programme d'attraction.

MUNICIPALITÉ DE SAINT-AUGUSTIN-DE-WOBURN

Portrait statistique de la population

La municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn compte une population de 695 personnes en 2011. Avec une légère baisse démographique entre 2006 et 2011, la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn s'inscrit dans la tendance générale du secteur des monts Mégantic et Gosford, où quatre des cinq municipalités ont enregistré une baisse de leur population sur cette même période de cinq ans.

Tableau 50. Variation de la population entre 2006 et 2011

	St-Augustin- de-Woburn	MRC du Granit
Population en 2006	701	22 342
Population en 2011	695	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-0,9 %	-0,4 %

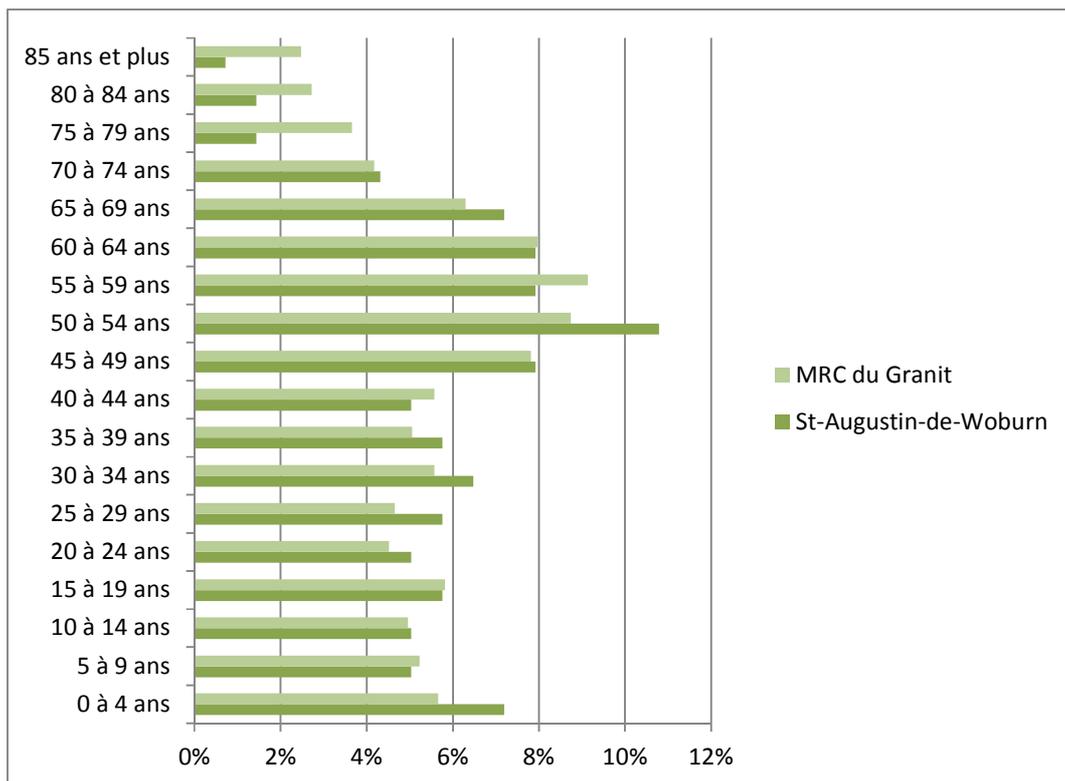
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Pyramide des âges à Saint-Augustin-de-Woburn en 2011

En comparant la pyramide des âges de la population de Woburn à celle de la population de l'ensemble de la MRC du Granit, on constate que :

- Dans l'ensemble, les deux courbes populationnelles se ressemblent beaucoup, les écarts étant plutôt minces, mais dénotant tout de même une certaine tendance.
- La population active, âgée entre 20 et 54 ans, représente une proportion légèrement plus forte dans la municipalité de Woburn que dans l'ensemble de la MRC.
- Les aînés âgés de 75 ans et plus sont pour leur part proportionnellement moins nombreux à Woburn que dans l'ensemble de la MRC du Granit. On peut penser que les aînés des municipalités rurales comme Woburn tendent à se rapprocher des services d'hébergement et de santé; aucune résidence privée pour aînés autonomes ou semi-autonomes n'a été recensée dans le secteur des monts Mégantic et Gosford.

Figure 19. Pyramide des âges en 2011 – Saint-Augustin-de-Woburn et MRC du Granit



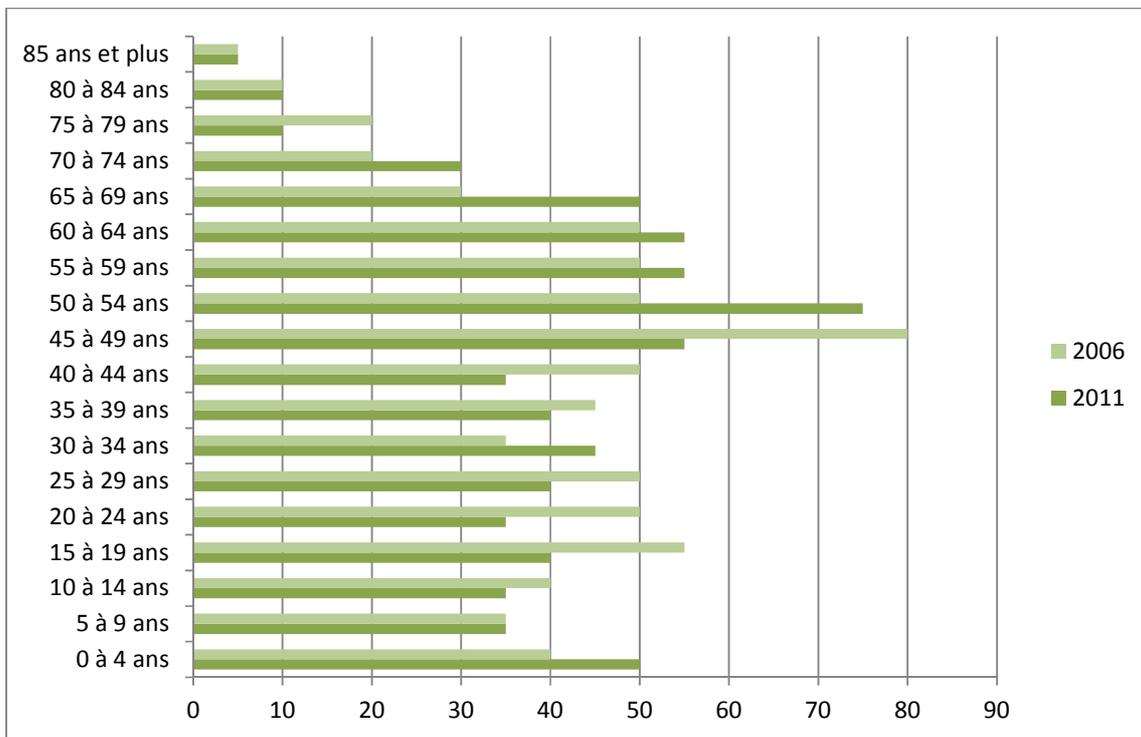
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Variation dans la pyramide des âges à Saint-Augustin-de-Woburn entre 2006 et 2011

En comparant la pyramide des âges de la population de Woburn en 2011 à celle de 2006, on peut mieux saisir les mouvements populationnels qui s'y sont produits en cinq ans et noter les tendances qui se dessinent pour les prochaines années. Ainsi, dans la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn, on note que :

- Les gens formant une bonne partie de la population active, bien que plus nombreux à Woburn que dans l'ensemble de la MRC, sont moins nombreux à demeurer dans la municipalité de Woburn en 2011 qu'en 2006 (-75 personnes chez les 15-49 ans).
- Les adultes d'âge mûr et ceux du troisième âge ont pour leur part connu une hausse importante sur cette même période de cinq ans, les 50-74 ans comptant 65 personnes de plus en 2011 qu'en 2006.

Figure 20. Population selon l'âge à Saint-Augustin-de-Woburn – Évolution entre 2006 et 2011



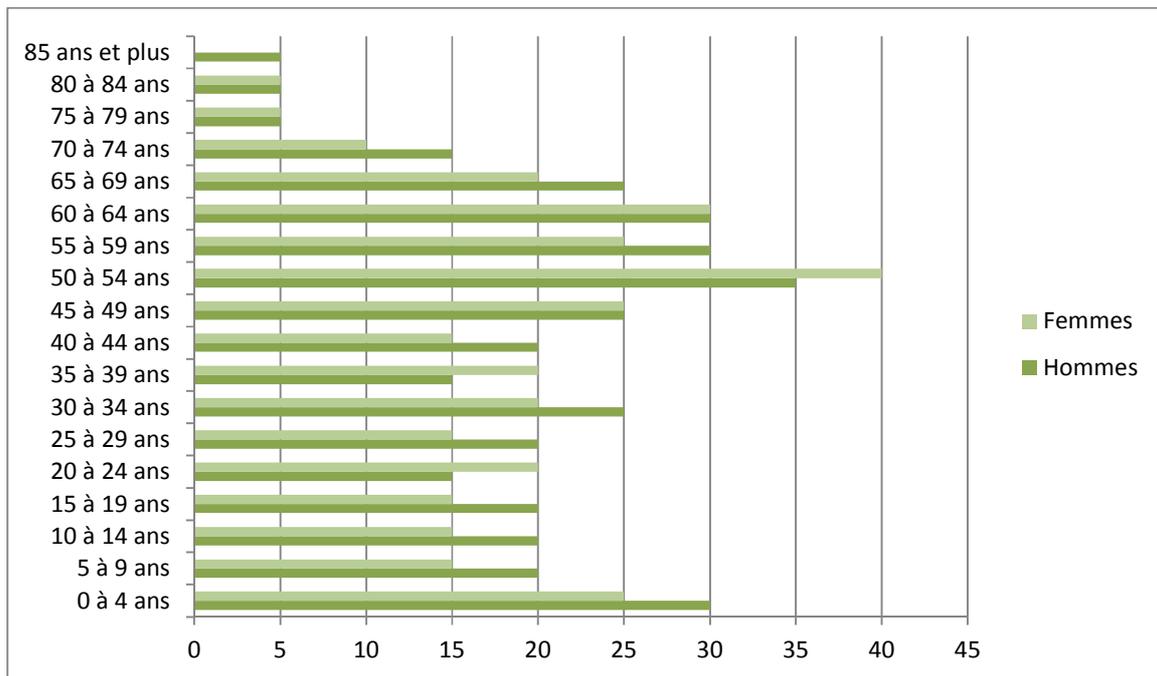
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Pyramide des âges selon le sexe à Saint-Augustin-de-Woburn

En regardant la distribution de la population de Saint-Augustin-de-Woburn entre les sexes en 2011, on remarque :

- De façon générale, la population se distribue équitablement entre les sexes.
- On retrouve légèrement plus d'hommes que de femmes à Woburn chez les aînés de 65 ans et plus.

Figure 21. Pyramide des âges selon le sexe

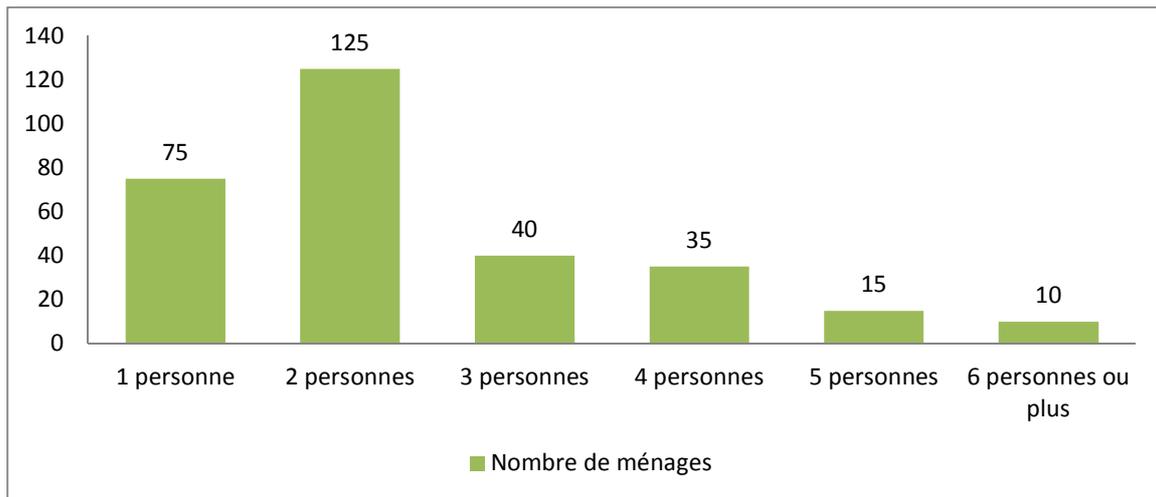


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Ménages selon le nombre de personnes

La municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn compte 290 ménages habitant sur son territoire en 2011. Plus des deux tiers de ces ménages (69 %) sont composés d'une ou de deux personnes. On y dénombre 110 ménages avec enfants, dont 25 familles monoparentales.

Figure 22. Ménages selon le nombre de personnes à Saint-Augustin-de-Woburn



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Revenus des ménages

Globalement, à Woburn, le revenu médian des particuliers est inférieur de 3 150 \$ à celui de l'ensemble de la province. L'écart est plus important pour le revenu moyen, de 7 500 \$ inférieur à Woburn. L'écart entre les revenus les plus élevés et les plus bas est moindre à Woburn que dans l'ensemble de la province, ce qui explique l'écart plus important avec la référence provinciale pour le revenu moyen que pour le revenu médian.

Les hommes de Woburn ont un revenu médian comparable au revenu médian québécois (écart de moins de 1 000 \$), mais un revenu moyen de près de 8 000 \$ inférieur à la moyenne provinciale. Les femmes de Woburn ont un revenu médian de 6 320 \$ inférieur au revenu médian des Québécoises et un revenu moyen d'un peu plus de 8 000 \$ inférieur au revenu moyen des femmes de l'ensemble de la province.

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 51. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus

	Total		Hommes		Femmes	
	St-Augustin-de-Woburn	Québec	St-Augustin-de-Woburn	Québec	St-Augustin-de-Woburn	Québec
Revenu médian	24 950 \$	28 099 \$	32 212 \$	33 148 \$	17 278 \$	23 598 \$
Revenu moyen	28 790 \$	36 352 \$	34 397 \$	42 343 \$	22 451 \$	30 523 \$

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

Les ménages habitant le territoire de la municipalité de Woburn présentent également un revenu médian et moyen moindre que les ménages québécois. Le revenu médian des ménages est de près de 7 900 \$ inférieur à son comparatif provincial, alors que le revenu moyen est de 13 570 \$ inférieur à la moyenne provinciale.

Tableau 52. Revenu total des ménages en 2010

	St-Augustin-de-Woburn	Québec
Revenu médian	43 951 \$	51 842 \$
Revenu moyen	52 634 \$	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).

À Saint-Augustin-de-Woburn, 40 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient donc dépenser moins de 500 \$ par mois pour se loger (Statistique Canada 2011, Profil de l'Enquête nationale auprès des ménages).

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

Portrait du logement à Saint-Augustin-de-Woburn

Logements disponibles à Saint-Augustin-de-Woburn

Selon Statistique Canada, la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn comptait 328 logements privés sur son territoire en 2011, soit 56 de moins qu'en 2006. De ce nombre, 292 sont occupés par des résidents habituels, donc 36 sont utilisés comme résidence secondaire ou sont inoccupés. Ce nombre de logements privés non occupés par des résidents habituels représente 11 % du nombre total de logements privés que compte la municipalité en 2011 (24 % en 2006).

Tableau 53. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011

	2006	2011
Total des logements privés	384	328
Total des logements occupés par des résidents habituels	292	292

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

Proportion de ménages propriétaires

La très grande majorité des ménages de Woburn (88 %) sont propriétaires de leur logement. Cette proportion est plus importante à Woburn que dans l'ensemble de la MRC du Granit, bien que Woburn présente la plus faible proportion de ménages propriétaires de l'ensemble des municipalités du secteur des monts Mégantic et Gosford (en excluant Notre-Dame-des-Bois, pour laquelle cette donnée n'est pas disponible). D'ailleurs, le secteur des monts Mégantic et Gosford est le secteur de la MRC du Granit où l'on retrouve les plus hauts taux de ménages propriétaires. Les municipalités rurales présentent généralement un taux de ménages propriétaires plus élevé que les milieux urbains.

Tableau 54. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011

	St-Augustin-de-Woburn	MRC du Granit
Ménages propriétaires	255 (88 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	35 (12 %)	1 980 (21 %)

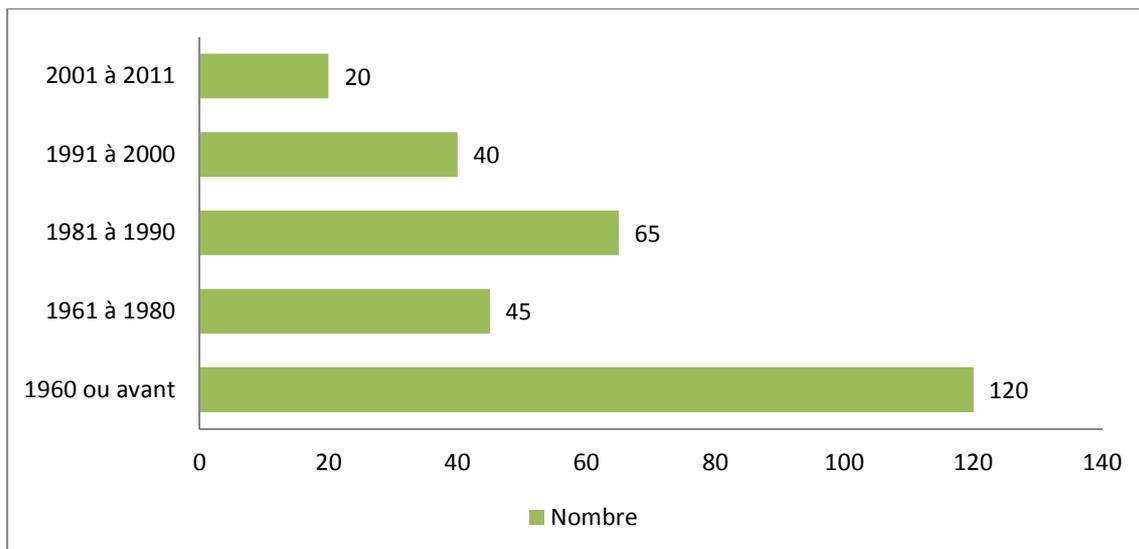
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

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.

Année de construction des logements¹⁷

Selon les données de Statistique Canada, 40 % des logements privés habités par des résidents habituels se trouvant sur le territoire de la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn ont été construits avant 1960. Par la suite, le rythme de construction de nouveaux logements privés s'est accéléré dans la décennie 1980 (65 nouveaux logements privés construits) et a ralenti dans la dernière décennie (20 logements privés entre 2001 et 2011).

Figure 23. 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

Selon Statistique Canada, le prix des logements loués est relativement élevé à Woburn, alors que le prix des logements occupés par le propriétaire y est très bas. Le prix médian des logements loués à Woburn est d'à peine 64 \$ de moins que le comparatif provincial, alors que le prix médian des logements occupés par le propriétaire ne représente que la moitié du prix médian provincial.

Tableau 55. Prix des logements en 2011

	St-Augustin-de-Woburn	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués ¹⁸	579 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire ¹⁹	418 \$	841 \$

¹⁷ 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).

¹⁸ 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.

¹⁹ Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

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

Taux d'effort des ménages

Dans la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn, 20 ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu brut aux dépenses liées au logement. Selon Statistique Canada, 8,3 % des ménages habitant sur le territoire de la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn seraient dans cette situation. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires, la très grande majorité des ménages de la municipalité étant propriétaires de leur logement. Cette proportion demeure inférieure à ce qui est remarqué dans l'ensemble de la MRC du Granit (12,9 %), elle-même inférieure à la référence provinciale (14,9 %). Rappelons que le prix des logements occupés par le propriétaire est beaucoup plus faible à Woburn que dans l'ensemble de la province, ce qui peut en partie expliquer cet écart.

Tableau 56. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011

	St-Augustin-de-Woburn	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	8,3 %	12,9 %	14,9 %

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

Portrait statistique en bref

- La municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn compte une population de 695 personnes en 2011.
- La population active, âgée entre 20 et 54 ans, représente une proportion légèrement plus forte dans la municipalité de Woburn que dans l'ensemble de la MRC.
- Les gens formant une bonne partie de la population active, bien que plus nombreux à Woburn que dans l'ensemble de la MRC, sont moins nombreux à demeurer dans la municipalité de Woburn en 2011 qu'en 2006 (-75 personnes chez les 15-49 ans).
- Les adultes d'âge mûr et ceux du troisième âge ont pour leur part connu une hausse importante sur cette même période de cinq ans, les 50-74 ans comptant 65 personnes de plus en 2011 qu'en 2006.
- La municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn compte 290 ménages habitant sur son territoire en 2011. De ce nombre, 110 sont des ménages avec enfants, dont 25 familles monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Saint-Augustin-de-Woburn est de 43 951 \$, alors que leur revenu moyen est de 52 634 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 32 212 \$ et un revenu moyen de 34 397 \$. Les femmes ont un revenu médian de 17 278 \$ et un revenu moyen de 22 451 \$.
- À Saint-Augustin-de-Woburn, 40 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient donc dépenser moins de 500 \$ par mois pour se loger.
- Selon Statistique Canada, la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn comptait 328 logements privés sur son territoire en 2011, soit 56 de moins qu'en 2006. De ce nombre, 292 sont occupés par des résidents habituels, donc 36 sont utilisés comme résidence secondaire ou sont inoccupés.
- La très grande majorité (88 %) des ménages de Saint-Augustin-de-Woburn sont propriétaires de leur logement.
- Selon les données de Statistique Canada, 40 % des logements privés habités par des résidents habituels se trouvant sur le territoire de la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn ont été construits avant 1960.
- À Saint-Augustin-de-Woburn en 2011, le paiement mensuel médian pour le logement est de 579 \$ pour les ménages locataires et de 418 \$ pour les ménages propriétaires.
- En 2011, 20 ménages de Saint-Augustin-de-Woburn 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 Saint-Augustin-de-Woburn a participé aux consultations dans le cadre de l'étude. Ce propriétaire possède deux logements de quatre pièces et demie. Le tableau suivant indique les informations relatives à la location de ses logements.

Tableau 57. Informations sur les logements locatifs à Notre-Dame-des-Bois

Nombre de propriétaires	1
Nombre de logements	2
Années de construction	Autour de 1900
Niveau de la demande	Faible
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Ce propriétaire loue ses logements au prix de 405 \$ par mois. Il ne désire pas construire ou acquérir de nouveaux immeubles à logements dans le futur.

Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation de Saint-Augustin-de-Woburn

La directrice générale de l'OMH de Saint-Augustin-de-Woburn a été consultée 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'OMH de Saint-Augustin-de-Woburn

Nombre de logements	10
Logements vacants	0
Niveau de la demande	Faible
Roulement des locataires	Faible
Liste d'attente	Aucune
Clientèle cible	Aînés de 50 ans et plus

Consultation citoyenne

Le 14 octobre 2014, le maire et six citoyens de la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn ont participé à une soirée de consultation sur les besoins en habitation dans leur municipalité. Les principales problématiques qu'ils ont identifiées sont présentées dans le tableau suivant.

Tableau 59. Problématiques liées à l'habitation à Saint-Augustin-de-Woburn

- Les différents programmes de soutien associés à la rénovation et à l'adaptation des domiciles sont peu connus de la population.
- Il n'y a pas de stratégie d'attraction formelle dans la municipalité et l'accueil des nouveaux arrivants est peu structuré.
- Plusieurs logements ont un faible coût de location, ce qui a un impact sur le type de personne en logement : personnes à faible revenu qui présentent plus fréquemment des problèmes et déménagent plus souvent.
- Quelques maisons sont peu entretenues.
- Les emplois disponibles dans la municipalité offrent de bas salaires, sont très physiques et intéressent davantage les hommes que les femmes.

Besoins identifiés

Les principaux besoins identifiés relatifs à l'habitation sont la nécessité d'améliorer la beauté des logements et leur qualité. Pour ce faire, une meilleure diffusion des programmes de subvention à la rénovation pourrait être réalisée et un programme de subvention à la rénovation pourrait être mis en place par la municipalité.

Offre de services à domicile

Selon les participants à la consultation, les services à domicile sont peu connus par la population. Une meilleure publicisation des programmes disponibles au CSSS du Granit serait appréciée. Des participants affirment également qu'il y a peu de services disponibles. De plus, selon la grande majorité, les services ne sont pas adaptés aux besoins de la vie en ruralité. Par exemple, certains auraient besoin d'aide pour corder du bois, déneiger l'entrée ou d'autres menus travaux. Un besoin supplémentaire au niveau des soins à la personne a également été identifié par les participants. Selon eux, il serait intéressant que les services ne soient pas seulement offerts aux aînés, mais également aux proches aidants (de personnes malades ou handicapées par exemple). De l'avis des participants, un service de popote roulante (qui est absent pour le moment dans la municipalité) serait aussi un atout pour aider les aînés à demeurer plus longtemps chez eux. Certains particuliers offrent bénévolement des services de transport.

Initiatives passées

Pour répondre aux besoins des aînés à faible revenu, la municipalité de Woburn offre des logements HLM. Depuis environ dix ans, la municipalité offre également un crédit de taxes de trois ans pour la rénovation et la construction de nouvelles habitations dans le périmètre urbain de la municipalité. Elle offre aussi un montant de 500 \$ pour les installations sanitaires à tous les ménages qui se construisent de nouvelles maisons en dehors du périmètre urbain.

Attirer de nouveaux ménages

Les participants à la consultation désireraient attirer les ménages suivants dans la municipalité pour les raisons énumérées :

Tableau 60. Types de ménages qu'on veut attirer à Saint-Augustin-de-Woburn

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> • Démarrer des projets • S'assurer de la survie des services
Jeunes retraités prêts à s'impliquer	<ul style="list-style-type: none"> • Dynamiser la communauté
Professionnels	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes ayant des connaissances et pouvant soutenir le développement de la communauté
Artisans et petits entrepreneurs	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les emplois et augmenter le nombre d'emplois disponibles
Jeunes agriculteurs bio ou alternatifs	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir le développement de terres agricoles en friche

Avantages et inconvénients de la municipalité

Les personnes consultées considèrent que la municipalité a plusieurs atouts pour attirer de nouveaux ménages. Elle offre plusieurs services de proximité à ses résidents et la proximité du mont Gosford fait le bonheur des amateurs de plein air. Cependant, la municipalité n'a pas de stratégie d'attraction des nouveaux ménages et il n'existe pas de structure pour les accueillir. Le manque d'emploi pour les femmes et l'éloignement des services ont aussi été mentionnés dans les freins à l'établissement. L'ensemble des avantages et des inconvénients de la municipalité mentionnés par les participants est présenté dans le tableau ci-dessous.

Tableau 61. Avantages et inconvénients de la municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> • Garderies en milieu familial disponibles • Amélioration des activités de loisirs avec la patinoire • Services présents : aqueduc (pas d'égouts), école, bibliothèque, piscine extérieure, caisse, bureau de poste, station d'essence, pétanque, terrain de jeux • Deux médecins, un jour par mois • Accès aux activités de plein air (mont Gosford) • Calme et beauté du paysage • Proximité de Lac-Mégantic • Propriétés abordables disponibles • Disponibilité de terres agricoles • Terrains disponibles au village • Disponibilité du transport collectif 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de structure d'accueil • Pas de travail pour les femmes • Emplois souvent au salaire minimum • Peu d'incitatifs fonciers • Peu d'activités familiales • Pas d'activités pour les adolescents • Éloignement de certains services et pas de transport pour y accéder • Certains voisins sont peu accueillants

Espace vacant

Le tableau suivant donne un aperçu de l'espace vacant dans le périmètre urbain de Saint-Augustin-de-Woburn :

Tableau 62. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Saint-Augustin-de-Woburn

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Érablière	Espace vacant total
5 %	12 %	20 %	23 %	60 %

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 5 décembre sur le site Web Centris, huit maisons sont en vente à Saint-Augustin-de-Woburn. La majorité de ces maisons sont abordables, deux seulement excèdent 200 000 \$, dont une ferme de 123 acres.

Selon les participants à la consultation, des terrains commerciaux et résidentiels sont disponibles dans la municipalité pour de nouvelles constructions, dont plusieurs avec accès à l'aqueduc et aux égouts. Des terres agricoles sont également disponibles.

Idées de projets pour répondre à des besoins

Voici quelques idées exprimées par les participants à la consultation.

Tableau 63. Idées de projets proposées lors de la consultation à Saint-Augustin-de-Woburn

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> • Obtenir et diffuser de l'information sur les programmes disponibles
Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> • Lieux de rencontres à améliorer • Création et animation d'une maison de jeunes • Créer un circuit touristique (en cours) •
Développement local	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir un agent de développement ou plus de soutien en développement • Comité de développement à remettre en place • Actions d'embellissement du village (décorations pour Noël, fleurs en été, etc.) • Actions de communication auprès des citoyens, dont diffuser l'information sur le site Web de la municipalité • Donner de la visibilité au village • Avoir une trousse et une stratégie d'accueil pour les nouveaux arrivants
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> • Emploi pour les femmes, par ex. : emplois d'artisans • Emplois de proximité • Diversification des entreprises : création de microentreprises, transformation de produits locaux • Coopérative de transformation des produits de l'érable • Transformation plus poussée des produits forestiers

Recommandation 1

Selon les participants, les programmes d'aide à la rénovation et à la construction sont méconnus dans la municipalité. Face à cette situation, nous recommandons :

Recommandation 1

Que la municipalité fasse la promotion des programmes d'aide à la rénovation et à la construction existants dans la municipalité, ainsi que ceux offerts par le gouvernement du Québec.

Recommandation 2

Certains citoyens ont affirmé que la municipalité n'a pas de stratégie pour attirer et accueillir les nouveaux habitants dans la municipalité. Devant cet état de fait, nous recommandons :

Recommandation 2

Que la municipalité élabore une stratégie d'accueil pour les nouveaux arrivants ayant pour but de les informer des services disponibles. Qu'elle considère également d'élaborer un plan de communication visant à faire connaître Saint-Augustin-de-Woburn et à y attirer de nouveaux ménages.

Recommandation 3

Selon les participants, il n'a pas assez d'activités pour les familles et les adolescents dans la municipalité. Les emplois disponibles (très physiques) sont aussi à faibles salaires et conviennent moins aux femmes. Ces aspects constituent un frein à l'établissement. Devant cette situation, nous recommandons :

Recommandation 3

Que la municipalité étudie la possibilité d'engager un agent de développement pour offrir davantage d'activités pour les ménages dans la municipalité et pour stimuler la création d'emploi.