

Secteur du parc de Frontenac

# 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](http://www.pourtoutdire.ca)



## SIGLES ET ACRONYMES

---

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

## Sommaire

<b>CRÉDITS</b> .....	<b>III</b>
<b>SIGLES ET ACRONYMES</b> .....	<b>IV</b>
<b>MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE</b> .....	<b>1</b>
<b>LE SECTEUR DU PARC DE FRONTENAC</b> .....	<b>3</b>
Portrait statistique de la population.....	3
Portrait du logement à Frontenac.....	4
Résultats des consultations – Secteur parc de Frontenac.....	5
Recommandations pour les municipalités du secteur du parc de Frontenac.....	8
<b>MUNICIPALITÉ DE STRATFORD</b> .....	<b>9</b>
Portrait statistique de la population.....	9
Portrait du logement à Stratford.....	16
Portrait statistique en bref.....	19
Consultation auprès des propriétaires de logements.....	19
Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés.....	20
Consultation citoyenne .....	21
Idées pour répondre à des besoins .....	24
<b>MUNICIPALITÉ DE STORNOWAY</b> .....	<b>28</b>
Portrait statistique de la population.....	28
Portrait du logement à Stornoway .....	34
Portrait statistique en bref.....	36
Consultation auprès des propriétaires de logements.....	37
Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés.....	37
Consultation citoyenne .....	38
Idées de projets pour répondre à des besoins.....	41
<b>MUNICIPALITÉ DE SAINT-ROMAIN</b> .....	<b>44</b>
Portrait statistique de la population.....	44
Portrait du logement à Saint-Romain.....	50
Portrait statistique en bref.....	53
Consultation auprès des propriétaires de logements.....	54
Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés.....	55
Consultation citoyenne .....	55
Idées pour répondre à des besoins .....	59

<b>MUNICIPALITÉ DE SAINT-SÉBASTIEN-DE-FRONTENAC.....</b>	<b>62</b>
Portrait statistique de la population.....	62
Portrait du logement à Saint-Sébastien.....	68
Portrait statistique en bref.....	71
Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation de Saint-Sébastien .....	72
Consultation citoyenne .....	72
Idées pour répondre à des besoins .....	75
<b>MUNICIPALITÉ DE COURCELLES.....</b>	<b>78</b>
Portrait statistique de la population.....	78
Portrait du logement à Courcelles.....	84
Portrait statistique en bref.....	87
Consultation auprès des propriétaires de logements.....	88
Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés.....	88
Consultation citoyenne .....	89
Idées pour répondre à des besoins .....	92
<b>MUNICIPALITÉ DE LAMBTON.....</b>	<b>94</b>
Portrait statistique de la population.....	94
Portrait du logement à Lambton.....	100
Portrait statistique en bref.....	103
Consultation auprès des propriétaires de logements.....	104
Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation Lambton .....	105
Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés.....	105
Consultation citoyenne .....	106
Idées pour répondre à des besoins .....	109

## MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE

---

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

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

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

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

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

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

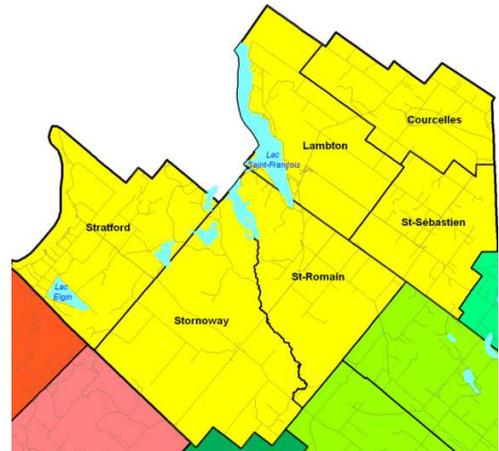


## LE SECTEUR DU PARC DE FRONTENAC

Le secteur du parc de Frontenac compte six municipalités. Les écoles primaires de deux d'entre elles font aussi partie d'un autre territoire de commission scolaire, soit celle des Appalaches pour l'école de Stratford et de Beauce-Etchemin pour l'école de Courcelles.

### Portrait statistique de la population

Quatre des six municipalités du secteur du parc de Frontenac ont connu une diminution de leur population entre 2006 et 2011. Cependant, les municipalités de Saint-Romain et Courcelles ont connu une hausse de population relativement importante. L'âge médian de la population pour quatre municipalités de ce secteur est plus élevé que celui de la MRC du Granit, qui se situe à 47,1 ans. Seules les municipalités de Stornoway et Saint-Romain ont un âge médian légèrement en dessous de la médiane de la MRC. Par ailleurs, ces deux municipalités sont celles qui ont le plus faible revenu médian des ménages.



**Tableau 1. Statistiques sur la population du secteur du parc de Frontenac**

	Stratford	Stornoway	St-Romain	St-Sébastien	Courcelles	Lambton
Population 2011	1 062	559	707	697	1 004	1 584
Variation de population entre 2006 et 2011	-2,2 %	-4,3 %	+12,6 %	-7,3 %	+8,2 %	-2,4 %
Âge médian 2011	55,3	45,6	45,9	48,2	48,9	48,7
Nombre de ménages et de familles avec enfants	480 dont 120 familles	220 dont 85 familles	300 dont 110 familles	295 dont 105 familles	440 dont 150 familles	665 dont 235 familles
Revenu médian des ménages	51 204 \$	39 621 \$	39 112 \$	43 035 \$	48 387 \$	45 947 \$

## Portrait du logement à Frontenac

Dans le secteur du parc de Frontenac, on compte un total de 3 399 logements privés, dont 1 214 résidences secondaires ou logements vacants. Les municipalités de Stratford et de Lambton comptent la majorité des résidences secondaires sur le territoire. La proportion de ménages propriétaires est majoritaire dans toutes les municipalités, mais elle est un peu moins élevée à Stornoway. Se loger est relativement abordable dans l'ensemble des municipalités du secteur et Courcelles est la municipalité où les dépenses liées à l'habitation pour les propriétaires sont les plus faibles.

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

**Tableau 2. Statistiques sur l'habitation dans le secteur du parc de Frontenac**

	Stratford	Stornoway	St-Romain	St-Sébastien	Courcelles	Lambton
Nombre de logements privés	913	250	411	348	486	1216
Résidences secondaires ou logements vacants	425	28	112	53	48	548
Taux de ménages propriétaires	93 %	75,5 %	85 %	80 %	83 %	84 %
Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des propriétaires	416 \$	635 \$	532 \$	603 \$	376 \$	500 \$
Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des locataires	557 \$	374 \$	450 \$	365 \$	384 \$	401 \$
Nombre de ménages qui allouent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation	55	40	30	35	30	90

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), il y a 280 ménages de ce secteur qui allouent plus de 30 % de leur revenu brut aux dépenses liées à l'habitation. Cela dit, les données disponibles à l'échelle des municipalités peuvent présenter une marge d'erreur importante.

Selon Le Tableau de bord en développement des communautés (2014), qui compile les données au niveau de la communauté statistique plus large, 24,7 % des locataires du secteur du parc de Frontenac et 9,7 % des ménages propriétaires consacrent plus de 30 % de leur revenu à l'habitation en 2011. Toujours selon le Tableau de bord, ce sont 19,2 % des locataires et 19,7 % des personnes vivant seules qui consacrent plus de 50 % de leur revenu annuel en dépenses liées au logement.

## Résultats des consultations – Secteur parc de Frontenac

Incluant les directions générales des municipalités, 78 personnes qui habitent le secteur du parc de Frontenac ont été rencontrées dans le cadre des soirées de consultations. À cela s'ajoutent 16 propriétaires de multilogements et six gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM destinés aux aînés, consultés lors d'entrevues téléphoniques. Ce sont donc 101 personnes de ce secteur qui 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**

	Stratford	Stornoway	St-Romain	St-Sébastien	Courcelles	Lambton
Nombre de personnes consultées	12	25	15	9	5	13
Propriétaires de multilogements	2	1	2	0	3	8
Gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM	1	1	1	0	1	2
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>23</b>

### Problématiques identifiées

Certaines problématiques liées à l'habitation se trouvent dans plusieurs municipalités de la MRC du Granit. Dans le secteur du parc de Frontenac, les participants aux consultations de toutes les municipalités ont identifié une problématique de maisons ou logements en mauvais état. Dans quatre municipalités sur six, on a constaté un manque de logements locatifs de qualité qui conviennent aux besoins des aînés et des jeunes familles.

Dans trois municipalités, une inquiétude a été mentionnée relativement à la perte des services de proximité comme le bureau de poste, le guichet automatique et les services de santé. Dans trois autres municipalités, les participants aux consultations considèrent que le zonage agricole est un frein important aux nouvelles habitations. Dans les municipalités où il y a une abondance de résidences riveraines, il a été souligné que le prix des maisons est souvent trop dispendieux pour les jeunes familles.

Le tableau suivant présente des problématiques nommées par les participants à la consultation dans le secteur du parc de Frontenac.

**Tableau 4. Problématiques liées à l'habitation selon les municipalités du secteur du parc de Frontenac**

	Maisons ou logements en mauvais état	Peu de logements locatifs de qualité	Peu de services de proximité	Peu de terrains disponibles	Maisons trop dispendieuses
Stratford	x	x	x		x
Stornoway	x	x	x		
Saint-Romain	x	x	x		
Saint-Sébastien	x	x		x	
Courcelles	x			x	
Lambton	x			x	x

#### Offre de services à domicile

Les participants aux consultations du secteur du parc de Frontenac ont identifié plusieurs problématiques et besoins relatifs aux services de soutien à domicile. La problématique la plus souvent mentionnée est celle de l'accès limité aux services, soit en raison du besoin de référencement du CSSS ou d'un besoin de soutien plus intense que celui qui peut être apporté par le service de soutien du CSSS ou par le Service d'entretien domestique (SED). Dans la municipalité de Stratford, il y a confusion sur l'endroit où l'on doit faire les demandes de service, étant donné que le CSSS le plus proche est à Weedon, mais que les demandes doivent être faites à Lac-Mégantic. Par ailleurs, un manque d'information sur la disponibilité des services de soutien a été relevé dans trois municipalités.

De plus, des besoins variés en termes de services de soutien à domicile ont été mentionnés par les participants aux consultations. Le tableau suivant présente les problématiques et besoins selon les municipalités du secteur du parc de Frontenac.

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

	Problématiques				Besoins				
	Manque d'information sur les services	Confusion sur l'endroit où demander les services	Accès limité aux services de soutien	Isolement social des aînés	Aide pour menus travaux	Transport	Habitation pour aînés	Soutien aux proches aidants	Popote roulante
Stratford	x	x	x						
Stornoway			x		x	x	x		
Saint-Romain			x	x			x	x	
Saint-Sébastien	x								
Courcelles			x			x			x
Lambton	x		x		x				

## Recommandations pour les municipalités du secteur du parc de Frontenac

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

**Tableau 6. Recommandations aux municipalités du secteur du parc de Frontenac**

	Incitatif financier à la rénovation	Incitatif financier à la construction	Incitatif financier pour nouveaux arrivants	Habitation abordable	Stratégie de dév. municipale	Service d'analyse de l'eau des puits	Stratégie d'accueil des nouveaux arrivants	Habitation pour aînés	Services de soutien social	Bonification des services de transport	Promotion de la municipalité
Stratford	x	x		x	x						
Stornoway		x		x		x					
Saint-Romain	x						x	x			
Saint-Sébastien					x			x	x		x
Courcelles	x									x	
Lambton			x	x				x			

## MUNICIPALITÉ DE STRATFORD

### Portrait statistique de la population

Située sur les berges du lac Aylmer et à proximité du lac Elgin, la municipalité de Stratford est la deuxième plus importante en population dans le secteur du parc de Frontenac. En 2011, sa population s'élève à 1 062 personnes, une diminution de 24 personnes depuis 2006.

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

	Stratford	MRC du Granit
Population en 2006	1 086	22 342
Population en 2011	1 062	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-2,2 %	-0,4 %

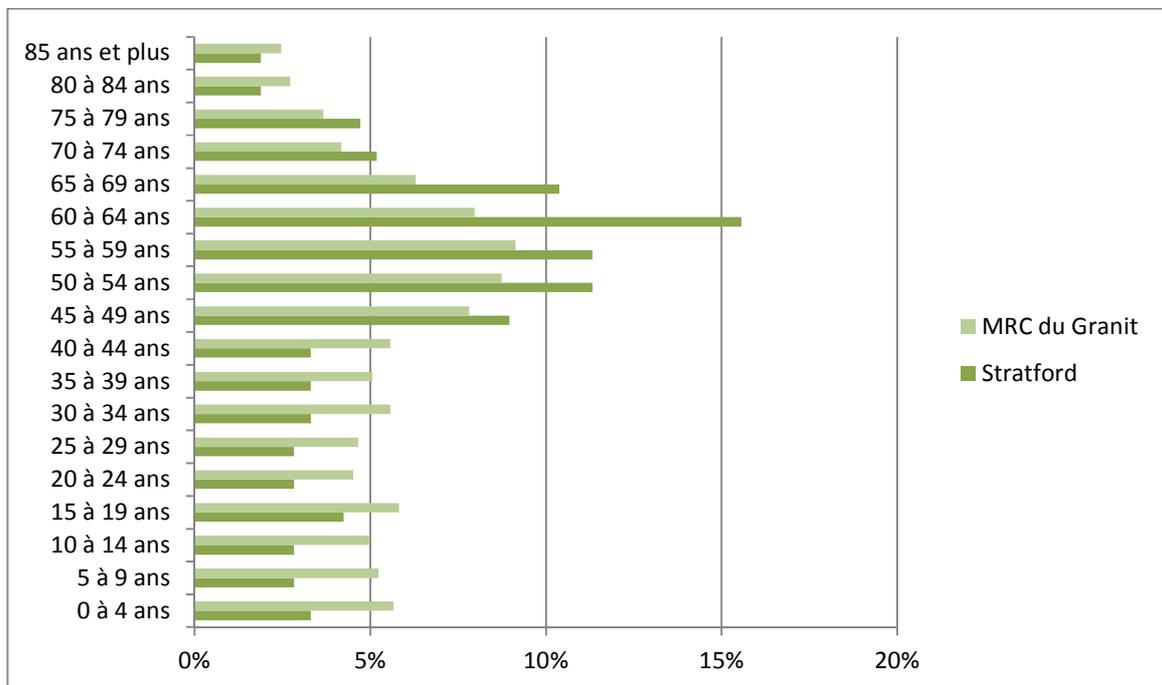
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Stratford en 2011

La pyramide des âges de la population de Stratford en 2011 suit globalement la même courbe que celle de la MRC du Granit, mais la proportion des personnes de 45 à 79 ans est plus importante à Stratford. On remarque particulièrement que :

- L'ensemble des groupes d'âge de 44 ans et moins est proportionnellement moins nombreux à Stratford que dans l'ensemble de la MRC.
- Les gens âgés de 60 à 69 ans sont proportionnellement deux fois plus nombreux à Stratford que dans la MRC du Granit.

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



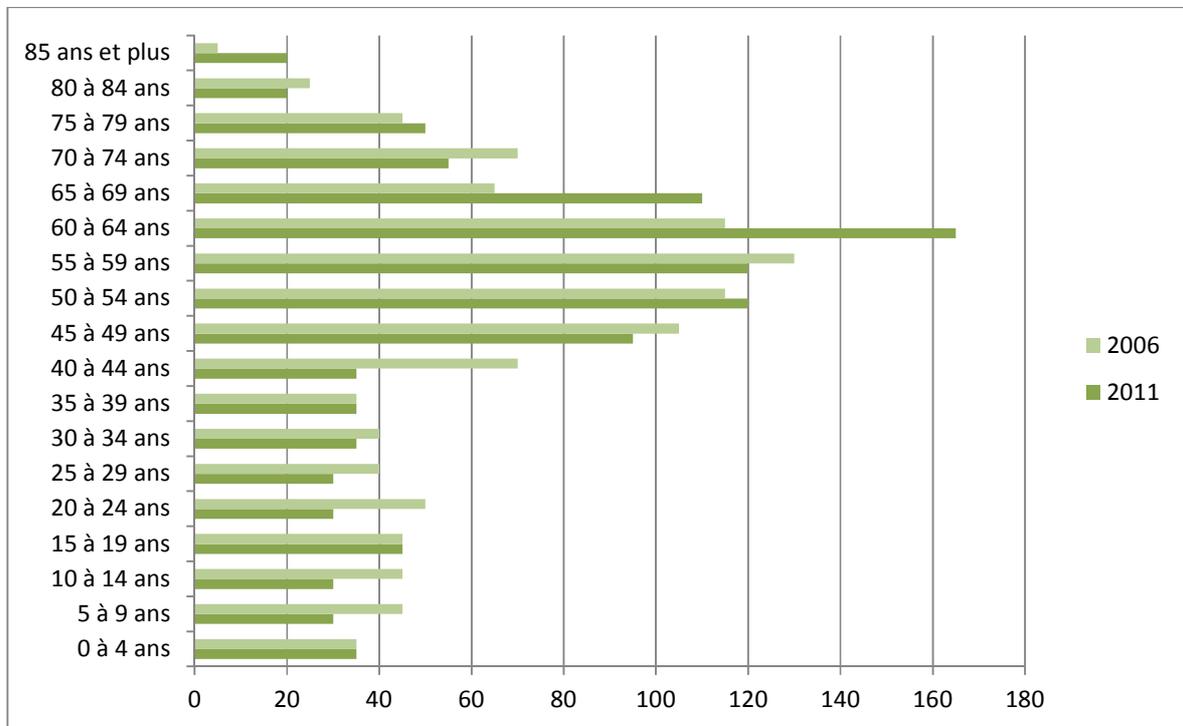
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

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

Lorsqu'on compare la pyramide des âges de la population de Stratford en 2006 et 2011, on remarque :

- Une diminution, entre 2006 et 2011, dans l'ensemble des groupes d'âges de 49 ans et moins.
- Une diminution marquée chez les 20 à 49 ans (-80 personnes) et, en conséquence, une diminution des enfants de moins de 15 ans (-30).
- Une chute de moitié de la population dans la tranche d'âge des 40 à 44 ans.
- Une augmentation importante de la population âgée de 60 à 69 ans (+95 personnes).

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



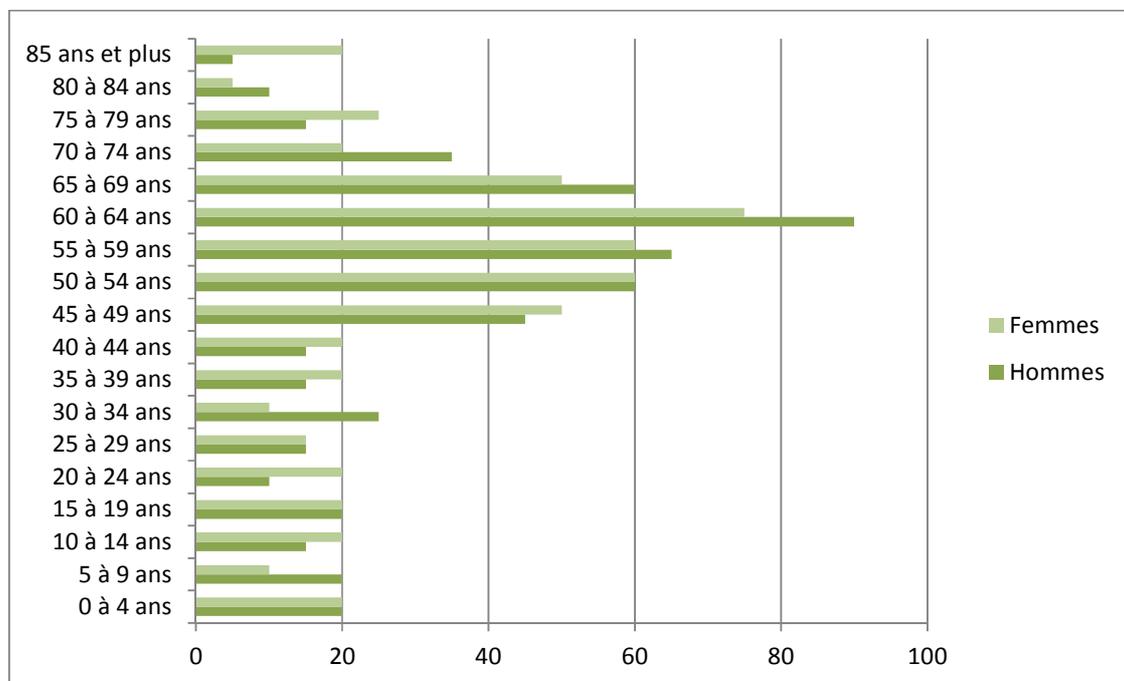
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Stratford

Lorsqu'on regarde la composition de la population de Stratford en fonction du sexe, certains éléments se distinguent :

- Si l'équilibre entre les hommes et les femmes est généralement maintenu dans les groupes d'âges de 0 à 49 ans, la situation est différente dans les groupes d'âge supérieurs.
- Les hommes sont plus nombreux que les femmes entre 55 et 74 ans (45 hommes de plus).
- Les femmes sont plus nombreuses que les hommes chez les gens âgés de 75 ans et plus (20 femmes de plus), ce qui démontre bien le phénomène démographique de « féminisation de la vieillesse ».

Figure 3. Pyramide des âges selon le sexe

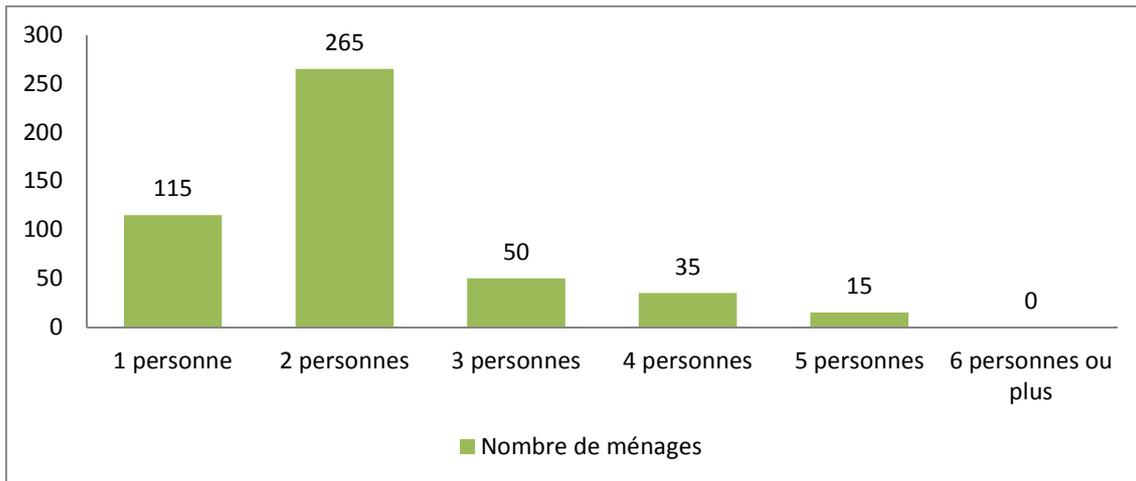


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

En 2011, selon Statistique Canada, la municipalité de Stratford compte 480 ménages. Près de 80 % de ceux-ci comptent une ou deux personnes. Plus de la moitié (55 %) des ménages sont composés de deux personnes. Parmi les ménages de Stratford, 120 ont des enfants, dont 25 sont des familles monoparentales.

Figure 4. Ménages selon le nombre de personnes à Stratford



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

Le revenu médian des habitants de Stratford est inférieur au revenu médian provincial de 5 014 \$, et le revenu moyen est de 8 800 \$ inférieur à celui de l'ensemble du Québec.

Chez les hommes, le revenu médian est semblable à la référence provinciale, alors que le revenu moyen en diffère (de 7 233 \$ inférieur à Stratford), ce qui dénote un écart plus grand entre les revenus dans l'ensemble de la province qu'à Stratford. Chez les femmes, la situation est différente. À Stratford, le niveau du revenu médian est inférieur de 8 430 \$ et le revenu moyen est inférieur de 10 936 \$.

**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	
	Stratford	Québec	Stratford	Québec	Stratford	Québec
Revenu médian	23 085 \$	28 099 \$	33 364 \$	33 148 \$	15 168 \$	23 598 \$
Revenu moyen	27 554 \$	36 352 \$	35 110 \$	42 343 \$	19 587 \$	30 523 \$

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

Relativement aux ménages, le revenu médian à Stratford est comparable au revenu médian québécois, même si le revenu moyen est de 11 300 \$ de moins que celui des ménages québécois.

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

	Stratford	Québec
Revenu médian	51 204 \$	51 842 \$
Revenu moyen	54 910 \$	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.

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

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

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

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

Revenu	N <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
10 000 \$ à 14 999 \$	20	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	0	de 375 \$ à 500 \$
20 000 \$ à 29 999 \$	65	de 500 \$ à 750 \$
30 000 \$ à 39 999 \$	95	de 750 \$ à 1000 \$

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

## Portrait du logement à Stratford

### Logements disponibles à Stratford

Entre 2006 et 2011, le nombre de logements privés est demeuré stable à Stratford, à 913. Parmi ces 913 maisons ou logements, 488 sont occupés par des résidents habituels. Le reste, 425 logements privés (46,5 % du parc immobilier), sont utilisés comme résidence secondaire ou demeurent vacants. Cette proportion est demeurée stable depuis 2006.

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

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

	2006	2011
Total des logements privés	914	913
Total des logements occupés par des résidents habituels	491	488

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion des ménages propriétaires

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, 93 % des ménages habitant Stratford en 2011 sont propriétaires de leur maison ou logement. Cette proportion est plus élevée que dans l'ensemble de la MRC du Granit, mais est caractéristique des municipalités rurales. Toutefois, le secteur du parc de Frontenac est celui dans la MRC du Granit où le taux de ménages propriétaires est le plus bas.

**Tableau 12. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

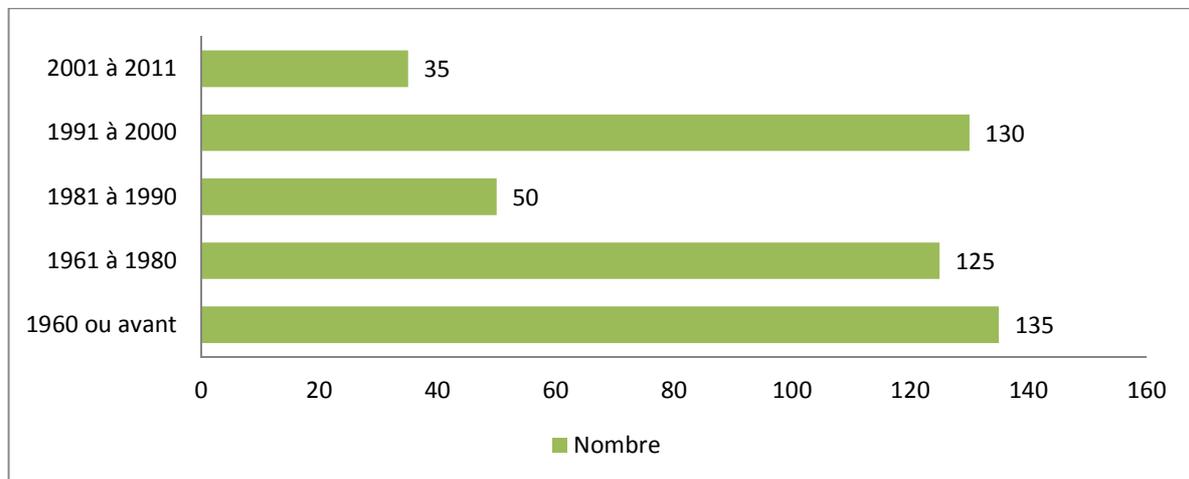
	Stratford	MRC du Granit
Ménages propriétaires	455 (93 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	35 (7 %)	1 980 (21 %)

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

### Année de construction des logements<sup>1</sup>

Dans la municipalité de Stratford, 28 % des logements et maisons habités par des résidents habituels ont été construits avant 1960. La municipalité semble toutefois avoir également connu deux grandes vagues de construction de maisons ou logements : durant les années 60 à 80 (25 % du total des logements privés de la municipalité), puis de 1991 à 2000 (27 %). Depuis 2011, 35 nouvelles maisons ou logements privés auraient été construits à Stratford.

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



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

<sup>1</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

### Prix du logement et taux d'effort

Plus élevé que dans d'autres municipalités du secteur du parc de Frontenac ou de la MRC du Granit, le prix du logement à Stratford demeure inférieur à la référence provinciale. Le paiement mensuel médian pour les logements loués est de 86 \$ inférieur au paiement médian provincial. Pour les propriétaires, la différence est plus importante, le paiement mensuel médian des propriétaires de Stratford équivaut à la moitié du paiement mensuel médian québécois.

Étonnamment, le paiement mensuel médian à Stratford est plus élevé pour les logements loués que pour les logements occupés par le propriétaire.

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

	Stratford	MRC du Granit
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>2</sup>	557 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>3</sup>	416 \$	841 \$

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

### Taux d'effort des ménages

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages, 55 ménages habitant Stratford consacrent 30 % ou plus de leur revenu pour se loger. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires, malgré le fait que le paiement mensuel médian des ménages propriétaires de Stratford soit inférieur au paiement mensuel médian des ménages locataires.

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

	Stratford	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	11,9 %	12,9 %	14,9 %

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

<sup>2</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>3</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

## Portrait statistique en bref

- En 2011, la population de Stratford s'élève à 1 062 personnes.
- La proportion des personnes de 45 à 79 ans est plus importante à Stratford que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Entre 2006 et 2011, on observe une diminution marquée chez les personnes de 20 à 49 ans (-80 personnes), et, en conséquence, une diminution des enfants de moins de 15 ans (-30). En contrepartie, il y a eu une augmentation importante de la population âgée de 60 à 69 ans (+95 personnes).
- Parmi les 480 ménages que compte Stratford en 2011, près de 80 % sont formés d'une ou de deux personnes.
- Il y a 120 ménages avec enfants à Stratford en 2011, dont 25 familles monoparentales.
- Le revenu médian des ménages de Stratford est de 51 204 \$, ce qui est comparable au revenu médian des ménages québécois.
- Stratford compte 913 logements, dont 488 sont occupés par des résidents habituels et 425 sont utilisés comme résidence secondaire ou demeurent vacants.
- 93 % des ménages habitant Stratford en 2011 sont propriétaires de leur maison ou logement.
- À Stratford, 28 % des maisons ou logements ont été construits avant 1960. Ce pourcentage est plutôt faible en comparaison de plusieurs autres municipalités du Granit.
- Le paiement mensuel médian pour le logement à Stratford est de 557 \$ pour les locataires et de 416 \$ pour les propriétaires.
- Parmi les ménages propriétaires à Stratford, 11,9 % consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation.

## Consultation auprès des propriétaires de logements

Dans le cadre des consultations, deux propriétaires ont partagé des informations sur le marché du logement locatif à Stratford. Ces propriétaires possèdent chacun deux logements. Le tableau suivant indique qu'un propriétaire considère que la demande pour ses logements est forte et l'autre, faible. Ils disent tous deux avoir des locataires stables.

**Tableau 15. Informations sur les logements locatifs à Stratford**

Nombre de propriétaires	2
Nombre de logements	4
Années de construction	Début 1900
Niveau de la demande	1 faible 1 fort
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Le tableau suivant indique les prix moyens des loyers des propriétaires consultés, selon la taille du logement. Ces loyers sont bien en dessous des dépenses mensuelles médianes des locataires estimées par Statistique Canada en 2011, qui étaient de 557 \$.

**Tableau 16. Prix moyen des logements selon la taille à Stratford**

	3½	4½
Prix moyen	377 \$	360 \$

Les deux propriétaires consultés ne désirent pas construire ou acheter de nouveaux immeubles à logements dans le futur.

### Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés

On dénombre une résidence privée pour aînés sur le territoire de la municipalité de Stratford. De récents investissements en infrastructures repoussent les projets d'agrandissement ou d'achat des propriétaires, mais ces derniers n'y renoncent pas (projets qui ne seraient pas nécessairement réalisés à Stratford ni même dans la MRC du Granit). Les principaux défis rencontrés concernent le recrutement, la formation et la fidélisation d'employés compétents, et le risque d'épuisement relié à cette difficulté de pourvoir aux besoins en personnel. Aussi, les propriétaires déplorent la quantité de temps requis pour remplir les formulaires gouvernementaux (relatifs à la certification des RPA), qui prive les résidents d'activités et de temps de qualité avec les responsables de la résidence, selon ces derniers.

**Tableau 17. Informations sur la résidence pour aînés de Stratford**

Type de logement	Appartements	Chambres
Nombre	10 (studio)	3
Nombre – Vacant	1	0
Niveau de la demande	Correct – fluctue selon la saison	
Liste d'attente automne 2014	S.O. <sup>4</sup>	S.O. <sup>4</sup>
Clientèle cible	Autonome et semi-autonome léger (se déplace, s'habille et s'alimente seul)	
Coût/unité/mois	1 500 \$ tout inclus	1 750 \$ (seul) – 2 600 \$ (occ. double) tout inclus

<sup>4</sup> Sans objet

## Consultation citoyenne

Le 16 juin 2014, 11 citoyens ont participé à une consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité de Stratford. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

### Tableau 18. Problématiques liées à l'habitation à Stratford

- Plusieurs maisons de la municipalité sont en mauvais état.
- Il y a peu de maisons à vendre dans le village pour les jeunes familles.
- Il est difficile d'acheter des maisons à Stratford, certaines d'entre elles sont dispendieuses.
- La résidence pour personnes âgées, le Château Marysia, accueille autant des aînés ayant des problèmes de santé (Alzheimer stade léger, handicaps physiques, troubles cognitifs, etc.) que des individus n'ayant pas ces problématiques. Cette situation est difficile pour les résidents.
- Depuis un an, les logements locatifs se louent difficilement à Stratford.
- Il y a peu de choix pour des logements locatifs en bon état.

### Besoins identifiés

Devant le mauvais état des habitations, les participants ont énoncé à plusieurs reprises la nécessité de mettre sur pied un programme de subvention pour la rénovation des maisons. La municipalité n'offre pas ce programme actuellement. Des participants aimeraient également que Stratford développe une politique pour faciliter l'accès à la propriété, notamment pour les jeunes ménages qui sont rares dans la municipalité. Le besoin de construire des logements pour les préretraités et les retraités autonomes a aussi été mentionné. Une ressource en hébergement pour les individus atteints de maladies graves comme l'Alzheimer (stade avancé) serait souhaitée.

### Offre de services à domicile

Selon les participants à la consultation, les aînés qui composent une partie importante de la municipalité ont de la difficulté à recevoir des services de soutien à domicile. En conséquence, plusieurs d'entre eux qui aimeraient rester à Stratford doivent quitter la municipalité et s'adapter à un nouvel environnement social (ce qui est difficile pour eux). Selon les participants, cette situation est causée par trois problèmes :

1. Les services de soutien à domicile ne sont pas assez accessibles.
2. Les aînés ne sont pas suffisamment informés de leur existence.
3. La situation géographique limitrophe de Stratford dans la MRC du Granit porte à confusion pour la demande des services : les gens ne savent pas où aller et ne demandent pas les services aux bons endroits.

L'éloignement de Stratford des centres de santé et hôpitaux ne facilite pas la situation des aînés en besoin d'assistance. Le CLSC de Weedon (le point de service du CSSS le plus près) accepte de donner certains services aux enfants de Stratford, mais pas aux aînés.

### Initiatives passées

Pour assister certaines familles, la municipalité offre un crédit sur les taxes foncières aux ménages familiaux ayant un faible revenu. Au cours des dernières années, un grand projet d'habitation de condominiums pour aînés aux abords du lac Alymer aurait été tenté, mais plusieurs contraintes, environnementales notamment, n'ont pas permis sa réalisation.

### Attirer de nouveaux ménages

Les résidents de Stratford souhaitent attirer des jeunes familles, des retraités, des professionnels de la santé, des cultivateurs et des entrepreneurs pour les raisons suivantes.

**Tableau 19. Raisons pour attirer de nouveaux ménages à Stratford**

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour conserver l'école</li> <li>• Pour assurer une relève dans la municipalité</li> </ul>
Professionnels de la santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour offrir des services de santé aux aînés</li> </ul>
Retraités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parce que la municipalité offre une bonne qualité de vie</li> </ul>
Cultivateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les fermes de la région</li> </ul>
Entrepreneurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour créer de nouvelles industries</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

La majorité des individus consultés affirment que le plus grand avantage de Stratford est sa tranquillité et la qualité de son environnement. Les citoyens de la municipalité considèrent aussi qu'ils ont une bonne qualité de vie.

L'inconvénient le plus mentionné par les participants est les taxes de la municipalité, qu'ils considèrent comme trop élevées, autant dans le village qu'en périphérie. Les citoyens affirment aussi que Stratford est peu adaptée pour accueillir des jeunes familles. L'absence de certains services comme une station d'essence constitue un manque. Ces services sont importants étant donné l'éloignement de la municipalité des grands centres et sa position limitrophe dans la MRC du Granit. Le tableau suivant résume les avantages et inconvénients mentionnés par les participants.

**Tableau 20. Avantages et inconvénients de la municipalité de Stratford**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beauté de l'environnement (lac Aylmer, montagnes)</li> <li>• Bonne qualité de vie</li> <li>• École avec vocation particulière (musique et cirque)</li> <li>• Attraites touristiques reconnus (Pavillon de la Faune)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taxes élevées</li> <li>• Peu d'infrastructures de loisirs</li> <li>• Peu d'activités sportives et culturelles pour les jeunes familles</li> <li>• Frais de surcharge pour les loisirs dans les autres municipalités</li> <li>• Maternelle à Disraeli</li> <li>• Absence de certains services de proximité comme la station d'essence</li> <li>• Éloignement des grands centres</li> <li>• Position limitrophe dans la MRC</li> <li>• Peu d'emplois</li> <li>• Faible vie communautaire</li> </ul>

### Maisons disponibles à Stratford

Selon le site Internet de Centris, en date du 5 décembre 2014 il y a 32 maisons à vendre à Stratford. Ce nombre est assez élevé comparativement aux autres municipalités de la MRC du Granit. Il est possible de trouver des maisons pour une grande variété de prix :

- 11 maisons se vendent en bas de 200 000 \$.
- 12 maisons se vendent entre 200 000 \$ et 400 000 \$.
- 7 maisons se vendent au-delà de 400 000 \$.

Cependant, comme il a été mentionné plus tôt, il y a peu de maisons au village et beaucoup en zone rurale. De l'avis des participants, les maisons autour du lac se vendent bien et leur prix a tendance à augmenter à cause de l'accès au lac. Ce sont aussi surtout des personnes retraitées qui se construisent autour du lac et, selon un participant, ils bâtissent des résidences luxueuses. Cette situation (hausse des prix à cause de la proximité du lac et des maisons de haute valeur) a cependant un effet décourageant pour les jeunes familles ayant un revenu modeste et souhaitant s'établir dans la municipalité. Le taux de taxation au village, beaucoup plus haut qu'ailleurs dans la municipalité, est un autre problème. Finalement, selon un participant, il n'y a pas de rues disponibles pour construire de nouvelles maisons.

### Espace vacant

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

**Tableau 21. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Stratford**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
3 %	14 %	20 %	37 %

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 5 décembre 2014, il y a huit terrains à vendre à Stratford sur le site Internet de Centris. L'ensemble de ces terrains sont situés en zone de villégiature.

### Idées pour répondre à des besoins

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

**Tableau 22. Idées de projets proposées lors de la consultation à Stratford**

Construction et rénovation de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements locatifs pour préretraités et retraités autonomes</li> <li>• Logements abordables</li> <li>• Condos ou logements locatifs près du lac Aylmer</li> <li>• Condos à prix abordables</li> <li>• Programme de subvention ou crédit de taxes pour l'accès à la propriété des jeunes familles</li> <li>• Programme de subvention ou crédit de taxes ou rénovation des logements existants</li> <li>• Programme d'aide pour l'achat d'une ferme</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maternelle à Stratford</li> <li>• C.P.E.</li> <li>• Conserver la caisse populaire et le bureau de poste</li> <li>• Service d'alimentation</li> <li>• Poste d'essence</li> <li>• Médecins</li> </ul>
Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remboursement des frais de surcharge pour l'utilisation des infrastructures et des activités de loisirs des autres municipalités</li> <li>• Toit au-dessus de la patinoire</li> <li>• Piscine intérieure</li> <li>• Activités physiques (zumba, yoga, badminton)</li> <li>• Plus d'activités pour les jeunes familles</li> <li>• Activités intergénérationnelles</li> <li>• Comité pour les adolescents</li> </ul>
Vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet de cuisine collective</li> <li>• Implanter l'Accorderie du Granit à Stratford</li> <li>• Politique d'accueil pour les nouveaux arrivants</li> <li>• Mettre sur pied un service d'entraide</li> <li>• Créer un sentiment d'appartenance</li> <li>• Devenir une municipalité amie des aînés (MADA)</li> </ul>
Emplois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer davantage d'emplois</li> </ul>

### Recommandation 1

Les citoyens de Stratford ont énoncé à plusieurs reprises qu'il est difficile pour les nouveaux ménages de se construire de nouvelles habitations et de rénover celles qui sont existantes. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité mette sur pied un incitatif financier (crédit de taxes ou subvention) pour aider les ménages à se construire une maison ou rénover leur demeure actuelle. Qu'elle informe également la population des programmes déjà disponibles (voir description du programme Rénoclimat en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 2

Selon les participants à la consultation, il y a peu de choix de logements locatifs en bon état à Stratford. Une offre de logements locatifs abordables et de qualité serait intéressante pour les aînés autonomes qui désirent vendre leur maison et pour les jeunes familles à revenu modeste. En ce sens, nous recommandons :

#### Recommandation 2

D'étudier la possibilité de développer un projet de logements locatifs répondant à la fois aux besoins des aînés autonomes et des jeunes familles (voir l'étude de cas *l'Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime*, en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 3

Plusieurs participants ont évoqué la crainte de perdre des services de proximité et le manque d'emplois dans la municipalité. Ces inconvénients peuvent constituer un frein à l'établissement de nouveaux ménages. Devant ces faits, nous recommandons :

#### Recommandation 3

Que la municipalité de Stratford élabore une stratégie de développement visant à la création d'emplois et de services de proximité dans la municipalité (voir l'étude de cas *Coopérative de solidarité du Lac-Édouard* en annexe du document synthèse de l'étude).



## MUNICIPALITÉ DE STORNOWAY

### Portrait statistique de la population

La municipalité de Stornoway est située dans le secteur du parc de Frontenac, au nord de la MRC du Granit. Entre 2006 et 2011, la municipalité a connu une légère diminution de sa population, ce qui s'inscrit dans la tendance générale du secteur du parc de Frontenac.

**Tableau 23. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	Stornoway	MRC du Granit
Population en 2006	584	22 342
Population en 2011	559	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-4,3 %	-0,4 %

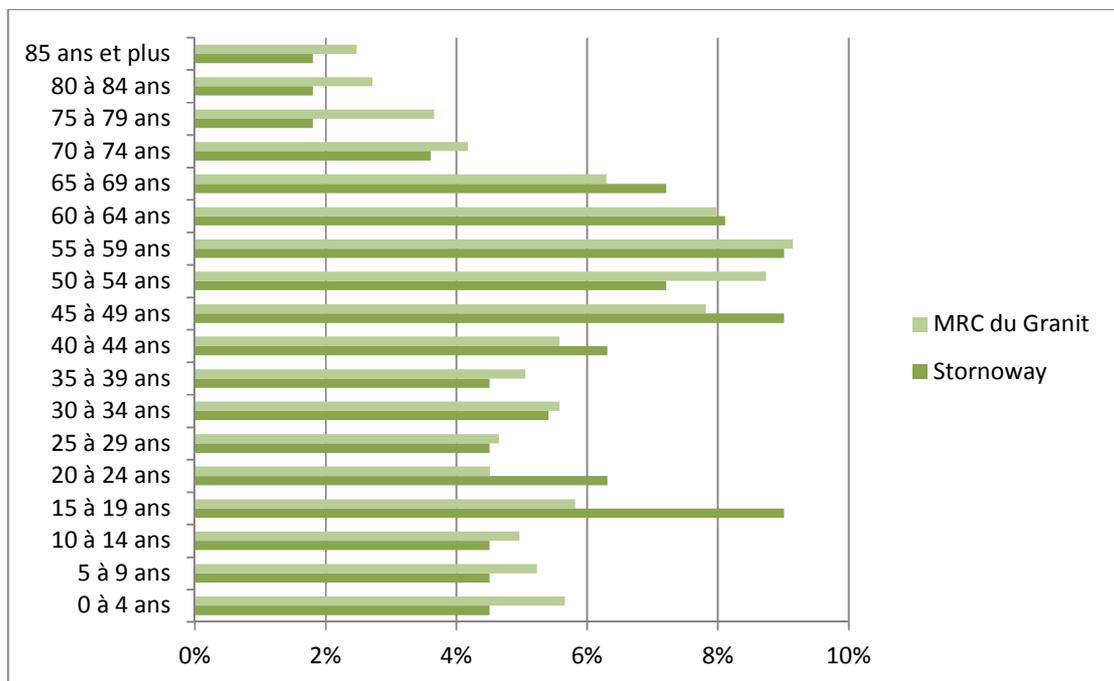
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Stornoway en 2011

De manière générale, la pyramide des âges de Stornoway suit la même tendance que celle de la MRC du Granit. On y remarque tout de même quelques faits distinctifs :

- Les jeunes de 15 à 24 ans représentent une plus forte proportion de la population de Stornoway que de la MRC du Granit.
- Les personnes âgées de 70 ans et plus sont moins nombreuses à Stornoway que dans l'ensemble de la MRC du Granit.

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



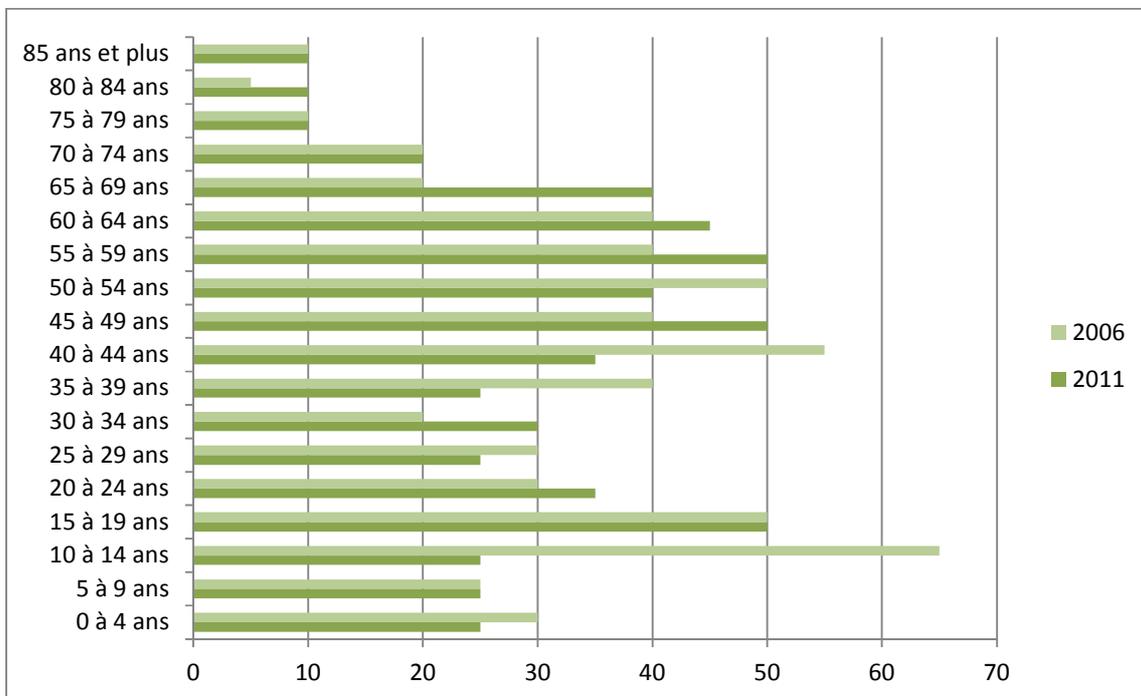
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

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

Lorsque l'on observe la pyramide des âges à Stornoway en 2006 et 2011, on remarque quelques changements :

- Les groupes d'âge des 35 à 54 ans ont connu, globalement, une diminution de leur effectif (-35 personnes).
- À l'inverse, les groupes d'âge des 55 à 69 ans ont connu une augmentation équivalente (+35 personnes).
- Les autres groupes d'âge sont demeurés relativement stables entre 2006 et 2011.

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



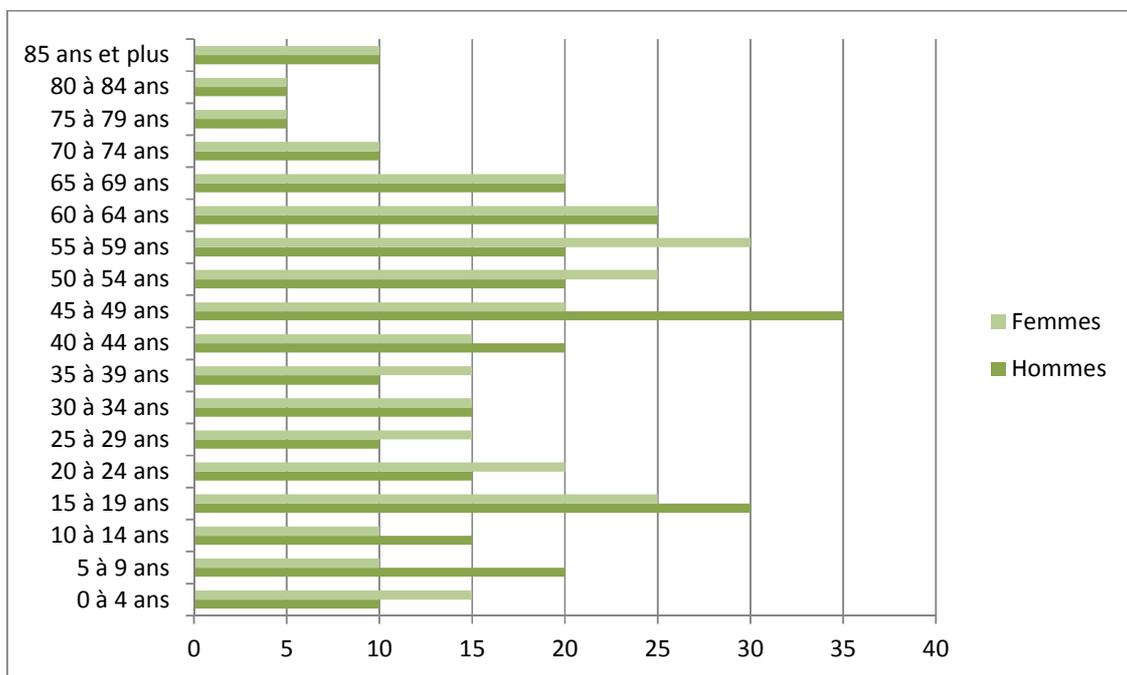
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Stornoway

Globalement, en 2011, on retrouve autant d'hommes que de femmes à Stornoway. Par contre, la situation n'est pas aussi équilibrée dans chacun des groupes d'âge :

- Chez les 25 à 39 ans, les femmes sont plus nombreuses que les hommes (15 femmes de plus).
- Même chose chez les 50 à 59 ans, où l'on retrouve 15 femmes de plus que d'hommes.
- À l'inverse, on retrouve 20 hommes de plus que de femmes chez les 40 à 49 ans.

Figure 8. Pyramide des âges selon le sexe

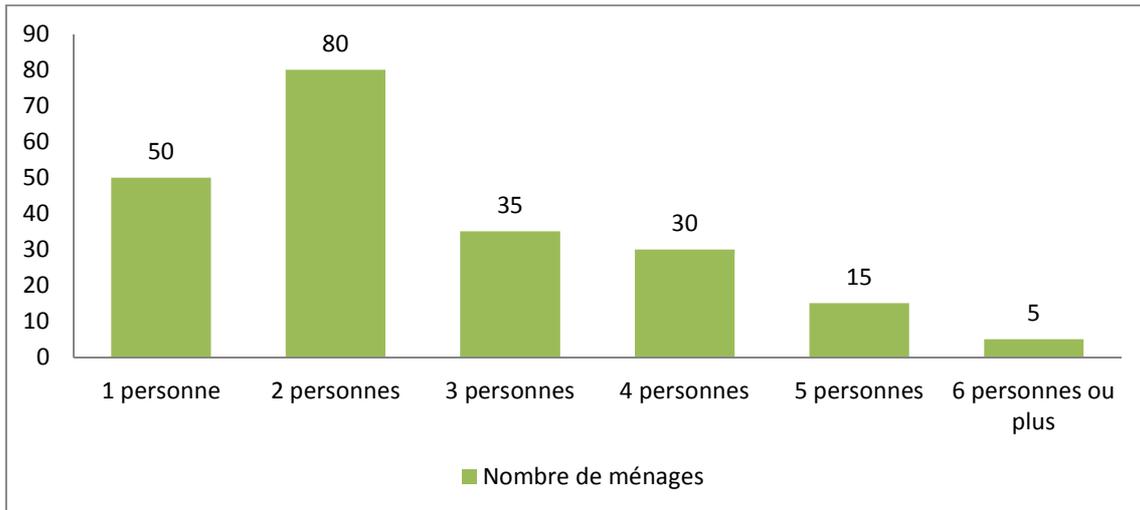


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

En 2011, la municipalité de Stornoway compte 220 ménages. Près des deux tiers (59 %) de ces ménages comptent une ou deux personnes. Parmi les ménages qui habitent Stornoway, 85 sont des ménages avec enfants et dix de ces derniers sont des familles monoparentales.

Figure 9. Ménages selon le nombre de personnes à Stornoway



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

Le revenu annuel médian des habitants de Stornoway âgés de 15 ans et plus est, en 2010, de 5 350 \$ inférieur au revenu québécois médian, tout comme le revenu moyen, qui est de 11 200 \$ inférieur au revenu québécois moyen.

Autant chez les hommes que chez les femmes, le salaire médian des habitants de Stornoway est inférieur au salaire médian québécois (de 8 030 \$ chez les hommes et de 2 765 \$ chez les femmes). L'écart est encore plus marqué pour le salaire moyen, pour les deux sexes (17 150 \$ chez les hommes et 5 400 \$ chez les femmes). L'écart entre le salaire des hommes et des femmes est plus faible à Stornoway que dans l'ensemble de la province.

**Tableau 24. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	Storno way	Québ ec	Storno way	Québ ec	Storno way	Québ ec
Revenu médian	22 756 \$	28 099 \$	25 118 \$	33 148 \$	20 835 \$	23 598 \$
Revenu moyen	25 160 \$	36 352 \$	25 196 \$	42 343 \$	25 118 \$	30 523 \$

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

Le revenu médian des ménages de Stornoway était, en 2010, de 12 220 \$ inférieur au revenu médian des ménages québécois. Pour le revenu moyen des ménages, l'écart était de 17 850 \$.

**Tableau 25. Revenu total des ménages en 2010**

	Stornoway	Québec
Revenu médian	39 621 \$	51 842 \$
Revenu moyen	48 349 \$	66 205 \$

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

**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.

**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 Stornoway

### Logements disponibles à Stornoway

En 2011, le parc immobilier de Stornoway compte 250 logements privés; une augmentation de 13 logements privés depuis 2006. Parmi ces logements, 222 sont habités par des résidents habituels. Vingt-huit logements sont donc utilisés comme résidence secondaire ou sont vacants. Les logements non occupés par des résidents habituels représentent 11 % du parc immobilier de la municipalité de Stornoway, proportion qui est restée stable depuis 2006.

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

	2006	2011
Total des logements privés	237	250
Total des logements occupés par des résidents habituels	212	222

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion des ménages propriétaires

Les ménages de Stornoway sont à 75,5 % propriétaires de leur logement, ce qui est légèrement inférieur à la proportion de propriétaires de l'ensemble de la MRC du Granit. Il s'agit du taux de ménages propriétaires le plus faible des municipalités rurales de la MRC. D'ailleurs, le secteur du parc de Frontenac, dont fait partie la municipalité de Stornoway, est le secteur de la MRC où le taux de ménages locataires est le plus élevé.

**Tableau 27. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

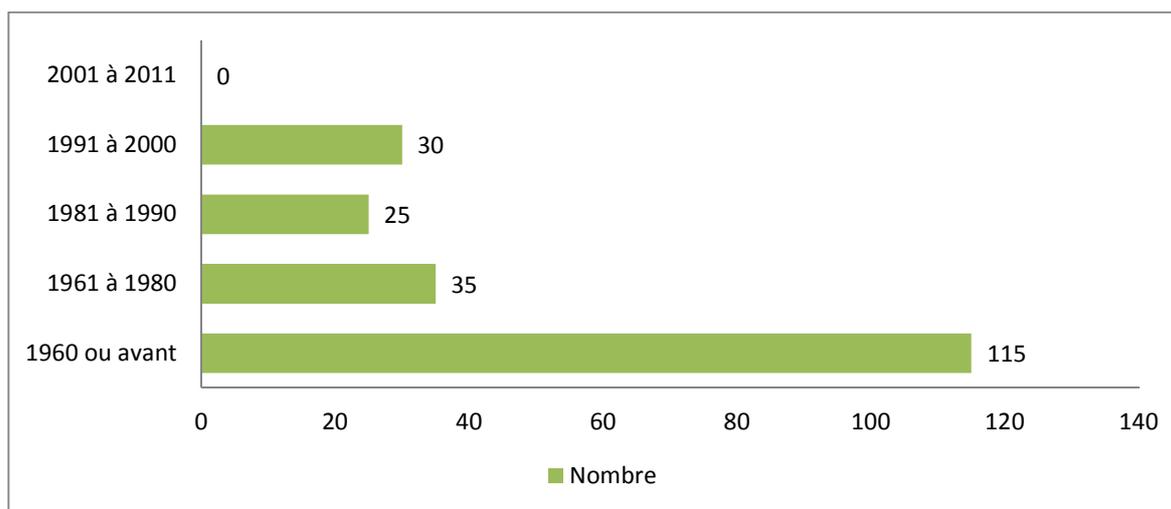
	Stornoway	MRC du Granit
Ménages propriétaires	170 (75,5 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	50 (22,2 %)	1 980 (21 %)

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

### Année de construction des logements<sup>5</sup>

Plus de la moitié (56 %) des maisons et logements de Stornoway habités par des résidents habituels ont été construits avant 1960. L'autre portion des maisons des résidents de Stornoway ont principalement été construites entre 1960 et 2000.

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



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

### Prix du logement

De manière générale, le prix des logements à Stornoway est abordable. Les ménages locataires ont des paiements mensuels médians pour les dépenses liées au logement représentant un peu moins des deux tiers du paiement mensuel médian des ménages locataires de la province. Les ménages propriétaires de Stornoway ont un paiement mensuel médian pour les dépenses liées au logement de 206 \$ inférieur à l'équivalent provincial.

Tableau 28. Prix des logements en 2011

	Stornoway	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>6</sup>	374 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>7</sup>	635 \$	841 \$

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

<sup>5</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

<sup>6</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>7</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

### Taux d'effort des ménages

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, 40 ménages de Stornoway consacrent, en 2011, 30 % ou plus de leur revenu brut au logement. L'ensemble de ces ménages sont propriétaires.

**Tableau 29. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	Stornoway	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	9,1 %	12,9 %	14,9 %

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

### Portrait statistique en bref

- En 2011, la municipalité de Stornoway compte 559 habitants.
- À Stornoway, les jeunes de 15 à 24 ans représentent une plus forte proportion que dans la MRC du Granit et les 70 ans et plus sont proportionnellement moins nombreux.
- En 2011, la municipalité de Stornoway compte 220 ménages. Près des deux tiers (59 %) de ces ménages comptent une ou deux personnes.
- Parmi les ménages qui habitent Stornoway, 85 sont des ménages avec enfants, dont dix sont des familles monoparentales.
- Autant chez les hommes que chez les femmes, le salaire médian des habitants de Stornoway est inférieur au salaire médian québécois (de 8 030 \$ chez les hommes et de 2 765 \$ chez les femmes).
- Le revenu médian des ménages de Stornoway en 2010 était de 12 220 \$ inférieur au revenu médian des ménages québécois.
- En 2011, le parc immobilier de Stornoway compte 250 logements privés, dont 222 sont habités par des résidents habituels.
- À Stornoway, la proportion de ménages locataires est de 22,2 %, ce qui est analogue à la proportion pour l'ensemble de la MRC du Granit, mais relativement élevé pour une municipalité rurale.
- Plus de la moitié (56 %) des maisons et logements de Stornoway ont été construits avant 1960.
- Le paiement mensuel médian pour le logement à Stornoway est de 374 \$ pour les locataires et de 635 \$ pour les propriétaires.
- Parmi les ménages propriétaires à Stornoway, 9,1 % consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation.

## Consultation auprès des propriétaires de logements

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

**Tableau 30. Informations sur les logements locatifs à Stornoway**

Nombre de propriétaires	1
Nombre de logements	2
Années de construction	1946
Niveau de la demande	Fort
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Ce propriétaire loue deux logements de 3½ pièces au prix de 260 \$ par mois. Selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, le paiement mensuel médian pour les locataires de Stornoway est de 374 \$. Ce propriétaire ne prévoit pas bâtir ou acquérir de nouveaux immeubles à logements dans le futur.

## Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés

On retrouve une résidence privée pour aînés sur le territoire de la municipalité de Stornoway. Cette résidence, comme plusieurs autres, fait face à des exigences toujours plus élevées en temps (paperasse) et en investissements, sans recevoir d'aide financière ou technique du gouvernement ou d'autres instances. L'épuisement représente un risque important dans ces circonstances. À moyen terme, cette résidence sera mise en vente, les propriétaires n'ayant pas de relève identifiée.

**Tableau 31. Informations sur la résidence pour aînés de Stornoway**

Type de logement	Appartements	Chambres
Nombre	6 (studio)	2
Nombre – Vacant	2 (situation exceptionnelle)	
Niveau de la demande	Correct	
Liste d'attente automne 2014	Non – offre et demande généralement équivalentes	
Clientèle cible	Clientèle locale tous azimuts : autonome, semi-autonome, fin de vie; limite : errance ou comportements agressifs	
Coût/unité/mois	950 \$ plus services à la carte	

## Consultation citoyenne

Une soirée de consultation sur l'habitation a rassemblé 24 citoyens de la municipalité de Stornoway, le 17 juin 2014. La directrice générale de la municipalité a également été rencontrée pour discuter des problématiques et des besoins liés à l'habitation. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

### Tableau 32. Problématiques liées à l'habitation à Stornoway

- Il y a très peu d'appartements disponibles pour les aînés et pour les jeunes familles.
- La municipalité compte plusieurs maisons en mauvais état.
- L'accès à Internet haute vitesse est dispendieux dans la municipalité.
- La municipalité n'offre pas le service d'aqueducs. Les habitations sont approvisionnées en eau potable par des puits artésiens et la plupart des résidents ne font pas tester la qualité de leur eau assez souvent.

### Besoins identifiés

Le besoin qui fait le plus consensus chez les participants à la consultation est celui de construire de nouveaux appartements dans la municipalité. Ces logements devraient être adaptés en fonction des besoins de plusieurs types de clientèles. Selon la directrice générale de la municipalité, les clientèles cibles pour ces logements seraient, en ordre de priorité :

1. Les jeunes familles et les familles monoparentales.
2. Les aînés autonomes.
3. Les aînés en perte d'autonomie et les personnes vivant avec une déficience physique.

Un autre besoin partagé par la majorité des participants à la consultation est d'obtenir de l'aide pour entretenir leur maison et pour le déneigement. Près de la moitié des participants ont mentionné qu'il s'agit d'un besoin dans la communauté.

### Offre de services à domicile

En général, les résidents de Stornoway savent qu'ils peuvent avoir accès à des services de soutien à domicile par le biais du CSSS du Granit. Cependant, des participants à la consultation considèrent qu'il est difficile de vivre seul et de façon autonome lorsqu'ils sont malades, et ce, même s'ils ont droit à ces services.

En ce qui concerne les soins à la personne, certains considèrent qu'il serait intéressant d'avoir accès à plus de deux bains par semaine (le maximum alloué actuellement). Des participants ont également mentionné que certaines personnes qui ne sont pas recommandées par le CSSS du Granit aimeraient aussi avoir accès à des services de soutien pour le ménage. Cependant, ces services sont dispendieux quand on n'a pas de référence. Un besoin d'aide pour de menus travaux d'entretien de maison et un besoin en transport (vers Sherbrooke ou Lac-Mégantic) ont également été mentionnés.

Pour conclure, un participant à la consultation de Stornoway a expliqué que les aînés qui vivent dans la municipalité ont un choix difficile à faire : rester dans leur maison qu'ils ont du mal à entretenir ou emménager en chambre à la Résidence chez Johanne (résidence pour aînés). Il serait intéressant que des appartements pour aînés autonomes soient offerts; ce serait une bonne option intermédiaire.

### Initiatives passées

En 1995, la Résidence Johanne a été ouverte. Cette dernière accueille principalement des aînés en perte d'autonomie. En 2009, le comité de développement de Stornoway a déposé une planification stratégique où il était suggéré de « créer une entreprise offrant des services aux personnes âgées à leur domicile » (Planification stratégique). Cette même planification identifiait également le besoin d'offrir « plus d'accessibilité aux nouvelles habitations pour de nouvelles familles ». La municipalité a déjà offert un crédit de taxes pour la rénovation des habitations jusqu'en 2009.

### Attirer de nouveaux ménages

Les participants à la soirée de consultation sur les besoins en habitation à Stornoway veulent attirer plusieurs types de ménages pour les raisons suivantes.

**Tableau 33. Types de ménages qu'on veut attirer à Stornoway**

Types de ménages	Raisons
Jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour garder notre école</li> <li>• Pour dynamiser le milieu</li> </ul>
Entrepreneurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour créer de l'emploi</li> <li>• Pour prendre la relève des entreprises existantes</li> </ul>
Retraités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour avoir une communauté diversifiée</li> <li>• Pour s'impliquer dans les activités de la communauté</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

Un des principaux avantages de la municipalité de Stornoway pour attirer de nouveaux ménages et nommé par les participants à la consultation est son emplacement à la croisée des chemins. Un couple peut travailler dans deux municipalités différentes, par exemple à Thetford-Mines et à Lac-Mégantic, parce que ces deux villes sont à une distance similaire de Stornoway. Par ailleurs, la plupart des services essentiels sont offerts à Stornoway : école primaire, caisse, épicerie, station-service, etc.

Toutefois, le manque d'emplois dans la municipalité est l'un des principaux freins à l'installation de nouveaux ménages. Vient ensuite l'absence d'accès à certains services (garderie, Internet haute vitesse, aqueducs, etc.). Le tableau suivant résume les avantages et inconvénients nommés par les participants.

**Tableau 34. Avantages et inconvénients de la municipalité de Stornoway**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emplacement favorable (croisement des routes 161-108) et central par rapport aux autres villes</li> <li>• Accès à la plupart des services essentiels (caisse, restaurant, école, épicerie, station-service, etc.)</li> <li>• Attraites touristiques (bel environnement, lacs, parcs nationaux à proximité, sentier VTT, etc.)</li> <li>• Village relais</li> <li>• Marché public</li> <li>• Coûts des maisons et terrains abordables</li> <li>• Taxes raisonnables</li> <li>• Petites entreprises qui créent de l'emploi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de travail</li> <li>• Pas assez de garderies</li> <li>• Pas d'accès Internet haute vitesse</li> <li>• Manque d'activités pour les enfants</li> <li>• Manque de logements abordables</li> <li>• Peu de services (choix)</li> <li>• Pas d'aqueduc</li> <li>• Loin des grands centres</li> <li>• Peu de choix (télécommunications)</li> <li>• Pas de services de garde après l'école</li> <li>• Stornoway est peu connue à l'extérieur</li> <li>• Beaucoup de circulation de camions et pas de brigadier scolaire</li> <li>• Difficulté de s'intégrer dans une petite municipalité</li> <li>• Certains trottoirs ne sont pas déneigés</li> </ul>

### Maisons disponibles à Stornoway

En date du 26 juin 2014, il y a seulement deux maisons en vente à Stornoway affichées sur le site Web de Centris. Ce fait confirme les dires des participants à la consultation qui affirment qu'il y a généralement peu de maisons en vente à Stornoway et qu'elles se vendent rapidement quand elles sont en bon état. Une des causes de cette offre restreinte de maisons est l'absence de logements disponibles pour permettre aux aînés de demeurer à Stornoway après avoir vendu leur maison. Par ailleurs, selon les participants, les maisons qui demandent plus de rénovations sont affichées à un prix trop dispendieux pour les capacités financières des jeunes ménages.

### Espace vacant

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

**Tableau 35. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Stornoway**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
12 %	38 %	1 %	51 %

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 26 juin 2014, il y a six terrains à vendre à Stornoway et affichés sur le site Web Centris :

- 1 terrain en zonage industriel.
- 1 terrain en zonage résidentiel.
- 4 terrains en zonage agricole ou autre.

Selon les participants à la consultation, plusieurs terrains sont disponibles et propices à la construction. Toutefois, il y a davantage de terrains vacants que ceux qui sont publicisés. La directrice générale de la municipalité mentionne également qu'un propriétaire serait prêt à faire don de son terrain pour un projet d'habitation abordable.

Par ailleurs, selon la directrice générale de la municipalité et les participants à la consultation, les propriétaires qui ont des terrains propices à la construction sont sélectifs dans le choix de leurs acheteurs. Ils ont peur de se retrouver avec des voisins avec lesquels ils ne s'entendront pas. En ce sens, ils ne publicisent pas le terrain qu'ils ont à vendre. Cette vigilance est peut-être causée par le fait que, dans le passé, certains terrains étaient achetés pour de la spéculation ou par des chasseurs de l'extérieur<sup>8</sup>.

D'autres participants affirment également qu'il y a actuellement des terrains à vendre en zonage résidentiel, mais que ces derniers sont adjacents à une piste de motoneiges et de quatre-roues, ce qui les rend moins attrayants.

Enfin, le zonage a récemment été modifié pour permettre un meilleur développement. Pour faciliter le développement dans le futur, les participants à la consultation pensent qu'il devrait y avoir davantage de concertation et qu'il serait intéressant de mieux publiciser les informations sur les terrains disponibles.

### Idées de projets pour répondre à des besoins

De nombreuses idées de projets ont été évoquées par les participants à la consultation. Cela dit, un projet de construction de nouveaux logements rallie l'approbation de la majorité des personnes consultées. Une bonification des services d'aide à domicile pour les aînés et la création d'une nouvelle garderie intéresse également plusieurs participants. L'ensemble des projets proposés sont présentés ci-dessous.

---

<sup>8</sup> MRC du Granit, *Rencontre préparatoire pour la planification stratégique : compte rendu municipalité de Stornoway*, 2008, p. 2-3.

**Tableau 36. Idées de projets proposées lors de la consultation à Stornoway**

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements sociaux ou abordables</li> <li>• Logements adaptés pour personnes à mobilité réduite</li> <li>• Construire des logements</li> <li>• Promotion des terrains à vendre</li> <li>• Projet propreté pour encourager un bon entretien des terrains et maisons</li> <li>• Incitatif à la construction : congés de taxes ou subventions</li> <li>• Ouvrir de nouvelles rues</li> <li>• Promouvoir les logements intergénérationnels</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer un service multifonctionnel pour services locaux d'aide à domicile</li> <li>• Aide pour menus travaux extérieurs et intérieurs</li> <li>• Garderie</li> <li>• Service de garde après l'école</li> <li>• Accès aux services d'un médecin</li> <li>• Accès Internet haute vitesse</li> <li>• Commerce de détail</li> <li>• Programme d'analyse d'eau du village</li> <li>• Nettoyer les côtés du chemin au printemps</li> <li>• Voiture partagée ou communautaire</li> <li>• Transport adapté</li> </ul>
Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de conditionnement physique</li> <li>• Un camping en forêt</li> <li>• Club de ski de fond et de raquette</li> <li>• Piscine publique</li> <li>• Aréna</li> <li>• Cours de danse et de musique</li> <li>• Créer un festival différent de ce qui se fait aux alentours</li> <li>• Piste cyclable</li> <li>• Faire un sentier qui part du village et se rend au parc de Frontenac</li> </ul>
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attirer des entreprises pour créer de l'emploi</li> <li>• Promouvoir le parc industriel pour recevoir de nouvelles entreprises</li> <li>• Usine de transformation du sirop d'érable</li> <li>• Hôtel-motel pour touristes, VTT et motoneiges</li> <li>• Créer un fonds d'investissement pour promoteurs</li> <li>• Plateforme informatique pour achat, vente, échange et services</li> </ul>

### Recommandation 1

Dans le cadre des consultations à Stornoway, les participants ont souligné qu'il est important de pouvoir accueillir des jeunes familles dans leur municipalité. Les personnes consultées ont aussi mentionné qu'elles désiraient que les aînés puissent demeurer dans la municipalité après avoir vendu leur maison. Cependant, il y a très peu de logements locatifs disponibles à Stornoway. En ce sens, nous recommandons de :

#### Recommandation 1

Développer un projet de nouveaux logements abordables pour les aînés et les jeunes familles (voir l'étude de cas *l'Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime*, en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 2

Les participants à la consultation ont suggéré que la municipalité offre des incitatifs à la construction pour stimuler la mise en chantier de nouvelles maisons et de nouveaux logements locatifs. Nous recommandons donc :

#### Recommandation 2

Que la municipalité mette en place un programme de subvention à la construction ou de crédit de taxes à la construction. La municipalité pourrait également publiciser les autres incitatifs déjà offerts (voir description du programme Rénoclimat en annexe du document synthèse de l'étude).

### Recommandation 3

Certains participants à la consultation ont partagé leurs inquiétudes quant à la qualité de l'eau des puits artésiens qui approvisionnent les maisons de la municipalité. En ce sens, nous recommandons de :

#### Recommandation 3

Mettre en place un service d'analyse de la qualité de l'eau des puits artésiens. Selon les recommandations du ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques, cette analyse devrait se faire deux fois par année, à l'automne et au printemps.

## MUNICIPALITÉ DE SAINT-ROMAIN

### Portrait statistique de la population

La municipalité de Saint-Romain compte 707 habitants en 2011. Selon Statistique Canada, la municipalité a connu une augmentation importante de sa population entre 2006 et 2011, d'environ 12,5 % (79 personnes). Cette augmentation démographique est sans contredit la plus importante du secteur du parc de Frontenac, où la plupart des municipalités ont plutôt connu une diminution démographique, tout comme la MRC du Granit.

**Tableau 37. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	St-Romain	MRC du Granit
Population en 2006	628	22 342
Population en 2011	707	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	+12,6 %	-0,4 %

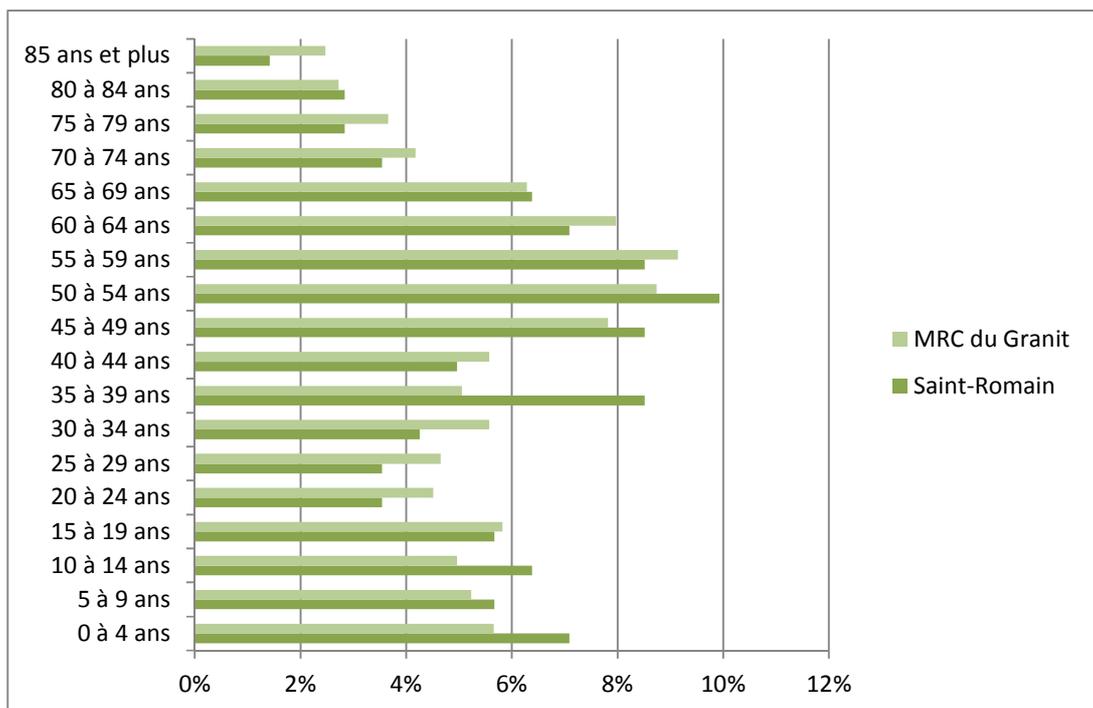
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Saint-Romain en 2011

De manière générale, la population de Saint-Romain se distribue entre les groupes d'âge de manière comparable à la population de la MRC du Granit. Lorsqu'on porte une attention particulière à la composition de la population selon le groupe d'âge, on note toutefois que :

- Les gens âgés de 35 à 54 ans sont proportionnellement plus nombreux dans la municipalité de Saint-Romain que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Conséquemment, les enfants de 15 ans et moins sont également plus nombreux à Saint-Romain que dans l'ensemble de la MRC.
- Les 20 à 34 ans sont moins nombreux à Saint-Romain.
- L'ensemble des groupes d'âges de 55 ans et plus représente une proportion plus faible de la population de la municipalité de Saint-Romain que dans la MRC du Granit.

Figure 11. Pyramide des âges en 2011 – Saint-Romain et MRC du Granit



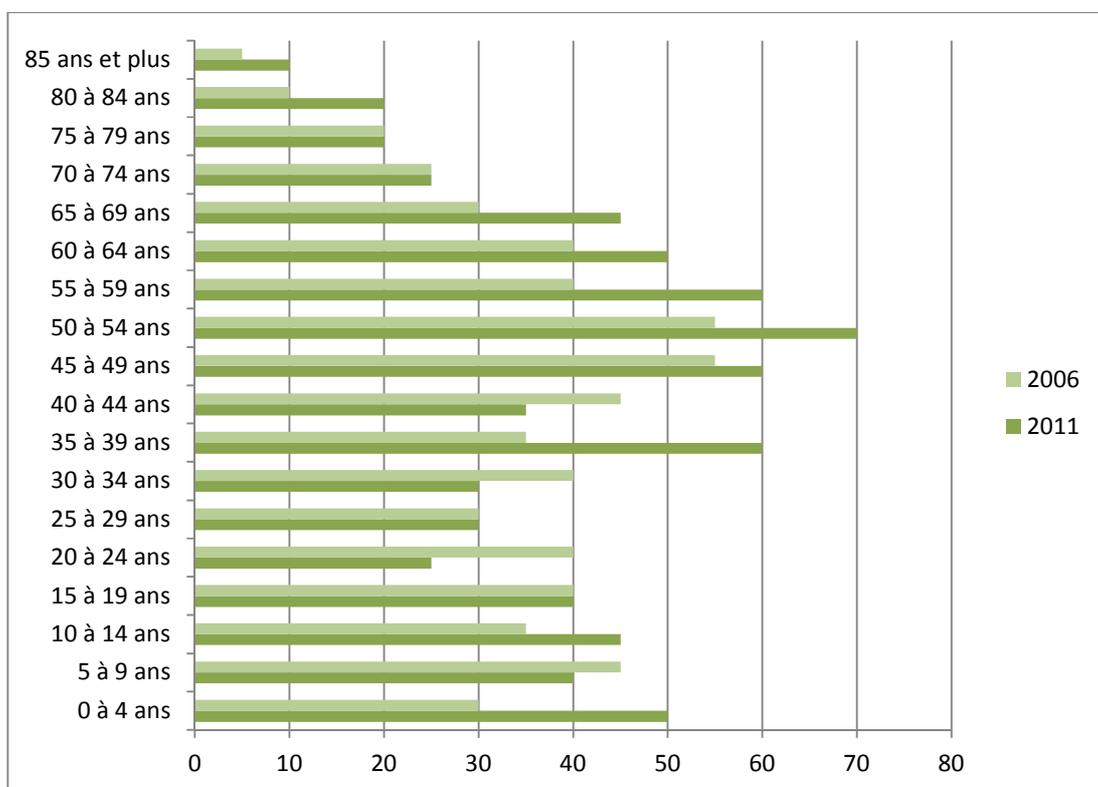
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Variation dans la pyramide des âges à Saint-Romain entre 2006 et 2011

Si l'on compare le portrait de la population de Saint-Romain selon l'âge en 2011 avec le portrait de 2006, deux constats majeurs s'imposent :

- Comme le démontre la variation totale positive (12,6 %) de la population, la majorité des groupes d'âge ont connu une augmentation de leur effectif entre 2006 et 2011; une augmentation particulièrement marquée chez les groupes de 35 à 69 ans (+80).
- Les 20-34 ans ont connu une baisse de leur effectif entre 2006 et 2011 (-25).

**Figure 12. Population selon l'âge à Saint-Romain – Évolution entre 2006 et 2011**

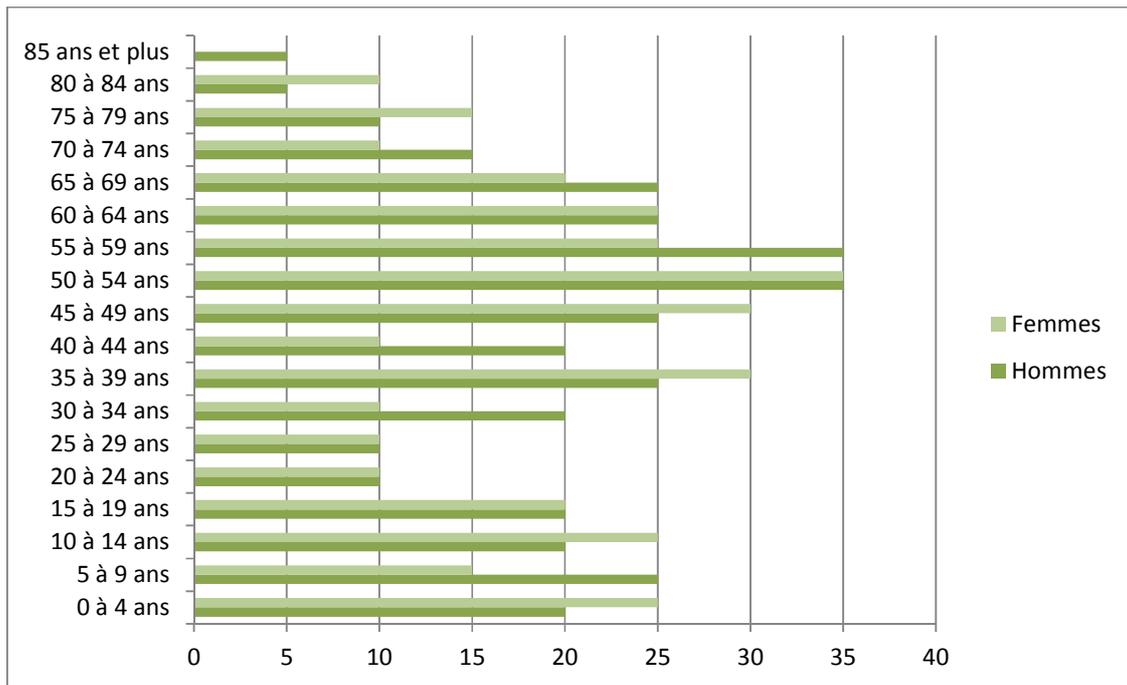


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Saint-Romain

La population de Saint-Romain se répartit de façon assez équitable entre les deux sexes. On remarque toutefois un nombre légèrement supérieur d'hommes chez les 30 à 49 ans (+10).

Figure 13. Pyramide des âges selon le sexe

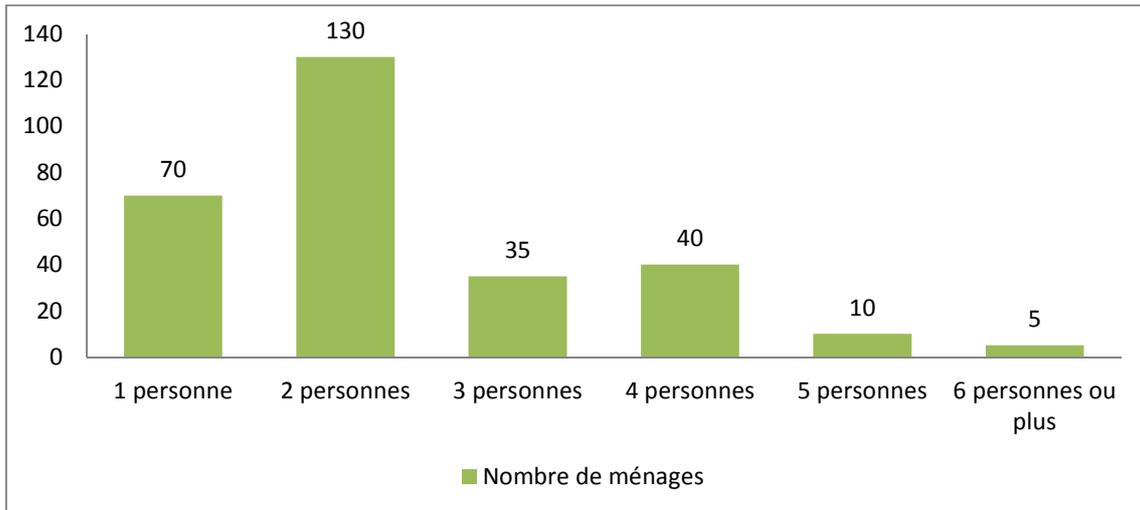


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, la municipalité de Saint-Romain compte 300 ménages en 2011. Les deux tiers de ces ménages sont formés d'une ou de deux personnes. La municipalité compte 110 ménages avec enfants, dont 35 sont des familles monoparentales.

Figure 14. Ménages selon le nombre de personnes à Saint-Romain



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

Le revenu des particuliers est en général plus bas pour les résidents de Saint-Romain que dans l'ensemble de la province de Québec. Globalement, le revenu médian est de plus de 8 100 \$ inférieur à Saint-Romain, alors que le revenu moyen des adultes de Saint-Romain est de plus de 13 500 \$ inférieur au comparatif provincial.

L'écart est particulièrement important chez les hommes; à Saint-Romain, le revenu médian est de près de 13 000 \$ sous le revenu médian québécois, et le revenu moyen représente à peine plus de la moitié du revenu moyen des hommes de la province. Le revenu médian des femmes de Saint-Romain est d'environ 4 000 \$ de moins que le comparatif provincial, et le revenu moyen, de 9 000 \$ inférieur.

**Tableau 38. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	St-Romain	Québec	St-Romain	Québec	St-Romain	Québec
Revenu médian	19 933 \$	28 099 \$	20 669 \$	33 148 \$	19 672 \$	23 598 \$
Revenu moyen	22 567 \$	36 352 \$	23 095 \$	42 343 \$	21 949 \$	30 523 \$

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

À Saint-Romain, le revenu médian des ménages est de 12 730 \$ de moins que le revenu médian des ménages québécois. Le revenu moyen des ménages est de près de 21 000 \$ inférieur à la moyenne provinciale.

**Tableau 39. Revenu total des ménages en 2010**

	St-Romain	Québec
Revenu médian	39 112 \$	51 842 \$
Revenu moyen	45 220 \$	66 205 \$

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

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

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

**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.

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

Le tableau suivant présente la répartition du 50 % des ménages les moins favorisés de Saint-Romain, selon leur niveau de revenu. La colonne de droite présente le montant maximum que devraient payer ces ménages pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu en dépenses liées au logement.

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

Revenu	N <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
15 000 \$ à 19 999 \$	30	de 375 \$ à 500 \$
20 000 \$ à 29 999 \$	35	de 500 \$ à 750 \$
30 000 \$ à 39 999 \$	75	de 750 \$ à 1000 \$

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

## Portrait du logement à Saint-Romain

### Logements disponibles à Saint-Romain

Le parc immobilier de Saint-Romain compte 411 logements privés en 2011, soit 115 de plus qu'en 2006. De ces 411 logements privés, 299 sont habités par des résidents habituels; la municipalité de Saint-Romain compte donc 112 résidences secondaires ou logements vacants, soit 70 de plus qu'en 2006. Les logements non occupés par des résidents habituels représentent 27 % du parc immobilier en 2011; en 2006, cette proportion était de 14 %.

*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	296	411
Total des logements occupés par des résidents habituels	254	299

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion des ménages propriétaires

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de Statistique Canada, 85 % des ménages de Saint-Romain sont propriétaires de leur logement.

**Tableau 42. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

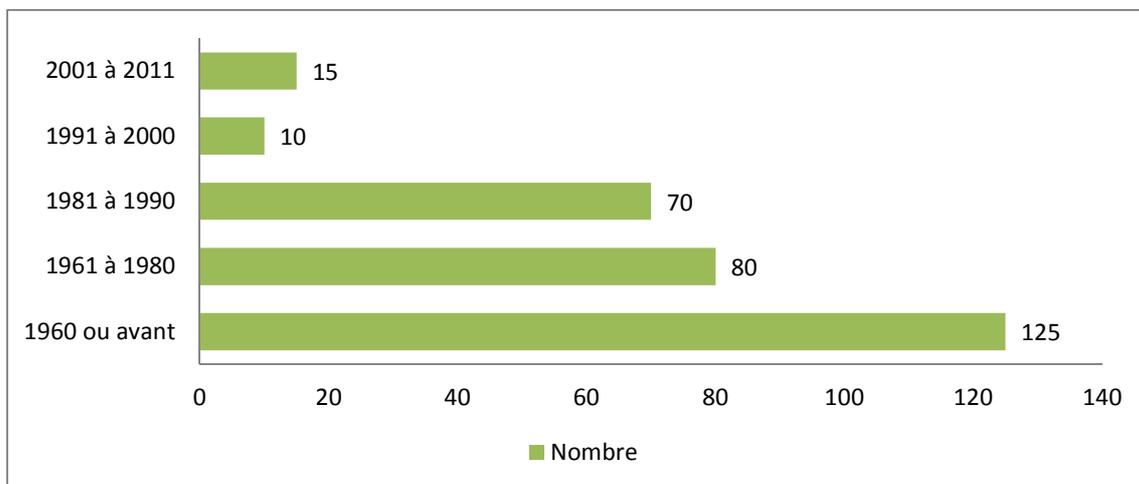
	St-Romain	MRC du Granit
Ménages propriétaires	255 (85 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	45 (15 %)	1 980 (21 %)

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

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

Environ 40 % des logements occupés par des résidents habituels à Saint-Romain ont été construits avant 1960 et la moitié entre 1960 et 1990. Le rythme de constructions neuves a considérablement ralenti par la suite, avec 25 constructions depuis 1991, selon l'Enquête nationale sur les ménages de Statistique Canada. Toujours selon ces données, les 115 logements neufs construits depuis 2006 sont des résidences secondaires.

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



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

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

### Prix du logement et taux d'effort

Le prix des logements est généralement abordable à Saint-Romain. Le coût médian des logements loués se situe à près de 200 \$ de moins que celui de l'ensemble du Québec. Le paiement mensuel médian des propriétaires de Saint-Romain pour leur logement est quant à lui de 309 \$ inférieur à celui des propriétaires de la province.

**Tableau 43. Prix des logements en 2011**

	St-Romain	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>10</sup>	450 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>11</sup>	532 \$	841 \$

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

### Taux d'effort des ménages

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, 30 ménages de Saint-Romain consacraient 30 % ou plus de leur revenu brut au logement. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires. Avec 12,5 % des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement, la municipalité de Saint-Romain se compare à l'ensemble de la MRC du Granit.

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

	St-Romain	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	12,5 %	12,9 %	14,9 %

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

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

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

## Portrait statistique en bref

- La municipalité de Saint-Romain compte 707 habitants en 2011.
- Saint-Romain a connu une augmentation importante de sa population entre 2006 et 2011, d'environ 12,5 % (79 personnes).
- Les gens âgés de 35 à 54 ans sont proportionnellement plus nombreux dans la municipalité de Saint-Romain que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- La majorité des groupes d'âge ont connu une augmentation de leur effectif entre 2006 et 2011, augmentation particulièrement marquée chez les groupes de 35 à 69 ans (+80).
- En 2011, la municipalité de Saint-Romain compte 300 ménages.
- Les deux tiers des ménages de Saint-Romain sont formés d'une ou de deux personnes. La municipalité compte toutefois 110 ménages avec enfants, dont 35 sont des familles monoparentales.
- À Saint-Romain, le revenu médian des ménages est de 12 730 \$ de moins que le revenu médian des ménages québécois.
- Le parc immobilier de Saint-Romain compte 115 logements de plus en 2011 qu'en 2006, pour un total de 411 logements.
- Saint-Romain compte 112 résidences secondaires ou logements vacants, soit 70 de plus qu'en 2006.
- Parmi les 300 logements privés occupés par des résidents habituels de la municipalité de Saint-Romain, 25 nécessiteraient des réparations majeures.
- Le paiement mensuel médian pour le logement à Saint-Romain est de 450 \$ pour les locataires et de 532 \$ pour les propriétaires.
- À Saint-Romain, 12,5 % des propriétaires consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement.

## Consultation auprès des propriétaires de logements

Dans le cadre des consultations, deux propriétaires ont partagé des informations sur le marché du logement locatif à Saint-Romain. Ces propriétaires possèdent respectivement trois et neuf logements. Le tableau suivant indique que le niveau de la demande est différent pour ces deux propriétaires. Le propriétaire de l'immeuble de neuf logements loue principalement à des retraités et a une liste d'attente. L'autre propriétaire considère la demande faible pour ses logements, mais il ne compte cependant pas de logements vacants. Les deux propriétaires considèrent avoir des locataires stables.

**Tableau 45. Informations sur les logements locatifs à Saint-Romain**

Nombre de propriétaires	2
Nombre de logements	12
Années de construction	Début 1900 et 1985
Niveau de la demande	1 fort avec liste d'attente 1 faible
Logements vacants	0
Roulement des locataires	Faible

Les deux propriétaires demandent en moyenne 323 \$ par mois pour la location de leurs logements de 3½ pièces. Ces loyers sont plus bas que le paiement mensuel médian pour les locataires de Saint-Romain indiqué dans l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), qui est de 450 \$ en 2011. Les deux propriétaires consultés ne désirent pas construire ou acquérir de nouveaux immeubles à logements à Saint-Romain dans le futur.

## Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés

On dénombre une résidence pour aînés sur le territoire de la municipalité de Saint-Romain. Les plans à moyen terme ( $\pm 5$  ans) pour les propriétaires de cette résidence sont de vendre; la résidence est en vente depuis un an déjà.

**Tableau 46. Informations sur la résidence pour aînés de Saint-Romain**

Type de logement	Appartements	Chambres
Nombre	0	9
Nombre – Vacant	–	1
Niveau de la demande	–	Correct
Liste d'attente automne 2014	–	s.o. – Offre et demande généralement équivalentes
Clientèle cible	–	Autonome et semi-autonome; limite : errance
Coût/unité/mois	–	1 095 \$ tout inclus

## Consultation citoyenne

Le 16 septembre 2014, 14 citoyens ont participé à une consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité de Saint-Romain. Sa directrice générale a également été rencontrée à ce sujet. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

**Tableau 47. Problématiques liées à l'habitation à Saint-Romain**

- Plusieurs maisons ont besoin de rénovations à Saint-Romain, mais les citoyens n'ont pas les fonds nécessaires pour les effectuer. Certaines maisons ont dû être démolies à cause de ce problème.
- Il y a peu d'appartements à louer dans la municipalité. En conséquence, plusieurs travailleurs doivent se loger ailleurs.
- La municipalité a des terrains à vendre, mais les terrains disponibles sont peu connus parce qu'ils ne sont pas publicisés.
- Il n'y a pas de résidence pour les aînés semi-autonomes et non autonomes à Saint-Romain. Ces individus doivent quitter Saint-Romain (souvent pour Lambton) afin d'obtenir ces services.
- Les personnes âgées qui possèdent des maisons ont de la difficulté à les entretenir, faute de ressources ou de connaissance des ressources disponibles (bénévoles, coopérative de services à domicile) qui pourraient les assister.

### Besoins identifiés

Le besoin le plus nommé par les habitants de Saint-Romain est celui d'obtenir du financement pour la rénovation des logements de la municipalité. Les coûts associés aux rénovations sont trop élevés pour les moyens des ménages. Les personnes âgées ont également besoin d'assistance pour effectuer leurs travaux d'entretien sur leur maison.

La municipalité de Saint-Romain a aussi besoin de plus de logements. Selon la directrice générale, en ordre de priorité, les clientèles cibles pour ces logements seraient :

- Les ménages à faible revenu.
- Les aînés autonomes.
- Les aînés en perte d'autonomie.
- Les familles.

Se rapportant à ces priorités, plusieurs citoyens ont énoncé le besoin d'avoir des logements à coûts modiques pour les individus à faible revenu.

### Offre de services à domicile

De manière générale, les résidents de Saint-Romain considèrent que les services de soutien à domicile sont insuffisants et peu accessibles. Ceux qui sont fournis par le CSSS du Granit sont trop dispendieux et ne sont pas offerts 7 jours sur 7 et de 7 h à 23 h, comme c'est le cas dans d'autres régions. Il n'y a également pas de soutien suffisant aux proches aidants qui, faute d'assistance, s'épuisent souvent. Il n'y a pas d'organisme communautaire qui offre des services de soutien à domicile aux aînés dans la municipalité et les résidents ne semblent pas connaître les services qui sont offerts dans la MRC.

En outre, beaucoup de personnes âgées vivent de l'isolement social à Saint-Romain et il n'y a pas assez d'activités de loisirs ou de lieux de rassemblement disponibles pour régler ce problème. La directrice générale suggère de mettre sur pied un service de visites à domicile pour ces personnes.

La municipalité a une résidence pour aînés, la Résidence Saint-Romain, mais elle n'offre pas de services et elle n'est pas outillée pour accueillir des aînés semi-autonomes ou non autonomes. Selon un participant, ce manque de services met en péril la sécurité de certaines personnes âgées. De plus, il est très difficile pour les résidents d'avoir accès à un médecin de famille : la liste d'attente est longue et il faut se déplacer loin pour le rencontrer.

Finalement, l'organisme Trans-Autonomie (un service de transport pour toute la MRC du Granit) permet aux aînés de se déplacer, mais le service est limité. Un groupe de bénévoles, les As de cœur, offrait autrefois une aide bénévole en transport; il n'est cependant plus en activité. Finalement, plusieurs habitants aimeraient que la municipalité offre une salle publique plus adéquate pour les loisirs et les rassemblements.

### Initiatives passées

Au milieu des années 1990, le comité de développement a construit une maison modèle en partenariat avec un promoteur immobilier. Selon les résidents qui étaient présents à l'époque, cette initiative a favorisé la construction de plusieurs nouvelles maisons dans la municipalité. Les participants à la consultation suggèrent de renouveler cette idée prochainement.

L'école secondaire en formation générale et professionnelle, la Maison familiale rurale du Granit (MFR), est également une initiative passée qui contribue à faire connaître la municipalité. Fondée en 1999, la MFR accueille environ 90 jeunes qui poursuivent leurs études secondaires tout en effectuant des stages professionnels. Il s'agit d'une coopérative de solidarité qui mobilise également les habitants de la région. Un participant souligne que cette initiative est profitable pour les jeunes familles de Saint-Romain, puisque leurs enfants peuvent fréquenter l'école primaire et l'établissement secondaire dans la municipalité; les deux écoles se trouvent côte à côte.

Depuis 2011, la municipalité de Saint-Romain offre aussi un crédit de taxes pour inciter à la construction et à la rénovation.

### Attirer de nouveaux ménages

Les résidents présents à la consultation veulent attirer différents types de ménages à Saint-Romain pour les raisons suivantes.

**Tableau 48. Raisons pour attirer de nouveaux ménages à Saint-Romain**

Types de ménages	Raisons
Jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour combler les besoins de la municipalité en main-d'œuvre</li> </ul>
Professionnels et investisseurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la prospérité de la communauté</li> <li>• Pour le développement de la communauté</li> <li>• Pour créer des emplois</li> </ul>
Individus sociables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour maintenir la tranquillité du milieu</li> <li>• Pour favoriser l'entraide dans la communauté</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

La municipalité de Saint-Romain a plusieurs avantages pouvant attirer les ménages. Deux des plus importants sont les services pour les jeunes familles ainsi que sa position stratégique à proximité du parc national de Frontenac et de la ZEC Saint-Romain, qui sont idéals pour les amateurs de plein air.

Les enfants des jeunes couples sont également bien servis à Saint-Romain avec la présence de l'OTJ, d'une plateforme multisport, d'une école primaire et d'un établissement secondaire réputé (MFR).

Comme plusieurs petits villages, Saint-Romain compte peu de services de proximité. Le guichet automatique a fermé il y a un an et il n'y a pas d'épicerie, de pharmacie, ni de services de santé dans le village. Le tableau suivant résume les avantages et inconvénients mentionnés par les participants.

**Tableau 49. Avantages et inconvénients de la municipalité de Saint-Romain**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace idéal pour les activités en plein air avec la proximité du parc national de Frontenac et de la ZEC Saint-Romain</li> <li>• Plusieurs services pour les jeunes (OTJ, plateforme multisport, école primaire, école secondaire MFR)</li> <li>• Communauté dynamique, solidaire et accueillante</li> <li>• Offre touristique importante (chalets, spa, tipis, motels sur le bord de l'eau, parc national de Frontenac)</li> <li>• L'importance du parc industriel par rapport aux autres municipalités des environs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque de services de proximité (épicerie, pharmacie, guichet, médecins)</li> <li>• Manque d'emplois pour les jeunes et les femmes en particulier</li> <li>• Services de transport limités</li> <li>• Absence d'une salle publique adéquate pour les activités communautaires</li> </ul>

### Maisons disponibles à Saint-Romain

En date du 19 septembre 2014, il y a huit maisons en vente à Saint-Romain sur le site Web Centris. Malgré cette situation, les participants à la consultation considèrent qu'il n'y a pas assez de maisons disponibles dans la municipalité. Plusieurs d'entre elles ont également besoin d'être rénovées. Certaines ont été démolies dernièrement. Selon un participant à la consultation, c'est parfois une bonne chose lorsque la maison est de mauvaise qualité.

### Espace vacant

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

**Tableau 50. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Saint-Romain**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
13 %	41 %	9 %	63 %

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 19 septembre 2014, il y a seulement deux terrains en vente sur le site Web Centris. Malgré un pourcentage de 63 % d'espace vacant dans le périmètre urbain, un seul de ces terrains est en zonage résidentiel. Ceci signifie qu'il y a des terrains disponibles ou en vente, mais qu'ils sont peu publicisés. Un participant à la consultation suggère de zoner « commercial » les terrains au centre de la municipalité et de construire des maisons en périphérie.

### **Idées pour répondre à des besoins**

Plusieurs idées ont été suggérées par les participants à la consultation pour mieux répondre aux besoins de la municipalité en logement. Malgré la disponibilité d'un crédit de taxes à la rénovation, l'idée qui revient le plus souvent est d'offrir des incitatifs financiers à la rénovation des logements existants. Ceci indique que cet incitatif est mal connu des résidents de Saint-Romain. Beaucoup de résidents, surtout des personnes âgées, ont besoin de soutien dans l'entretien de leur maison. La mise sur pied d'un service d'entretien à domicile ou d'un réseau d'échange de services entre les citoyens serait un atout. Le projet d'avoir une salle communautaire est également souvent mentionné. Le tableau suivant regroupe les idées proposées.

**Tableau 51. Idées de projets proposées lors de la consultation à Saint-Romain**

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir des incitatifs financiers à la rénovation</li> <li>• Mettre sur pied une coopérative d'entretien à domicile pour venir en aide aux personnes âgées</li> <li>• Implanter un projet local d'échange de services (Accorderie)</li> <li>• Uniformiser la rénovation des logements pour donner un cachet unique à la municipalité</li> <li>• Créer une maison modèle en collaboration avec un promoteur pour la construction de maisons</li> <li>• Construire des logements pour les personnes semi-autonomes</li> <li>• Construire des logements à prix modiques</li> <li>• Offrir des rabais de taxes aux nouveaux arrivants</li> <li>• Créer un attrait central dans le village</li> <li>• Faire la promotion du style de vie et de la solidarité des habitants de Saint-Romain</li> <li>• Avoir une vision du développement à long terme</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Services de médecins</li> <li>• Pharmacie à proximité</li> <li>• Guichet automatique</li> <li>• Garderie à 7 \$</li> <li>• Service de taxi</li> <li>• Améliorer le transport en commun</li> <li>• Service de popote roulante</li> <li>• Cuisine collective</li> <li>• Boucherie</li> <li>• Magasin de fruits et légumes</li> </ul>
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer plus d'emplois pour les femmes</li> <li>•</li> </ul>
Loisirs et vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir une salle communautaire plus appropriée</li> <li>• Ouvrir des salles de jeu et offrir plus de loisirs</li> <li>• Jardins communautaires</li> <li>• Mettre sur pied un comité d'accueil pour les nouveaux arrivants</li> <li>• Motiver les gens à s'impliquer</li> <li>• Créer un festival dans le village</li> <li>• Avoir un parc dans le village</li> </ul>

### Recommandation 1

Les participants à la consultation ont évoqué à plusieurs reprises qu'ils n'ont pas les fonds nécessaires pour rénover leurs logements adéquatement. La municipalité de Saint-Romain offre déjà un incitatif à la rénovation depuis 2011<sup>12</sup>, mais les participants à la consultation ne semblent pas le savoir. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité fasse davantage la promotion de son programme de revitalisation et qu'elle informe également la population des autres incitatifs déjà offerts (voir description du programme Rénoclimat en annexe du document synthèse de l'étude). La municipalité pourrait également réglementer pour imposer certains standards de rénovation (esthétiques et techniques) pour améliorer l'apparence et la durabilité des logements existants.

### Recommandation 2

Certains citoyens ont affirmé que la municipalité n'a pas de stratégie pour 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.

### Recommandation 3

Les résidents de Saint-Romain ont également exprimé le besoin d'avoir des logements pour les personnes âgées semi-autonomes. Devant cette suggestion, nous recommandons :

#### Recommandation 3

D'étudier la possibilité de mettre sur pied une résidence pour personnes âgées semi-autonomes dans la municipalité ou d'agrandir la Résidence Saint-Romain (actuellement seulement pour individus autonomes) pour qu'elle puisse accueillir cette clientèle.

---

<sup>12</sup> <http://www.st-romain.ca/doc/reg2011-255.pdf>

## MUNICIPALITÉ DE SAINT-SÉBASTIEN-DE-FRONTENAC

### Portrait statistique de la population

La municipalité de Saint-Sébastien compte 697 habitants en 2011. La municipalité a vu le nombre de ses habitants diminuer de 55 personnes entre le recensement de 2006 et celui de 2011, soit une baisse de 7,3 % de sa population. Cette diminution, la plus importante enregistrée par les municipalités du secteur du parc de Frontenac, est sensiblement plus importante que dans l'ensemble de la MRC du Granit, qui a également connu une légère baisse démographique entre 2006 et 2011.

**Tableau 52. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	St-Sébastien	MRC du Granit
Population en 2006	752	22 342
Population en 2011	697	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-7,3 %	-0,4 %

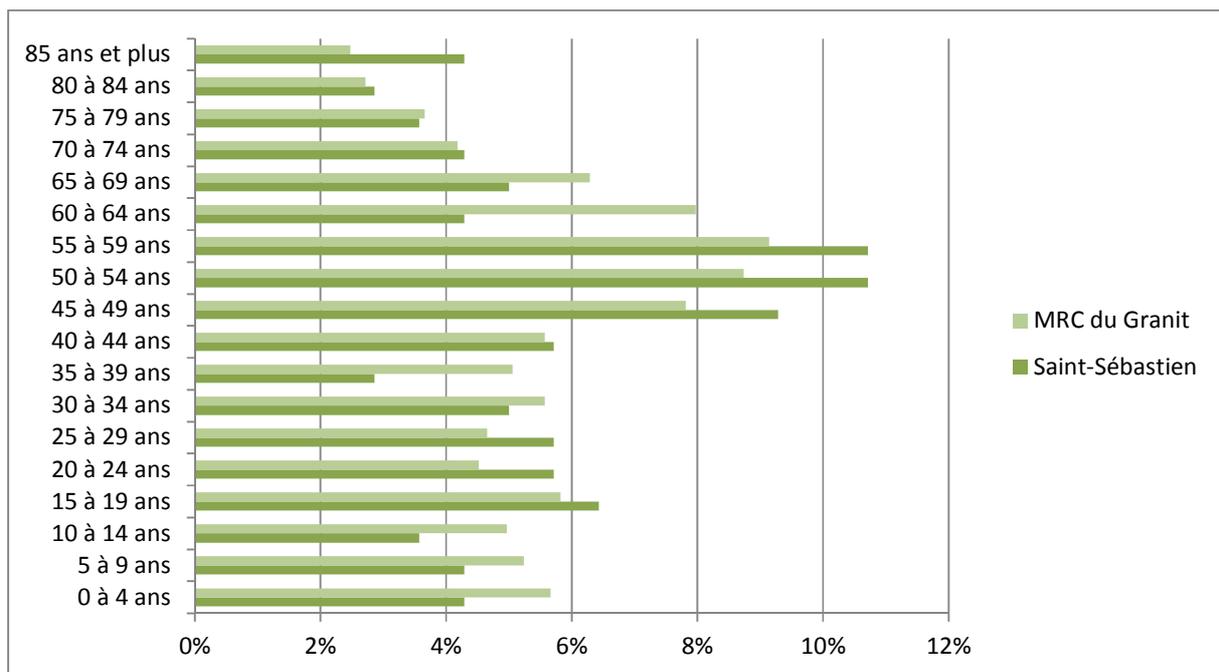
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Saint-Sébastien en 2011

Bien qu'adoptant une courbe similaire à celle de la MRC du granit, la pyramide des âges de la population de Saint-Sébastien s'en distingue à plusieurs niveaux :

- On retrouve proportionnellement moins de gens âgés de 30 à 39 ans à Saint-Sébastien que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- Conséquemment, les enfants de 0 à 15 ans sont aussi moins nombreux à Saint-Sébastien.
- On retrouve proportionnellement plus de jeunes adultes de 15 à 29 ans à Saint-Sébastien que dans l'ensemble de la MRC.
- Les gens de 40 à 59 ans sont également plus nombreux à Saint-Sébastien.
- Les jeunes retraités de 60 à 69 ans sont proportionnellement moins nombreux à Saint-Sébastien que dans l'ensemble de la MRC du Granit.

Figure 16. Pyramide des âges en 2011 – Saint-Sébastien et MRC du Granit



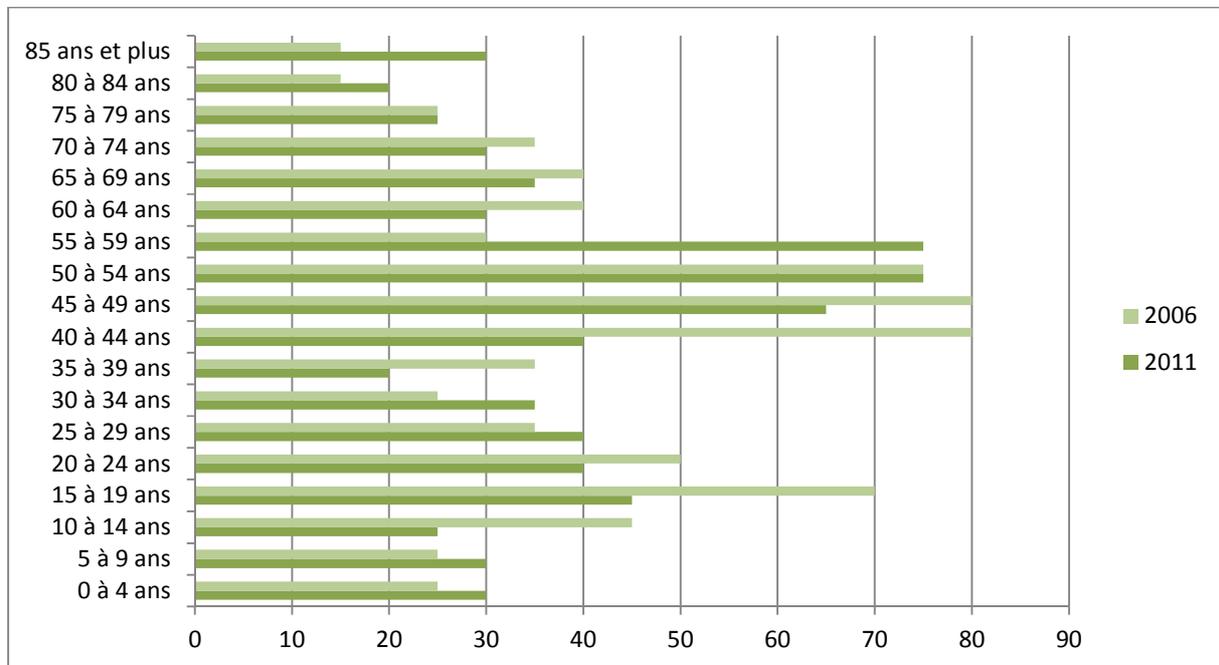
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Variation dans la pyramide des âges à Saint-Sébastien entre 2006 et 2011

Lorsqu'on compare la pyramide des âges de la population de Saint-Sébastien en 2006 et 2011, on constate certains changements :

- Les groupes de 15 à 29 ans, pourtant nombreux en 2011, ont connu une baisse du nombre de leurs représentants en cinq ans (-30).
- Les 35-49 ans ont connu une baisse marquée entre 2006 et 2011 (-70).
- Le groupe des 55-59 ans a connu un bond de 45 personnes pour la même période.
- Les jeunes retraités de 60 à 74 ans sont moins nombreux en 2011 qu'en 2006 (-20).

Figure 17. Population selon l'âge à Saint-Sébastien – Évolution entre 2006 et 2011



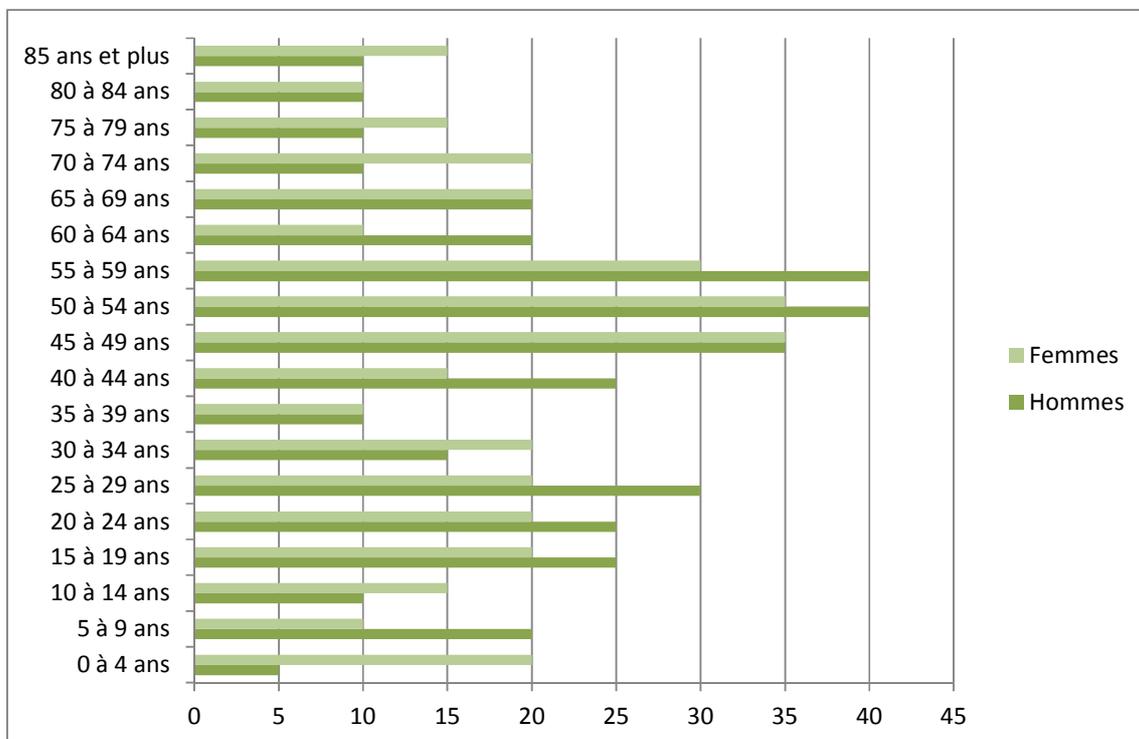
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Saint-Sébastien

En observant la composition de la population de Saint-Sébastien selon le sexe en 2011, on peut tirer certains constats :

- De façon générale, il y a un peu plus d'hommes que de femmes à Saint-Sébastien.
- Les jeunes adultes entre 15 et 29 ans comptent 20 hommes de plus que de femmes.
- Même constat chez les 40 à 64 ans, où l'on retrouve 35 hommes de plus que de femmes.
- Seuls les 70 ans et plus présentent une population davantage féminine (+20), ce qui s'explique par l'espérance de vie plus élevée chez les femmes que chez les hommes.

Figure 18. Pyramide des âges selon le sexe

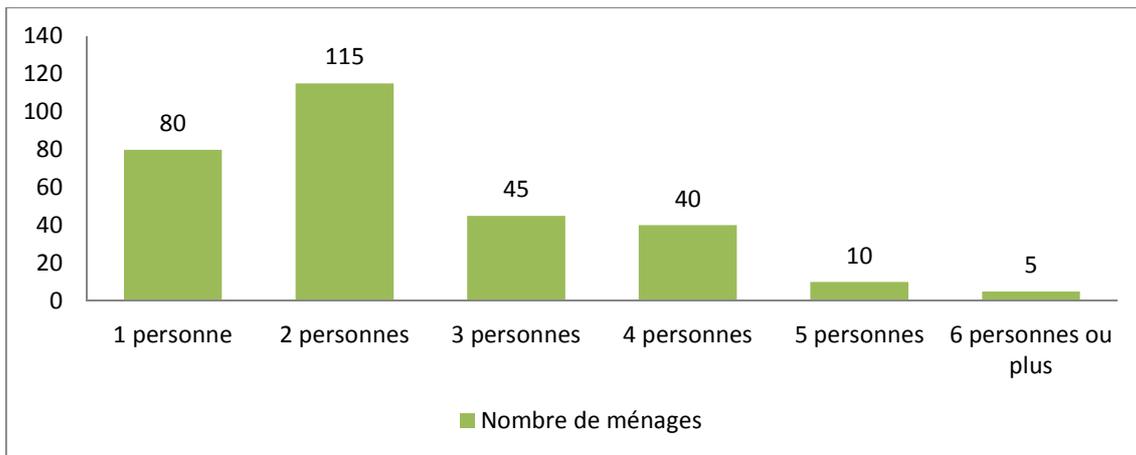


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

La municipalité de Saint-Sébastien compte un total de 295 ménages. Les deux tiers de ces ménages sont des ménages d'une ou de deux personnes. Parmi ces 295 ménages, on trouve 105 familles avec enfants, dont 15 sont monoparentales.

Figure 19. Ménages selon le nombre de personnes à Saint-Sébastien



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

Le revenu médian de la population de 15 ans et plus de Saint-Sébastien est comparable au revenu médian des particuliers au Québec, environ 2 000 \$ séparent le revenu médian à Saint-Sébastien de l'équivalent provincial. La différence est plus marquée au niveau du revenu moyen, celui de Saint-Sébastien étant de près de 6 000 \$ inférieur à la moyenne provinciale. Le fait que les revenus médian et moyen soient plus rapprochés à Saint-Sébastien indique qu'il y a moins d'écart de revenu entre les individus que dans le reste de la province.

Les hommes de Saint-Sébastien ont un revenu médian comparable (de 1 225 \$ inférieur) à celui des hommes du Québec, mais un revenu moyen de près de 10 000 \$ inférieur à celui des Québécois. Les femmes de Saint-Sébastien ont un revenu médian de 4 200 \$ inférieur au comparatif provincial et de 4 500 \$ avec le revenu moyen des femmes 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 53. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	St-Sébastien	Québec	St-Sébastien	Québec	St-Sébastien	Québec
Revenu médian	26 036 \$	28 099 \$	31 923 \$	33 148 \$	19 399 \$	23 598 \$
Revenu moyen	29 574 \$	36 352 \$	32 713 \$	42 343 \$	25 989 \$	30 523 \$

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

Relativement aux ménages, le revenu médian pour ceux de Saint-Sébastien est de 8 800 \$ inférieur à son comparable provincial, alors que le revenu moyen est de 10 600 \$ inférieur au revenu moyen des ménages québécois.

**Tableau 54. Revenu total des ménages en 2010**

	St-Sébastien	Québec
Revenu médian	43 035 \$	51 842 \$
Revenu moyen	55 577 \$	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)

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

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-Sébastien, 30 ménages ont un revenu de moins de 20 000 \$ par année et devraient donc allouer moins de 500 \$ pour les dépenses liées à l'habitation.

## Portrait du logement à Saint-Sébastien

### Logements disponibles à Saint-Sébastien

Selon Statistique Canada, le parc immobilier de Saint-Sébastien compte, en 2011, 348 logements privés, soit 16 de plus qu'en 2006. De ce nombre, 295 sont occupés par des résidents habituels. Le reste, 53 logements privés, sont soit utilisés comme résidence secondaire, soit inoccupés. La proportion de ces logements non occupés par des résidents habituels a doublé depuis 2006, passant de 7 % à 15 % du nombre total des logements privés.

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

	2006	2011
Total des logements privés	332	348
Total des logements occupés par des résidents habituels	308	295

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion des ménages propriétaires

La municipalité de Saint-Sébastien compte, en 2011, 235 ménages propriétaires, soit environ 80 % des ménages. Cette proportion de ménages propriétaires est comparable à ce qu'on retrouve dans l'ensemble de la MRC du Granit, bien que la proportion de ménages propriétaires soit habituellement plus élevée dans les villages ruraux que dans les villes de plus grande importance. Le secteur du parc de Frontenac, dont fait partie la municipalité de Saint-Sébastien, est le secteur de la MRC du Granit où le taux de ménages locataires est le plus élevé.

**Tableau 56. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

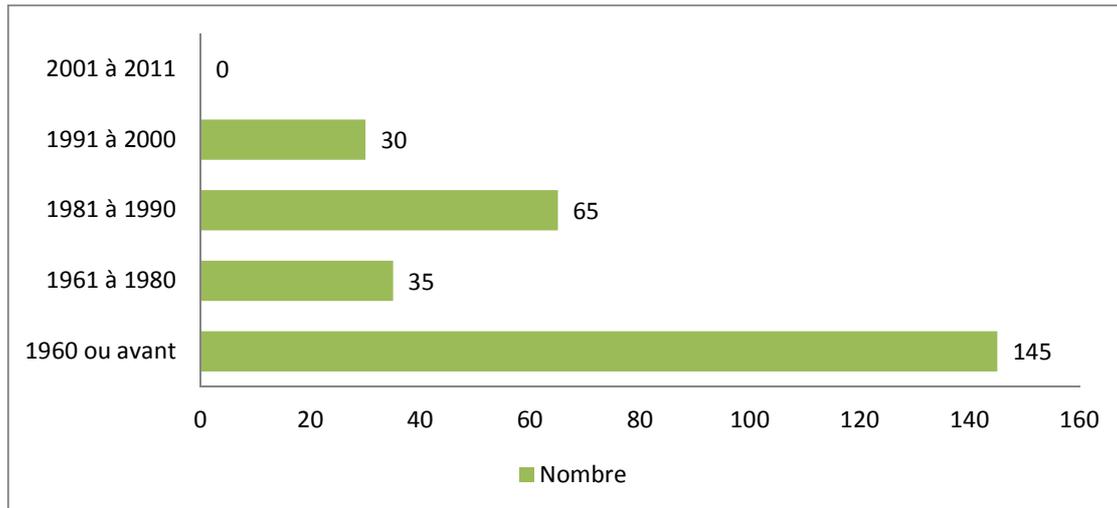
	St-Sébastien	MRC du Granit
Ménages propriétaires	235 (79,6 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	55 (18,6 %)	1 980 (21 %)

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

### Année de construction des logements<sup>13</sup>

Près de la moitié des logements habités par des résidents habituels à Saint-Sébastien ont été construits avant 1960. Une vague plus importante de construction est remarquée dans la décennie des années 1980.

Figure 20. 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

Globalement, il est abordable de se loger à Saint-Sébastien. Le paiement mensuel médian pour les logements loués y représente environ la moitié du paiement médian provincial. Pour les logements occupés par leur propriétaire, le paiement médian à Saint-Sébastien est de 238 \$ inférieur au paiement médian provincial. Le coût médian des logements loués représente les deux tiers du coût médian des propriétés de Saint-Sébastien.

Tableau 57. Prix des logements en 2011

	St-Sébastien	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>14</sup>	365 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>15</sup>	603 \$	841 \$

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

<sup>13</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

<sup>14</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>15</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

### Taux d'effort des ménages

Selon l'Enquête nationale sur les ménages de Statistique Canada, 35 ménages de Saint-Sébastien consacraient, en 2011, plus de 30 % de leur revenu brut au logement. Il s'agirait essentiellement de ménages propriétaires. Parmi les ménages propriétaires de Saint-Sébastien, 14,3 % consacraient 30 % ou plus de leur revenu brut au logement, ce qui situe la municipalité de Saint-Sébastien entre la MRC du Granit, où cette proportion est un peu plus basse, et la province de Québec, où elle est légèrement plus élevée.

**Tableau 58. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	St-Sébastien	MRC du Granit	Québec
Locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	0 %	26,6 %	36,8 %
Propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	14,3 %	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-Sébastien compte 697 habitants en 2011.
- On retrouve proportionnellement moins de gens âgés de 30 à 39 ans et d'enfants de 0 à 15 ans à Saint-Sébastien que dans l'ensemble de la MRC du Granit.
- On retrouve proportionnellement plus de jeunes adultes de 15 à 29 ans et de personnes âgées de 40 à 59 ans à Saint-Sébastien que dans l'ensemble de la MRC.
- Entre 2006 et 2011 à Saint-Sébastien, les groupes de 15 à 29 ans ont connu une baisse de 30 personnes et les 35-49 ans ont connu une baisse marquée de 70 personnes.
- Le groupe des 55-59 ans a connu un bond de 45 personnes pour la même période.
- Chez les personnes âgées de 15 à 64 ans, Saint-Sébastien compte plus d'hommes que de femmes.
- La municipalité de Saint-Sébastien compte un total de 295 ménages. Parmi ces ménages, on trouve 105 familles avec enfants, dont 15 sont monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Saint-Sébastien est de 43 035 \$, alors que leur revenu moyen est de 55 577 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 31 923 \$ et un revenu moyen de 32 713 \$. Les femmes ont un revenu médian de 19 399 \$ et un revenu moyen de 25 989 \$.
- À Saint-Sébastien, 30 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient consacrer moins de 500 \$ par mois aux dépenses liées à l'habitation.
- Le parc immobilier de Saint-Sébastien compte un total de 348 logements privés en 2011. De ce nombre, 295 sont occupés par des résidents habituels.
- Une proportion de 80 % des ménages de Saint-Sébastien sont propriétaires de leur logement.
- Près de la moitié des logements habités par des résidents habituels à Saint-Sébastien ont été construits avant 1960.
- À Saint-Sébastien en 2011, le paiement mensuel moyen d'un propriétaire pour se loger est de 603 \$ et les locataires ont des dépenses médianes de 365 \$ par mois.
- Dans la municipalité de Saint-Sébastien, 35 ménages consacrent plus de 30 % aux dépenses liées à l'habitation. L'ensemble de ces ménages sont propriétaires.

## Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation de Saint-Sébastien

La directrice générale de l'OH de Saint-Sébastien 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 59. Informations sur les logements HLM de l'OH de Saint-Sébastien**

Nombre de logements	13
Logements vacants	4
Niveau de la demande	Faible
Roulement des locataires	–
Liste d'attente	Aucune
Clientèle cible	Aînés de 50 ans et plus

## Consultation citoyenne

Le 4 novembre 2014, la directrice générale et huit citoyens ont participé à une consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité de Saint-Sébastien. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

**Tableau 60. Problématiques liées à l'habitation à Saint-Sébastien**

- Le zonage agricole de la municipalité (le plus important de la MRC) limite considérablement le développement. Il y a peu de terrains disponibles.
- Les terrains en vente ne sont pas tous connectés au service d'aqueducs.
- Il y a peu de maisons neuves; le choix d'habitation est restreint.
- La municipalité possède un bon nombre de logements locatifs, mais ces derniers sont souvent tous loués.
- Plusieurs logements locatifs ont besoin de rénovations.
- Depuis quelque temps, la présence de logements locatifs et de maisons à bas prix attire des individus en difficulté; cette situation inquiète certains citoyens.

## Besoins identifiés

Étant donné le nombre restreint de maisons, la municipalité a besoin de promoteurs pour stimuler la construction de nouvelles habitations et développer d'autres secteurs résidentiels. Les citoyens présents ont aussi exprimé le besoin de construire des logements locatifs (et non des résidences) pour les aînés. La municipalité aurait également besoin de plus de lieux pour les enfants (parcs, aires de jeux).

### Offre de services à domicile

Les aînés qui reçoivent des services de soutien à domicile sont très satisfaits des services qu'ils reçoivent. De l'avis des participants, ceux-ci leur permettent de demeurer chez eux plus longtemps. Cependant, ces services ne sont pas assez connus de la population, il serait nécessaire de les faire connaître davantage. Les participants ont également souligné que les aînés étaient satisfaits du service de livraison de médicaments des pharmacies environnantes (Lambton et Lac-Drolet). Finalement, les citoyens aimeraient avoir un service de popote roulante dans la municipalité. Il y aurait des possibilités avec le restaurant du village.

### Initiatives passées

Pour stimuler la rénovation et la construction résidentielle, la municipalité a mis sur pied un règlement qui permet d'obtenir un crédit de taxes de la municipalité pendant trois ans, lors de la construction d'une nouvelle habitation ou lors de rénovations. Pour accueillir les nouveaux ménages, la municipalité a également mis sur pied une trousse d'accueil des nouveaux arrivants « qui prend la forme d'une brochure où sont répertoriés les nombreux attraits du territoire »<sup>16</sup>. Un deuxième foyer d'aînés, outre la résidence La Jouvence, a également existé jusqu'en 2011 dans la municipalité. Ce dernier a toutefois fait faillite, car il n'attirait pas assez d'aînés.

### Attirer de nouveaux ménages

Les résidents de Saint-Sébastien souhaitent surtout attirer des jeunes familles, des travailleurs et des entrepreneurs pour les raisons suivantes.

**Tableau 61. Raisons pour attirer de nouveaux ménages à Saint-Sébastien**

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour augmenter la population</li> <li>• Pour redonner de la vie à la municipalité</li> </ul>
Travailleurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour travailler dans les industries de la municipalité qui offrent de bons salaires</li> </ul>
Entrepreneurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour développer des projets dans la municipalité</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

Selon les citoyens présents à la consultation, la municipalité a beaucoup de services à offrir pour une municipalité de petite taille. Plusieurs entreprises de Saint-Sébastien offrent aussi des emplois nombreux et bien rémunérés. Par contre, l'éloignement de certains services seulement offerts à Lac-Mégantic constitue un inconvénient important. Le tableau suivant résume les avantages et les inconvénients notés par les participants.

<sup>16</sup> Claudia Collard. « Trousse d'accueil pour les néo-Sébastiens ». *L'écho de Frontenac*, 13 janvier 2010.

**Tableau 62. Avantages et inconvénients de la municipalité de Saint-Sébastien**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs services de proximité (épicerie, restaurant, quincaillerie, bibliothèque, médecin, service de garde)</li> <li>• Plusieurs infrastructures de loisirs</li> <li>• Centre communautaire</li> <li>• HLM pour aînés</li> <li>• Résidence pour aînés</li> <li>• Sentiers pédestres au morne Saint-Sébastien</li> <li>• Attrait touristique (Maison du Granit)</li> <li>• Emplois nombreux et bien rémunérés</li> <li>• Dynamisme, bonne humeur, bonne entente et fierté des habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éloignement</li> <li>• Absence d'une pharmacie</li> <li>• Absence d'un guichet automatique</li> </ul>

### Maisons disponibles à Saint-Sébastien

Selon le site Web Centris en date du 4 décembre 2014, six maisons sont en vente à Saint-Sébastien. Ces dernières sont très abordables. Elles se vendent entre 35 000 \$ et 90 000 \$. Cependant, la plupart ne sont pas récentes. Cet aspect est d'ailleurs souligné par les participants qui affirment que le manque de constructions neuves constitue un problème dans la municipalité. Selon la directrice générale, il est difficile d'améliorer cette situation, car construire de nouvelles maisons est dispendieux et ces dernières ne peuvent pas prendre beaucoup de valeur étant donné le faible prix du marché immobilier dans la région. Intéresser d'éventuels promoteurs à développer de nouveaux quartiers est aussi un défi en raison du faible taux de rentabilité potentiel des projets.

### Espace vacant

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

**Tableau 63. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Saint-Sébastien**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
4 %	13 %	11 %	28 %

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

Le manque de disponibilité des terrains constitue un frein au développement dans la municipalité. Le zonage agricole limite la construction de nouvelles habitations. Auparavant, il était possible de négocier avec le gouvernement provincial pour dézoner certains terrains. Aujourd'hui, c'est plus difficile, et ce, même avec l'application de l'article 59. Il est difficile de dézoner tant que les terrains du périmètre urbain ne sont pas pleinement utilisés. Cependant, ces terrains ne sont pas toujours ceux où les nouveaux ménages souhaitent se construire. En plus de ce problème, ce ne sont pas tous les terrains disponibles qui possèdent des services d'aqueducs. Installer les services nécessaires sur de nouveaux terrains est également onéreux : environ 30 000 \$ pour 100 pieds. Certains ménages achètent aussi parfois deux terrains au lieu d'un lorsqu'ils se construisent, pour obtenir plus de tranquillité. Cette pratique a pour effet de réduire le nombre de terrains disponibles.

### Idées pour répondre à des besoins

De nombreuses idées de projets ont été soumises pour mieux répondre aux besoins de la municipalité en logement. Ces dernières concernent la construction de nouveaux logements, l'instauration de nouveaux services de proximité, l'organisation d'activités et la vie communautaire.

**Tableau 64. Idées de projets proposées lors de la consultation à Saint-Sébastien**

Construction de nouveaux logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements pour aînés</li> <li>• Maisons à deux logements</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garderies supplémentaires</li> <li>• Pharmacie</li> <li>• Guichet automatique</li> <li>• Salle d'exercices physiques</li> </ul>
Activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cours de danse</li> <li>• Cours d'anglais</li> <li>• Cours d'informatique</li> <li>• Projection de films pour enfants et adultes</li> <li>• Randonnées pédestres en groupe</li> </ul>
Vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maison des jeunes</li> <li>• Comité d'accueil pour les nouveaux arrivants</li> </ul>

### Recommandation 1

Les citoyens présents ont aussi exprimé le besoin de construire des logements locatifs (et non des résidences) pour les aînés. En ce sens, nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité de Saint-Sébastien étudie la possibilité de mettre sur pied un projet de logements communautaires pour les aînés autonomes.

### Recommandation 2

L'arrivée croissante de plusieurs individus à faible revenu et ayant parfois des problèmes sociaux dans la municipalité inquiète certains ménages. Devant cette situation nous recommandons :

#### Recommandation 2

Que la municipalité, la MRC du Granit et les organismes communautaires de la municipalité se mobilisent pour faire de la sensibilisation dans le but de lutter contre les préjugés envers les ménages à faible revenu. Ces différents acteurs pourraient également évaluer l'offre de services de support aux individus à faible revenu et voir comment elle pourrait être bonifiée.

### Recommandation 3

La municipalité de Saint-Sébastien a perdu 7,3 % de sa population entre 2006 et 2011. Cette baisse démographique est surtout attribuable au départ de jeunes âgés de 15 à 25 ans et d'adultes âgés de 35 à 49 ans. Pourtant, des emplois de qualités sont offerts dans la municipalité et cette dernière dispose de plusieurs atouts pouvant intéresser les jeunes familles. Pour attirer ces nouveaux ménages, nous recommandons :

#### Recommandation 3

De rédiger et mettre en œuvre un plan de communication pour faire la promotion de la municipalité. Par ailleurs, une personne ressource pourrait être engagée pour assurer les mandats de promotion de la municipalité de Saint-Sébastien et développer des services de loisirs afin de dynamiser la vie communautaire.



## MUNICIPALITÉ DE COURCELLES

### Portrait statistique de la population

La municipalité de Courcelles a vu sa population augmenter de 79 personnes entre 2006 et 2011. Avec cette hausse démographique, la municipalité de Courcelles s'inscrit en opposition à la tendance observée dans le secteur du parc de Frontenac, comme dans l'ensemble de la MRC, où une légère diminution de la population totale a été observée sur la même période.

**Tableau 65. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	Courcelles	MRC du Granit
Population en 2006	928	22 342
Population en 2011	1004	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	+8,2 %	-0,4 %

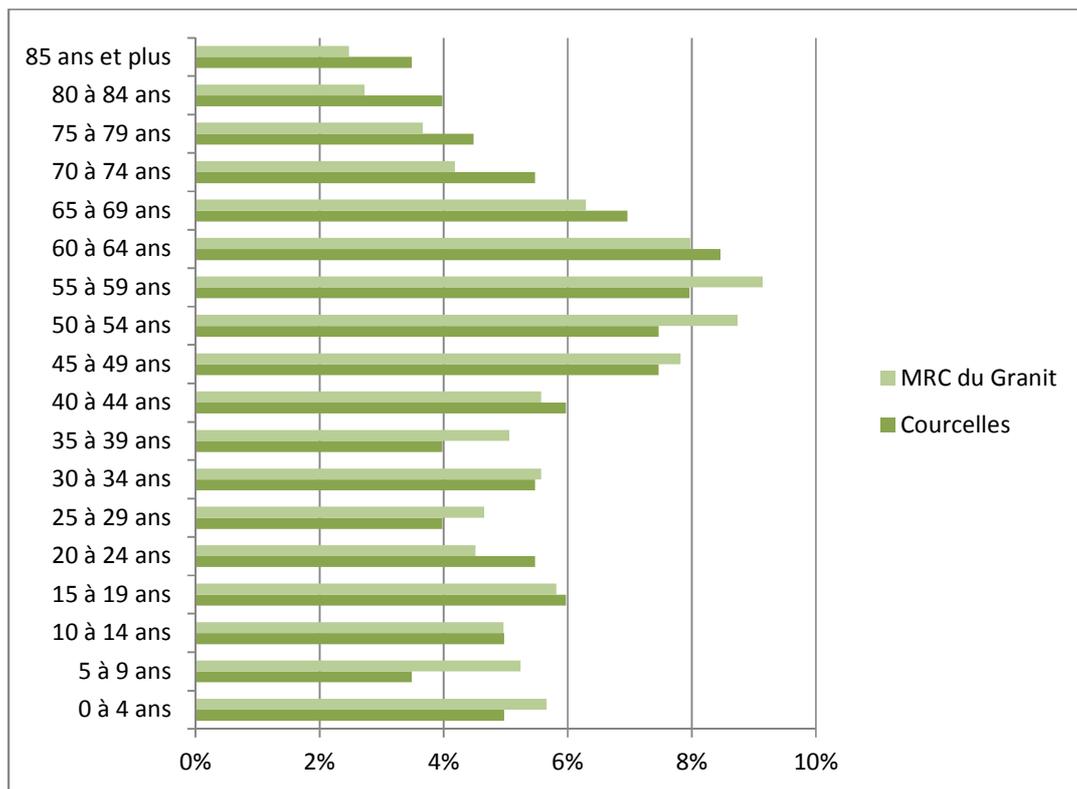
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Courcelles en 2011

La pyramide des âges de la population de Courcelles s'inscrit dans la même tendance générale que la pyramide des âges de la MRC du Granit. On distingue toutefois certaines spécificités dans la composition de la population de Courcelles :

- La proportion des groupes de 25 à 39 ans est plus importante dans l'ensemble de la MRC du Granit que dans la municipalité de Courcelles et, conséquemment, on retrouve moins de jeunes enfants (moins de 10 ans) à Courcelles.
- De même, les gens de 45 à 59 ans sont proportionnellement moins nombreux à Courcelles que dans l'ensemble de la MRC.
- La tendance s'inverse chez les personnes plus âgées, avec une proportion plus élevée dans l'ensemble des groupes d'âges de 60 ans et plus.

Figure 21. Pyramide des âges en 2011 – Courcelles et MRC du Granit



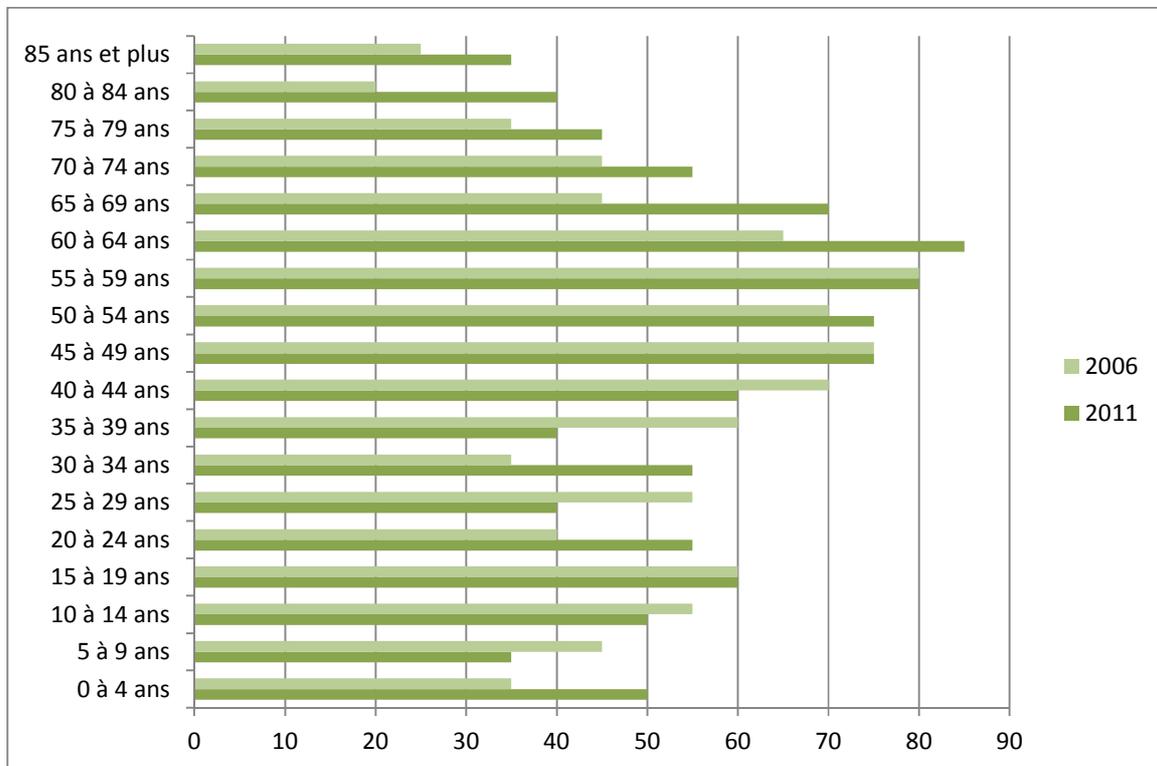
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

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

Le portrait de la population de la municipalité de Courcelles a quelque peu changé entre 2006 et 2011. On observe les tendances suivantes :

- Pour les 59 ans et moins, il n'y a pas eu de gros mouvements de population. Les différences entre les diagrammes à bande sont dues au vieillissement de cinq ans des différentes cohortes (ex : les 20 à 24 ans étaient 40 en 2006, par conséquent, ces 40 personnes sont âgées de 25 à 29 ans en 2011).
- Les groupes d'âge au-dessus de 60 ans ont, quant à eux, connu une forte hausse entre 2006 et 2011 (+95), particulièrement marquée chez les 60-64 ans (+20) et les 65-69 ans (+25).

**Figure 22. Population selon l'âge à Courcelles – Évolution entre 2006 et 2011**



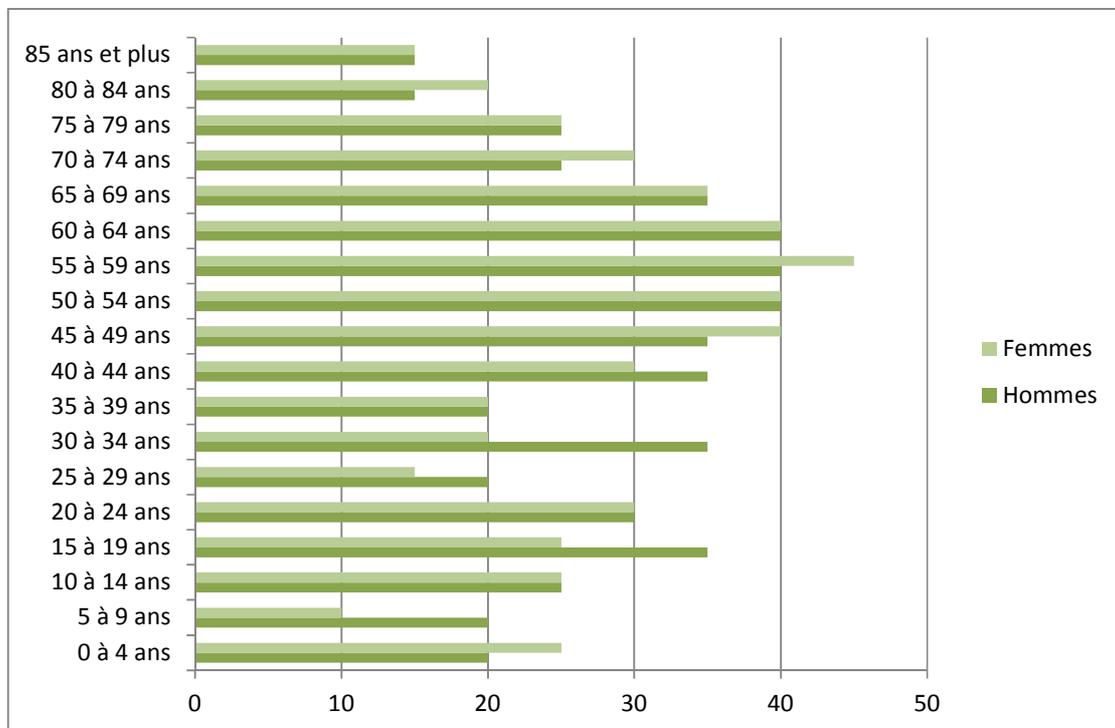
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Courcelles

Lorsqu'on regarde la composition de la population de Courcelles selon le sexe, deux tendances se dégagent :

- Les hommes sont plus nombreux que les femmes chez les jeunes adultes de 25 à 44 ans (+25).
- Les femmes sont plus nombreuses que les hommes dans les groupes d'âge plus élevé (+10 chez les 70 ans et plus). Cela est cohérent avec la tendance démographique générale dans les sociétés industrialisées où on remarque une féminisation de la vieillesse, l'espérance de vie étant plus élevée chez les femmes que chez les hommes.

Figure 23. Pyramide des âges selon le sexe

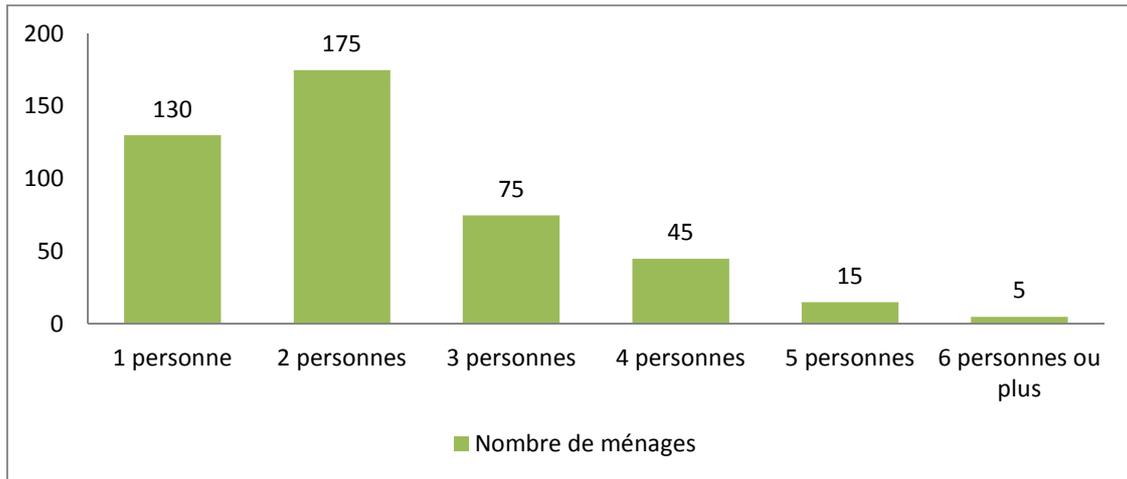


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

Selon Statistique Canada, la municipalité de Courcelles compte 440 ménages en 2011. Près de 70 % de ces ménages sont constitués d'une ou de deux personnes. Parmi les ménages qui habitent Courcelles, 150 sont des familles avec enfants et 40 d'entre elles sont monoparentales.

**Figure 24. Ménages selon le nombre de personnes à Courcelles**



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

Le revenu médian des habitants de Courcelles est de 3 229 \$ inférieur au revenu médian des particuliers québécois. De même pour le revenu moyen, qui est quant à lui de 8 936 \$ inférieur au comparatif provincial.

Le revenu médian des hommes de Courcelles est de 5 392 \$ inférieur à l'équivalent provincial; l'écart est encore plus important pour le revenu moyen des hommes, de 11 650 \$ inférieur au revenu moyen des hommes québécois. Le revenu médian des femmes de Courcelles est inférieur au revenu médian des femmes québécoises de 2 003 \$. Le revenu moyen des femmes de Courcelles est de 6 373 \$ inférieur au revenu moyen des femmes de la province.

**Tableau 66. Revenu total en 2010 de la population âgée de 15 ans et plus**

	Total		Hommes		Femmes	
	Courcelles	Québec	Courcelles	Québec	Courcelles	Québec
Revenu médian	24 870 \$	28 099 \$	27 756 \$	33 148 \$	21 595 \$	23 598 \$
Revenu moyen	27 416 \$	36 352 \$	30 693 \$	42 343 \$	24 150 \$	30 523 \$

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

Le revenu médian des ménages de Courcelles est d'environ 3 500 \$ de moins que le revenu médian des ménages de la province. L'écart est à nouveau plus grand pour le revenu moyen, celui des ménages de Courcelles étant de près de 17 500 \$ inférieur au revenu moyen des ménages québécois. Le fait qu'il y ait peu d'écart entre le revenu moyen et le revenu médian des ménages indique qu'il y a une moins forte inégalité des revenus à Courcelles que pour l'ensemble du Québec.

**Tableau 67. Revenu total des ménages en 2010**

	Courcelles	Québec
Revenu médian	48 387 \$	51 842 \$
Revenu moyen	48 799 \$	66 205 \$

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

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

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

**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.

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

Le tableau suivant présente la répartition du 45 % des ménages les moins favorisés de Courcelles, selon leur niveau de revenu. La colonne de droite présente le montant maximum que devraient payer ces ménages pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu en dépenses liées au logement.

**Tableau 68. Ménages de Courcelles ayant un revenu de moins de 40 000 \$ et les dépenses qu'ils devraient consacrer à l'habitation par mois pour qu'elles se situent en dessous de 30 % du revenu**

Revenu	N <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
10 000 \$ à 14 999 \$	20	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	35	de 375 \$ à 500 \$
20 000 \$ à 29 999 \$	70	de 500 \$ à 750 \$
30 000 \$ à 39 999 \$	65	de 750 \$ à 1000 \$

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

## Portrait du logement à Courcelles

### Logements disponibles à Courcelles

Le parc immobilier de Courcelles compte un total de 486 logements privés en 2011. De ce nombre, 438 sont occupés par des résidents habituels. Le reste, 48 logements privés, sont soit vacants, soit utilisés comme résidence secondaire.

**Tableau 69. Variation du total des logements privés entre 2006 et 2011**

	2006	2011
Total des logements privés	426	486
Total des logements occupés par des résidents habituels	404	438

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion des ménages propriétaires

La grande majorité (83 %) des ménages de Courcelles sont propriétaires. Généralement, en milieu rural, on retrouve une plus forte proportion de ménages propriétaires qu'en milieu urbain.

**Tableau 70. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

	Courcelles	MRC du Granit
Ménages propriétaires	360 (83 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	80 (17 %)	1 980 (21 %)

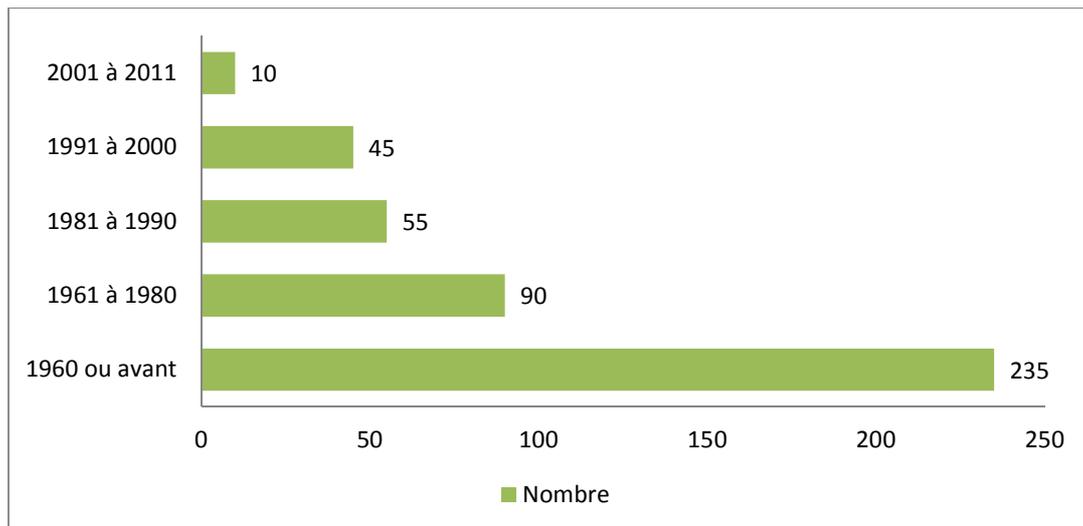
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011, PROFIL DE L'ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES MÉNAGES (ENM)

*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 logements<sup>17</sup>

Selon Statistique Canada, plus de la moitié des logements privés habités par des résidents habituels constituant le parc immobilier de Courcelles ont été construits avant 1960. On remarque un ralentissement graduel des nouvelles constructions depuis, avec une diminution constante du nombre de logements privés construits depuis 1960.

Figure 25. 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

De façon générale, le prix de l'habitation est très abordable à Courcelles. Les ménages locataires de Courcelles ont des dépenses mensuelles médianes liées au logement qui s'élèvent à environ 60 % des dépenses médianes des ménages locataires québécois. Quant à eux, les ménages propriétaires ont des dépenses médianes mensuelles liées à l'habitation représentant moins de la moitié (45 %) des dépenses mensuelles médianes de l'ensemble des ménages propriétaires du Québec.

Tableau 71. Prix des logements en 2011

	Courcelles	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>18</sup>	384 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>19</sup>	376 \$	841 \$

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

<sup>17</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

<sup>18</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

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

### Taux d'effort des ménages

Dans la municipalité de Courcelles, 30 ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu brut aux dépenses liées à l'habitation. Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de Statistique Canada, l'ensemble de ces ménages sont propriétaires de leur logement. C'est sensiblement moins que dans l'ensemble de la MRC du Granit, ce qui est cohérent avec le faible coût des logements à Courcelles, comme démontré dans le tableau précédent.

**Tableau 72. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	Courcelles	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	4,4 %	12,9 %	14,9 %

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

## Portrait statistique en bref

- La municipalité de Courcelles compte 1 004 habitants en 2011.
- La municipalité de Courcelles a vu sa population augmenter de 79 personnes entre 2006 et 2011.
- La proportion de la plupart des groupes d'âge des adultes en âge de travailler, de 25 à 59 ans, est moins importante dans la municipalité de Courcelles que pour l'ensemble de la MRC. Conséquemment, on retrouve moins de jeunes enfants (moins de 10 ans) à Courcelles et plus de personnes âgées de 60 ans et plus.
- Entre 2006 et 2011 à Courcelles, les groupes d'âge au-dessus de 60 ans ont connu une forte hausse entre 2006 et 2011 (+95), particulièrement marquée chez les 60-64 ans (+20) et les 65-69 ans (+25).
- Les hommes sont plus nombreux que les femmes à Courcelles, chez les jeunes adultes de 25 à 44 ans (+25).
- La municipalité de Courcelles compte 440 ménages en 2011. Parmi ces ménages, 150 sont des familles avec enfants, dont 40 sont monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Courcelles est de 48 387 \$, alors que leur revenu moyen est de 48 799 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 27 756 \$ et un revenu moyen de 30 693 \$. Les femmes ont un revenu médian de 21 595 \$ et un revenu moyen de 24 150 \$.
- À Courcelles, 55 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient consacrer moins de 500 \$ par mois aux dépenses liées à l'habitation. Parmi ces ménages, 20 ont un revenu de moins de 15 000 \$ et devraient dépenser moins de 375 \$ par mois pour se loger.
- Le parc immobilier de Courcelles compte un total de 486 logements privés en 2011. De ce nombre, 438 sont occupés par des résidents habituels.
- Une proportion de 83 % des ménages de Courcelles sont propriétaires de leur logement.
- À Courcelles en 2011, plus de la moitié des logements privés habités par des résidents habituels ont été construits avant 1960.
- À Courcelles en 2011, le paiement mensuel moyen d'un propriétaire pour se loger est de 376 \$ et les locataires ont des dépenses médianes de 384 \$ par mois.
- Dans la municipalité de Courcelles, 30 ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation. L'ensemble de ces ménages sont propriétaires.

## Consultation auprès des propriétaires de logements

Dans le cadre des consultations, trois propriétaires ont partagé des informations sur le marché du logement locatif à Courcelles. Ces propriétaires possèdent chacun entre quatre et sept logements. Le tableau suivant indique que le niveau de la demande est variable selon le propriétaire. Le roulement des locataires dans les logements est aussi variable, selon la clientèle ciblée : les aînés sont stables, mais les travailleurs sont plus mobiles.

**Tableau 73. Informations sur les logements locatifs à Saint-Ludger**

Nombre de propriétaires	3
Nombre de logements	17
Années de construction	Entre 1906 et 1952
Niveau de la demande	2 faible 1 fort
Logements vacants	3
Roulement des locataires	Faible

Le tableau suivant indique qu'il est abordable de louer un logement à Courcelles, et ce, peu importe la taille du logement. Rappelons que selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, le paiement mensuel médian pour les locataires de Courcelles est de 384 \$.

**Tableau 74. Prix moyens des logements selon la taille à Saint-Ludger**

	2½	3½	4½	5½	6½
Prix moyen	240 \$	300 \$	344 \$	450 \$	570 \$

Aucun propriétaire consulté n'a un intérêt à construire d'autres immeubles à logements dans le futur. Le manque de rentabilité en raison du bas prix des loyers a été évoqué par un des propriétaires pour expliquer ce manque d'intérêt pour des projets de développement.

## Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés

On compte une résidence privée pour aînés à Courcelles. Celle-ci, comme les autres, doit faire face à des coûts importants pour la mise aux normes. Un défi majeur demeure le fait de respecter la capacité de payer des aînés, tout en absorbant les coûts relatifs aux exigences gouvernementales. D'ailleurs, la direction pense repousser un projet de développement en raison des investissements importants qui pourraient être demandés suite à l'enquête sur la tragédie de L'Isle-Verte, en janvier 2014 (ex. : ajout de gicleurs).

**Tableau 75. Informations sur la résidence pour aînés de Courcelles**

Type de logement	Appartements	Chambres
Nombre	0	22
Nombre – Vacant	–	2
Niveau de la demande	–	Correct
Liste d'attente automne 2014	–	5-10 noms en moyenne
Clientèle cible	–	Semi-autonome; limite : incapacité à se déplacer seul, errance
Coût/unité/mois	–	1 050 \$ à 1 090 \$ plus certains services à la carte

### Consultation citoyenne

Le 28 octobre 2014, la directrice générale et quatre citoyens ont participé à une consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité de Courcelles. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

**Tableau 76. Problématiques liées à l'habitation à Courcelles**

- Les loyers peu dispendieux attirent parfois des locataires problématiques.
- La résidence d'aînés du village accueille des individus en perte d'autonomie (ex. : Alzheimer), ce qui rend l'ambiance moins stimulante pour les autres personnes âgées avec bonne capacité d'autonomie.
- Le zonage agricole limite le développement résidentiel.
- Plusieurs ménages achètent des maisons et repartent par la suite.
- Certaines maisons et certains terrains sont laissés à l'abandon.

### Besoins identifiés

Des participants ont exprimé le besoin d'avoir des logements plus adaptés pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie. Selon un citoyen, plusieurs appartements locatifs sont au deuxième étage.

### Offre de services à domicile

Selon les participants, les gens qui reçoivent des services de soutien à domicile sont satisfaits. Cependant, ces services semblent insuffisants pour permettre aux aînés de demeurer longtemps dans leur maison. La rotation des préposés aux bénéficiaires incommode également les utilisateurs de services. L'éloignement de Courcelles des services de santé (CSSS, hôpitaux) et l'absence d'un service de prise de sang dans le village sont aussi des défis.

### Initiatives passées

Un projet de développement résidentiel sur une nouvelle rue (des Plaines) a été mis sur pied il y a quelques années. La municipalité a investi 50 % des sommes nécessaires à l'expansion du réseau d'égouts.

### Attirer de nouveaux ménages

Les participants à la consultation souhaitent surtout attirer des jeunes familles. C'est un besoin pour plusieurs raisons.

**Tableau 77. Raisons pour attirer de nouveaux ménages à Courcelles**

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour conserver l'école</li> <li>• Pour assurer une relève</li> <li>• Pour travailler et créer des emplois</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

Les participants sont bien conscients des avantages de leur municipalité et en énoncent plusieurs. La présence de services de proximité est l'atout le plus mentionné. Les participants soulignent aussi la bonne entente qui règne dans la communauté et la présence de beaucoup de bénévoles qui organisent des activités pour les aînés et les familles.

En ce qui concerne les inconvénients, la position de Courcelles, à l'extrémité est de la MRC du Granit, est éloignée de certains services. Un bon nombre d'habitants souhaiteraient utiliser les services de la MRC de la Beauce qui est plus rapprochée, mais ce n'est pas possible. Cette situation est un irritant dans la municipalité, dont la majorité des habitants s'identifient à la région de la Beauce. Le tableau suivant résume les avantages et inconvénients énoncés par les participants.

**Tableau 78. Avantages et inconvénients de la municipalité de Courcelles**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs services de proximité (caisse, épicerie, pharmacie, restaurant, bureau de poste)</li> <li>• École</li> <li>• Église avec paroisse encore active</li> <li>• Services de téléphonie et d'Internet haute vitesse</li> <li>• Bonne entente dans la communauté</li> <li>• Présence de bénévoles</li> <li>• Tranquillité du village, situé loin de la route 108</li> <li>• Piste de ski de fond</li> <li>• Attrait touristique (Moulin Bernier)</li> <li>• Égale distance des grands centres (Lac-Mégantic, Saint-Georges, Thetford Mines)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éloignement de la municipalité des grands centres</li> <li>• Loin des services de santé</li> <li>• Loin des services d'éducation (école secondaire, cégeps, universités)</li> <li>• Position limitrophe dans la MRC qui restreint l'accès aux services et occasionne des services moins adaptés à la population</li> <li>• Ressources en transport insuffisantes</li> <li>• Pas assez de médecins</li> </ul>

### Maisons disponibles à Courcelles

En date du 23 novembre 2014, il y a sept maisons à vendre sur le site Web Centris à Courcelles. Comme le mentionnent les participants à la consultation, ces maisons sont très abordables. La majorité de celles qui sont affichées se vendent en bas de 100 000 \$ et deux sont affichées en bas de 50 000 \$. Plusieurs de ces maisons ont toutefois besoin de rénovations. Certaines sont également laissées à l'abandon. Quatre habitations ont récemment été démolies par la municipalité.

### Espace vacant

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

**Tableau 79. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Courcelles**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
10 %	14 %	5 %	29 %

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

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

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

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

### Terrains à vendre

Selon les participants, plusieurs terrains sont disponibles dans la municipalité et 50 % des terrains situés dans le périmètre urbain sont connectés aux services; ces derniers sont cependant peu publicisés. Cette information est confirmée par le fait qu'il y a seulement deux terrains à vendre sur le site Web Centris en date du 23 novembre 2014. Ceux-ci sont d'une très grande superficie et sont peu adaptés pour les nouvelles constructions : l'un est en zone agricole et l'autre est une ferme. Cette situation confirme le fait également mentionné par les participants que le zonage agricole constitue un obstacle au développement.

## Idées pour répondre à des besoins

Plusieurs idées de projets ont été proposées pour mieux répondre aux besoins en habitation à Courcelles. La présence d'un incitatif financier de la part de la municipalité pour stimuler la construction de nouvelles maisons ainsi que d'une subvention pour rénover les logements existants sont des idées souvent mentionnées. Ces idées correspondent également à un désir des participants « d'embellir le village ». D'autres suggestions ont été énoncées.

**Tableau 80. Idées de projets proposées lors de la consultation à Courcelles**

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incitatif financier pour la construction de nouvelles habitations</li> <li>• Subvention pour la rénovation des logements existants pour embellir le village</li> <li>• Adapter les logements locatifs aux aînés en perte d'autonomie (trop de logements au deuxième étage)</li> <li>• Construire des logements à prix modiques (logements abordables)</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer les services de soutien à domicile</li> <li>• Mettre sur pied un service de transport (taxi)</li> <li>• Avoir plus de médecins</li> <li>• Avoir un accès plus facile au CSSS</li> </ul>
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garder les industries de la municipalité</li> <li>• Baisser les taxes</li> </ul>

### Recommandation 1

Les participants à la consultation ont évoqué à plusieurs reprises le besoin de rénover leur maison et d'embellir l'image de la municipalité. La municipalité offre déjà un crédit de taxes à la construction et à la rénovation, mais les participants à la consultation ne connaissent pas ce programme. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité publicise davantage son programme de crédit de taxes pour inciter à la rénovation et à la construction, et qu'elle informe également la population des autres incitatifs déjà offerts (voir description du programme Rénoclimat en annexe du document synthèse de l'étude). Un règlement pourrait être mis en vigueur pour imposer certains standards de rénovation (esthétiques et techniques) pour améliorer l'apparence et la durabilité des logements existants.

### Recommandation 2

Certains citoyens ont mentionné que plusieurs logements n'étaient pas adaptés pour les personnes en perte d'autonomie, notamment parce qu'ils se trouvent au deuxième étage. Devant ce problème, nous recommandons :

#### Recommandation 2

Que la municipalité offre un incitatif financier (crédit de taxes ou subvention) aux propriétaires de logements locatifs de la municipalité hébergeant des aînés pour qu'ils puissent rénover leurs immeubles, afin de les adapter en fonction des individus en perte d'autonomie.

### Recommandation 3

Pour plusieurs résidents, la position de Courcelles dans la MRC semble un irritant puisqu'elle est éloignée de certains services régionaux. Quelques-uns de ces services, comme l'ambulance et le service Trans-Autonomie, ne transportent pas les individus vers la destination de leur choix. Devant cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 3

Que soit étudiée la possibilité de mettre sur pied un service de transport pour accommoder les résidents de Courcelles pour qu'ils aient le choix de se déplacer à Saint-Georges-de-Beauce plutôt qu'à Lac-Mégantic.

## MUNICIPALITÉ DE LAMBTON

### Portrait statistique de la population

Sise sur les bords du lac Saint-François, la municipalité de Lambton, avec une population totale de 1 584 personnes, est la municipalité qui compte le plus d'habitants parmi les six municipalités qui forment le secteur du parc de Frontenac. Entre 2006 et 2011, la municipalité de Lambton a connu une diminution de 2,4 % de sa population. Cette baisse, bien que plus marquée, suit la même tendance générale qu'on observe dans l'ensemble de la MRC du Granit.

**Tableau 81. Variation de la population entre 2006 et 2011**

	Lambton	MRC du Granit
Population en 2006	1 623	22 342
Population en 2011	1 584	22 259
Variation de la population entre 2006 et 2011	-2,4 %	-0,4 %

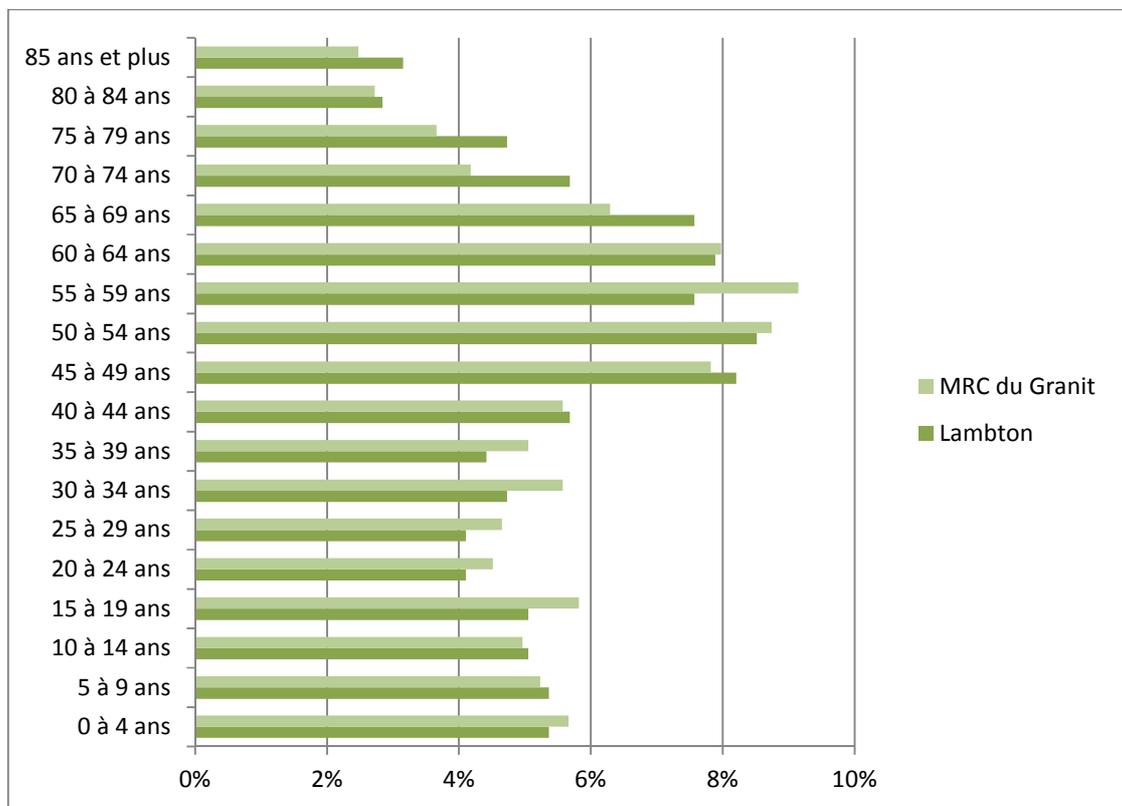
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Pyramide des âges à Lambton en 2011

La pyramide des âges de Lambton est semblable à celle de la MRC du Granit. Toutefois, on note que :

- Les jeunes adultes entre 15 et 39 ans sont légèrement moins nombreux à Lambton que dans la MRC du Granit.
- Les gens de 50 à 64 ans sont légèrement moins nombreux, en proportion, que dans l'ensemble de la MRC.
- À l'inverse, les gens de 65 ans et plus sont plus nombreux à Lambton que dans la MRC du Granit.

Figure 26. Pyramide des âges en 2011 – Lambton et MRC du Granit



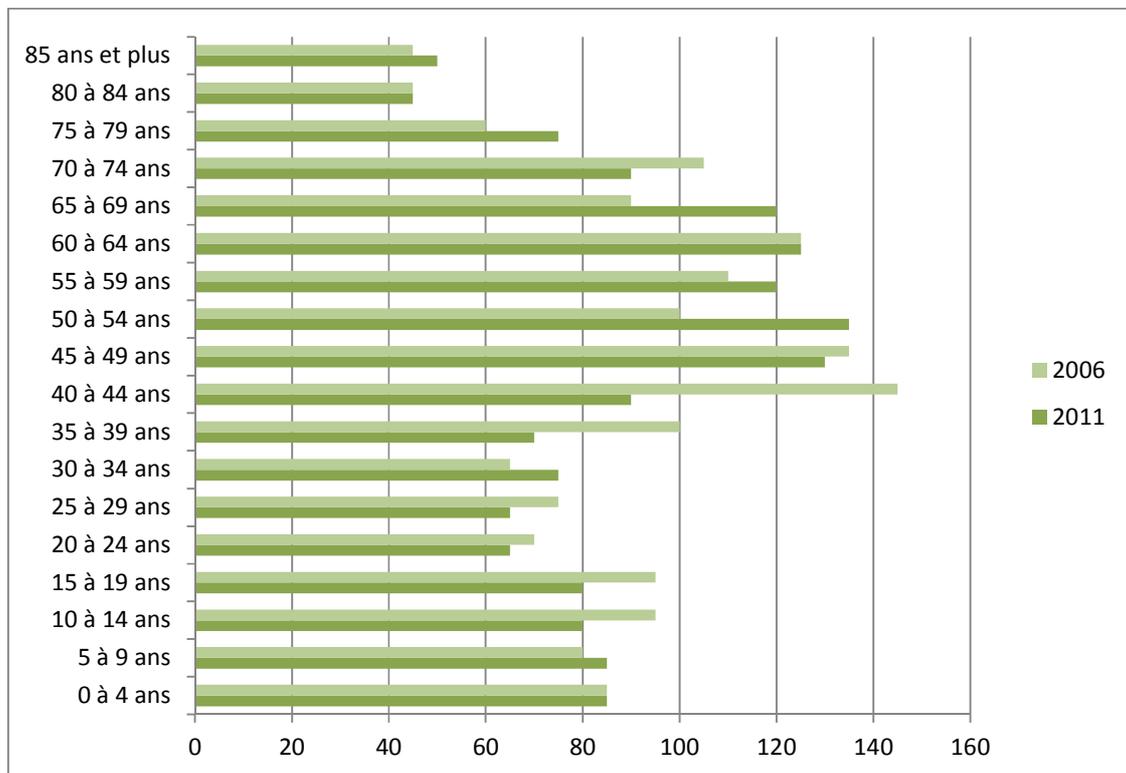
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

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

Globalement, le portrait de la population de Lambton n'a pas beaucoup changé entre 2006 et 2011. Cependant, certains groupes d'âge ont connu une évolution surprenante en cinq ans :

- Le changement le plus important touche les groupes d'âge entre 35 et 44 ans, qui ont subi une diminution de 85 personnes en cinq ans.
- Conséquemment, le nombre d'adolescents de 10 à 19 ans a également diminué de façon importante sur cette période (-30).
- À l'opposé, les groupes d'âges de 50 à 69 ans ont connu une augmentation de 75 personnes entre 2006 et 2011.

Figure 27. Population selon l'âge à Lambton – Évolution entre 2006 et 2011

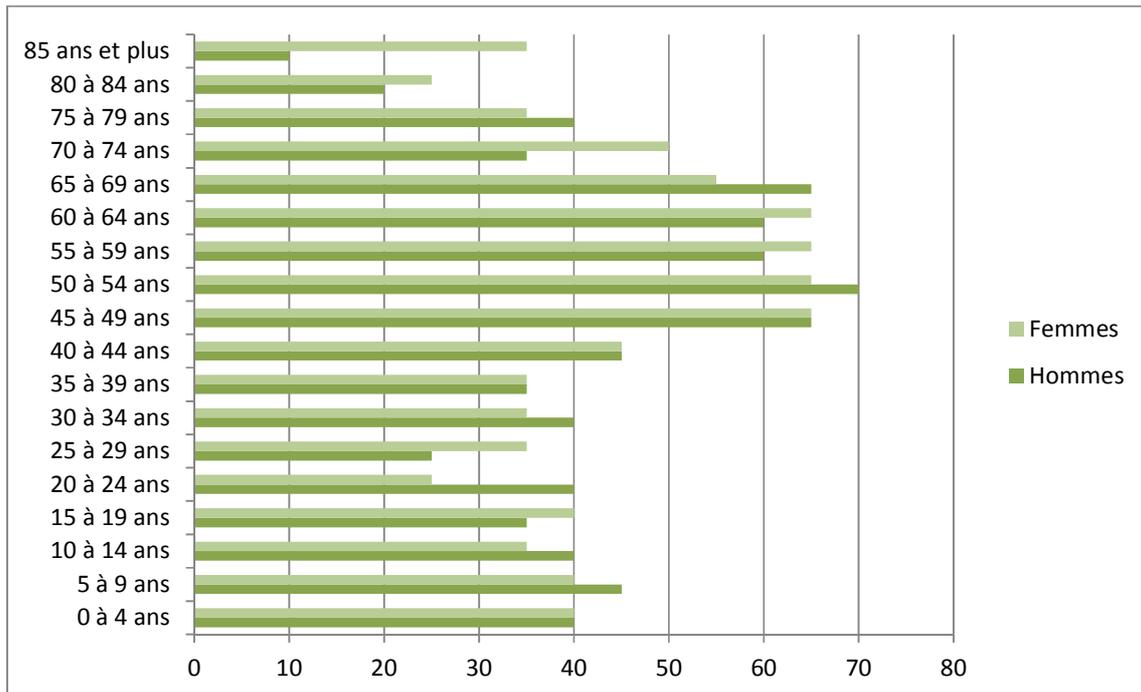


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Pyramide des âges selon le sexe à Lambton

La population de Lambton se distribue équitablement selon le sexe, pour l'ensemble des groupes d'âge en dessous de 69 ans. Chez les 70 ans et plus, on dénote un plus grand nombre de femmes (+40), ce qui s'explique par une espérance de vie plus élevée pour les femmes.

Figure 28. Pyramide des âges selon le sexe

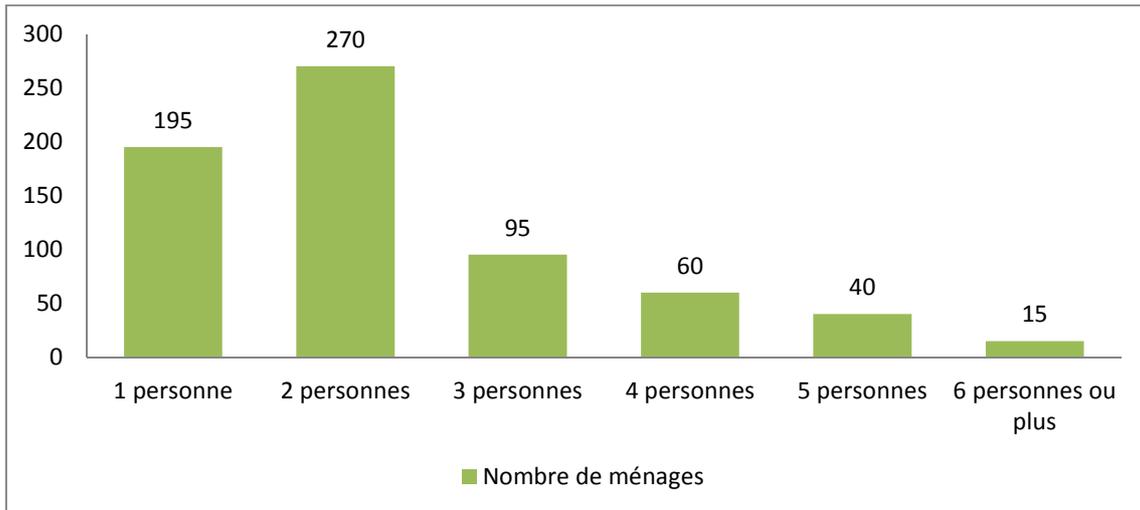


SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

### Ménages selon le nombre de personnes

La municipalité de Lambton compte 665 ménages en 2011. La grande majorité d'entre eux (70 %) est constituée d'une ou de deux personnes. La municipalité de Lambton compte 235 familles avec enfants, dont 60 sont monoparentales.

Figure 29. Ménages selon le nombre de personnes à Lambton



SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

## Revenus des ménages

Le revenu médian des habitants de Lambton est inférieur au revenu médian des ménages québécois d'environ 3 200 \$. L'écart est plus important entre le revenu moyen des habitants de Lambton et le revenu moyen des particuliers au Québec (8 300 \$). L'écart entre les revenus les plus élevés et les plus faibles est relativement bas à Lambton, comme le démontre la similitude entre les revenus médian et moyen.

Les hommes et les femmes de Lambton ont un revenu semblable, ce qui se distingue comparativement à la situation québécoise. Les hommes de Lambton ont un revenu médian de 7 500 \$ inférieur à son référent provincial, et un revenu moyen de 12 500 \$ inférieur à la moyenne provinciale. Les femmes de Lambton ont quant à elles un revenu médian semblable à la référence provinciale et un revenu moyen de près de 5 500 \$ inférieur à la moyenne provinciale.

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

	Total		Hommes		Femmes	
	Lambton	Québec	Lambton	Québec	Lambton	Québec
Revenu médian	24 855 \$	28 099 \$	25 645 \$	33 148 \$	23 779 \$	23 598 \$
Revenu moyen	27 518 \$	36 352 \$	29 842 \$	42 343 \$	25 096 \$	30 523 \$

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

Les ménages de Lambton ont un revenu total médian de près de 6 000 \$ inférieur à l'équivalent provincial. Le revenu moyen des ménages de Lambton est quant à lui de près de 15 000 \$ inférieur à la moyenne provinciale.

**Tableau 83. Revenu total des ménages en 2010**

	Lambton	Québec
Revenu médian	45 947 \$	51 842 \$
Revenu moyen	51 518 \$	66 205 \$

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

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

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

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

Le tableau suivant présente la répartition des 100 ménages les moins favorisés de Lambton selon leur niveau de revenu. La colonne de droite

présente le montant maximum que devraient payer ces ménages pour consacrer 30 % ou moins de leur revenu en dépenses liées au logement.

**Tableau 84. Ménages de Lambton ayant un revenu de moins de 40 000 \$ et les dépenses qu'ils devraient consacrer à l'habitation par mois pour qu'elles se situent en dessous de 30 % du revenu**

Revenu	N <sup>bre</sup> de ménages	Dépenses maximales d'habitation par mois pour y consacrer moins de 30 % du revenu
5 000 \$ à 9 999 \$	25	de 125 \$ à 250 \$
10 000 \$ à 14 999 \$	30	de 250 \$ à 375 \$
15 000 \$ à 19 999 \$	45	de 375 \$ à 500 \$

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

## Portrait du logement à Lambton

### Logements disponibles à Lambton

Selon Statistique Canada, le nombre de logements privés à Lambton s'élève à 1 216 en 2011. Ce nombre marque une augmentation de 181 logements privés depuis 2006. Des 1 216 logements privés recensés à Lambton, 668 sont occupés par des résidents habituels, soit 17 de moins qu'en 2006. Près de la moitié (45 %) des logements privés de Lambton sont donc utilisés comme résidence secondaire ou sont inoccupés, proportion en hausse au cours des cinq dernières années (45 % en 2011 vs 34 % en 2006).

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

	2006	2011
Total des logements privés	1 035	1 216
Total des logements occupés par des résidents habituels	685	668

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2006 ET 2011

### Proportion de ménages propriétaires

La grande majorité des ménages de Lambton (84 %) sont propriétaires de leur logement, proportion quelque peu supérieure à la moyenne de la MRC du Granit, bien que le secteur du parc de Frontenac soit celui dans la MRC du Granit où le taux de ménages propriétaires est le plus bas. Cette tendance est cohérente avec la réalité généralement remarquée en milieu rural au Québec, où la proportion de ménages propriétaires est beaucoup plus élevée qu'en milieu urbain.

**Tableau 86. Proportion de ménages propriétaires et locataires en 2011**

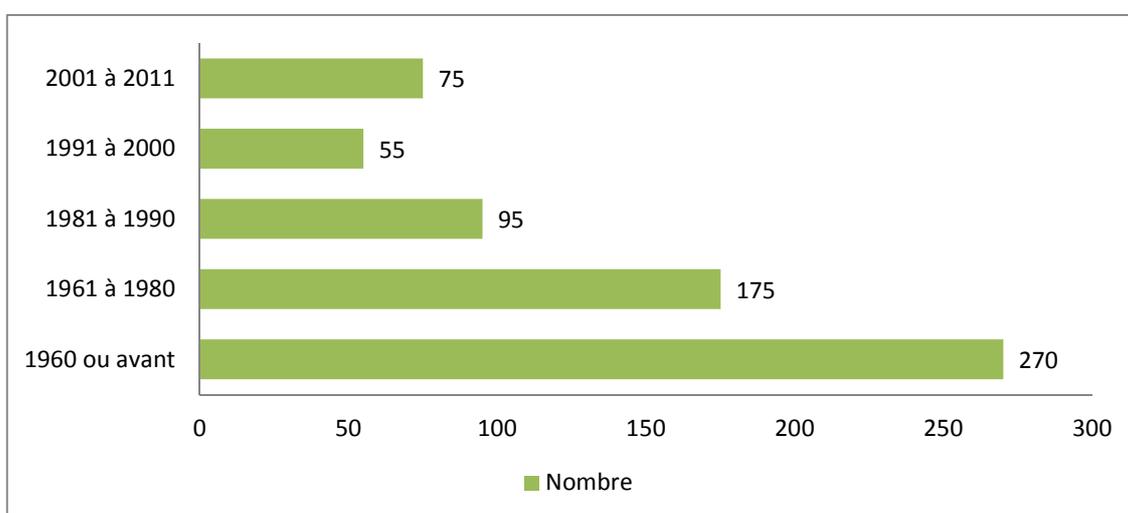
	Lambton	MRC du Granit
Ménages propriétaires	560 (84 %)	7 565 (79 %)
Ménages locataires	110 (16 %)	1 980 (21 %)

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

### Année de construction des logements<sup>20</sup>

Selon Statistique Canada, 40 % des maisons et logements des résidents habituels de Lambton ont été construits avant 1960.

**Figure 30. Nombre de logements privés selon l'année de construction**



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

<sup>20</sup> Ces statistiques présentent seulement les années de construction des logements habités par des résidents habituels et excluent les résidences secondaires (chalets ou maisons de villégiature).

### Prix du logement et taux d'effort

Le prix des logements à Lambton est sensiblement moins élevé que la moyenne provinciale, autant pour les logements loués que pour les propriétés. Cependant, le paiement mensuel médian des logements loués et des propriétés de Lambton est parmi les plus élevés du secteur du parc de Frontenac.

**Tableau 87. Prix des logements en 2011**

	Lambton	Québec
Paiement mensuel médian pour les logements loués <sup>21</sup>	401 \$	643 \$
Paiement mensuel médian pour les logements occupés par le propriétaire <sup>22</sup>	500 \$	841 \$

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

### Taux d'effort des ménages

Au-delà du tiers des ménages locataires de Lambton consacrent plus de 30 % de leur revenu brut pour des dépenses liées au logement, ce qui est de 10 % supérieur à la moyenne de la MRC du Granit et comparable à la moyenne québécoise. Les ménages propriétaires s'en tirent mieux : avec 9,4 % des ménages propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, Lambton se situe sous la moyenne de la MRC et du Québec. Au total, selon l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, 90 ménages de Lambton consacraient 30 % ou plus de leur revenu brut au logement.

**Tableau 88. Pourcentage des locataires et des propriétaires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au logement en 2011**

	Lambton	MRC du Granit	Québec
Locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	36,4 %	26,6 %	36,8 %
Propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement	9,4 %	12,9 %	14,9 %

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

<sup>21</sup> Toutes grandeurs de logements confondues. Comprend le loyer mensuel et les frais d'électricité, le chauffage et les services municipaux payés par les ménages locataires.

<sup>22</sup> Comprend tous les coûts d'habitation payés par les ménages qui sont propriétaires de leur logement.

## Portrait statistique en bref

- La Municipalité de Lambton compte 1 584 personnes en 2011.
- En comparaison avec la MRC du Granit, on note que les jeunes adultes entre 15 et 39 ans et les gens de 50 à 64 ans sont proportionnellement moins nombreux à Lambton.
- À l'inverse, les gens de 65 ans et plus sont plus nombreux à Lambton que dans la MRC du Granit.
- Entre 2006 et 2011, les groupes d'âge entre 35 et 44 ans ont subi une diminution de 85 personnes et le nombre d'adolescents de 10 à 19 ans a diminué de 30 personnes.
- À l'opposé, les groupes d'âges de 50 à 69 ans ont connu une augmentation de 75 personnes entre 2006 et 2011.
- La municipalité de Lambton compte 665 ménages en 2011. Parmi ces ménages, 235 sont des familles avec enfants, dont 60 sont monoparentales.
- En 2011, le revenu médian des ménages habitant à Lambton est de 45 947 \$, alors que leur revenu moyen est de 51 518 \$.
- Les hommes ont un revenu médian de 25 645 \$ et un revenu moyen de 29 842 \$. Les femmes ont un revenu médian de 23 779 \$ et un revenu moyen de 25 096 \$.
- À Lambton, 100 ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$ et devraient consacrer moins de 500 \$ par mois aux dépenses liées à l'habitation.
- Le parc immobilier de Lambton compte un total de 1 216 logements privés en 2011. De ce nombre, 668 sont occupés par des résidents habituels. Près de la moitié des logements sont donc utilisés comme résidence secondaire ou sont vacants.
- Une proportion de 84 % des ménages de Lambton sont propriétaires de leur logement.
- Autour de 40 % des logements habités par des résidents habituels à Lambton ont été construits avant 1960.
- À Lambton en 2011, le paiement mensuel moyen d'un propriétaire pour se loger est de 500 \$ et les locataires ont des dépenses médianes de 401 \$ par mois.
- Dans la municipalité de Lambton, 90 ménages consacrent plus de 30 % aux dépenses liées à l'habitation. Les ménages dans cette situation représentent 36,4 % des locataires et 9,4 % des propriétaires.

## Consultation auprès des propriétaires de logements

Dans le cadre des consultations, huit propriétaires ont partagé des informations sur le marché du logement locatif à Lambton. Ces propriétaires possèdent chacun entre trois et six logements. Le tableau suivant indique que la plupart des propriétaires considèrent que le niveau de la demande pour leurs logements est moyen. La plupart d'entre eux considère aussi avoir des locataires plutôt stables.

**Tableau 89. Informations sur les logements locatifs à Lambton**

Nombre de propriétaires	8
Nombre de logements	35
Années de construction	Entre 1905 et 1980
Niveau de la demande	2 faible 6 moyen
Logements vacants	5
Roulement des locataires	2 fort 6 faible

Le tableau suivant indique les prix moyens des loyers des propriétaires consultés selon la taille du logement. Rappelons que, selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, le paiement mensuel médian pour les locataires de Lambton est de 401 \$.

**Tableau 90. Prix moyens des logements selon la taille à Lambton**

	2½	3½	4½	5½	6½
Prix moyen	275 \$	307 \$	380 \$	425 \$	500 \$

Deux des propriétaires consultés ont un intérêt à construire d'autres immeubles à logements dans le futur. Les autres ne souhaitent pas développer davantage et trois d'entre eux considèrent qu'il y a suffisamment de logements locatifs dans le village.

## Consultation auprès de l'Office municipal d'habitation Lambton

La directrice générale de l'OH de Lambton 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 91. Informations sur les logements HLM de l'OH de Saint-Augustin-de-Woburn**

Nombre de logements	13
Logements vacants	1
Niveau de la demande	Fort
Roulement des locataires	–
Liste d'attente	Aucune
Clientèle cible	Aînés de 50 ans et plus

## Consultation auprès des propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés

Sur le territoire de la municipalité de Lambton, on compte une résidence privée pour aînés. Comme d'autres, les propriétaires de cette résidence se sentent parfois peu supportés par les instances gouvernementales qui exigent d'importants investissements pour la mise aux normes, sans apporter de support technique et financier.

**Tableau 92. Informations sur la résidence pour aînés à Lambton**

Type de logement	Appartements	Chambres
Nombre	5 (suites)	25
Nombre – Vacant	0	0
Niveau de la demande	Plutôt fort	
Liste d'attente automne 2014	3-4 noms	3-4 noms
Clientèle cible	Semi-autonome; limite : besoin de contention (risque de chute élevé), errance	
Coût/unité/mois	1 735 \$ (seul) à 2 160 \$ (occ. double) certains services à la carte	1 080 \$ plus certains services à la carte

## Consultation citoyenne

Le 4 novembre 2014, la directrice générale et 12 citoyens ont participé à une consultation citoyenne sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation dans la municipalité de Lambton. Les principales problématiques relevées sont les suivantes.

### Tableau 93. Problématiques liées à l'habitation à Lambton

- Il y a un manque de terrains pour construire de nouvelles habitations dans la municipalité. Ceux en demande sont zonés verts et les terrains zonés blancs sont mal situés et impopulaires.
- Le prix des maisons à Lambton est élevé. Il y a beaucoup de résidences riveraines à vendre, mais elles ne conviennent pas aux besoins des jeunes familles, car elles sont dispendieuses et éloignées des services. Il y a peu de maisons à vendre dans le village, sauf sur la rue principale (route 108, très passante).
- Les taxes de la municipalité sont élevées comparativement aux villages voisins. Certains ménages ont de la difficulté à payer leur hypothèque et quittent Lambton pour cette raison.
- Plusieurs logements locatifs sont dispendieux. Cependant, les logements qui sont moins dispendieux sont souvent de mauvaise qualité et attirent parfois des individus problématiques.

### Besoins identifiés

Plusieurs aînés ont exprimé le besoin d'avoir des logements locatifs plus luxueux que les HLM et les résidences déjà présentes à Lambton. La construction de ce type de logement (idéalement avec services) pourrait contrer l'exode de certains aînés vers Lac-Mégantic qui offre ce type d'habitation.

En réaction au prix élevé des maisons, des taxes et de certains logements locatifs dans la municipalité, des participants ont exprimé le besoin de construire des logements abordables et des habitations jumelées pour les jeunes familles qui souhaiteraient s'établir à Lambton.

Améliorer l'éclairage des rues et la qualité des routes est aussi un besoin exprimé par les participants. Le manque d'éclairage a un effet négatif sur le sentiment de sécurité de certains habitants. Les chemins d'accès menant aux résidences secondaires mériteraient également d'être améliorés.

### Offre de services à domicile

Certains participants sont satisfaits des services de soutien à domicile offerts. Cependant, ce n'est pas le cas de tous. Comme il a été mentionné plus tôt, plusieurs citoyens soulignent l'exode de beaucoup d'aînés vers Lac-Mégantic. De l'avis des participants, ces départs sont souvent occasionnés par le fait que les aînés n'ont pas assez de services de soutien à domicile pour demeurer chez eux.

Ces services ne se limitent pas aux seuls services de santé. Les aînés qui résident dans des maisons, par exemple, ont également un grand besoin de soutien pour accomplir des travaux légers comme le gazon, la peinture, le déneigement, etc. Quant aux autres services, comme ceux du CSSS et les services de ménage du Service d'entretien à domicile du Granit, ces derniers ne sont pas toujours connus de la population. Une campagne de promotion serait nécessaire à leur sujet.

Les besoins en transport de certains aînés ne sont également pas tous comblés. L'organisme Trans-Autonomie constitue un atout pour ceux qui souhaitent se déplacer, mais ce n'est pas suffisant et le service est perçu comme moins adapté pour les personnes aînées non autonomes. Des aînés aimeraient également bénéficier des services du Centre d'action bénévole du Granit pour être accompagnés lors de leurs rendez-vous chez le médecin. Des participants ainsi que la directrice générale ont aussi évoqué le besoin d'un service de repas pour les aînés. Des logements ou des résidences avec service de repas permettraient également de garder les aînés plus longtemps à Lambton.

### Initiatives passées

Au cours du passé, la municipalité de Lambton a mis sur pied plusieurs ressources en habitation pour les aînés, notamment les HLM, le CHSLD et les résidences la Rose d'Or et St-François. En juillet 2014, elle a aussi mis sur pied le *Programme de revitalisation pour l'année 2013-2014* accordant un crédit de taxes de cinq ans à tous les ménages qui souhaitent se construire sur certains terrains de la municipalité. Ce même crédit s'appliquait aussi pour les rénovations, mais pour une période plus restreinte de trois ans.

### Attirer de nouveaux ménages

Ayant une population vieillissante, les résidents de Lambton souhaitent surtout attirer des jeunes familles ainsi que des entrepreneurs et des professionnels pour les raisons suivantes.

**Tableau 94. Raisons pour attirer de nouveaux ménages à Lambton**

Types de ménages	Raisons
Jeunes familles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la diversification de la population (plus d'enfants et de jeunes adultes)</li> <li>• Pour augmenter la population</li> <li>• Pour conserver l'école</li> <li>• Pour favoriser le développement et la vitalité de Lambton</li> <li>• Pour l'implication dans la municipalité</li> <li>• Pour le dynamisme du village</li> <li>• Pour aller chercher de nouveaux services</li> <li>• Pour favoriser le sentiment d'appartenance</li> <li>• Pour favoriser les dépenses dans la municipalité</li> </ul>
Entrepreneurs et propriétaires d'entreprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour créer des emplois</li> </ul>
Professionnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour combler le manque de médecins dans le village</li> <li>• Pour augmenter l'offre de services</li> </ul>

### Avantages et inconvénients de la municipalité

La municipalité de Lambton a plusieurs avantages pouvant attirer les ménages. Son atout le plus prisé est ses services de proximité qui sont nombreux. Considérée comme le deuxième pôle commercial d'importance après Lac-Mégantic, elle offre plusieurs services qui comblent la majorité des besoins des habitants (station d'essence, dépanneur, épicerie, boulangerie, restaurant, pharmacie, Korvette, quincaillerie, caisse populaire, bureau de poste, services de garde).

En analysant les propos des participants, on constate que les coûts reliés à l'habitation semblent l'un des principaux inconvénients de la municipalité. De plus, les emplois disponibles sur le territoire de la municipalité sont peu payants. Cette situation, c'est-à-dire la combinaison des coûts élevés en habitation à des emplois peu rémunérés peut décourager les nouveaux ménages de s'établir à Lambton.

Le départ récent des trois médecins du village a aussi créé un manque dans la municipalité. Les heures restreintes de la pharmacie (fermée les fins de semaine) constituent aussi un désavantage. Le tableau suivant résume les propos des participants.

**Tableau 95. Avantages et inconvénients de la municipalité de Lambton**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de nombreux services de proximité</li> <li>• Plusieurs infrastructures pour les jeunes familles (OTJ, parc municipal, centre sportif, aréna et bibliothèque)</li> <li>• Service de loisirs</li> <li>• École dynamique</li> <li>• Emplois disponibles dans la municipalité</li> <li>• Plusieurs habitations pour les aînés (HLM et résidences)</li> <li>• Proximité des grandes routes (108, 263)</li> <li>• Proximité du parc national de Frontenac</li> <li>• Lac St-François</li> <li>• Existence d'un programme de revitalisation pour la construction de nouvelles maisons et pour la rénovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût des maisons élevé</li> <li>• Coût des terrains élevé</li> <li>• Coût des logements élevé</li> <li>• Taxes importantes</li> <li>• Emplois à faible salaire</li> <li>• Qualité des rues et de l'éclairage à améliorer</li> <li>• Accès éloigné des services de santé</li> <li>• Heures d'ouverture restreintes de la pharmacie</li> </ul>

### Maisons disponibles à Lambton

En date du 20 novembre 2014, il y a 24 maisons en vente à Lambton sur le site Web Centris. Comparativement à d'autres municipalités de la MRC du Granit, ces dernières sont assez dispendieuses. Dix d'entre elles, par exemple, se vendent à plus de 200 000 \$. Des participants considèrent également qu'il y a trop de résidences de type villégiature dans la municipalité. Celles-ci ne conviennent pas aux besoins des jeunes familles. Certaines façades de maisons pourraient aussi être embellies sur la rue principale.

### Espace vacant

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

**Tableau 96. Espace vacant et inoccupé dans le périmètre urbain de Lambton**

Espace vacant	Espace inoccupé	Espace inoccupé enclavé	Espace vacant total
5 %	18 %	11 %	34 %

*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

Le manque de terrains est la problématique la plus soulignée dans la municipalité. Le zonage agricole limite le développement et les terrains disponibles zonés blanc sont impopulaires. L'article 59 a déjà été appliqué pour construire des maisons sur des terrains zonés verts, mais le gouvernement du Québec a peu d'ouverture pour de nouveaux emplacements. La municipalité négocie néanmoins avec le ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire (MAMROT) pour créer un périmètre urbain secondaire, afin de stimuler le développement. La réglementation municipale semble être un obstacle au développement.

### Idées pour répondre à des besoins

De nombreuses idées de projets ont été soumises pour mieux répondre aux besoins de la municipalité en logement. Celles qui reviennent le plus souvent concernent la construction de nouveaux logements. Pour les jeunes familles, il est suggéré de construire de nouvelles habitations, notamment par la mise sur pied d'un projet de développement résidentiel et la construction d'habitations jumelées moins dispendieuses. Pour les aînés, la construction de nouvelles résidences avec service de repas et de résidences plus dispendieuses pour les plus fortunés a été proposée. Le tableau suivant présente toutes les idées proposées.

**Tableau 97. Idées de projets proposées lors de la consultation à Lambton**

Construction et entretien des logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet de développement résidentiel</li> <li>• Maisons jumelées pour familles à faible revenu</li> <li>• Résidences pour aînés avec service de repas</li> <li>• Résidences pour aînés plus luxueuses</li> <li>• Construction de logements à prix abordables</li> <li>• Rénover et embellir les logements existants</li> <li>• Aide pour la rénovation des logements</li> </ul>
Services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Médecins dans le village</li> <li>• Popote roulante locale pour les aînés</li> <li>• Faire la promotion des services offerts</li> </ul>
Économie locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer de nouvelles industries pour les jeunes familles</li> <li>• Création de PME</li> <li>• Offrir des emplois avec des meilleurs salaires</li> <li>• Auberge ou motel pour les touristes</li> </ul>

### Recommandation 1

Les citoyens de Lambton ont énoncé à plusieurs reprises que le prix des maisons et les taxes de la municipalité sont élevés. Les emplois disponibles à Lambton sont aussi peu payants. En conséquence, il est difficile pour les jeunes familles de s'établir à Lambton. Face à cette situation, nous recommandons :

#### Recommandation 1

Que la municipalité mette sur pied un incitatif financier pour aider les nouveaux ménages qui souhaitent s'établir dans la municipalité à s'acheter une maison. Il existe déjà un programme pour la construction de nouvelles maisons, mais aucun pour aider les ménages à acquérir les maisons déjà offertes sur le territoire.

### Recommandation 2

Devant la difficulté des jeunes familles à s'acheter une maison à Lambton, nous recommandons également :

#### Recommandation 2

D'étudier la possibilité d'un projet de construction de maisons en rangées à prix abordables pour les jeunes familles à revenu modeste.

### Recommandation 3

Plusieurs aînés ont exprimé le besoin d'avoir des logements locatifs plus luxueux que les HLM et résidences déjà présentes à Lambton. En ce sens, nous recommandons :

#### Recommandation 3

De considérer la mise sur pied d'un projet de logements communautaires avec services pour les aînés autonomes à Lambton (voir les études de cas *Coopérative de solidarité La Brunante* et *Coopérative de solidarité La Corvée* en annexe du document synthèse de l'étude).