

Rapport d'étude de marché sur les besoins immobiliers

Présentation à :



Nancy Jalbert, CPA, CA
Associée – Conseil en management

1^{er} octobre 2021



Le 1^{er} octobre 2021

Monsieur David Bourdages
Directeur général
MRC Avignon
102, rue Nadeau
Case postale 5030
Carleton-sur-Mer (Québec) G0C 2Z0

**Raymond Chabot
Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L.**
138, route 132 Ouest
New Richmond (Québec)
G0C 2B0

T 418 392-5001

Objet : Rapport d'étude de marché sur les besoins immobiliers

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet. Nous espérons que nos constats vis-à-vis de la situation actuelle, nos recommandations et les pistes de solution proposées vous aideront à atteindre vos objectifs.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration et la grande transparence de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec madame Nancy Jalbert au 418 647-5027.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

Nancy Jalbert, CPA, CA
Associée – Groupe conseil en Transformation des affaires

Table des matières

Rappel du contexte et du mandat	4
Sommaire décisionnel	10
Survol des grandes tendances en immobilier et en habitation au Québec et au Canada	23
Portrait sommaire de l'habitation dans la MRC Avignon	34
Portrait de l'offre de l'habitation dans la MRC Avignon	46
Constats issus des entrevues dans la MRC Avignon	54
Portrait de la demande d'habitation dans la MRC Avignon	
▪ Synthèse des éléments à retenir du sondage	62
▪ Caractéristiques des personnes à la recherche d'une habitation	64
▪ Constats	67
Solutions potentielles apportées par les personnes interrogées	69
Constats, enjeux et évaluation approximative des besoins en habitations	73
Annexes	
Entrevues individuelles auprès d'organismes et d'organisations du milieu – retiré du document - caviardé	85
Sondage dans la MRC Avignon	
▪ Situation actuelle	86
▪ Profil des répondants	94
▪ Situation recherchée : locataire ou propriétaire	101



Rappel du contexte et du mandat

Mise en contexte

LA PÉNURIE D'HABITATIONS S'ACCENTUE DANS LA MRC AVIGNON

Depuis quelques années déjà, la Gaspésie fait face à des enjeux de pénurie d'habitations, avec des taux d'inoccupation autour de 2 %. Avec la pandémie, qui incite de plus en plus de travailleurs à s'installer en Gaspésie, et avec l'arrivée de nouvelles grandes entreprises, la pénurie d'habitations s'est accélérée sur la péninsule. La **municipalité régionale du comté (MRC) Avignon** est d'ailleurs l'une des plus touchées. Parallèlement à la demande grandissante, le nombre ainsi que la variété limitée disponible d'habitations freinent le développement économique et urbain de la région. Malgré la création d'une banque d'habitations pour pallier la pénurie, la MRC Avignon constate que plusieurs nouveaux arrivants potentiels peinent à trouver un endroit où se loger.

En réponse à la demande grandissante et dans une volonté de développer une offre adaptée, la MRC Avignon souhaitait réaliser une étude de marché pour évaluer les besoins immobiliers sur son territoire. Ceci permettra de confirmer les modèles d'habitation à considérer et de mieux cibler le nombre d'habitations nécessaires en fonction du bassin de nouveaux arrivants potentiels.

C'est dans ce contexte que la MRC Avignon souhaitait **avoir recours aux services des experts en étude de marché de Raymond Chabot Grant Thornton (ci-après « RCGT ») pour l'appuyer dans ce processus de réflexion.**

Objectif de l'étude de marché

- Confirmer les besoins en matière de nouvelles habitations sur le territoire de la MRC Avignon;
- Cibler le ou les modèles d'habitation les plus adaptés aux besoins des nouveaux arrivants (multilogements, duplex, maisons unifamiliales, etc.) et les caractéristiques recherchées (aménagement, gamme de prix, etc.), et préciser s'il y a des différences entre les municipalités de la MRC;
- Obtenir un ordre de grandeur quant au nombre d'habitations nécessaires pour répondre à la demande;
- Permettre à la MRC et à son comité d'orienter les prochains projets immobiliers du territoire en réponse aux besoins cernés.



Étapes clés de l'étude de marché

1. En premier lieu, une **recherche de données secondaires** a été réalisée afin de dresser un portrait des tendances en matière d'habitation au Québec et, plus précisément, sur le marché de la Gaspésie;
2. Des **entrevues individuelles** ont ensuite été réalisées **auprès d'acteurs clés** locaux en immobilier ainsi **qu'auprès d'entreprises** qui embauchent des ménages avec des besoins potentiels en habitation;
3. Un **sondage** a finalement été conduit **auprès des nouveaux résidents** des différentes municipalités de la MRC Avignon qui ont rencontré des difficultés lors de leur recherche d'habitation dans les dernières années ou qui n'ont pas encore trouvé une habitation répondant à leurs besoins.



Établir des constats et des recommandations afin de guider la MRC Avignon dans le choix de projets structurants en soutien au développement de l'offre d'habitations sur son territoire.

Approche méthodologique



DÉMARRAGE

- Rencontre de démarrage;
- Revue des objectifs et des attentes;
- Établissement de la liste des personnes à joindre dans le cadre de la démarche;
- Discussion sur l'information détenue par la MRC Avignon sur la situation actuelle et les besoins potentiels;
- Partage de la documentation existante;
- Établissement de la liste des personnes à contacter;
- Achèvement du plan de travail.



COLLECTE DE DONNÉES

- Recherche de données secondaires sur les tendances en matière d'habitation au Québec;
- Recherche de données secondaires sur le marché immobilier en Gaspésie et dans les municipalités de la MRC Avignon;
- Entrevues auprès d'organismes locaux, de promoteurs immobiliers ou d'entreprises de construction locales et de personnes occupant un poste en ressources humaines au sein d'entreprises du territoire;
- Sondage auprès des nouveaux résidents et des résidents de la MRC Avignon.



RAPPORT

- Rédaction des principaux constats dans un rapport de synthèse;
- Dépôt d'un rapport en version projet à la MRC pour validation et ajustements, s'il y a lieu;
- Présentation du rapport final.

Avertissements et réserves

La présente étude de marché s'appuie en partie sur des informations qualitatives recueillies dans le cadre d'entrevues individuelles avec des organisations et organismes locaux et sur des données quantitatives recueillies auprès de nouveaux résidents de la MRC. Bien que cette approche méthodologique ne permette pas la généralisation des résultats, elle offre un regard intéressant et approfondi sur les perceptions d'acteurs clés du milieu.

RCGT ne formule aucune déclaration ou garantie quant à l'exactitude des prévisions en matière de besoins en habitations dans la MRC Avignon. Le destinataire ne doit pas considérer ces informations comme une garantie des résultats futurs. RCGT se dégage de toute responsabilité pouvant être fondée sur ces informations, en partie ou en totalité.

Il est également à noter que certaines informations et données sont sujettes à une variation dans le temps, ce qui pourrait vraisemblablement entraîner des changements aux conclusions.

Mentionnons enfin que le contexte actuel généré par la crise de la COVID-19 entraîne des répercussions considérables sur la population et les organisations de tous secteurs d'activité, qu'elles soient de nature financière, humaine, stratégique ou opérationnelle.

Considérant la vitesse à laquelle la situation évolue, il est difficile d'anticiper de façon précise ses effets sur la population et les organisations.



Sommaire décisionnel



Vieillesse de la population

- Environ le quart de la population du Canada aura plus de 65 ans en 2030 comparativement à 18 % en 2018, ce qui aura une incidence sur le type d'habitation demandé;
- Une hausse du nombre de ménages d'une personne et de couples sans enfant est observée depuis plusieurs années et est vouée à se poursuivre.

Intérêt grandissant des Québécois à s'établir en région, incluant la Gaspésie

- La pandémie et les restrictions sanitaires, telles que les périodes de confinement, ont incité de nombreux citoyens à aller s'établir en région;
- La croissance du télétravail a accéléré leur décision de déménager;
- La popularité de la Gaspésie à l'été 2020 a engendré une hausse de nouveaux arrivants, autant des travailleurs que des retraités, qui viennent principalement de Montréal.



Augmentation des coûts de construction et des valeurs immobilières durant la pandémie



- L'augmentation très rapide du prix des propriétés depuis la dernière année (20 %) a eu une incidence majeure sur la capacité des ménages à acquérir leur première habitation;
- La hausse du coût des matériaux de construction est liée à des difficultés d'approvisionnement en contexte de pandémie, combinées à un manque de main-d'œuvre et à une hausse de la demande.

Constats concernant l'offre d'habitations dans la MRC Avignon

Principalement des propriétaires et peu d'habitations dans la MRC

- Quelque 75 % des résidents sont propriétaires;
- Près de 80 % des habitations sont des maisons individuelles non attenantes dans la MRC (particulièrement dans l'ouest, excepté la Matapédia) et 10 % des habitations sont des appartements locatifs;
- Quelque 10 % des habitations nécessitent une réparation majeure (principalement dans l'ouest).

Constructions résidentielles, mais pas de multilogement

- Les promoteurs immobiliers construisent des maisons à la demande, mais n'investissent pas dans des multilogements en raison des prix élevés des matériaux et du manque de terrains avec des services disponibles;
- Les promoteurs visent un délai de recouvrement de leur investissement d'environ 20 ans. Les loyers sont souvent fixés en conséquence;
- Selon eux, le prix des loyers serait plus élevé (environ 1 500 \$ à 1 600 \$) que la cible fixée par les locateurs potentiels (600 \$ à 800 \$);
- Une bonne partie de l'offre d'appartements (duplex, plain-pied ou appartement de moins de cinq étages) se trouve à Carleton-sur-Mer.

Offre partagée par le bouche-à-oreille

- L'offre d'habitations à vendre ou à louer est peu accessible aux nouveaux arrivants, car elle est principalement partagée par le bouche-à-oreille et elle est peu affichée sur des plateformes numériques;
- Le peu d'offres disponibles s'écoule rapidement et principalement auprès de résidents de la MRC.

L'offre d'habitations à vendre ou à louer est limitée dans la MRC, et les prix des constructions neuves ont augmenté durant la pandémie, ce qui rend l'habitation difficilement accessible aux nouveaux arrivants qui souhaitent louer ou acheter.

Constats concernant la demande d'habitations dans la MRC Avignon

Type d'habitations recherchées

- Les résidents et les nouveaux arrivants souhaitant acquérir une propriété sont pour la plupart intéressés par l'achat ou la construction de maisons unifamiliales;
- Les jeunes professionnels ayant des moyens financiers limités sont davantage à la recherche de jumelés ou de maisons en rangée;
- Les résidents et les nouveaux arrivants souhaitent louer une habitation rénovée, principalement un quatre pièces et demie;
- Les personnes âgées qui souhaitent louer sont à la recherche d'habitations rénovées avec une cour arrière (jumelé ou maison en rangée).

Prix recherchés

- Les prix recherchés pour la location sont principalement situés entre 500 \$ et 800 \$ pour les résidents. Les nouveaux arrivants sont prêts à payer davantage, de façon temporaire, pendant leur recherche d'acquisition ou leur construction;
- Les acheteurs sont prêts à investir entre 150 000 \$ et 250 000 \$ pour l'achat d'une construction neuve. Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles de payer autour de 250 000 \$ (prix du marché).

Caractéristiques recherchées

- Une durée de bail minimale de un an, la propreté, la qualité de l'habitation et le montant du loyer sont les éléments le plus importants pour les personnes souhaitant louer une habitation;
- L'accès à une cour arrière et le coût sont les éléments le plus importants pour les personnes souhaitant acquérir une propriété.

Portrait sommaire des personnes cherchant à louer une habitation dans la MRC Avignon

Nouveaux arrivants

Souhaitent louer en attendant de pouvoir acheter une maison ou de se faire construire, et sont prêts à payer des loyers entre 551 \$ et 1 000 \$ idéalement, mais sont prêts à payer plus cher s'ils n'ont pas le choix (jusqu'à 1 500 \$ ou 1 600 \$ selon les entrevues réalisées).

Locataires résidant dans la MRC

Souhaitent changer d'habitation et payer des loyers entre 300 \$ et 800 \$ selon la taille de l'habitation.



Aînés qui vendent leur maison

Souhaitent un jumelé à louer en priorité avec au moins une cour arrière et des services (ex. : déneigement), pour un loyer entre 600 \$ et 1 200 \$ (selon les services inclus).

Jeunes travailleurs quittant leur maison familiale

Souhaitent louer une habitation abordable entre 500 \$ et 800 \$.

Les nouveaux arrivants, étant habitués aux loyers citadins, sont plus enclins à payer des loyers de 1 500 \$ en attendant la construction de leur maison que les résidents locataires qui, pour leur part, cherchent des loyers entre 300 \$ et 800 \$.

Sources : Analyses issues des entrevues et du sondage.

Portrait sommaire des personnes cherchant à acheter une habitation ou à se faire construire dans la MRC Avignon

Nouveaux arrivants

Cherchent principalement à acheter dans le secteur est (particulièrement à Carleton-sur-Mer et à Maria). Par contre, certains ayant des revenus moindres ou souhaitant habiter une ferme cherchent dans le secteur ouest.

Ils ont pour la plupart une mise de fonds importante issue d'une vente en ville, ce qui leur permet d'acheter malgré la hausse des coûts de construction.



Résidents de la MRC

Souhaitent réaliser une première acquisition ou l'achat d'une plus grande résidence.

Pour une première acquisition, les jumelés et les maisons en rangée sont de plus en plus populaires.

En général, les résidents de la MRC ont des moyens financiers plus limités que les nouveaux arrivants.

Alors que les nouveaux arrivants ont souvent davantage de moyens financiers que les résidents pour acquérir une résidence ou se faire construire, ces derniers ont l'avantage d'avoir un réseau de connaissances et sont plus susceptibles d'entendre parler de maisons à vendre par le bouche-à-oreille.

Sources : Analyses issues des entrevues et du sondage.

Enjeux en habitation dans la MRC affectant particulièrement les nouveaux arrivants

Types de demandes	Enjeux
Nouveaux arrivants à la recherche d'une location en bon état pendant la construction ou la recherche de leur maison	Il est difficile de trouver une location temporaire en raison du nombre limité d'habitations à louer.
Résidents et nouveaux arrivants à la recherche d'une habitation à louer autour de 1 500 \$ ou 1 600 \$	L'offre est limitée, mais les promoteurs immobiliers seraient prêts à construire de tels logements. Par conséquent, il est réaliste de croire que l'offre de ce type de logement devrait croître.
Résidents et nouveaux arrivants à la recherche d'une habitation à acheter	L'offre d'habitations en bon état à acheter est très limitée et les coûts de construction sont élevés. Ils n'ont donc pas le choix de faire des concessions importantes.

Avec un accroissement total négatif projeté dans les prochaines années, les enjeux en matière d'offre d'habitations ne devraient pas s'accroître de manière importante dans la MRC si des solutions pour les nouveaux arrivants sont mises en place rapidement.

Enjeux en habitation dans la MRC affectant particulièrement les résidents à revenu modeste

Types de demandes	Enjeux
Résidents et nouveaux arrivants à la recherche d'une habitation à louer à un loyer abordable (300 \$ à 800 \$)	L'offre actuelle limitée d'habitations abordables ainsi que l'absence de projets de construction de multilogements privés pour ce type de loyer, combinées à des besoins de réparations mineures et majeures de plusieurs habitations abordables, pourraient engendrer des enjeux importants dans les prochaines années si les propriétaires ne réalisent pas de rénovations.

Même si l'offre d'habitations abordables à louer est limitée, la décroissance du nombre de locataires dans les dernières années, et ce, malgré le vieillissement de la population, ne justifie pas la construction d'habitations locatives abordables supplémentaires. Par contre, une amélioration de l'état des habitations abordables serait bénéfique. Des incitatifs à la rénovation pour les propriétaires seraient ainsi à considérer.

Hypothèses utilisées pour l'estimation des besoins supplémentaires en habitations

	Nouveaux arrivants
Hypothèses considérées dans l'estimation du nombre d'unités	<ul style="list-style-type: none">▪ Dans les prochaines années, 50 à 90 nouveaux arrivants à la recherche d'habitations neuves ou en bon état sont à prévoir annuellement. La construction de résidences sera nécessaire afin de répondre à leur demande;▪ La grande majorité des nouveaux arrivants souhaitent être propriétaires et sont à la recherche de maisons d'environ 1 200 pieds carrés;▪ Ils sont principalement intéressés par le secteur est, mais aussi par le secteur ouest pour des fermettes.
Nombre d'unités requises à court terme (0-3 ans)	50 à 90 unités dans le secteur est principalement

Note : Les hypothèses utilisées se basent sur une analyse combinée des données secondaires disponibles, des entrevues ainsi que des résultats de sondage.

Synthèse des besoins en habitations dans la MRC Avignon

	Nouveaux arrivants
Profil	Travailleurs à la recherche d'une propriété à acheter
Mode d'accès	Achat ou location (en attendant l'achat)
Type d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Petite maison d'une ou deux chambres (1 200 pieds carrés en moyenne); ▪ Maison en rangée ou maison jumelée; ▪ Trois pièces et demie ou quatre pièces et demie de type duplex.
Critères de choix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coût; ▪ Propreté.
Autres caractéristiques recherchées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès à une cour arrière et à proximité de la nature; ▪ Proximité du travail; ▪ Habitation clés en main (idéalement rénovée); ▪ Espace de stationnement; ▪ Résidence de type fermette dans le secteur ouest.
Localisation	Principalement dans le secteur est (Carleton-sur-Mer et Maria)
Prix moyen	Entre 200 000 \$ et 250 000 \$ à l'achat Loyer mensuel de 500 \$ à 1 000 \$ idéalement (jusqu'à 1 500 \$ si nécessaire)
Nombre d'unités requises à court terme (0-3 ans)	50 à 90 unités dans le secteur est principalement

Synthèse des besoins en habitations dans la MRC Avignon par municipalités

La répartition des besoins en habitations par municipalités se base sur les résultats de sondage réalisé auprès des résidents et nouveaux arrivants souhaitant être propriétaires, à la question suivante : « Dans un scénario idéal, dans quelle municipalité préféreriez-vous emménager? »

	Proportion des besoins en nouvelles habitations par municipalités ¹	Besoins en nouvelles habitations par municipalités (fourchette d'unités)
Carleton-sur-Mer	39 %	20 à 35
Maria	27 %	13 à 24
Nouvelle	3 %	1 à 2
Escuminac	3 %	1 à 2
Pointe-à-la-Croix	2 %	1 à 2
Saint-Alexis-de-Matapédia	6 %	3 à 5
L'Ascension-de-Patapédia	3 %	1 à 2
Matapédia	9 %	4 à 8
Ristigouche-Partie-Sud-Est	5 %	2 à 4
Saint-André-de-Ristigouche	2 %	1 à 2
Saint-François-d'Assise	2 %	1 à 2
Total	50 à 90 unités requises à court terme (0-3 ans) en achat ou en location (en attendant l'achat)	

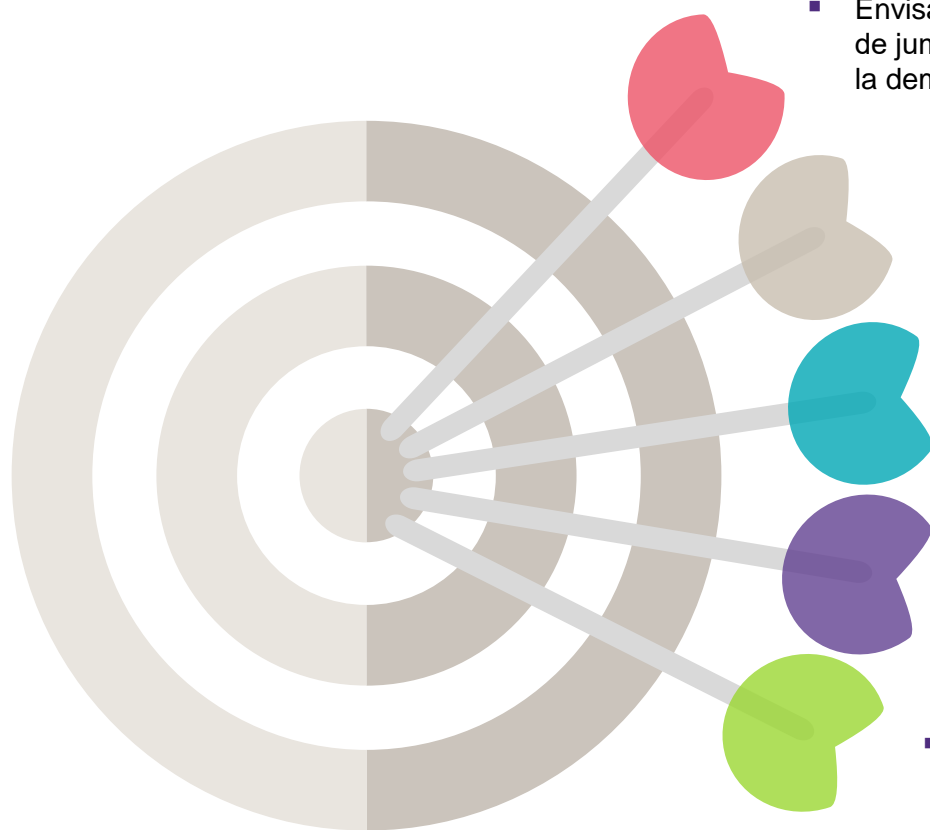
Proportion des besoins en rénovations majeures dans la MRC Avignon par municipalités selon les données de recensement de 2016

	Besoins en rénovations majeures par municipalités (unités d'habitation)
Carleton-sur-Mer	90
Maria	70
Nouvelle	70
Escuminac	40
Pointe-à-la-Croix	75
Saint-Alexis-de-Matapédia	30
L'Ascension-de-Patapédia	20
Matapédia	15
Ristigouche-Partie-Sud-Est	10
Saint-André-de-Ristigouche	20
Saint-François-d'Assise	40
Total	470

Ces données sont fournies à titre informatif à la demande de la MRC Avignon et ne sont pas issues de l'analyse de la présente étude de marché.

Source : Profil du recensement, Recensement de 2016 – MRC Avignon, Statistique Canada.

Pistes de solution à considérer : les priorités de la MRC Avignon



- Envisager la construction de petites maisons ou de maisons en rangée et de jumelés qui pourraient être loués avec option d'achat, afin de satisfaire la demande des nouveaux arrivants;
- Discuter avec la Commission de protection du territoire agricole de la possibilité de développement immobilier dans certains secteurs zonés agricoles, particulièrement dans le secteur ouest;
- Permettre une flexibilité de zonage afin que les bâtiments à construire correspondent à la demande d'habitations (ex. : duplex, jumelés, etc.);
- Soutenir la rénovation domiciliaire afin de remettre le parc immobilier en état;
- Favoriser l'émergence de projets de partage de maisons unifamiliales d'aînés souhaitant rester dans leur domicile (ex. : division de la maison, cohabitation, etc.).

La MRC Avignon doit soutenir les promoteurs immobiliers dans leurs projets d'investissements en développement immobilier (maisons en rangée, jumelés et maisons unifamiliales), mais elle doit aussi travailler sur des incitatifs de rénovation d'habitations abordables.



Survol des grandes tendances en immobilier et en habitation au Québec et au Canada

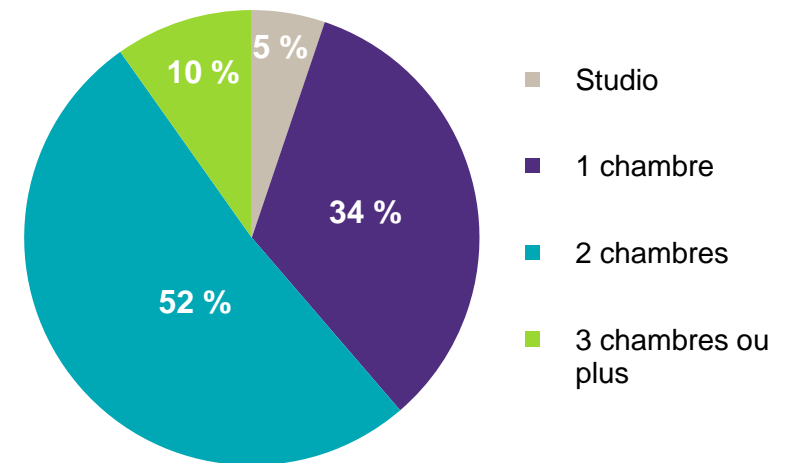
Contexte économique favorisant la croissance du marché locatif au détriment de l'achat au Canada

LE TAUX D'INOCCUPATION DES HABITATIONS LOCATIVES DEVRAIT DIMINUER D'ICI 2025 AU CANADA

Dans le marché locatif :

- Le taux d'inoccupation devrait diminuer à un taux annualisé de près de 3,6 % au cours des cinq prochaines années au Canada;
- Différents facteurs pourraient inciter les gens à se tourner vers la location plutôt que l'achat : augmentation des taux d'intérêt, coûts élevés des propriétés, légère augmentation du revenu disponible (0,9 %), etc.;
- La demande augmentera plus rapidement que l'offre;
- On anticipe d'ailleurs une augmentation du coût des habitations.

Répartition des revenus de l'industrie de la location par taille d'habitation en 2020 (en %)



Si la tendance se maintient, la demande pour des habitations locatives devrait augmenter parallèlement à une augmentation des tarifs de location. On s'attend aussi à ce que les investisseurs continuent d'investir dans leurs propriétés en faisant des rénovations.

Sources : IBISWorld, Apartment rental in Canada, 2020. Statista, Emerging trends in real estate in US & Canada, 2021.

Contribution de la pandémie à l'augmentation du coût des habitations locatives et des propriétés

D'ICI 2026, LE PRIX DES HABITATIONS DEVRAIT CONTINUER D'AUGMENTER AU CANADA, MAIS À UN RYTHME BEAUCOUP PLUS LENT QU'ACTUELLEMENT

L'augmentation très rapide du prix des propriétés depuis la dernière année (20 %) a eu une incidence majeure sur la capacité des ménages à acquérir leur première habitation.

Répercussions de la COVID-19 :

- Il y a une **surenchère** au-dessus du prix de l'évaluation;
- L'augmentation du coût du loyer plus rapide que l'inflation amplifie le retard pour accumuler du capital;
- L'acceptation de l'offre repose souvent sur l'**abandon d'une condition d'inspection**.

L'augmentation parallèle du coût des habitations peut avoir des effets inverses :

- Un sondage réalisé par l'agence immobilière Royal LePage en 2021 révèle toutefois que « la moitié des Canadiens âgés de 25 à 35 ans sont désormais propriétaires d'une habitation et **un quart d'entre eux ont acheté leur propriété pendant la pandémie...** ».

Dans une économie de l'immobilier dans laquelle le prix de la location est très élevé, les jeunes professionnels peuvent se tourner vers l'achat, particulièrement en région où les prix sont moindres. Les faibles taux d'intérêt et les dépenses de consommation moindres en période de pandémie peuvent d'ailleurs expliquer ce phénomène.

Sources : BISWorld, House price index, 2021; Analyse | Flambée de l'immobilier : bonne chance, le jeune! | Radio-Canada.ca. Les millénaires prennent d'assaut le marché immobilier, Radio-Canada, 2021. Les millénaires tardent à acheter une maison, La Presse, 2017. Les millénaires et l'immobilier, Radio-Canada, 2019; Analyse | Flambée de l'immobilier : bonne chance, le jeune! | Radio-Canada.ca (radio-canada.ca); L'accession à la propriété chez les jeunes ménages québécois au cours de la dernière décennie, Recherches sociodémographiques, 2016.

Croissance rapide du télétravail

LE TÉLÉTRAVAIL EST LÀ POUR DE BON

Quelques faits saillants :

- **Quelque 2,4 millions de Canadiens** ont travaillé à partir de leur domicile en octobre dernier alors qu'ils ne le faisaient pas auparavant selon Statistique Canada;
- Le télétravail est **plus populaire au Québec** que dans les autres provinces;
- **Quelque 45 %** des répondants au Québec **affirment travailler actuellement uniquement en télétravail** (contre 24 % en Colombie-Britannique) selon un sondage.



Les Québécois sont plus conscients de la **valeur ajoutée d'avoir un travail qui leur permet davantage de flexibilité.**

Les résultats de divers sondages révèlent qu'au moins la majorité des travailleurs souhaitent conserver le télétravail entièrement ou en partie après la pandémie. L'économie numérique et le télétravail favorisent l'attractivité des régions pour les travailleurs. La MRC Avignon devra s'assurer d'arrimer l'offre immobilière aux besoins des professionnels souhaitant s'établir dans la région.

Sources : Le télétravail plus populaire au Québec que dans les autres provinces, Journal de Montréal, 2021; Télétravail, nouvelle tendance post-pandémie?, Le Soleil, 2021; Sondage : 9 travailleurs sur 10 souhaitent poursuivre le télétravail après la pandémie, Radio-Canada, 2021; Le télétravail pendant et après la pandémie, Affaires Universitaires, 2021.

Régions du Québec plus attrayantes pour les travailleurs

UNE ÉCONOMIE DE PLUS EN PLUS IMMATÉRIELLE ENGENDRE UN MODÈLE DÉCONCENTRÉ

Principaux facteurs explicatifs de l'exode urbain :

- Santé personnelle;
- Capacité de **travailler à distance**;
- Augmentation **du coût** de l'habitation;
- Niveau élevé de **taxation** en milieu urbain;
- **Forte densité de population** en milieu urbain, **congestion routière**, etc.



La vie en région offre plusieurs avantages qui sont recherchés par les résidents des grandes villes, notamment un mode de vie plus sain et la proximité de la nature.

La pandémie a accéléré le télétravail et il est appelé à prendre plus d'ampleur dans l'avenir.

Les individus qui quittent la ville pour s'établir en région recherchent de grands espaces verts et une proximité avec la nature. Ils sont aussi attirés par des habitations abordables et sont parfois habitués à une offre de services plus grande qu'en région. La MRC Avignon devra tenter de proposer une offre immobilière qui répond à ces besoins.

Sources : <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/594419/l-exode-hors-de-montreal-et-l-attraction-des-regions>; <https://www.tvanouvelles.ca/2020/09/04/la-pandemie-profite-a-lexode-rural>; <https://www.tvanouvelles.ca/2020/09/04/la-pandemie-profite-a-lexode-rural>; https://bdso.gouv.qc.ca/docs-ken/multimedia/PB01600FR_coup_doeil_2020M02F00.pdf; Exode rural record dans les plus grandes villes canadiennes – RCI | Français (rcinet.ca)

Prévision d'une progression de la migration régionale au Québec au cours des prochaines années

LA MIGRATION INTERNE EST L'UN DES FACTEURS AGISSANT SUR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DES RÉGIONS

La Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine affichait en 2017-2018 un solde migratoire interrégional positif.

- **En Gaspésie**, c'est surtout la baisse des sortants qui a le plus contribué à l'amélioration du solde migratoire. « **Le déficit généralement enregistré au profit de la Capitale-Nationale a presque disparu** au cours des deux dernières années et les soldes sont équilibrés ou positifs avec la plupart des autres régions. La **Montérégie** et **Montréal** sont **les deux régions face auxquelles les gains sont les plus importants**, d'un peu plus de 100 personnes dans les deux cas. »

- Les jeunes Québécois **quittent moins leur région d'origine et y retournent plus souvent qu'avant**;
- En effet, **les Québécois qui ont amorcé leur vie adulte dans les années 2000 sont moins portés à quitter** leur région administrative d'origine et plus enclins à y retourner que ceux qui ont franchi cette étape une décennie auparavant;
- Au cours des prochaines années, on peut s'attendre à une croissance naturelle de la population en région **grâce à l'établissement des jeunes ménages**.

La MRC Avignon devrait se demander si elle est attrayante pour les jeunes ménages et anticiper leurs besoins en habitations afin de favoriser l'attraction de ces ménages dans la région. Cela sera d'autant plus pertinent puisque la Gaspésie est l'une des régions ayant le taux d'accroissement annuel de la population le plus faible (-0,73 % entre 2016 et 2019).

Sources : Coup d'œil sociodémographique, Février 2020 | Numéro 71 (gouv.qc.ca); <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/les-jeunes-quebecois-quittent-moins-leur-region-dorigine-et-y-retournent-plus-souvent/>; <https://www.rcinet.ca/fr/2021/01/15/exode-rurale-record-dans-les-plus-grandes-villes-canadiennes/>; Les jeunes Québécois quittent moins leur région d'origine et y retournent plus souvent, ISQ, 2017; Coup d'œil sociodémographique, Février 2019 | Numéro 68. La migration interrégionale au Québec en 2017-2018 : les gains continuent d'augmenter dans les Laurentides et en Montérégie (gouv.qc.ca); Bulletin sociodémographique, volume 25, numéro 1, Janvier 2021 (quebec.ca)

Influence des changements démographiques sur l'évolution du marché immobilier au Canada

LES MÉNAGES COMPOSÉS DE PERSONNES VIVANT SEULES, DE COUPLES SANS ENFANT ET DE FAMILLES MULTIGÉNÉRATIONNELLES SONT PLUS NOMBREUX.

Quelques faits saillants clés :

- En 2016, on comptait en moyenne **2,4 personnes par ménage**;
- La proportion de **ménages d'une seule personne atteint un sommet** en 150 ans d'histoire au Canada :
 - Les ménages d'une seule personne sont les plus répandus au Québec;
- Le nombre de **couples sans enfant** augmente plus rapidement que le nombre de couples avec enfants;
- **Les ménages multigénérationnels** sont le type de ménage en plus forte croissance au Canada.



L'évolution de la structure des ménages a une incidence sur les besoins en habitations. La MRC Avignon doit bien connaître la composition des ménages sur son territoire pour anticiper ces besoins.

Sources : [Le Quotidien — Familles, ménages et état matrimonial : faits saillants du Recensement de 2016 \(statcan.gc.ca\)](#); : Familles, ménages et état matrimonial – Faits saillants en tableaux, Statistique Canada, 2016. L'aventure de la maison intergénérationnelle, Le Devoir, 2019.

Hausse des ménages multigénérationnels et des personnes vivant seules

LES QUÉBÉCOIS, LES PLUS NOMBREUX EN PROPORTION AU CANADA À VIVRE SEULS

- Les personnes qui vivent seules sont maintenant le type de ménage le plus répandu au Canada. Elles comptent pour plus du tiers des ménages canadiens (28 %) et québécois (33 %);
- Le nombre de personnes vivant seules a plus que doublé depuis 1981 au Québec, passant de 1,7 million à 4 millions en 2016.

UNE FORTE AUGMENTATION DES MÉNAGES MULTIGÉNÉRATIONNELS

- Le nombre de ménages multigénérationnels a connu une hausse de 38 % en 15 ans. Certains facteurs expliquent cela :
 - Coût élevé de la vie dans certaines régions du pays;
 - Évolution de la composition ethnoculturelle au Canada : il s'agit d'un mode de vie plus répandu chez les autochtones et les immigrants, deux groupes en croissance dans la population;
 - Accès plus facile à la propriété.

L'augmentation du coût des habitations engendrée par la pandémie risque d'avoir une incidence sur la croissance du nombre de ménages multigénérationnels et la diminution du nombre de personnes vivant seules. Cela risque de faire évoluer les besoins en habitations, puisque les personnes vivant seules se caractérisent par la recherche de plus petits espaces et ont tendance à opter pour des quartiers qui offrent de nombreux services de proximité.

Sources : Familles, ménages et état matrimonial – Faits saillants en tableaux, Statistique Canada, 2016; [Le Quotidien — Familles, ménages et état matrimonial : faits saillants du Recensement de 2016 \(statcan.gc.ca\)](#); L'aventure de la maison intergénérationnelle, Le Devoir, 2019. Les Canadiens plus nombreux que jamais à vivre seuls, Radio-Canada, 2017. Portrait de l'habitation à Québec, Ville de Québec, 2018; [Plus de Québécois vivent seuls que partout ailleurs au pays | JDM \(journaldemontreal.com\)](#); [Vivre seul au Canada \(statcan.gc.ca\)](#); <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-006-x/2019001/article/00003-fra.htm>

Influence du vieillissement de la population sur les besoins en habitations

ENVIRON LE QUART DE LA POPULATION DU CANADA AURA PLUS DE 65 ANS EN 2030 COMPARATIVEMENT À 18 % EN 2018

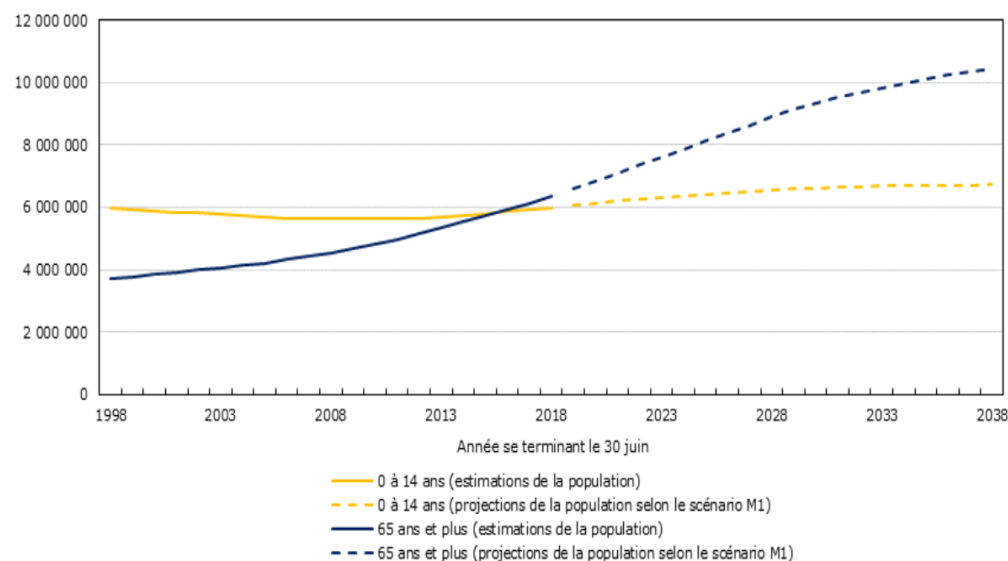


Pourcentage de personnes âgées qui vivent à domicile :

- 65 à 74 ans : 95 %
- 75 à 84 ans : 88 %
- 85 ans et plus : 62 %

Le marché des résidences privées pour aînés (RPA) connaît une **expansion** depuis une quinzaine d'années qu'on ne voit nulle part ailleurs au Canada, avec près de 133 000 habitations en RPA au Québec (+40 % depuis 2008).

Population âgée de 0 à 14 ans et de 65 ans et plus, 1998 à 2038, Canada



Note : De 1998 à 2018, estimations démographiques. De 2019 à 2038, Projections démographiques pour le Canada (2013 à 2063), les provinces et les territoires (2013 à 2038), n° 91-520-X au catalogue.

Source : Statistique Canada, Division de la démographie.

Le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans augmentera, en proportion, au cours des prochaines années. Puisque la proportion des aînés vivant à domicile diminue avec l'avancée en âge, on doit anticiper une demande plus importante pour des résidences adaptées.

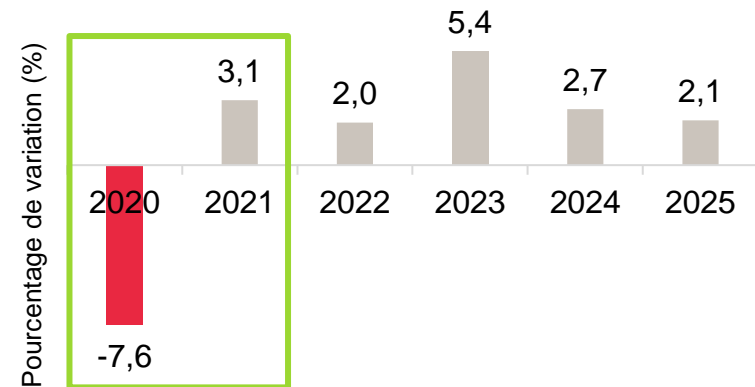
Sources : Le vieillissement de la population et l'économie du Québec, Institut du Québec, 2017; [Le vieillissement au Québec | INSPQ](#); [Population âgée de 65 ans et plus | Santéscope | INSPQ](#); [Vieillesse de la population : le marché d'exception du Québec | LesAffaires.com](#); <https://www.inspq.qc.ca/le-vieillesse-au-quebec>; Résidences privées pour aînés, une demande croissante, Les Affaires, 2019

Construction d'appartements et de condos – en croissance jusqu'en 2025 au Canada

CETTE CROISSANCE MODÉRÉE DEVRAIT PERMETTRE LE MAINTIEN DES INVESTISSEMENTS DANS DE NOUVEAUX PROJETS

- On anticipe que la demande pour les appartements et les condos demeurera forte au cours des cinq prochaines années, puisque l'achat en centre urbain est plus difficilement accessible du point de vue financier;
- Soulignons toutefois que le contexte économique incertain pourrait alimenter l'incertitude et nuire aux investissements en construction :
 - La crainte d'une « bulle immobilière » a d'ailleurs incité récemment le ministère des Finances à resserrer ses normes de prêt sur les prêts hypothécaires garantis par le gouvernement pour des propriétés d'une valeur supérieure à 500 000 \$.

Vue d'ensemble de l'industrie de la construction d'appartements et de condos



D'ici les cinq prochaines années, on s'attend à ce qu'un nombre croissant de consommateurs se tournent vers la location plutôt que l'achat en raison du contexte économique, particulièrement si les taux d'intérêt augmentent. On s'attend même à ce que la demande pour la location d'appartements dépasse l'offre.

Sources : IBISWorld, Apartment & Condominium construction in Canada, 2020; Apartment rental in Canada, 2020.

Répercussions importantes de la pandémie en Gaspésie

Migration vers la Gaspésie

- La pandémie a accéléré la migration de nombreux citoyens, particulièrement des Montréalais, vers la Gaspésie;
- Le contexte de télétravail a favorisé la décision de travailleurs de s'y établir, et de nombreux retraités ont décidé d'y emménager.

Hausse du tourisme

- Une hausse du tourisme en Gaspésie a été constatée en 2020 et 2021 en contexte de pandémie, alors que les voyages à l'étranger étaient pour la plupart interdits en raison des restrictions sanitaires.

Pénurie de main-d'œuvre

- Tous les secteurs d'emploi vivent un manque de main-d'œuvre en Gaspésie, particulièrement le secteur touristique, qui a été lourdement affecté par les fermetures en raison des restrictions sanitaires et qui a de la difficulté à recruter de nouveau.

Hausse des coûts de construction et des prix de l'immobilier

- La hausse des coûts de construction a été importante partout au Québec (entre 10 % et 20 % pour l'ensemble des matériaux de construction) en raison d'une demande élevée et des retards dans les chaînes d'approvisionnement amplifiés par la pandémie;
- Malgré cela, la demande est restée forte pour les nouvelles constructions en Gaspésie (+ 121 % en 2020).

Autant la Gaspésie est attirante pour les touristes et les citoyens souhaitant s'y établir, autant cette hausse de la demande combinée à la pénurie de main-d'œuvre et à la hausse des coûts de construction en raison de la pandémie engendre des enjeux pour cette région.

Sources : Entrevues auprès d'intervenants de la MRC Avignon, Tourisme Gaspésie, APCHQ.



Portrait sommaire de l'habitation dans la MRC Avignon

Les enjeux du marché de l'habitation en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine



Enjeux de la région

- Prix élevés et mauvais état des habitations : 10 % des habitations de la MRC Avignon nécessitent des réparations majeures;
- Pénurie des habitations : taux d'inoccupation des habitations estimé à 2,5 % en 2020, voire à 0 % pour certaines municipalités (Carleton-sur-Mer et Maria). En effet, l'offre est inférieure à la demande.

Marché immobilier locatif

- La pénurie d'habitations oblige parfois les locataires à demeurer dans une habitation qui est en mauvais état ou qui coûte trop cher pour leur réalité.

Marché immobilier de la vente

- L'accès à la propriété est difficile en raison des coûts élevés, notamment en conséquence de la pandémie et de l'augmentation de nouveaux arrivants dans la région. Le prix moyen de vente dans la région est passé de 128 000 \$ en 2018 à 161 000 \$ en 2020.

Le marché de la vente immobilière explose dans la région de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, avec une croissance de 172,7 % entre le mois de juillet 2020 et le même mois en 2021 pour les habitations de 250 000 \$ à 500 000 \$, passant de 11 ventes à 30 ventes. Pour tous les types d'habitation, la hausse des ventes s'est située à 7,2 % entre 2020 et 2021.

Sources : Entre mer et déboires : Précarité résidentielle en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine à partir du vécu des personnes et de la pratique des intervenants, CIRADD, 2016; [Statistiques sur le marché immobilier | Gouvernement du Québec \(quebec.ca\)](#); Le prix des maisons explose (encore) à Québec | Radio-Canada.ca. La Gaspésie veut contrer la crise du logement, JDQ, 2021.

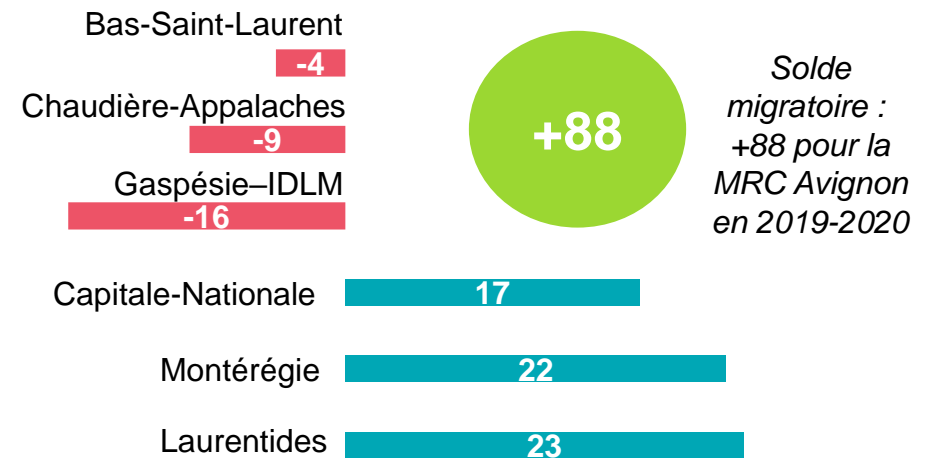
Un solde migratoire positif pour la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine depuis quatre années consécutives

LE SOLDE MIGRATOIRE DE LA MRC AVIGNON INDIQUE CEPENDANT DES PERTES AVEC LES AUTRES MRC DE LA RÉGION ADMINISTRATIVE DE LA GASPÉSIE–ÎLES-DE-LA-MADELEINE

Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine :

- Le **solde migratoire** est positif : **681**;
- La **pandémie** y a contribué, mais **l'attrait de la région** était présent avant;
- Les MRC de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine et de Bonaventure sont celles qui affichent les soldes les plus importants;
- Le solde migratoire sera le seul facteur de croissance de la population en Gaspésie.

Solde migratoire de la MRC Avignon avec les régions administratives en 2020



Sources des données du tableau : Tableau statistique, Banque de données des statistiques officielles sur le Québec, 2021.

Entre 2016 et 2019, la seule tranche d'âge ayant affiché un solde migratoire négatif pour la MRC est les 15 à 24 ans, alors que le solde migratoire est plus positif pour les 45 à 64 ans, suivis des 25 à 44 ans et des 65 ans et plus ensuite. Le solde migratoire de la MRC Avignon est positif depuis les trois dernières années : en 2017-2018, le solde était de 65, alors qu'il était de 70 en 2018-2019.

De plus, on prévoit que le solde migratoire restera entre +55 et +80 dans les 20 prochaines années.

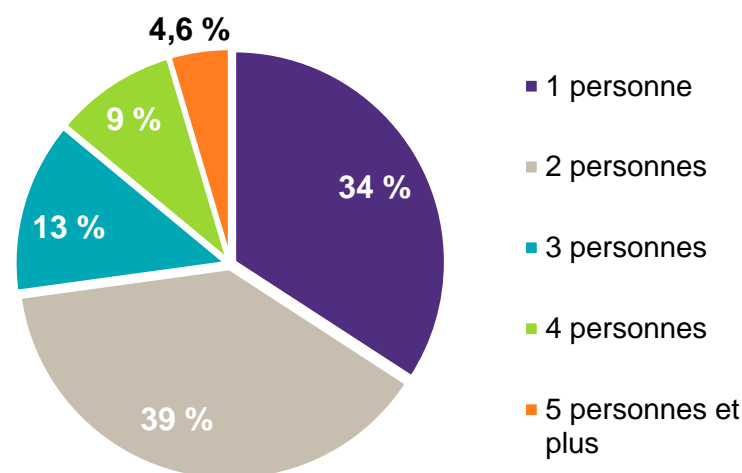
Sources : Soldes migratoires avec chacune des régions administratives selon le grand groupe d'âge, MRC du Québec (classées par région administrative)- Tableau statistique, Banque de données des statistiques officielles sur le Québec, 2021. Solde migratoire record en Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, Le Soleil; Études régionales, Région administrative de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, Survol et révisions économiques, Études régionales, Desjardins, décembre 2019, Institut de la Statistique du Québec, projections de population 2020-2041.

La MRC Avignon comprend une grande proportion de ménages composés d'une ou deux personnes

MRC Avignon :

- Taille moyenne des ménages (2016) : 2,1;
- Valeur foncière moyenne des résidences unifamiliales (2021) : 150 039 \$;
- Proportion de ménages locataires dans une habitation subventionnée (2016) : 16,6 %.

Répartition des ménages selon la taille des ménages dans la MRC Avignon (2016)



Sources du graphique : Profil du recensement, Recensement de 2016, Statistique Canada, 2017.

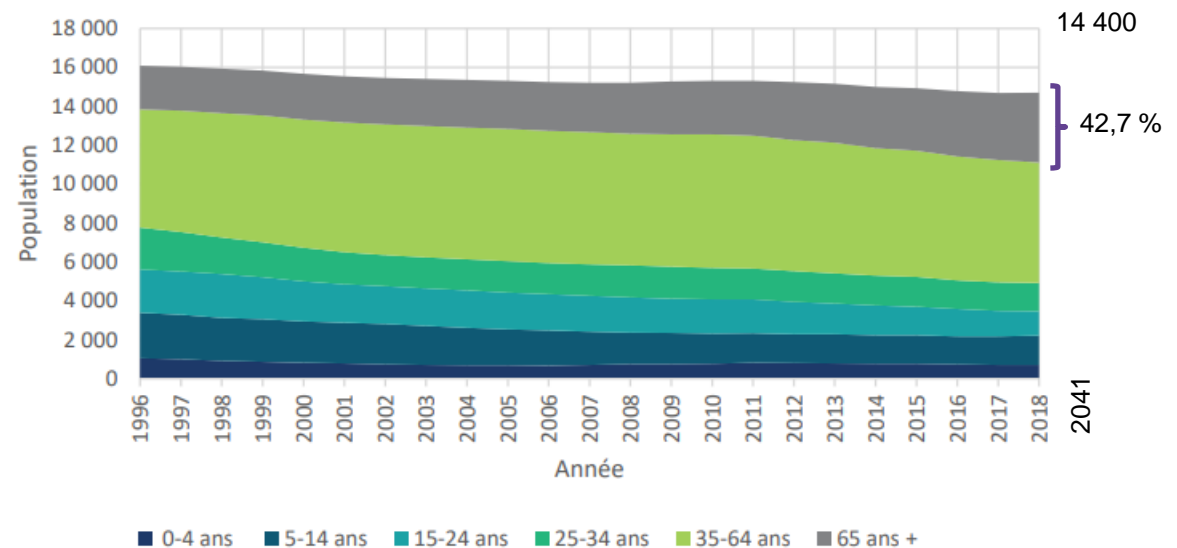
Alors que la proportion de ménages d'une personne était de 28 % en 2006, elle est montée à 34 % en 2016, ce qui fait que près des trois quarts (72,9 %) des ménages de la MRC Avignon sont composés d'une ou deux personnes. De plus, les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) indiquent que la Gaspésie comprendra de plus en plus de ménages composés d'une personne, et qu'il s'agira principalement de personnes âgées. Cela a certainement une incidence sur la taille des habitations recherchées.

Sources : Principaux indicateurs sur le Québec et ses régions, GIM, ISQ, 2020; Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020; Profil du recensement, Recensement de 2016, Statistique Canada, 2017, Perspectives démographiques au Québec 2016-2041, Institut de la Statistique du Québec, Ménages selon la taille, ISQ 2006.

La région de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine connaît un déclin démographique rapide

- Une personne sur quatre a plus de 65 ans dans la région de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, par rapport à 18,6 % pour la région de Québec;
- L'âge moyen est de 48 ans et l'âge médian est de 52 ans;
- De même, environ 26 % de la population est âgée de 65 ans ou plus, alors que cette proportion se situe à 19 % dans l'ensemble du Québec :
 - Plusieurs partiront donc à la retraite, ce qui signifie que de nombreux postes seront à pourvoir dans les prochaines années en Gaspésie.

Variation de la population par tranche d'âge dans la MRC Avignon de 1996 à 2018 et projections pour 2041



Sources : Population et structure par âge et sexe, Institut de la statistique du Québec, 2020; Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020. Projections par MRC 2020-2041, ISQ.

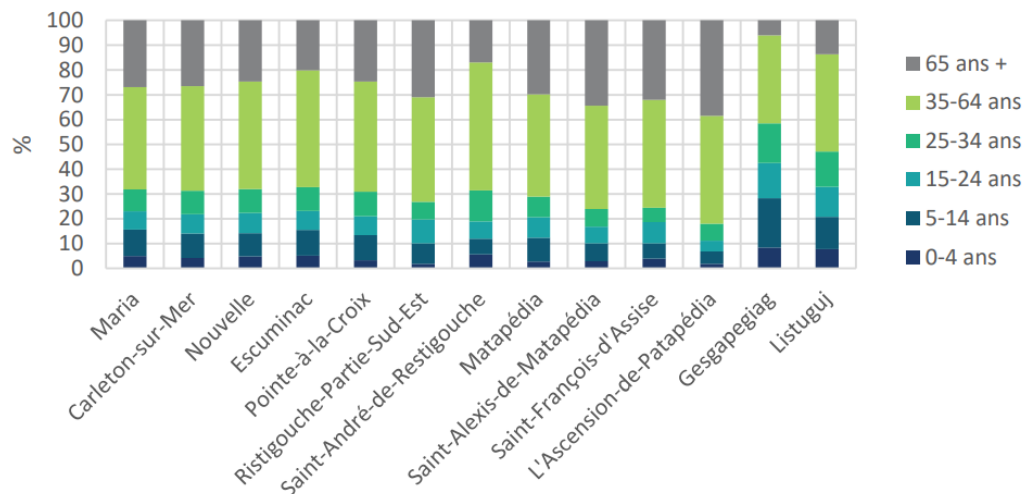
Les effets du vieillissement sont majeurs dans la région : le groupe des 65 ans et plus est l'un des deux seuls groupes d'âge à avoir eu un gain positif entre 1996 et 2018. Entre 2010 et 2020, la population de la MRC Avignon est passée de 13 048 à 12 491 personnes selon les estimations de l'ISQ. Cela représente un déclin moyen de 55,7 personnes par an. Les projections indiquent que la MRC devrait compter 42,7 % de personnes de 65 ans et plus en 2041, alors qu'elle en comptait 18,4 % en 2011.

Sources : Recensement 2016, Statistique Canada (système Centris). Études régionales, Région administrative de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, Survol et prévisions économiques, Desjardins, 2019. La Gaspésie, laboratoire de recherche sur le vieillissement de la population, Radio-Canada, 2019. Les aînées du Québec, ministère de la Famille, 2018. Études économiques, Survol économique des régions du Québec en 2020 et 2021, Desjardins, 2020; Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020; Estimation de la population des municipalités, Québec, 1er juillet 2001 à 2020, Institut de la Statistique du Québec, 2021.

Environ le quart des résidents de la MRC Avignon sont âgés de 65 ans et plus

LA PROPORTION DE PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS (26,1 % = 3 838 PERSONNES ÂGÉES) EST PLUS ÉLEVÉE DANS LA MRC QUE DANS LE RESTE DU QUÉBEC (19,7 %) EN 2020

Structure par âge de la population dans les municipalités de la MRC Avignon (2018)



Plus forte proportion de personnes vieillissantes dans l'ouest de la MRC :

L'Ascension-de-Patapédia, Saint-Alexis-de-Matapédia, Saint-François-d'Assise, Matapédia et Ristigouche-Partie-Sud-Est ($\geq 30\%$ de la population est âgée de 65 ans et plus).

Source du graphique : Population et structure par âge et sexe, Institut de la statistique du Québec, 2020; Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020.

Les entrevues effectuées auprès des différentes personnes d'intérêt indiquent que les aînés sont d'ailleurs l'un des profils de clientèle que l'on retrouve dans la MRC en habitations locatives, principalement après la vente de leur maison. Par ailleurs, les projections indiquent que les personnes de 65 ans et plus représenteront 32,6 % de la population de la MRC en 2036 (5 197 personnes âgées), ce qui représente une augmentation de 1 358 personnes âgées sur le territoire en 16 ans (+84 par année).

Sources : Principaux indicateurs sur le Québec et ses régions, GIM, ISQ, 2020. Perspectives démographiques, ISQ 2011-2036.

Une population en déclin à partir de 2024

MALGRÉ UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF PRÉVU POUR LES PROCHAINES ANNÉES, LA POPULATION DE LA MRC AVIGNON EST VOUÉE À DÉCLINER À PARTIR DE 2024 SELON L'ISQ

Années	Projections démographiques de la MRC Avignon		
	Accroissement naturel (naissances – décès)	Solde migratoire	Accroissement de population total prévu*
2020	-40	97	61
2021	-45	100	50
2022	-49	68	15
2023	-55	60	2
2024	-58	57	-4
2025	-61	52	-11
2026	-63	47	-19
2027	-67	47	-22
2028	-71	49	-25
2029	-74	51	-26
2030	-79	53	-27
Moyenne 2020-2030	-60	62	-1

Alors que le solde migratoire de la MRC est positif depuis 2016 et en croissance, les projections de l'ISQ indiquent un ralentissement de la migration vers la MRC à partir de 2022. La population de la MRC, qui connaît un accroissement naturel de plus en plus négatif, devrait être en déclin à partir de 2024 jusqu'en 2040 selon les projections.

Sources : Institut de la Statistique du Québec 2021 L'accroissement de population total prévu inclut des arrondis.

Les efforts d'attraction des nouveaux arrivants

PLUSIEURS EFFORTS SONT RÉALISÉS DANS LA MRC AFIN D'ATTIRER DE NOUVEAUX ARRIVANTS



STRATÉGIE DE MARKETING TERRITORIAL DE LA MRC

La MRC a travaillé ces dernières années à améliorer son attractivité, particulièrement auprès des 18 à 45 ans :

- Campagne de communication;
- Nouvelle identité visuelle;
- Site Web d'attractivité;
- Stratégie de médias sociaux.



RECRUTEMENT DE MAIN-D'ŒUVRE DES ENTREPRISES

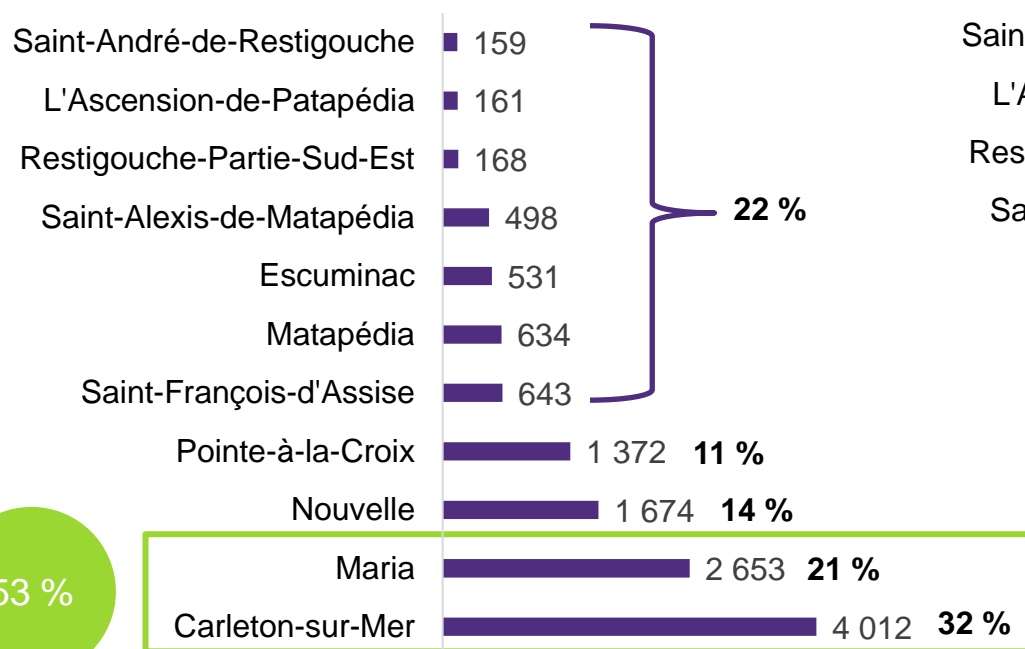
De nombreuses entreprises de la MRC sont à la recherche de main-d'œuvre et se tournent vers la main-d'œuvre hors de la MRC, et même vers la main-d'œuvre internationale.

Autant la MRC Avignon que les entreprises sur le territoire font des efforts pour attirer de nouveaux arrivants et atteindre ou améliorer le solde migratoire projeté par l'ISQ.

Sources : Planification stratégique territoriale MRC Avignon.

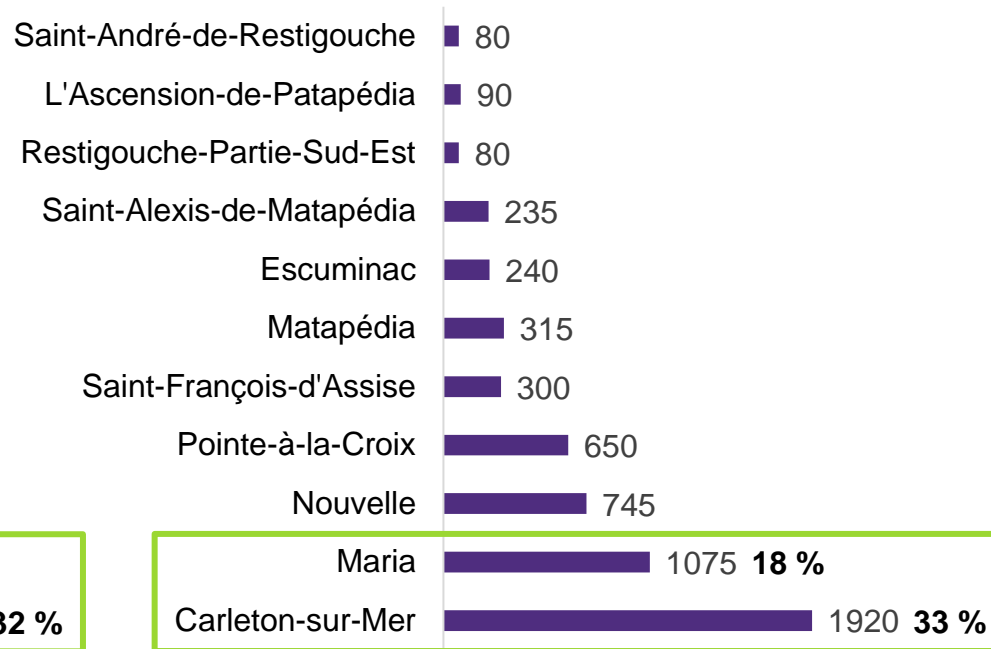
Quelques données sociodémographiques de la MRC Avignon

Population de la MRC Avignon et de ses municipalités (2018)



Source : Population et structure par âge et sexe, Institut de la statistique du Québec, 2020.

Nombre de ménages par municipalité dans la MRC Avignon (2016)

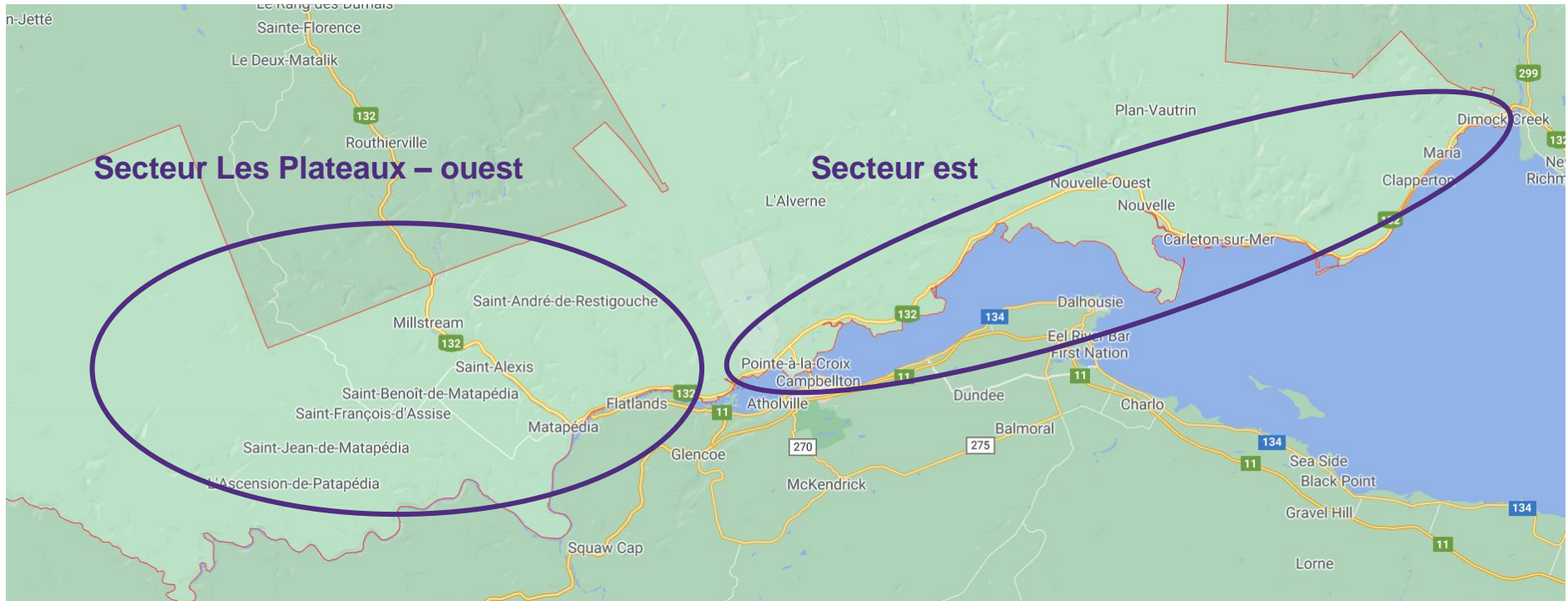


Source : Profil du recensement, Recensement de 2016, Statistique Canada, 2017.

Les municipalités localisées à l'est de la MRC, particulièrement Maria et Carleton-sur-Mer, ont une concentration de ménages supérieure à celles de l'ouest. Une carte des secteurs est et ouest est présentée à la page suivante.

Sources : Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020.

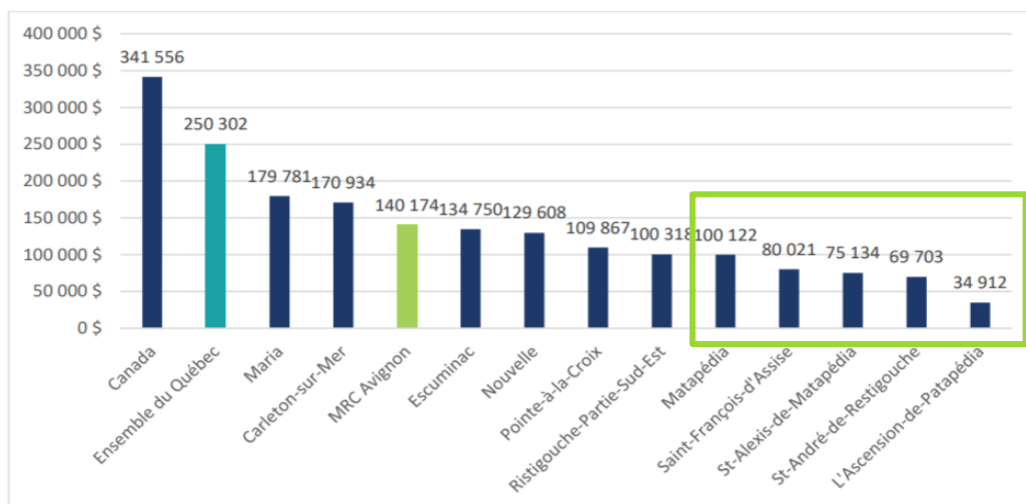
Les municipalités de la MRC sont regroupées en deux secteurs : le secteur est et le secteur Les Plateaux à l'ouest



Ces deux secteurs diffèrent par leur topographie, le secteur ouest étant montagneux et le secteur est étant côtier, mais aussi par le profil de leur population, comme il est présenté dans les pages suivantes.

Des réalités immobilières différentes dans l'est et dans l'ouest de la MRC

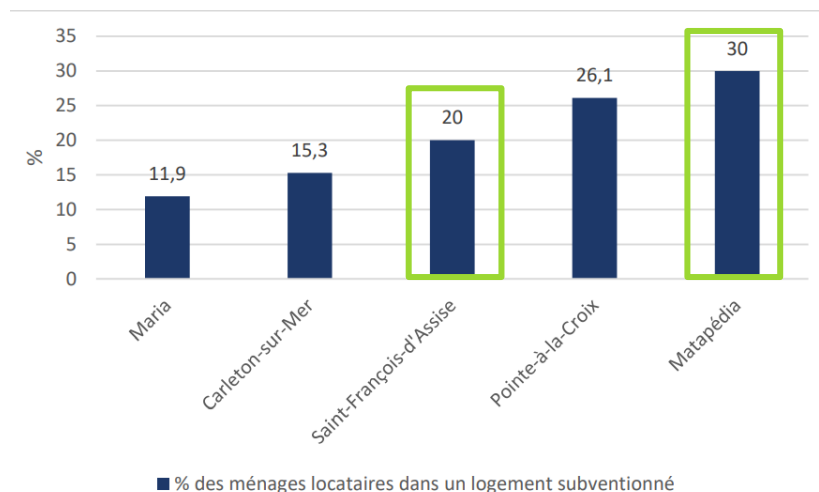
Valeur foncière médiane des résidences unifamiliales dans les municipalités de la MRC Avignon comparativement aux valeurs médianes de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et de l'ensemble du Québec (\$) (2016)



Source : Statistique Canada (2017b)

Secteur ouest

Pourcentage de ménages locataires d'une habitation subventionnée, par municipalité, dans la MRC Avignon



■ % des ménages locataires dans un logement subventionné

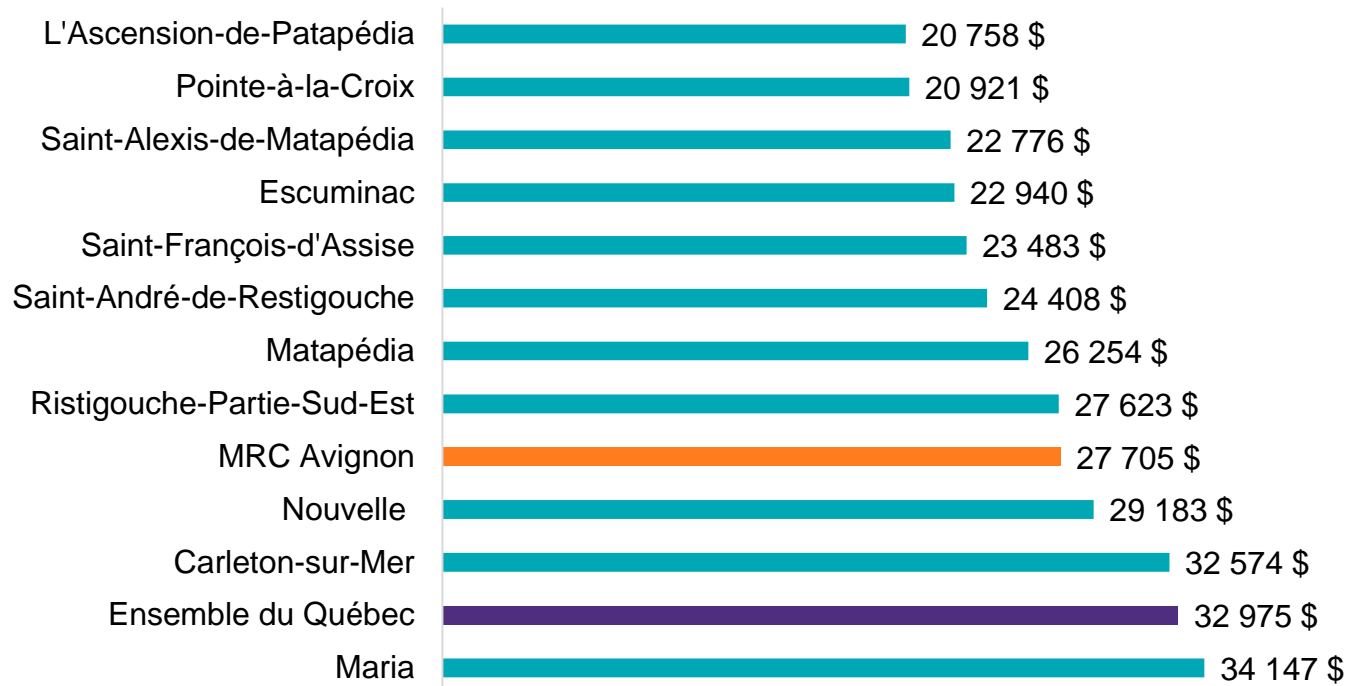
La valeur foncière médiane des résidences unifamiliales des municipalités localisées dans l'ouest de la MRC est largement inférieure à celle des municipalités du secteur est, particulièrement Maria et Carleton-sur-Mer. De plus, le pourcentage de ménages locataires d'une habitation subventionnée en 2016 était significativement plus élevé dans les municipalités de l'ouest que de l'est de la MRC, selon les données du recensement de 2016.

Sources : Statistique Canada (2017b); Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020.

Des revenus médians inférieurs pour la MRC Avignon en comparaison avec l'ensemble du Québec

UN REVENU MÉDIAN SUPÉRIEUR POUR LES MUNICIPALITÉS DE L'EST DE LA MRC

Revenu total médian des particuliers de 18 ans et plus dans la MRC Avignon comparativement à l'ensemble du Québec en 2016



- Maria est la seule municipalité ayant affiché un revenu médian supérieur à l'ensemble du Québec;
- Le revenu varie grandement d'une municipalité à l'autre, passant de 20 758 \$ à 34 147 \$;
- **Les municipalités de l'est ont des revenus supérieurs à l'ensemble de la MRC, tandis que celles de l'ouest et du centre ont des revenus inférieurs.**

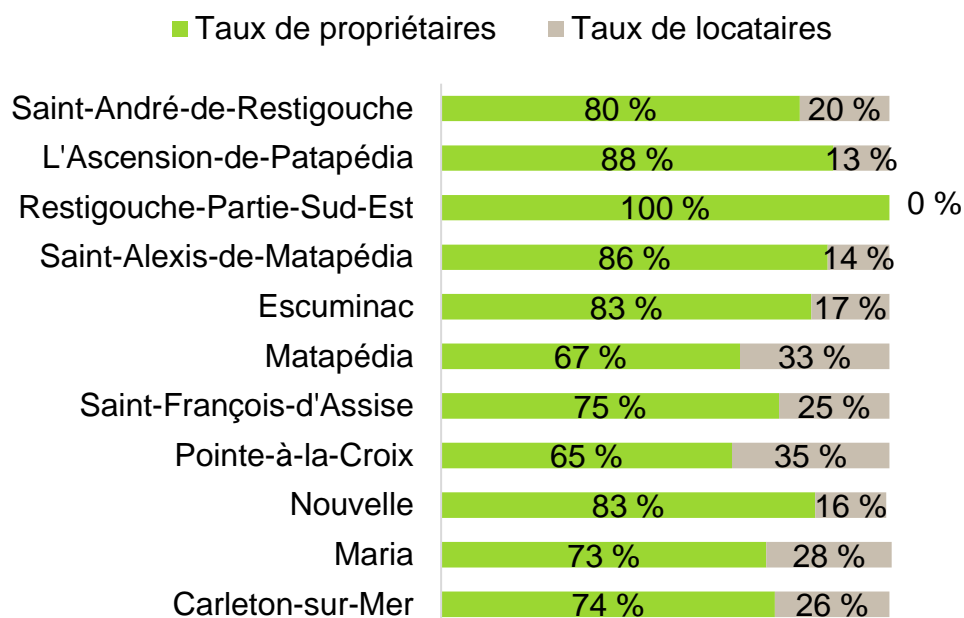
Sources : Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020; Bulletin indice 2018, Institut de la statistique, 2018.



Portrait de l'offre de l'habitation dans la MRC Avignon

Proportion plus élevée de propriétaires que dans le reste de la province

Nombre de ménages par municipalité dans la MRC Avignon (2016)



- Toutes les municipalités de la MRC Avignon affichaient des taux de propriétaires supérieurs à l'ensemble du Québec;
- Pointe-à-la-Croix et Matapédia sont les municipalités pour lesquelles le taux de propriétaires se rapproche le plus de l'ensemble du Québec (64 %).

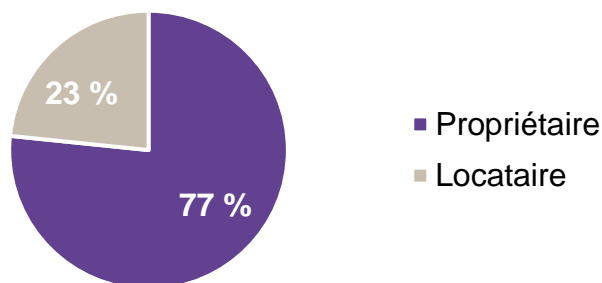
Le taux de propriétaires dans la MRC s'élève à 75 % comparativement à 61 % environ pour l'ensemble du Québec. Par ailleurs, le nombre de locataires est en décroissance depuis 2006 dans la MRC (-11 % entre 2006 et 2016), et le taux de locataires est resté égal à 25 % environ.

Sources : Profil du recensement, Recensement de 2016, Statistique Canada, 2017. ; Portrait statistique de la population de la MRC Avignon, CIRADD, novembre 2020; Profil du recensement, Recensement de 2016 – Statistique Canada Profil du recensement, Recensement de 2011, Profil du recensement, Recensement de 2006.

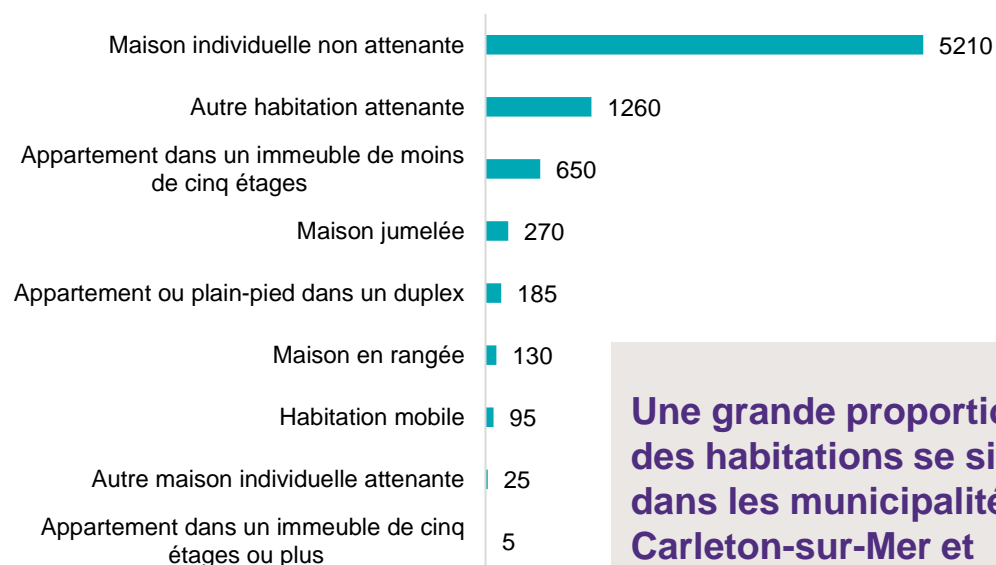
Proportion de propriétaires élevée parmi les ménages et offre limitée d'habitations

LA MAJORITÉ (79 %) DES HABITATIONS PRIVÉES SONT OCCUPÉES PAR DES MAISONS INDIVIDUELLES NON ATTENANTES

Répartition des ménages selon le mode d'occupation



Habitations privées occupées par type de construction résidentielle (n = 6 570)



Note : Les autres habitations attenantes comprennent les maisons jumelées, les maisons en rangée, les appartements ou plain-pied dans un duplex, les appartements dans un immeuble de moins de cinq étages et les autres maisons individuelles attenantes.

Une grande proportion des habitations se situent dans les municipalités de Carleton-sur-Mer et de Maria.

On observe que la proportion de propriétaires est beaucoup plus élevée dans la MRC Avignon que dans le reste de la province, où la proportion de ménages propriétaires se situe plutôt à 61 %.

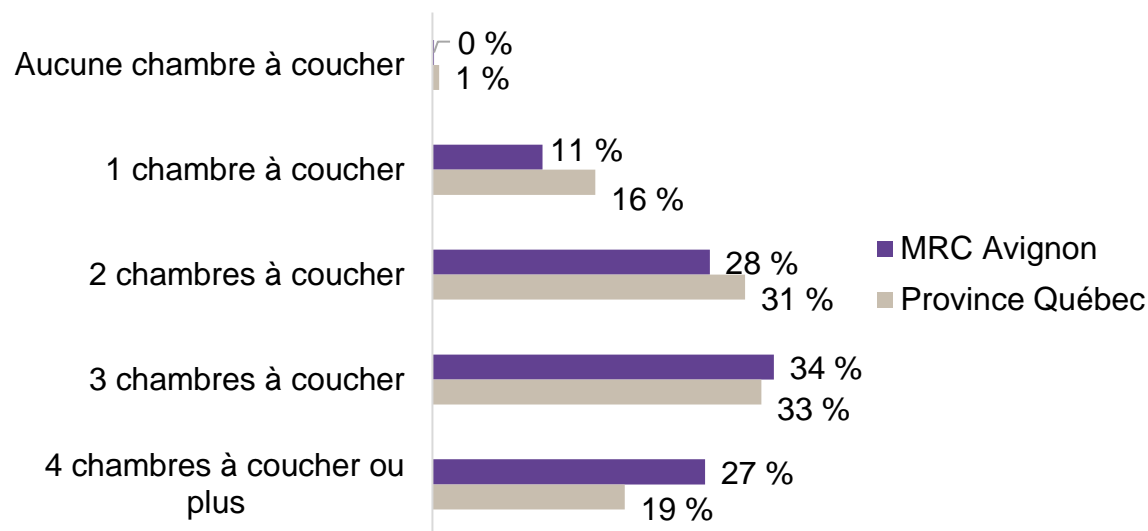
Uniquement 21 % des habitations privées résident dans un autre type d'habitation qu'une maison individuelle non attenante, contre une proportion de 55 % pour l'ensemble du Québec. Il y a donc moins d'offres d'habitations privées dans une habitation attenante dans la MRC Avignon, telles que les appartements, les maisons jumelées ou duplex, etc. De plus, une bonne proportion de l'offre d'appartements (duplex, plain-pied et appartements de moins de cinq étages) se situe dans les municipalités de Carleton-sur-Mer et de Maria.

Sources : Profil du recensement, Recensement de 2016, Avignon, MRC, Québec et Québec – Statistique Canada.

MRC Avignon : majoritairement des habitations de deux chambres à coucher ou plus

COMPARATIVEMENT À LA PROVINCE, LA MRC AVIGNON COMPREND MOINS D'HABITATIONS DE DEUX CHAMBRES À COUCHER OU MOINS, MAIS PLUS D'HABITATIONS DE TROIS CHAMBRES À COUCHER OU PLUS

Habitations occupées selon le nombre de chambres à coucher



Quelque 10 % des habitations de la MRC Avignon **nécessitent des réparations majeures**, contre environ 6 % des habitations du reste de la province.

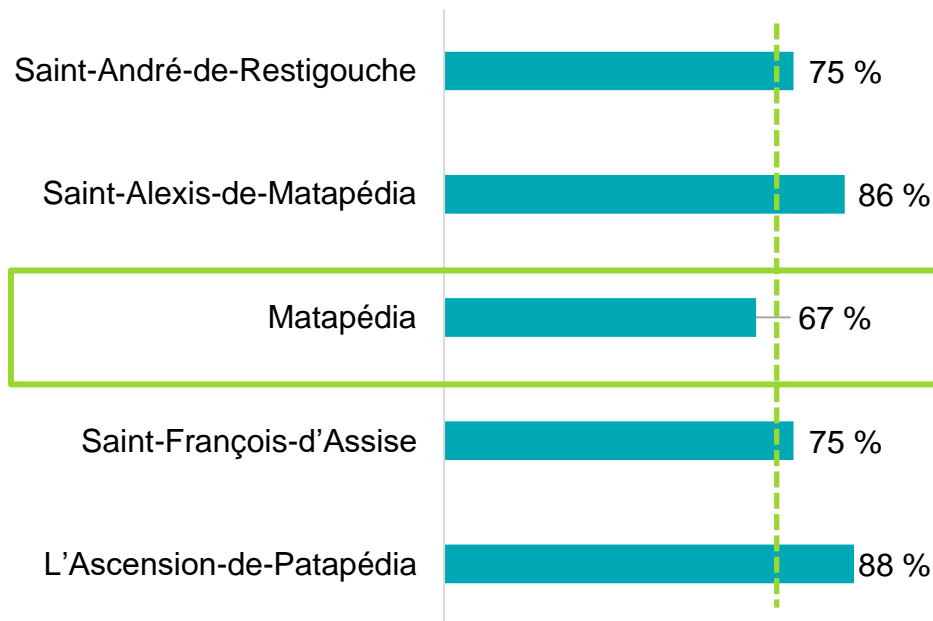
La MRC Avignon gagnerait à mettre en place des programmes visant à favoriser la rénovation des habitations afin d'assurer une qualité comparable au reste de la province. De plus, les résidents de la MRC semblent favoriser les habitations comptant un plus grand nombre de chambres à coucher.

Sources : Profil du recensement, Recensement de 2016 – Statistique Canada.

Secteur Les Plateaux ouest : un taux de propriétaires élevé et des réparations majeures requises importantes

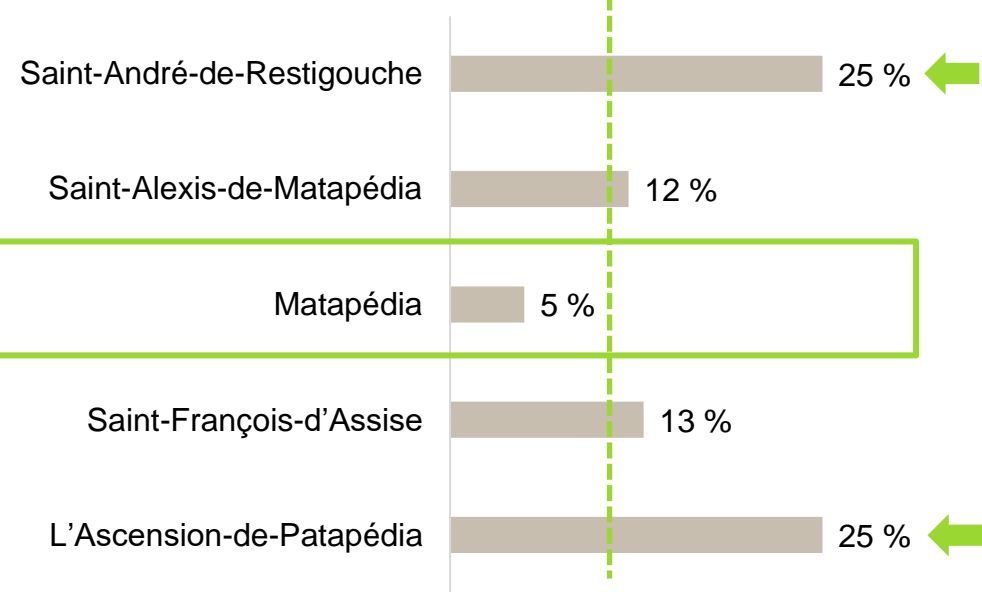
LA MUNICIPALITÉ DE MATAPÉDIA SE DISTINGUE DES AUTRES DANS LE SECTEUR

Répartition des ménages propriétaires du secteur Les Plateaux ouest



MRC Avignon (75 %)

Répartition des habitations privées nécessitant des réparations majeures du secteur Les Plateaux ouest



MRC Avignon (10 %)

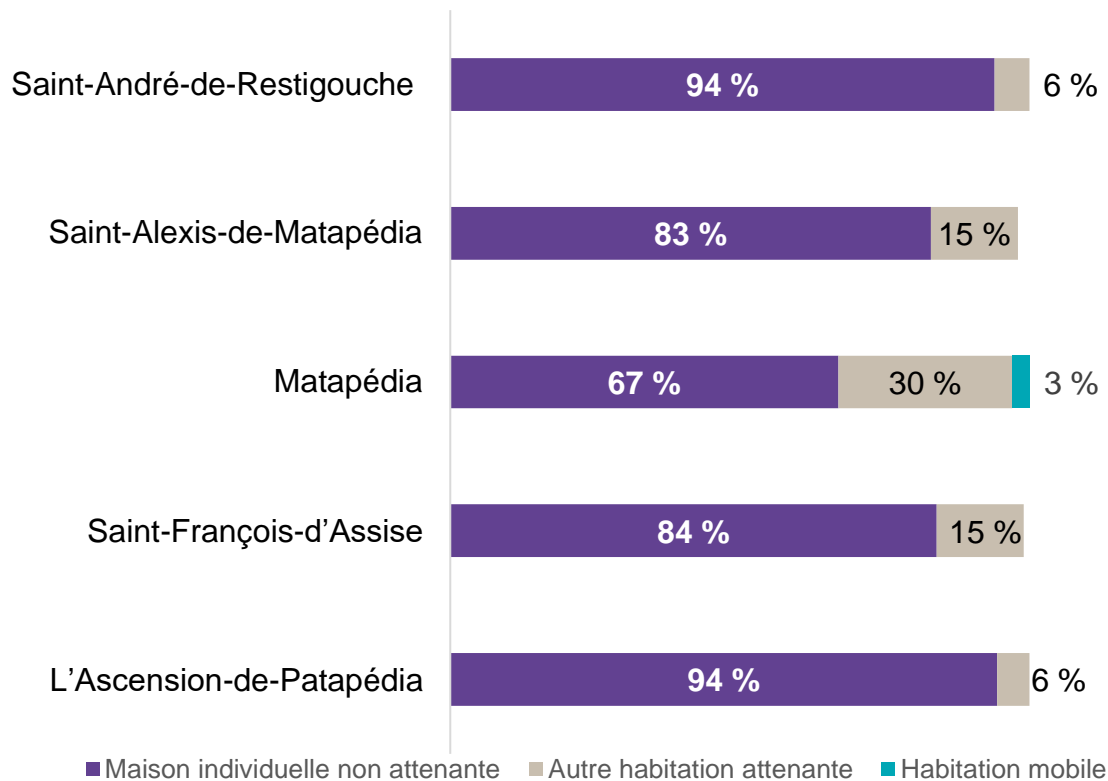
Toutes les municipalités du secteur Les Plateaux ouest, sauf Matapédia, ont une proportion de ménages propriétaires supérieure à la moyenne pour l'ensemble de la MRC Avignon et une proportion supérieure d'habitations privées nécessitant des réparations majeures. Saint-André-de-Restigouche et L'Ascension-de-Patapédia ont d'ailleurs des proportions très élevées d'habitations privées nécessitant des réparations majeures, atteignant 25 %.

Sources : Profil du recensement, Recensement de 2016 – MRC Avignon, Statistique Canada.

Secteur Les Plateaux ouest : une faible variété de constructions résidentielles

UNE FORTE PROPORTION D'HABITATIONS SONT OCCUPÉES DANS UNE MAISON INDIVIDUELLE NON ATTENANTE

Répartition des habitations occupées par type de construction résidentielle



Autres habitations attenantes :

- La plus grande partie des ménages résidant dans une autre habitation attenante (jumelés, maisons en rangée, etc.) **habitent un appartement situé dans un immeuble de moins de cinq étages**. La municipalité de **Matapédia** comprend d'ailleurs 80 ménages qui logent dans ce type de construction résidentielle, ce qui représente 25 % des habitations de la municipalité;
- Seule la municipalité de **Saint-Alexis-de-Matapédia** comprend des **maisons jumelées** (2 %), alors que seule **Matapédia** comprend des **maisons en rangée** (2 %);
- **Saint-François-d'Assise** et **Saint-Alexis-de-Matapédia** comprennent pour leur part des appartements ou plain-pied dans un **duplex**, soit 5 % et 4 % de leur offre respectivement.

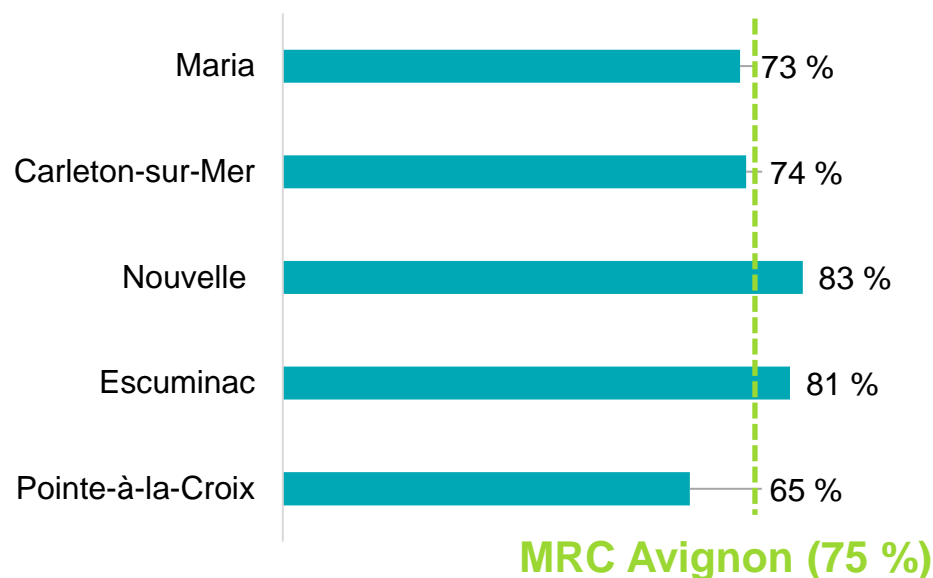
Note : Les autres habitations attenantes comprennent les maisons jumelées, les maisons en rangée, les appartements ou plain-pied dans un duplex, les appartements dans un immeuble de moins de cinq étages et les autres maisons individuelles attenantes.

Sources : Profil du recensement, Recensement de 2016 – MRC Avignon, Statistique Canada.

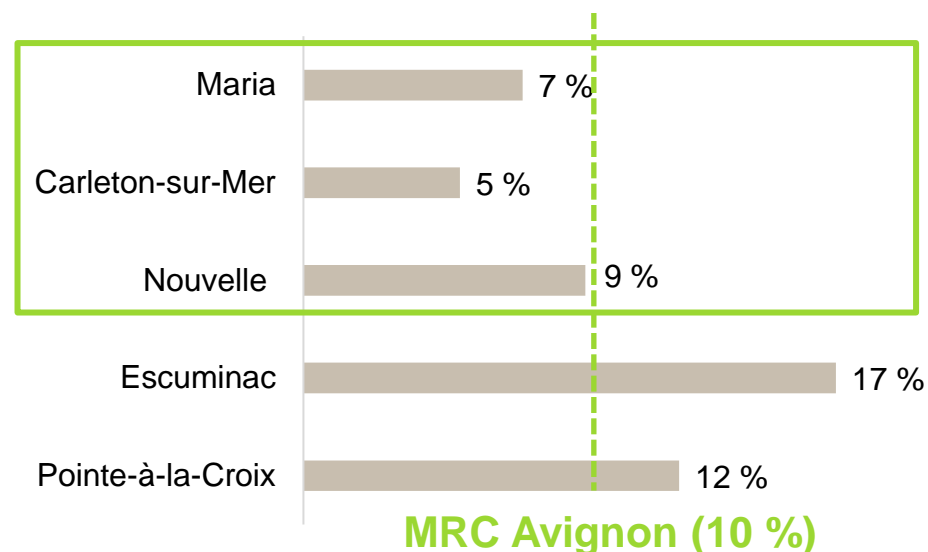
Secteur est : un taux de propriétaires élevé, mais un taux de réparations majeures requises qui varie

LES MUNICIPALITÉS DE MARIA, DE CARLETON-SUR-MER ET DE NOUVELLE AFFICHENT UN TAUX DE RÉPARATIONS MAJEURES REQUISES INFÉRIEUR À LA MOYENNE DE LA MRC

Répartition des ménages propriétaires du secteur est



Répartition des habitations privées nécessitant des réparations majeures du secteur est



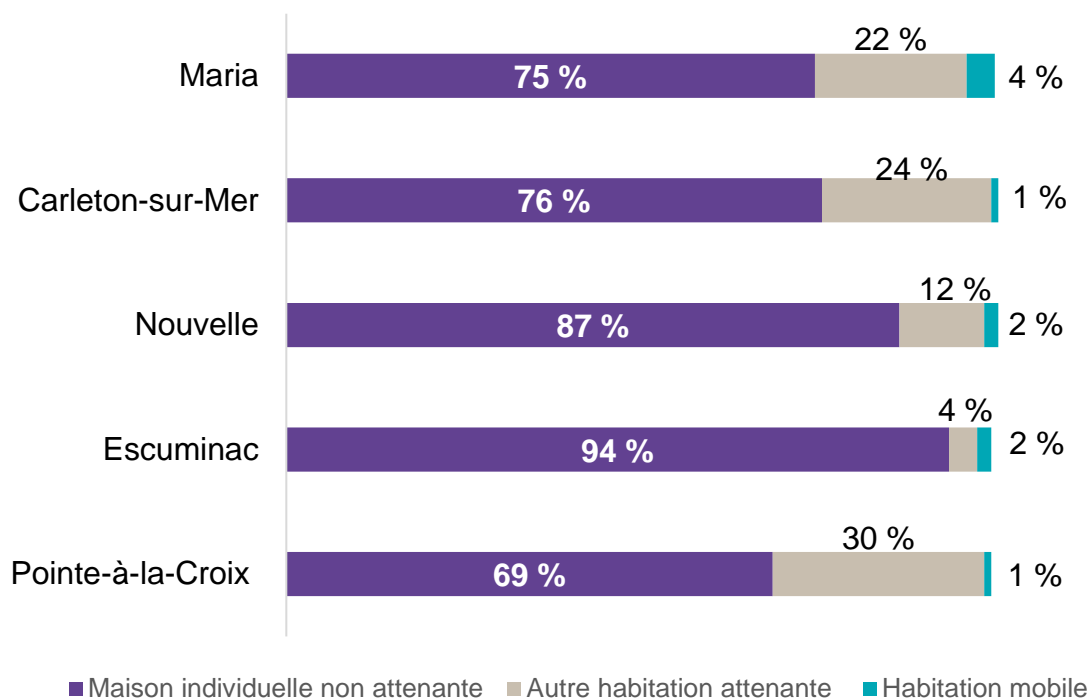
Les municipalités de Maria, de Carleton-sur-Mer et de Nouvelles ont un plus faible pourcentage d'habitations privées nécessitant des réparations majeures dans le secteur est. De plus, Maria et Carleton, tout comme Pointe-à-la-Croix, affichent également une proportion de ménages propriétaires inférieure à la MRC Avignon.

Sources : Profil du recensement, Recensement de 2016 – MRC Avignon, Statistique Canada.

Secteur est : une plus forte proportion d'habitations attenantes et donc une offre plus variée

ENTRE LE QUART ET LE TIERS DES MÉNAGES RÉSIDENT DANS UNE AUTRE HABITATION ATTENANTE À MARIA, À CARLETON-SUR-MER ET À POINTE-À-LA-CROIX

Répartition des habitations privées occupées par type de construction résidentielle



Note : Les autres habitations attenantes comprennent les maisons jumelées, les maisons en rangée, les appartements ou plain-pied dans un duplex, les appartements dans un immeuble de moins de cinq étages et les autres maisons individuelles attenantes.

Sources : Profil du recensement, Recensement de 2016 – MRC Avignon, Statistique Canada.

Autres habitations attenantes :

- La plus grande partie des ménages résidant dans une autre habitation attenante habitent **un appartement dans un immeuble de moins de cinq étages**. Pointe-à-la-Croix (19 %), Carleton-sur-Mer (12 %) et Maria (10 %) ont une proportion d'ailleurs supérieure ou égale à la moyenne de la MRC (10 %);
- Les autres types de construction résidentielle sont plus présents dans le secteur est : toutes les municipalités comprennent des maisons jumelées, des duplex et des habitations mobiles. Seul Escuminac ne comprend pas de maison en rangée et d'appartement dans un immeuble de moins de cinq étages.



Constas issus des entrevues dans la MRC Avignon

Pénurie d'habitations dans la MRC entraînée par la pandémie

Offre

Tout le bassin de maisons à vendre s'est épuisé depuis le début de la pandémie avec l'engouement des nouveaux arrivants :

- Les agents immobiliers ont de la difficulté à trouver des maisons à vendre (été 2021);
- Pour la première fois de leur carrière, les agents immobiliers voient plusieurs offres d'achat sur une même maison, ce qui était très rare avant la pandémie;
- Les habitations à louer, en nombre limité, sont prises très rapidement.



Demande

La demande est en croissance depuis la pandémie :

- De nombreux nouveaux arrivants (travailleurs en télétravail ou retraités) en provenance de centres urbains en lien avec la pandémie recherchent des habitations à louer temporairement en vue d'acquérir une propriété;
- La demande de chalets est en hausse.

Avant la pandémie, l'offre d'habitations à louer ou à acheter était relativement égale à la demande dans la MRC, mais la forte hausse de la demande depuis la pandémie a vidé le bassin d'offre d'habitations. Cela, additionné au fait que la construction de nouvelles habitations est faible en raison de la hausse des coûts des matériaux (ce qui freine les constructeurs), a engendré une pénurie d'habitations, autant pour la location que pour l'achat.

Sources : Entrevues réalisées.

Offre d'habitations à louer et à vendre limitée

Offre limitée d'habitations à vendre

Offre limitée d'habitations à louer

Explications

Le bassin de maisons à vendre a été écoulé en début de pandémie avec la hausse de la demande et se renouvelle peu :

- De nombreuses maisons de grande taille habitées par une ou deux personnes âgées ne se retrouvent pas sur le marché de la vente;
- Plusieurs habitations sont des chalets saisonniers;
- Il y a peu de constructions de maisons en raison des coûts élevés de matériaux et de l'évaluation municipale inférieure au coût de construction (risque de perdre de l'argent à la revente), ainsi que des enjeux de zonage dans certains secteurs.

Le bassin d'habitations à louer a été écoulé en début de pandémie avec la hausse de la demande et se renouvelle peu :

- Les résidents locataires recherchent généralement des habitations dont les loyers se situent entre 450 \$ et 700 \$, ce qui est très inférieur au loyer que devrait toucher un constructeur pour la location d'une habitation neuve (1 600 \$ par mois en raison de la hausse des matériaux). Cette situation freine les constructeurs dans leurs investissements, et il y a donc très peu de constructions d'habitations à louer;
- La construction d'habitations abordables subventionnée est limitée et dépend des budgets gouvernementaux.

Plusieurs promoteurs immobiliers frileux à investir dans des multilogements tant que les prix des matériaux n'auront pas diminué

FREINS AUX INVESTISSEMENTS SELON LES PROMOTEURS IMMOBILIERS CONSULTÉS :

- Coûts élevés des matériaux en contexte de pandémie (ex. : +300 % de la valeur des panneaux agglomérés et des 2 x 4 en bois) et pénurie de certains matériaux;
- Peu de terrains disponibles (particulièrement dans des quartiers attrayants) ou problèmes de zonage (pas toujours possible de construire ce qu'ils souhaitent) :
 - Dans le secteur ouest des Plateaux, peu de zones sont disponibles pour la construction, étant en zone agricole;
 - Les services d'aqueduc ainsi que les services sanitaires et pluviaux ne sont pas toujours prévus pour les nouveaux développements, alors qu'ils sont indispensables à la construction de multilogements et de maisons;
- Difficile de rivaliser en matière de loyer avec les loyers subventionnés du gouvernement (autour de 500 \$ par mois);
- Pénurie de travailleurs qui limite la capacité opérationnelle.

Les promoteurs immobiliers consultés précisent que les nouveaux arrivants sont plus enclins à payer des loyers supérieurs à 1 000 \$, alors que les résidents de la MRC cherchent davantage des loyers de 600 \$ à 800 \$.

Sources : Ébullition de la construction immobilière en Gaspésie, Le Soleil, avril 2021; 1 M\$ pour de nouveaux logements locatifs en Gaspésie, TVA Nouvelles CRMT/CHAU, mai 2021.

Délai de récupération des investissements : un élément clé pour les promoteurs immobiliers

LES PROMOTEURS IMMOBILIERS CONSULTÉS EXPLIQUENT QU'ILS RECHERCHENT UN PROFIT DANS LEURS INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION DE MULTIOGEMENTS SUR 15 À 20 ANS

- Depuis la pandémie, les coûts des matériaux ont tellement augmenté que les promoteurs immobiliers ne sont pas en mesure d'atteindre un délai de récupération de leur investissement sur moins de 20 ans pour la construction de multilogements avec des loyers au niveau du marché (environ 600 \$ à 900 \$ par mois);
- Les promoteurs immobiliers ne sont pas certains qu'ils seraient capables de louer leurs appartements à des loyers qui leur permettraient d'atteindre un délai de récupération de leur investissement de 15 à 20 ans (environ 1 500 \$ à 1 600 \$ par mois) :
 - Selon eux, les résidents ne seraient pas prêts à payer de tels loyers, car ils recherchent davantage des loyers autour de 800 \$;
 - Ils ne pensent pas que la demande de nouveaux arrivants prêts à payer des loyers de 1 500 \$ se maintiendra dans le temps; ils hésitent donc à investir.

Les promoteurs immobiliers consultés se basent sur la demande des dernières années en loyers dans leur prise de décision d'investissement, c'est-à-dire la demande de résidents locataires à la recherche de loyers entre 600 \$ et 800 \$ et non pas de nouveaux arrivants.

Hausse de la demande de construction d'habitations dans la MRC malgré la hausse des prix des matériaux

PLUSIEURS CONSTRUCTEURS DE LA MRC ONT VU LEUR CHIFFRE D'AFFAIRES AUGMENTER DURANT LA PANDÉMIE

- Leur carnet de commandes est plein pour 2021 et bien rempli pour 2022;
- Aucun projet de multilogement n'est prévu dans la MRC Avignon, mais plusieurs projets résidentiels sont prévus :
 - Maisons de 1 200 pieds carrés d'une valeur de 250 000 \$ environ (30 % de plus qu'avant la pandémie);
 - Quelque 40 % de la demande provenant de nouveaux arrivants (30 % avant la pandémie);
 - Importante augmentation (+10 %) de clientèle de préretraités ou de retraités dans les dernières années.

Aucun projet de multilogement n'est prévu à court terme dans la MRC Avignon selon les entreprises consultées. Par contre, les constructions de maisons sont en hausse, et il en est de même dans le reste de la Gaspésie, qui a vu son nombre de mises en chantier augmenter de 121 % en 2020 malgré la hausse des prix des matériaux.

Sources : Entrevue avec des promoteurs immobiliers, Ébullition de la construction immobilière en Gaspésie, Le Soleil, avril 2021 ; 1 M\$ pour de nouveaux logements locatifs en Gaspésie, TVA Nouvelles CRMT/CHAU, mai 2021.

Offre d'habitations à vendre ou à louer peu visible dans la MRC

LES ORGANISATIONS CONSULTÉES SOULIGNENT QUE L'OFFRE DE MAISONS À VENDRE OU D'HABITATIONS À LOUER SE PROPAGE PRINCIPALEMENT PAR LE BOUCHE-À-OREILLE



- Il n'existe pas de centralisation de l'offre (plateforme numérique ou autre);
- Les membres des communautés se connaissent bien et n'éprouvent pas le besoin d'afficher leur offre;
- Cette réalité rend la recherche d'habitations complexe pour de nouveaux arrivants qui, eux, n'ont pas ou peu de connaissances sur le territoire.

Alors que cette réalité favorise les habitants locaux qui ont davantage de facilité à trouver des habitations, celle-ci décourage certains nouveaux résidents qui ne trouvent pas d'habitation. Selon les intervenants consultés, cela représente un frein pour la rétention des nouveaux arrivants.

Sources : Entrevues réalisées auprès d'organismes et entreprises de la MRC.

Constats concernant l'offre d'habitations dans la MRC Avignon

Principalement des propriétaires et peu d'habitations dans la MRC

- Quelque 75 % des résidents sont propriétaires;
- Près de 80 % des habitations sont des maisons individuelles non attenantes dans la MRC (particulièrement dans l'ouest, excepté la Matapédia) et 10 % des habitations sont des appartements locatifs;
- Quelque 10 % des habitations nécessitent une réparation majeure (principalement dans l'ouest).

Constructions résidentielles, mais pas de multilogement

- Les promoteurs immobiliers construisent des maisons à la demande, mais n'investissent pas dans des multilogements en raison des prix élevés des matériaux et du manque de terrains avec des services disponibles;
- Les promoteurs visent un délai de recouvrement de leur investissement d'environ 20 ans. Les loyers sont souvent fixés en conséquence;
- Selon eux, le prix des loyers serait plus élevé (environ 1 500 \$ à 1 600 \$) que la cible fixée par les locateurs potentiels (600 \$ à 800 \$);
- Une bonne partie de l'offre d'appartements (duplex, plain-pied ou appartement de moins de cinq étages) se trouve à Carleton-sur-Mer.

Offre partagée par le bouche-à-oreille

- L'offre d'habitations à vendre ou à louer est peu accessible aux nouveaux arrivants, car elle est principalement partagée par le bouche-à-oreille et elle est peu affichée sur des plateformes numériques;
- Le peu d'offres disponibles s'écoule rapidement et principalement auprès de résidents de la MRC.

L'offre d'habitations à vendre ou à louer est limitée dans la MRC, et les prix des constructions neuves ont augmenté durant la pandémie, ce qui rend l'habitation difficilement accessible aux nouveaux arrivants qui souhaitent louer ou acheter.



Portrait de la demande d'habitation dans la MRC Avignon

- Synthèse des éléments à retenir du sondage
- Caractéristiques des personnes à la recherche d'une habitation
- Constats

Synthèse des principaux éléments à retenir issus du sondage concernant la demande

	Location		Accès à la propriété
	Appartement	Maison unifamiliale	Maison unifamiliale surtout et quelques duplex
Nombre de chambres à coucher	<ul style="list-style-type: none"> 63 % souhaitent 2 chambres à coucher; 84 % souhaitent un trois et demie ou un quatre et demie. 	Plus de la moitié souhaitent 3 chambres à coucher ou plus .	50 % souhaitent 3 chambres à coucher.
	70 % des nouveaux arrivants souhaitent 2 ou 3 chambres en location.		
Disponible à l'année (oui)	96,7 %	77,8 %	<i>Ne s'applique pas.</i>
Prix	<ul style="list-style-type: none"> 57 % seraient prêt à payer entre 301 \$ et 550 \$ (préférence des habitants locaux); 30 % seraient prêt à payer entre 551 \$ et 800 \$ (préférence des nouveaux arrivants). 	<ul style="list-style-type: none"> 57 % seraient prêt à payer entre 551 \$ et 800 \$ (préférence des nouveaux arrivants); 22 % seraient prêt à payer entre 801 \$ et 1 050 \$ (préférence des nouveaux arrivants). 	<ul style="list-style-type: none"> Les deux tiers seraient prêts à payer entre 150 001 \$ et 250 000 \$; Les nouveaux arrivants seraient prêts à payer plus cher que les habitants locaux.
Clientèle	70 % des répondants à la recherche d'un appartement sont des résidents locaux.		Il n'y a pas vraiment de différence entre les nouveaux résidents et les habitants locaux pour la demande.
Éléments les plus importants dans le choix d'une habitation	La disponibilité de l'habitation à l'année est l'élément le plus important dans le choix d'une habitation. La propreté, la qualité et le coût de l'habitation ainsi que la présence d'un stationnement sont également des éléments importants.		<ul style="list-style-type: none"> L'habitation donne accès à une cour arrière, Le prix ne dépasse pas le budget; Le type d'habitation convient; 60 % ne seraient pas prêts à investir pour effectuer des travaux majeurs de rénovation.

Note : Le détail des analyses est présenté en annexe.



Portrait de la demande d'habitation dans la MRC Avignon

- Synthèse des éléments à retenir du sondage
- **Caractéristiques des personnes à la recherche d'une habitation**
- Constats

Portrait sommaire des personnes cherchant à louer une habitation dans la MRC Avignon

Nouveaux arrivants

Souhaitent louer en attendant de pouvoir acheter une maison ou de se faire construire, et sont prêts à payer des loyers entre 551 \$ et 1 000 \$ idéalement, mais sont prêts à payer plus cher s'ils n'ont pas le choix (jusqu'à 1 500 \$ ou 1 600 \$ selon les entrevues réalisées).

Locataires résidant dans la MRC

Souhaitent changer d'habitation et payer des loyers entre 300 \$ et 800 \$ selon la taille de l'habitation.



Aînés qui vendent leur maison

Souhaitent un jumelé à louer en priorité avec au moins une cour arrière et des services (ex. : déneigement), pour un loyer entre 600 \$ et 1 200 \$ (selon les services inclus).

Jeunes travailleurs quittant leur maison familiale

Souhaitent louer une habitation abordable entre 500 \$ et 800 \$.

Les nouveaux arrivants, étant habitués aux loyers citadins, sont plus enclins à payer des loyers de 1 500 \$ en attendant la construction de leur maison que les résidents locataires qui, pour leur part, cherchent des loyers entre 300 \$ et 800 \$.

Sources : Analyses issues des entrevues et du sondage.

Portrait sommaire des personnes cherchant à acheter une habitation ou à se faire construire dans la MRC Avignon

Nouveaux arrivants

Cherchent principalement à acheter dans le secteur est (particulièrement à Carleton-sur-Mer et à Maria). Par contre, certains ayant des revenus moindres ou souhaitant habiter une ferme cherchent dans le secteur ouest.

Ils ont pour la plupart une mise de fonds importante issue d'une vente en ville, ce qui leur permet d'acheter malgré la hausse des coûts de construction.



Résidents de la MRC

Souhaitent réaliser une première acquisition ou l'achat d'une plus grande résidence.

Pour une première acquisition, les jumelés et les maisons en rangée sont de plus en plus populaires.

En général, les résidents de la MRC ont des moyens financiers plus limités que les nouveaux arrivants.

Alors que les nouveaux arrivants ont souvent davantage de moyens financiers que les résidents pour acquérir une résidence ou se faire construire, ces derniers ont l'avantage d'avoir un réseau de connaissances et sont plus susceptibles d'entendre parler de maisons à vendre par le bouche-à-oreille.

Sources : Analyses issues des entrevues et du sondage.



Portrait de la demande d'habitation dans la MRC Avignon

- Synthèse des éléments à retenir du sondage
- Caractéristiques des personnes à la recherche d'une habitation
- **Constats**

Constats concernant la demande d'habitations dans la MRC Avignon

Type d'habitations recherchées

- Les résidents et nouveaux arrivants souhaitant acquérir une propriété sont pour la plupart intéressés par l'achat ou la construction de maisons unifamiliales;
- Les jeunes professionnels ayant des moyens financiers limités sont davantage à la recherche de jumelés ou de maisons en rangée;
- Les résidents et les nouveaux arrivants souhaitent louer une habitation rénovée, principalement un quatre et demie;
- Les personnes âgées sont à la recherche d'habitations à louer avec cour (jumelé ou maison en rangée).

Prix recherchés

- Les prix recherchés pour la location sont principalement situés entre 500 \$ et 800 \$ pour les résidents, et les nouveaux arrivants sont prêts à payer davantage pendant leur recherche d'acquisition ou leur construction;
- Les prix recherchés pour l'achat ou la construction de propriété se situent entre 150 000 \$ et 250 000 \$. Les nouveaux arrivants sont plus susceptibles de payer autour de 250 000 \$.

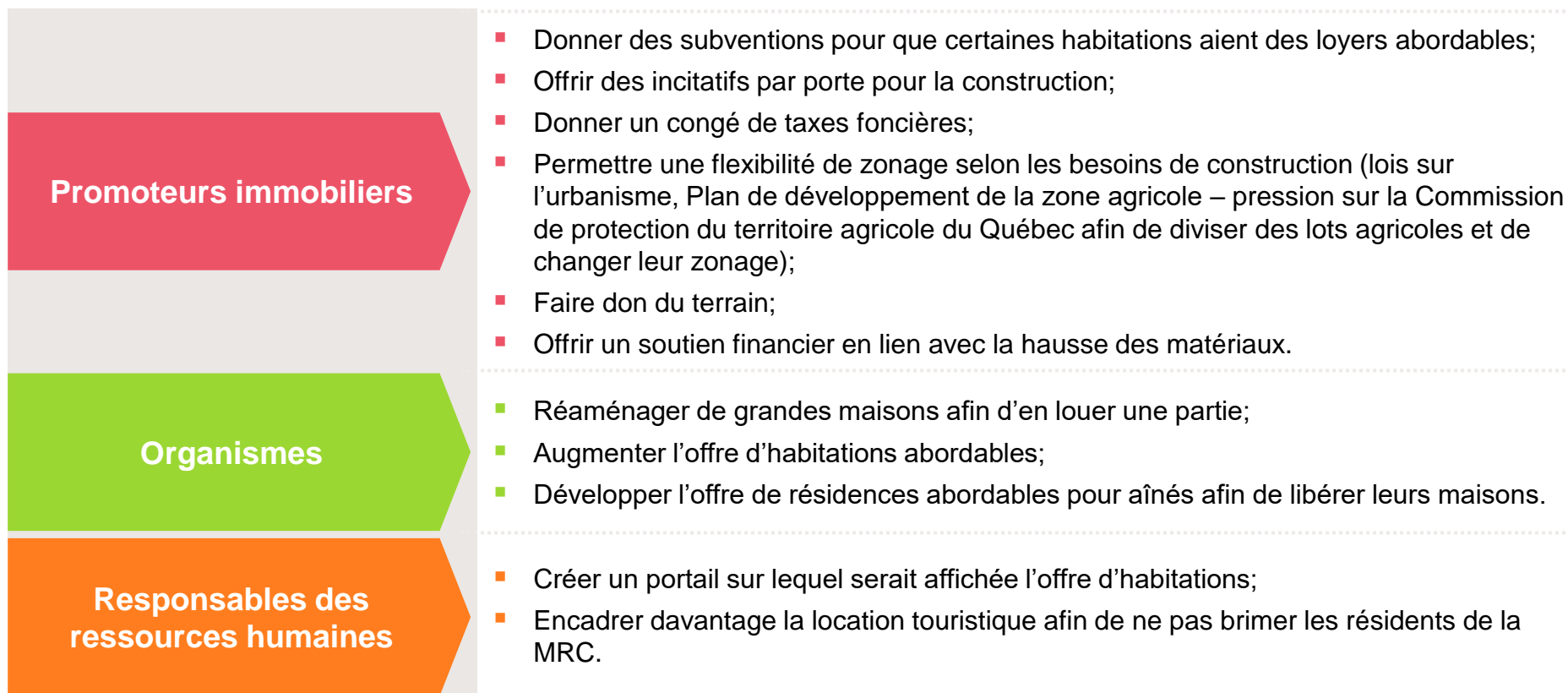
Caractéristiques recherchées

- Un loyer à l'année, la propreté, la qualité de l'habitation et le montant du loyer sont les éléments le plus importants pour les personnes souhaitant louer une habitation;
- L'accès à une cour arrière et le coût sont les éléments le plus importants pour les personnes souhaitant acquérir une propriété.



**Solutions potentielles
apportées par les
personnes interrogées**

Propositions de solutions issues des entrevues



Les personnes consultées en entrevue s'entendent sur le fait que l'offre doit être stimulée, autant par des incitatifs à la construction que par la construction d'habitations abordables.

Propositions de solutions à court terme

CE QUE LES RÉPONDANTS AIMERAIENT QUE LA MRC METTE EN ŒUVRE À COURT TERME POUR AMÉLIORER LE CONTEXTE IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE

- **Appuyer la construction d'habitations locatives par l'entremise d'incitatifs** : les répondants proposent de construire plus d'habitations ou d'inciter à la construction, incluant les logements sociaux, les habitations pour les aînés, les habitations adaptées aux personnes handicapées, etc. (22 mentions) :
 - **Différents incitatifs sont suggérés** : subventions aux locataires, incitatifs aux promoteurs pour la construction de nouvelles portes, aide financière à la rénovation, etc. (8 mentions);
- **Règlementer pour contrer la saisonnalité du tourisme** : les répondants suggèrent de régler la location estivale afin d'éviter que les habitations ne soient plus disponibles en saison estivale, car ils doivent être accessibles aux touristes, notamment par des formules Airbnb (20 mentions);
- **Faciliter la recherche d'habitation, notamment par l'affichage** : quelques répondants aimeraient recevoir plus d'assistance dans la recherche d'habitation. Ils aimeraient avoir accès à un support permettant de visualiser les offres immobilières (ex. : liste), etc. (4 mentions).

L'amélioration du contexte immobilier passe d'abord par l'augmentation de l'offre insuffisante sur le territoire. La MRC doit mettre en place des actions visant à favoriser la construction de nouvelles habitations et à régler la location touristique afin d'assurer une certaine offre en saison estivale. Quelques autres répondants mentionnent que le refus des animaux s'avère problématique.

Propositions de solutions à long terme

CE QUE LES RÉPONDANTS AIMERAIENT QUE LA MRC METTE EN ŒUVRE À LONG TERME POUR AMÉLIORER LE CONTEXTE IMMOBILIER SUR LE TERRITOIRE

- **Appuyer la construction d'habitations locatives et les projets de transformation par l'entremise d'incitatifs** : les répondants proposent de construire plus d'habitations, incluant des logements sociaux, des habitations pour les aînés, des résidences pour les travailleurs temporaires et les étudiants, etc. On suggère également de bâtir un ensemble résidentiel (28 mentions) :
 - La construction d'habitations pour les aînés pourrait permettre aux personnes âgées de vendre leur maison et bonifier l'offre sur le marché;
 - **Incitatifs** : mise en œuvre d'incitatifs s'adressant aux promoteurs privés, mais aussi aux propriétaires de maison qui souhaiteraient y aménager un logement;
- **Réglementer pour contrer la saisonnalité du tourisme** : les répondants suggèrent de réglementer la location estivale afin d'éviter que les habitations ne soient plus disponibles en saison touristique (8 mentions);
- **Autres éléments** : sensibiliser contre la discrimination envers les locataires avec des animaux ou des enfants, modifier la réglementation municipale concernant le zonage, créer un outil permettant de mesurer les besoins en habitations de la région de façon continue, favoriser le maintien des services, etc.

Que ce soit à court ou à long terme, la MRC devrait appuyer la construction d'habitations locatives et réglementer pour contrer la saisonnalité du tourisme, selon les propositions des répondants.



**Constats, enjeux
et évaluation
approximative des
besoins en habitations**

Perspectives d'habitation des prochaines années dans la MRC Avignon

Vieillessement de la population

Quelque 42 % de la population devrait être âgée de plus de 65 ans en 2041 (29 % en 2020) :

- Les personnes âgées sont nombreuses à souhaiter rester dans leur domicile, mais une partie d'entre elles est susceptible de déménager dans une habitation plus petite ou une résidence pour personnes âgées;
- Les personnes âgées restant dans leur domicile seront peu susceptibles de s'occuper de l'entretien en raison de la diminution de leurs capacités;
- Ayant des revenus moyens inférieurs aux moyennes québécoises, ceux qui quitteront leur domicile seront probablement à la recherche d'habitations abordables;
- **L'offre de maisons unifamiliales augmentera avec leur déménagement, mais ces habitations risquent de nécessiter d'importantes rénovations.**



Attrait de nouveaux arrivants

La popularité de la Gaspésie des dernières années combinée aux efforts de la MRC pour attirer de nouveaux arrivants (principalement des jeunes de 25 à 45 ans) devrait combler une partie de la diminution de la tranche d'âge des 25 à 64 ans liée au vieillissement de la population :

- Selon nos analyses, les nouveaux arrivants sont pour la plupart à la recherche d'habitations à louer en bon état en attendant d'acheter une maison ne demandant pas de rénovations majeures ou de se faire construire;
- **Il est donc possible que les nouveaux arrivants soient peu intéressés par les maisons préalablement habitées par des aînés, mais préféreront se faire construire ou acheter une maison plus récente.**

Alors que les nouveaux arrivants sont peu susceptibles d'être intéressés à acquérir une maison nécessitant des rénovations majeures, les résidents de la MRC pourraient s'y intéresser. L'offre de maisons unifamiliales découlant du vieillissement de la population pourrait donc bénéficier davantage aux résidents qu'aux nouveaux arrivants.

Sources : Portrait du développement social, MRC Avignon, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2020-2041.

Enjeux en habitation dans la MRC affectant particulièrement les nouveaux arrivants

Types de demandes	Enjeux
Nouveaux arrivants à la recherche d'une location en bon état pendant la construction ou la recherche de leur maison	Il est difficile de trouver une location temporaire en raison du nombre limité d'habitations à louer.
Résidents et nouveaux arrivants à la recherche d'une habitation à louer autour de 1 500 \$ ou 1 600 \$	L'offre est limitée, mais les promoteurs immobiliers seraient prêts à construire de tels logements. Par conséquent, il est réaliste de croire que l'offre de ce type de logement devrait croître.
Résidents et nouveaux arrivants à la recherche d'une habitation à acheter	L'offre d'habitations en bon état à acheter est très limitée et les coûts de construction sont élevés. Ils n'ont donc pas le choix de faire des concessions importantes.

Avec un accroissement total négatif projeté dans les prochaines années, les enjeux en matière d'offre d'habitations ne devraient pas s'accroître de manière importante dans la MRC si des solutions pour les nouveaux arrivants sont mises en place rapidement.

Enjeux en habitation dans la MRC affectant particulièrement les résidents à revenu modeste

Types de demandes	Enjeux
Résidents et nouveaux arrivants à la recherche d'une habitation à louer à un loyer abordable (300 \$ à 800 \$)	L'offre actuelle limitée d'habitations abordables ainsi que l'absence de projets de construction de multilogements privés pour ce type de loyer, combinées à des besoins de réparations mineures et majeures de plusieurs habitations abordables, pourraient engendrer des enjeux importants dans les prochaines années si les propriétaires ne réalisent pas de rénovations.

Même si l'offre d'habitations abordables à louer est limitée, la décroissance du nombre de locataires dans les dernières années, et ce, malgré le vieillissement de la population, ne justifie pas la construction d'habitations locatives abordables supplémentaires. Par contre, une amélioration de l'état des habitations abordables serait bénéfique. Des incitatifs à la rénovation pour les propriétaires seraient ainsi à considérer.

Habitations supplémentaires nécessaires dans la MRC Avignon

Types d'habitations	Caractéristiques de la demande	Caractéristiques de l'offre	Constats en matière d'habitations supplémentaires
Maisons en rangée ou jumelés à louer	Demande élevée de la part des résidents et des nouveaux arrivants (particulièrement les retraités)	Augmentation des prix et offre limitée, offre inférieure à la demande	Une augmentation de l'offre serait bénéfique, car ce type de maison est recherché par les jeunes ainsi que les retraités et les personnes âgées.
Maisons unifamiliales à vendre	Demande élevée de la part des résidents et des nouveaux arrivants	Augmentation des prix et offre limitée, contexte de personnes âgées qui habitent de grandes maisons, offre inférieure à la demande	Le décès ou le déménagement de nombreuses personnes âgées devrait faire augmenter l'offre de maisons unifamiliales à vendre dans les prochaines années, mais elles pourraient ne pas convenir aux nouveaux arrivants. Une offre supplémentaire ou des incitatifs à la rénovation sont nécessaires afin de répondre à la demande.

Hypothèses utilisées pour l'estimation des besoins supplémentaires en habitations

Nouveaux arrivants

Hypothèses considérées dans l'estimation du nombre d'unités

- Dans les prochaines années, **50 à 90 nouveaux arrivants** à la recherche d'habitations neuves ou en bon état sont à prévoir annuellement. **La construction de résidences sera nécessaire afin de répondre à leur demande;**
- La grande majorité des nouveaux arrivants souhaitent être propriétaires et sont à la recherche de maisons d'environ 1 200 pieds carrés;
- Ils sont principalement intéressés par le secteur est, mais aussi par le secteur ouest pour des fermettes.

Nombre d'unités requises à court terme (0-3 ans)

50 à 90 unités dans le secteur est principalement

Note : Les hypothèses utilisées se basent sur une analyse combinée des données secondaires disponibles, des entrevues ainsi que des résultats de sondage.

Synthèse des besoins en habitations dans la MRC Avignon

	Nouveaux arrivants
Profil	Travailleurs à la recherche d'une propriété à acheter
Mode d'accès	Achat ou location (en attendant l'achat)
Type d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Petite maison d'une ou deux chambres (1 200 pieds carrés en moyenne); ▪ Maison en rangée ou maison jumelée; ▪ Trois pièces et demie ou quatre pièces et demie de type duplex.
Critères de choix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coût; ▪ Propreté.
Autres caractéristiques recherchées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès à une cour arrière et à proximité de la nature; ▪ Proximité du travail; ▪ Habitation clés en main (idéalement rénovée); ▪ Espace de stationnement; ▪ Résidence de type fermette dans le secteur ouest.
Localisation	Principalement dans le secteur est (Carleton-sur-Mer et Maria)
Prix moyen	Entre 200 000 \$ et 250 000 \$ à l'achat Loyer mensuel de 500 \$ à 1 000 \$ idéalement (jusqu'à 1 500 \$ si nécessaire)
Nombre d'unités requises à court terme (0-3 ans)	50 à 90 unités dans le secteur est principalement

Synthèse des besoins en habitations dans la MRC Avignon par municipalités

La répartition des besoins en habitations par municipalités se base sur les résultats de sondage réalisé auprès des résidents et nouveaux arrivants souhaitant être propriétaires, à la question suivante : « Dans un scénario idéal, dans quelle municipalité préféreriez-vous emménager? »

	Proportion des besoins en nouvelles habitations par municipalités ¹	Besoins en nouvelles habitations par municipalités (fourchette d'unités)
Carleton-sur-Mer	39 %	20 à 35
Maria	27 %	13 à 24
Nouvelle	3 %	1 à 2
Escuminac	3 %	1 à 2
Pointe-à-la-Croix	2 %	1 à 2
Saint-Alexis-de-Matapédia	6 %	3 à 5
L'Ascension-de-Patapédia	3 %	1 à 2
Matapédia	9 %	4 à 8
Ristigouche-Partie-Sud-Est	5 %	2 à 4
Saint-André-de-Ristigouche	2 %	1 à 2
Saint-François-d'Assise	2 %	1 à 2
Total	50 à 90 unités requises à court terme (0-3 ans) en achat ou en location (en attendant l'achat)	

Proportion des besoins en rénovations majeures dans la MRC Avignon par municipalités selon les données de recensement de 2016

	Besoins en rénovations majeures par municipalités (unités d'habitation)
Carleton-sur-Mer	90
Maria	70
Nouvelle	70
Escuminac	40
Pointe-à-la-Croix	75
Saint-Alexis-de-Matapédia	30
L'Ascension-de-Patapédia	20
Matapédia	15
Ristigouche-Partie-Sud-Est	10
Saint-André-de-Ristigouche	20
Saint-François-d'Assise	40
Total	470

Ces données sont fournies à titre informatif à la demande de la MRC Avignon et ne sont pas issues de l'analyse de la présente étude de marché.

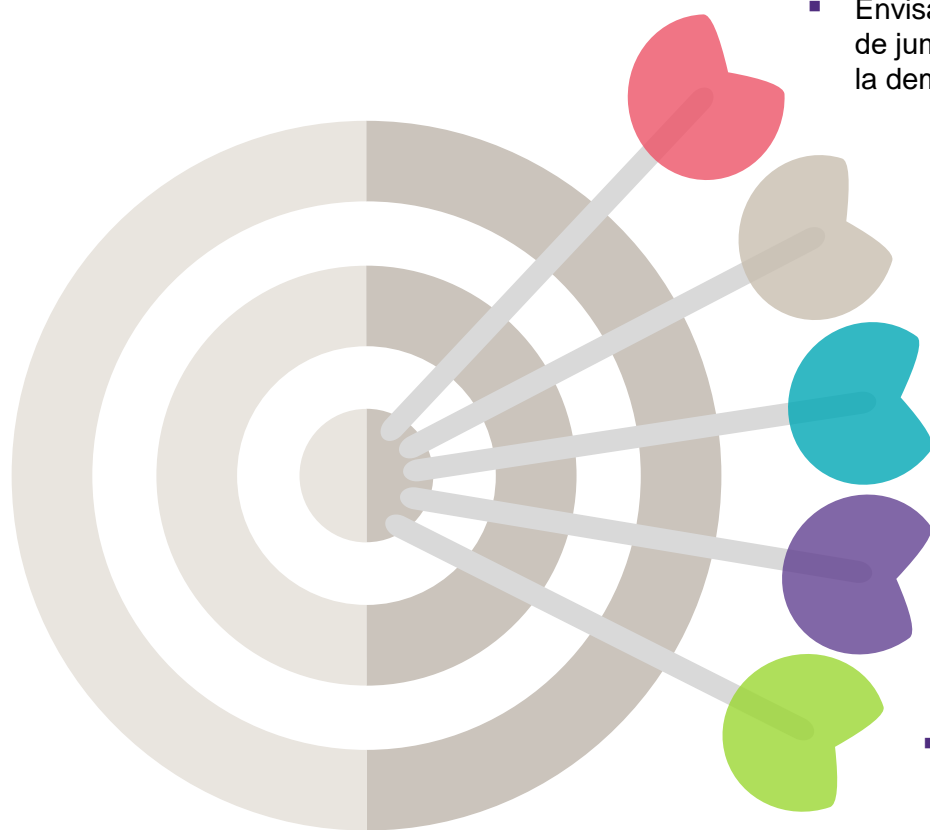
Source : Profil du recensement, Recensement de 2016 – MRC Avignon, Statistique Canada.

Limites de l'analyse des besoins en habitations

- L'estimation de l'ordre de grandeur des besoins en habitations dans la MRC Avignon a été réalisée à partir d'hypothèses issues de l'analyse des données secondaires disponibles, d'un sondage effectué auprès de 97 personnes ainsi que de 17 entrevues auprès d'organismes, de promoteurs immobiliers et d'employeurs :
 - Par ailleurs, le questionnaire de sondage a été rempli par des résidents et de nouveaux arrivants faisant face ou ayant fait face à des enjeux relatifs à la recherche d'habitations. Les résultats ne peuvent donc pas être généralisables à l'ensemble des résidents et des non-résidents;
- Ces estimations sont à titre indicatif et ont comme objectif de permettre à la MRC d'orienter ses prochains projets immobiliers du territoire en réponse aux besoins cernés.



Pistes de solution à considérer : les priorités de la MRC Avignon



- Envisager la construction de petites maisons ou de maisons en rangée et de jumelés qui pourraient être loués avec option d'achat, afin de satisfaire la demande des nouveaux arrivants;
- Discuter avec la Commission de protection du territoire agricole de la possibilité de développement immobilier dans certains secteurs zonés agricoles, particulièrement dans le secteur ouest;
- Permettre une flexibilité de zonage afin que les bâtiments à construire correspondent à la demande d'habitations (ex. : duplex, jumelés, etc.);
- Soutenir la rénovation domiciliaire afin de remettre le parc immobilier en état;
- Favoriser l'émergence de projets de partage de maisons unifamiliales d'aînés souhaitant rester dans leur domicile (ex. : division de la maison, cohabitation, etc.).

La MRC Avignon doit soutenir les promoteurs immobiliers dans leurs projets d'investissements en développement immobilier (maisons en rangée, jumelés et maisons unifamiliales), mais elle doit aussi travailler sur des incitatifs de rénovation d'habitations abordables.



Annexes

Entrevues individuelles auprès d'organismes et d'organisations du milieu

Nom des ressources consultées	
Organismes locaux	<ul style="list-style-type: none">▪ INFORMATION RETIRÉE
Promoteurs immobiliers	<ul style="list-style-type: none">▪ INFORMATION RETIRÉE
Ressources humaines	<ul style="list-style-type: none">▪ INFORMATION RETIRÉE



Sondage dans la MRC Avignon

- **Situation actuelle**
- **Profil des répondants**
- **Situation recherchée : locataire ou propriétaire**

Sondage auprès des résidents et des nouveaux arrivants de la MRC Avignon

MÉTHODOLOGIE

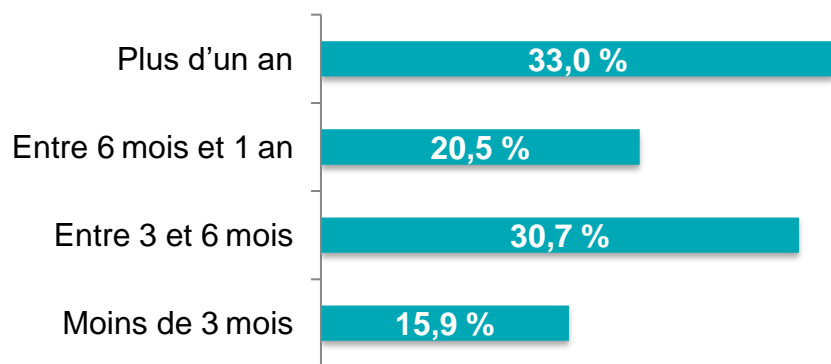
- Plateforme utilisée : Qualtrics;
- Remplissage du questionnaire en ligne;
- Période de collecte de données : du 15 juillet au 10 août;
- Nombre de répondants total : 154;
- Nombre de répondants à la recherche d'une habitation : 97;
- Période d'analyse : du 10 août au 26 août.

La plateforme utilisée nous permet d'assurer la qualité des réponses : il n'y a pas eu de réponse précipitée détectée et le taux de réponse total élevé ne révèle aucun signe de taux de réponse faible.

Plus du tiers des répondants résidant dans la MRC Avignon ont indiqué avoir pris plus d'un an pour trouver une habitation

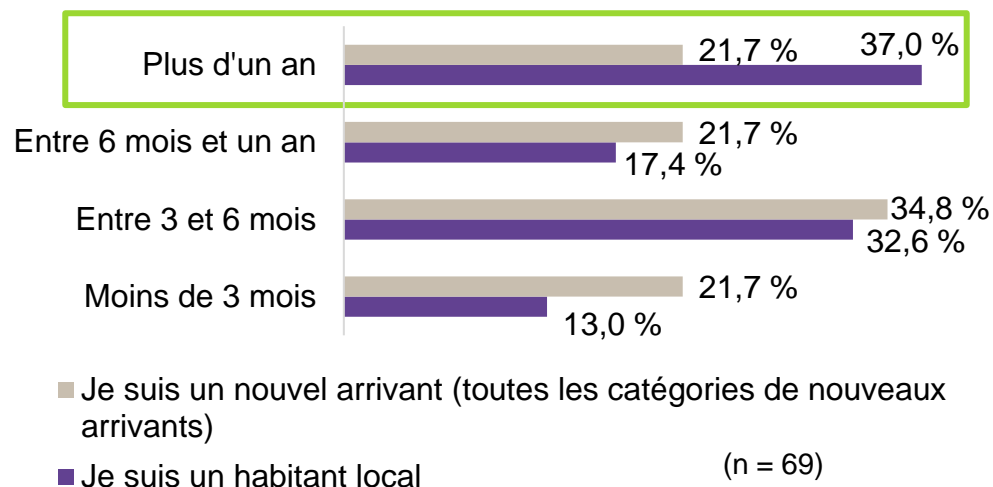
UN RÉPONDANT SUR DEUX A MIS ENTRE TROIS MOIS ET UN AN POUR SE TROUVER UNE HABITATION

Lors de votre recherche d'habitation, combien de temps avez-vous pris pour trouver votre habitation?



* Comprend les répondants qui résident actuellement dans la MRC Avignon et exclut ceux qui ont indiqué ne pas être à la recherche d'une habitation ou ne pas l'avoir été au cours des dernières années (n = 88).

Relation entre le temps pour trouver une habitation et le profil du répondant



Plus du tiers des répondants qui sont des habitants locaux ont mis plus d'un an à se trouver une habitation contre 21,7 % des répondants qui sont de nouveaux arrivants. Cela va à l'encontre de la croyance selon laquelle il est plus facile pour les habitants locaux de se trouver une habitation.

Le temps mis pour trouver une habitation ne varie pas de façon importante selon la provenance des répondants, le revenu du ménage ou encore la composition familiale. Cela indique que la difficulté à se trouver une habitation est partagée parmi les répondants.

Un niveau de difficulté élevé ressenti lors de la recherche d'habitation

LE NIVEAU DE DIFFICULTÉ RESENTI LORS DE LA RECHERCHE D'HABITATION EST ÉLEVÉ, AVEC UNE MOYENNE DE 4,42 SUR 5, OÙ 5 ÉQUIVAUT À « TRÈS DIFFICILE »

87 %

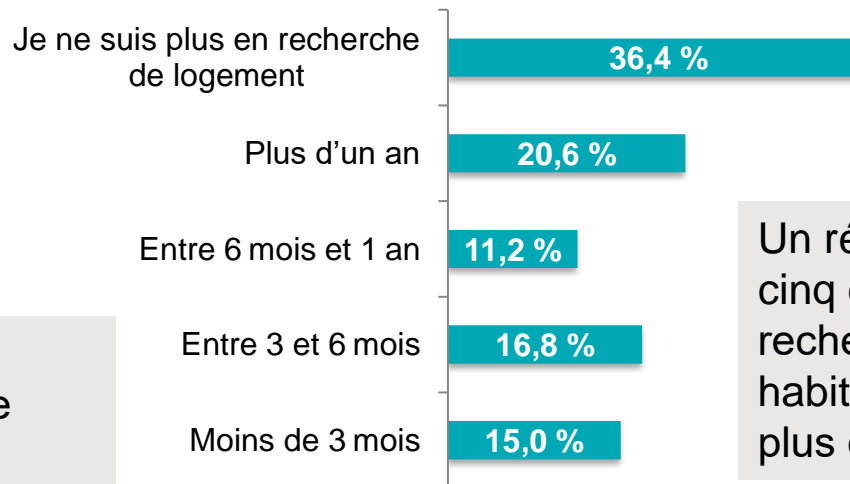
des répondants ont indiqué un niveau de **4 ou 5** concernant la **difficulté ressentie** lors de la recherche d'habitation.

1 = Pas du tout difficile

5 = Très difficile

Le revenu du ménage et la provenance des répondants n'ont pas de relation avec le temps de recherche d'habitation.

Depuis combien de temps cherchez-vous une habitation?



(n = 107)

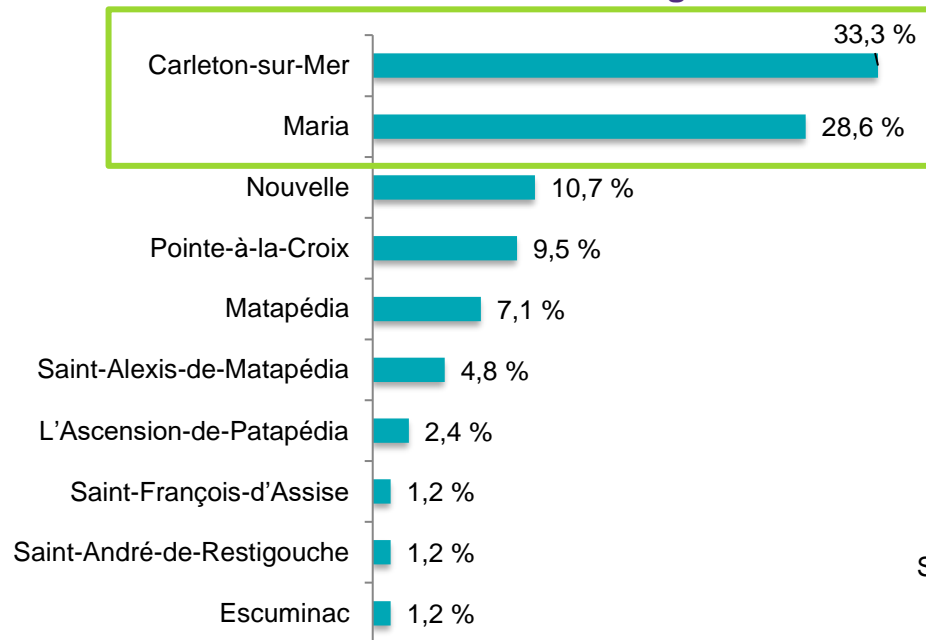
Un répondant sur cinq est à la recherche d'une habitation depuis plus d'un an.

Il existe une forte relation statistiquement significative entre le temps de recherche et la situation du répondant : la totalité des répondants ayant indiqué avoir cherché une habitation pendant plus d'un an sont des habitants locaux et des habitants qui souhaitent retourner vivre en Gaspésie (qui ont donc un réseau en Gaspésie). À l'inverse, 57 % des répondants ayant comme projet de venir vivre en Gaspésie ont indiqué avoir trouvé une habitation en moins de trois mois.

Six répondants résidant dans la MRC sur dix habitent actuellement à Carleton-sur-Mer ou à Maria

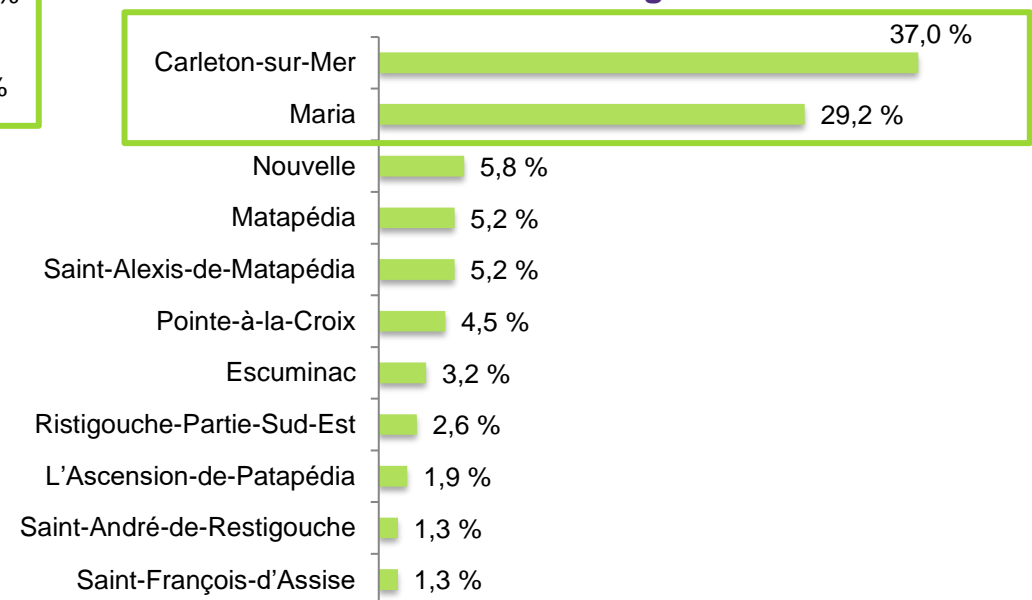
LES PROJETS IMMOBILIERS DEVRAIENT SE SITUER MAJORITAIREMENT À CARLETON-SUR-MER ET À MARIA POUR RÉPONDRE AUX BESOINS IMMOBILIERS

Répartition des répondants qui résident actuellement dans la MRC Avignon



* Comprend les répondants qui résident actuellement dans la MRC Avignon (n = 84).

Répartition des choix de réponses selon la ou les municipalités dans lesquelles le répondant souhaiterait emménager



* Comprend tous les répondants au sondage et plusieurs choix de réponses sont possibles (n = 154).

Autant les nouveaux résidents que les habitants locaux préféreraient habiter dans les municipalités de Carleton-sur-Mer et de Maria, bien que quelques répondants locaux souhaiteraient emménager dans les différentes municipalités de la MRC Avignon. Pour les nouveaux résidents, les choix sont presque exclusivement concentrés sur ces deux municipalités ainsi que sur la municipalité de Nouvelle.

La proximité du travail, des amis et de la famille ainsi que l'accès facilité aux services comme éléments favorisant l'attraction de Carleton-sur-Mer et de Maria

Quels éléments sont les plus importants pour vous dans votre choix de municipalité? (n = 86)	Nombre de mentions
Proximité du travail	24
Centralisé et accès aux services et commerces (municipalité qui offre de nombreux services, tout est à portée de main, desservi par la RÉGÎM, central, etc.)	21
Proximité des amis et de la famille (la municipalité est à proximité de la famille et des amis)	16
Attrait de la nature et beauté du paysage (proximité de la mer, pour sa beauté, espaces verts, accès plein air, la plage, pour le beau paysage, etc.)	12
Originaire de la région (quelques répondants ont dit être originaires de la municipalité souhaitée)	12
Qualité de vie (qualité de vie, moins touristique, tranquillité, un super de bel endroit à vivre, paisible et accueillant, etc.)	11
Dynamise (milieu dynamique, dynamisme de la vie culturelle et sociale, etc.)	9

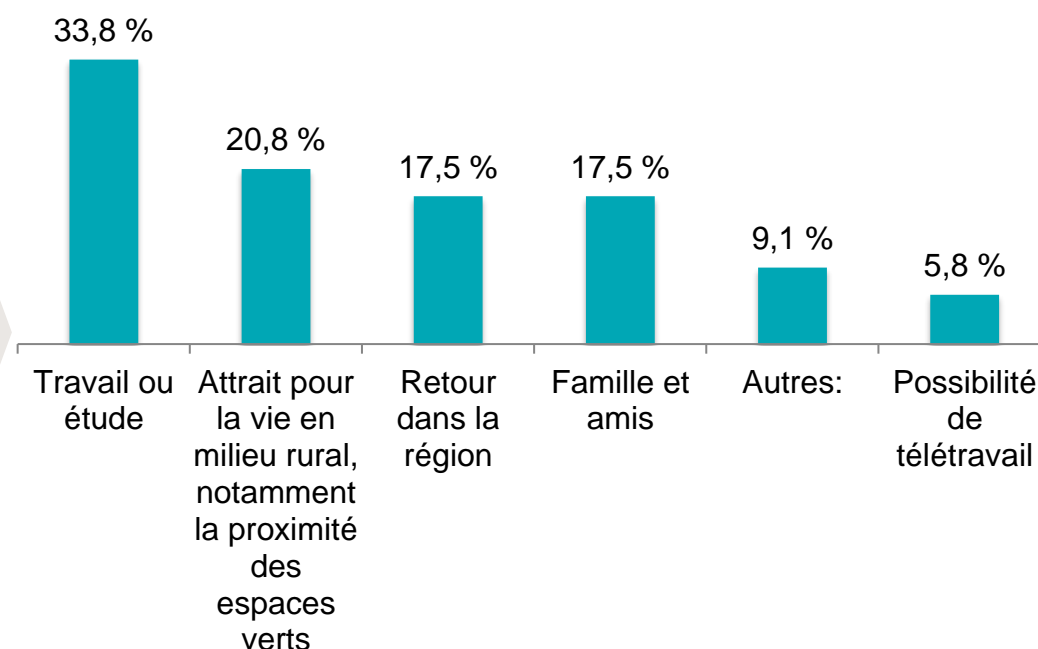
Le travail ou les études, un facteur d'attraction important pour la MRC Avignon

LE MILIEU DE VIE RURAL ET LA NATURE CONSTITUENT AUSSI UN ATTRAIT POUR PRÈS D'UN RÉPONDANT SUR CINQ

Le retour dans la région et le fait d'avoir de la famille et des amis dans la MRC sont également des facteurs d'attraction :

- La pandémie a possiblement amplifié le retour en région, comme le stipulent différents articles, et les soldes migratoires de la région depuis la pandémie;
- Parmi les autres réponses, citons le fait que quelques répondants ont indiqué être originaires de la MRC ou de la Gaspésie, être un immigrant européen ou encore viser la MRC à la suite de la vente ou de la vente prévue d'une propriété.

Pourquoi s'établir dans la MRC Avignon



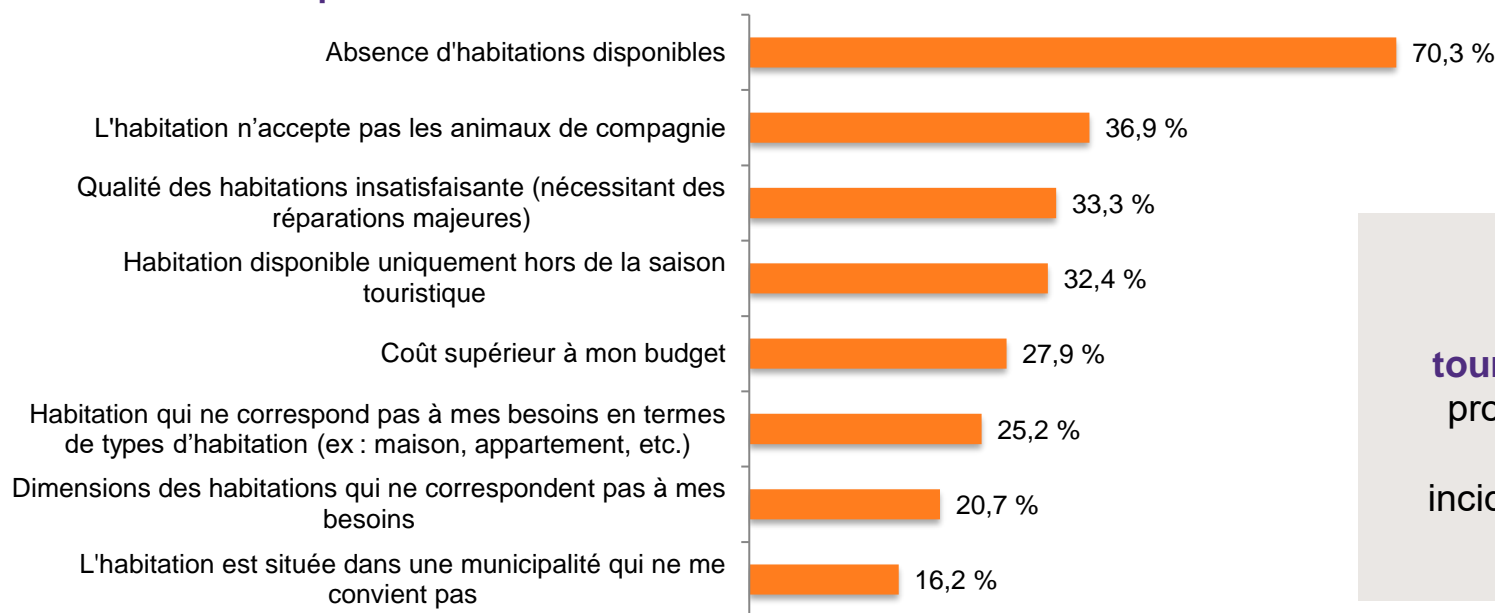
* Comprend tous les répondants au sondage et plusieurs choix de réponses sont possibles (n = 154).

Le développement des possibilités d'emploi dans la région et la communication des attraits de la nature sont des facteurs d'attraction qui pourraient stimuler le marché immobilier.

L'absence d'habitation disponible est la principale difficulté rencontrée lors de la recherche d'habitation

LA QUALITÉ INSUFFISANTE DES HABITATIONS, LE REFUS D'ANIMAUX DOMESTIQUES ET L'INDISPONIBILITÉ EN PÉRIODE TOURISTIQUE SONT ÉGALEMENT PROBLÉMATIQUES

Principales difficultés rencontrées lors de la recherche d'habitation



* Excluant ceux qui ont indiqué ne pas être à la recherche d'habitation ou ne pas l'avoir été dans les dernières années (n = 111). Plusieurs choix de réponses sont possibles.

L'indisponibilité des habitations en saison touristique pourrait amplifier la problématique liée à l'absence d'habitation et avoir une incidence sur l'augmentation du coût des habitations.

L'absence d'habitation est importante autant pour les répondants qui souhaitent être propriétaires que pour ceux qui désirent être locataires. Toutefois, pour ce qui est de la qualité, un tiers de ceux qui souhaitent être locataires indiquent que la qualité est insatisfaisante contre 47,7 % de ceux qui souhaitent être propriétaires.



Sondage dans la MRC Avignon

- Situation actuelle
- **Profil des répondants**
- Situation recherchée : locataire ou propriétaire

Profil de l'échantillon à la recherche d'une habitation

DES RÉPONDANTS LOCAUX

Profil des répondants			
Réside dans la MRC	82,0 %	91	Oui
	18,0 %	20	Non
Situation qui représente le mieux le répondant	57,0 %	49	Je suis un habitant local
	8,1 %	7	J'ai comme projet de venir vivre en Gaspésie
	26,7 %	23	Je suis un nouvel arrivant depuis moins de deux ans
	8,1 %	7	Je souhaite retourner vivre en Gaspésie
	8,1 %	7	J'ai comme projet de venir vivre en Gaspésie
Provenance	52,3 %	45	Province de Québec (autre que la MRC Avignon)
	37,2 %	32	MRC Avignon
	5,8 %	5	Reste du Canada
	4,7 %	4	International

Question filtre :

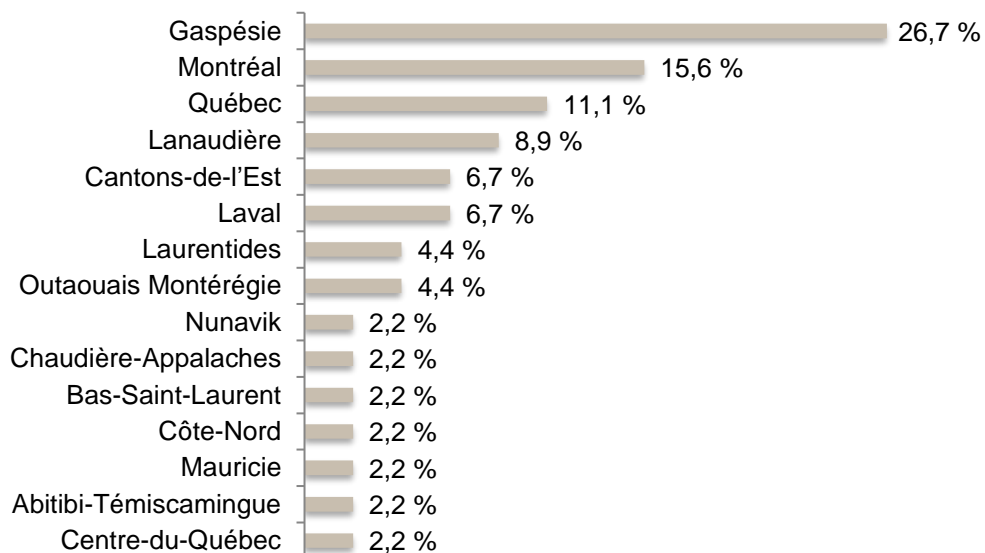
À la question « Êtes-vous à la recherche d'une habitation ou avez-vous été à la recherche d'une habitation dans les dernières années (location ou propriété)? », ceux qui répondaient « non » étaient directement dirigés vers la fin du sondage.

La majorité des répondants résident dans la MRC Avignon, sont un habitant local ou un nouvel arrivant et viennent soit de la MRC Avignon, soit du reste de la province.

Profil de l'échantillon à la recherche d'une habitation (suite)

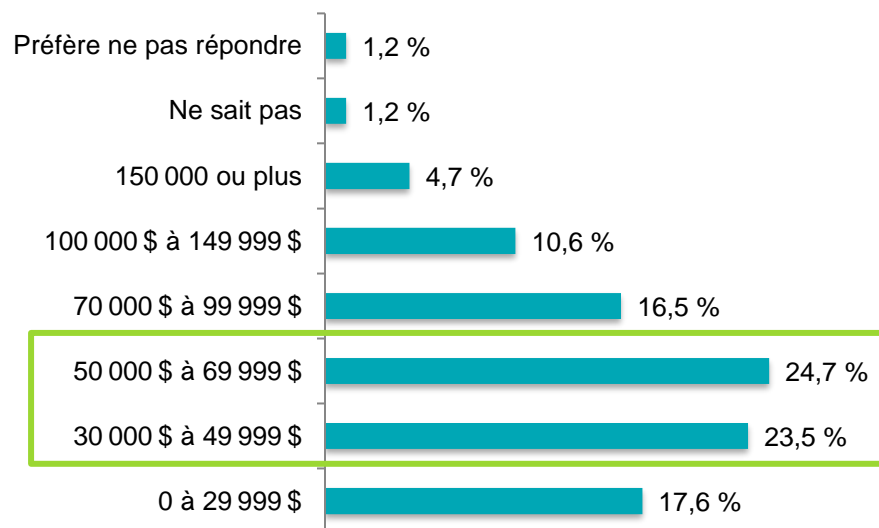
UN QUART DES RÉPONDANTS VIENT DE LA GASPÉSIE, ALORS QU'UN AUTRE TIERS VIENT DE MONTRÉAL, DE QUÉBEC ET DE LANAUDIÈRE

Répartition des répondants en provenance de Québec (excluant la MRC Avignon)



(n = 45)

Répartition des répondants selon le revenu total du ménage



(n = 85)

Près d'un répondant sur deux fait partie d'un ménage ayant un revenu total entre 49 999 \$ et 69 999 \$. Cela a une incidence majeure sur les capacités à payer les habitations.

Profil de l'échantillon à la recherche d'une habitation (suite)

UNE BONNE PROPORTION DE RÉPONDANTS LOCATAIRES RÉSIDENT

Profil des répondants			
Dans quel type d'habitation résidez-vous?	59,4 %	41	Maison unifamiliale
	11,6 %	8	Maison jumelée
	11,6 %	8	Copropriété
	8,7 %	6	Maison en rangée
	4,3 %	3	Duplex
	4,3 %	3	Autres (maison multigénérationnelle et appartement)
Composition du ménage	31,4 %	27	Seul
	31,4 %	32	En couple sans enfant
	29,1 %	5	En couple avec enfants
	8,1 %	7	Ménage multigénérationnel

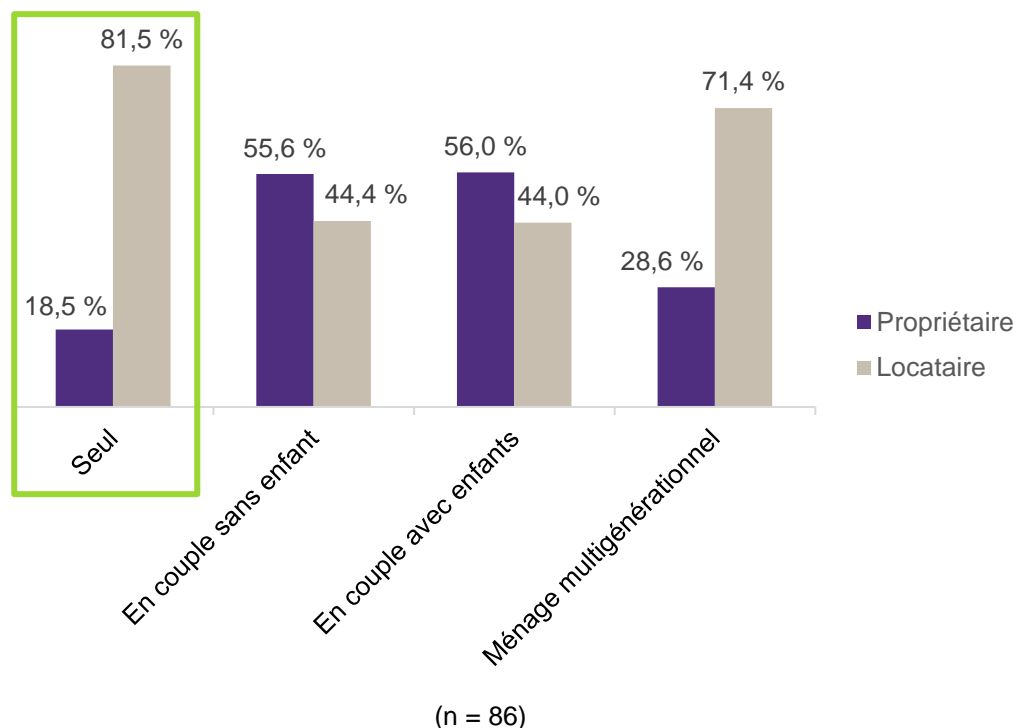
Parmi les résidents de la MRC Avignon, 6 répondants sur 10 ont indiqué résider dans une maison unifamiliale, alors qu'uniquement 2 répondants ont indiqué résider dans un appartement. Cela est préoccupant, dès lors que 58,8 % des 51 répondants ayant affirmé vouloir être locataires dans la prochaine année ont affirmé rechercher un appartement.

* Comprend seulement les répondants qui résident actuellement dans la MRC Avignon (n = 69).

Composition du ménage et recherche d'habitation

LES PERSONNES SEULES SOUHAITENT ÊTRE LOCATAIRES

La recherche d'habitation au cours de la prochaine année selon la composition du ménage



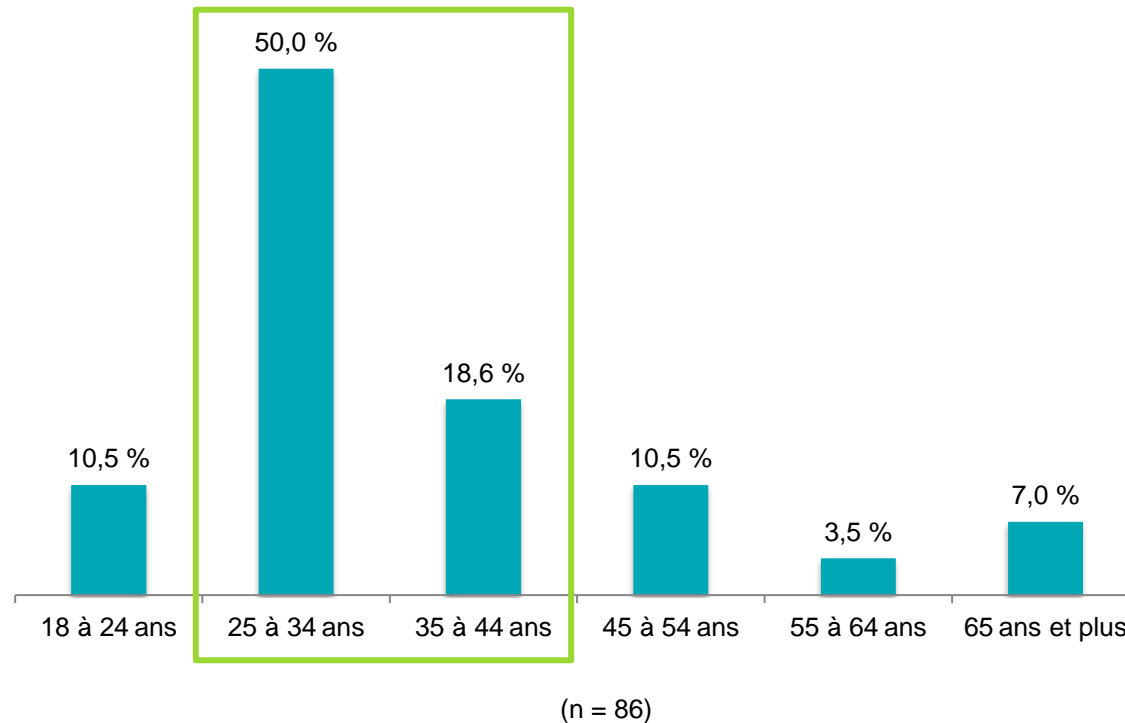
Nombre de personnes dans le ménage	Le répondant souhaite être propriétaire	Le répondant souhaite être locataire
1	18,8 %	81,3 %
2	51,9 %	48,1 %
3	40,9 %	59,1 %
4	47,1 %	52,9 %
5	50,0 %	50,0 %

(n = 86)

Lorsque les ménages sont composés de deux à cinq personnes, il n'y a que peu de différence à être propriétaire ou locataire. La différence est toutefois marquée pour les répondants d'un ménage d'une personne, où 8 répondants sur 10 souhaitent être locataires, et pour les ménages multigénérationnels, où le ratio est de 7 sur 10.

Répondants âgés de 25 à 34 ans en majorité

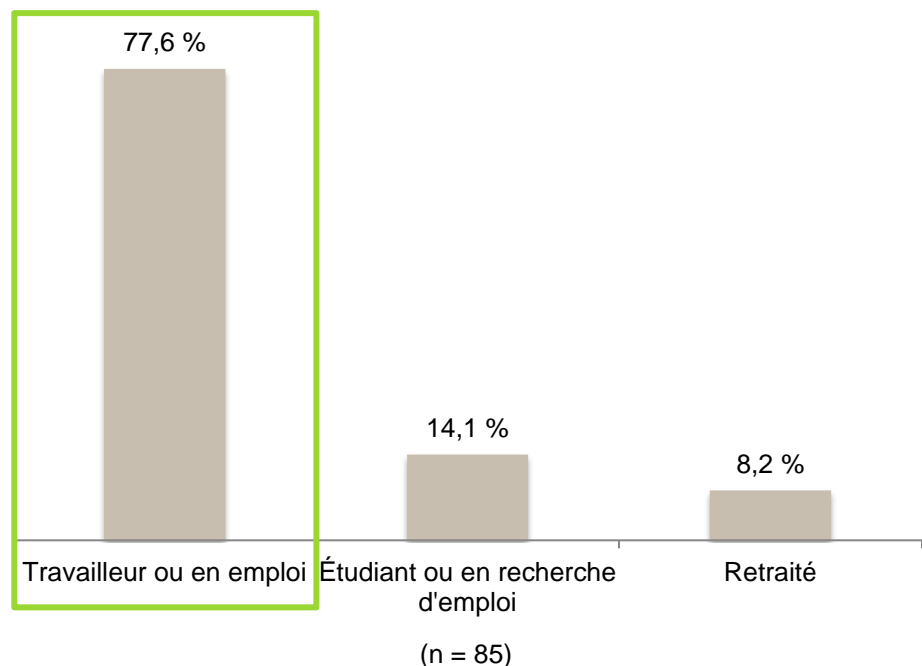
Âge des répondants qui sont de nouveaux arrivants.



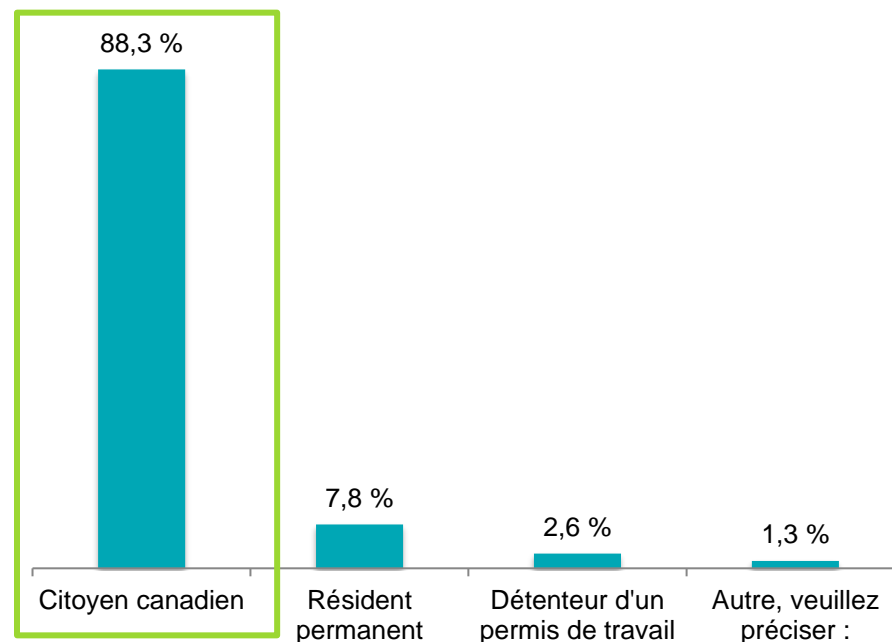
En isolant les répondants qui sont de nouveaux arrivants, ceux-ci sont majoritairement âgés de 25 à 34 ans et sont plus nombreux (60,0 %), en proportion, dans cette tranche d'âge que les résidents locaux (41,7 %).

Répondants constitués principalement de travailleurs et de citoyens canadiens

Répartition des répondants selon leur statut d'emploi



Répartition des répondants selon leur statut civil



Répondants qui sont de nouveaux arrivants.

Ce sont 86,5 % des nouveaux arrivants qui ont indiqué être des travailleurs ou être en emploi, alors qu'uniquement 8,1 % sont des étudiants ou en recherche d'emploi et 5,4 % sont des retraités. De plus, près de 9 nouveaux arrivants sur 10 (89,5 %) sont des citoyens canadiens.



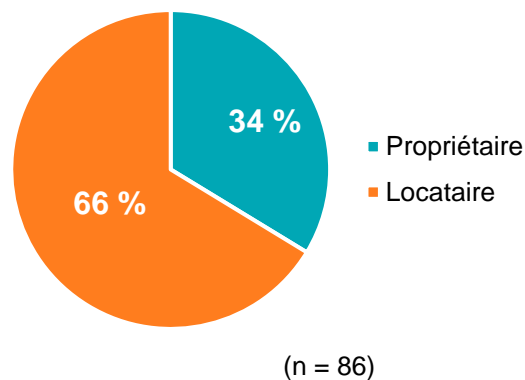
Sondage dans la MRC Avignon

- Situation actuelle
- Profil des répondants
- Situation recherchée : locataire ou propriétaire

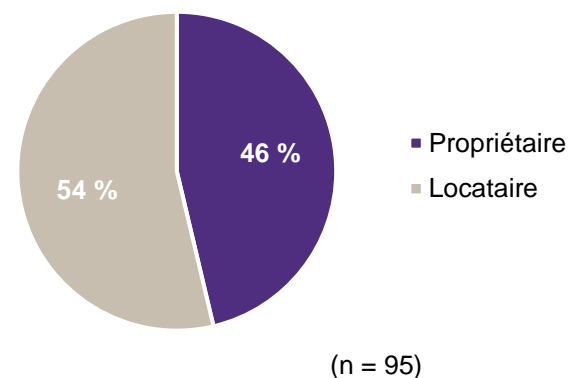
Besoins comparables relativement à l'accès à la propriété et à la location

BIEN QUE 46 % DES RÉPONDANTS SOUHAITENT DEVENIR PROPRIÉTAIRES, 33,7 % LE SONT ACTUELLEMENT

Êtes-vous propriétaire ou locataire actuellement?



Souhaiteriez-vous être locataire ou propriétaire?



- On note que 19,3 % des répondants actuellement **locataires souhaitent être propriétaires** au cours de la prochaine année.

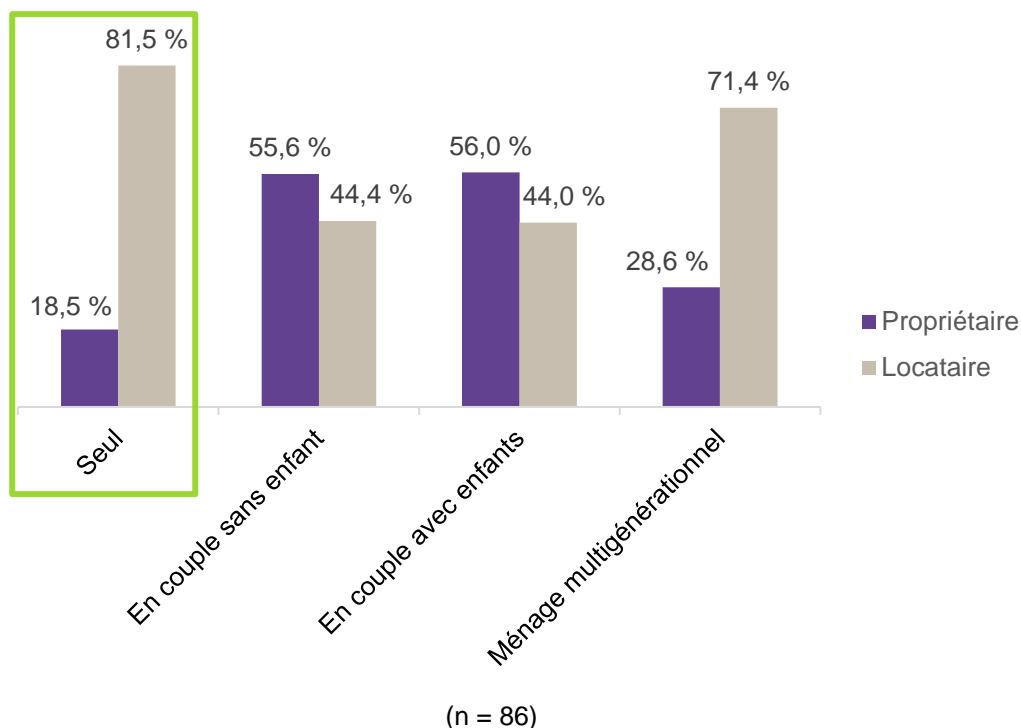
- Inversement, 13,8 % **des propriétaires actuels souhaitent être locataires** dans la prochaine année.

La composition et la taille du ménage sont des variables qui varient selon que le répondant souhaite être locataire ou propriétaire au cours de la prochaine année.

Composition du ménage et recherche d'habitation

LES PERSONNES SEULES SOUHAITENT ÊTRE LOCATAIRES

La recherche d'habitation au cours de la prochaine année selon la composition du ménage



Nombre de personnes dans le ménage	Le répondant souhaite être propriétaire	Le répondant souhaite être locataire
1	18,8 %	81,3 %
2	51,9 %	48,1 %
3	40,9 %	59,1 %
4	47,1 %	52,9 %
5	50,0 %	50,0 %

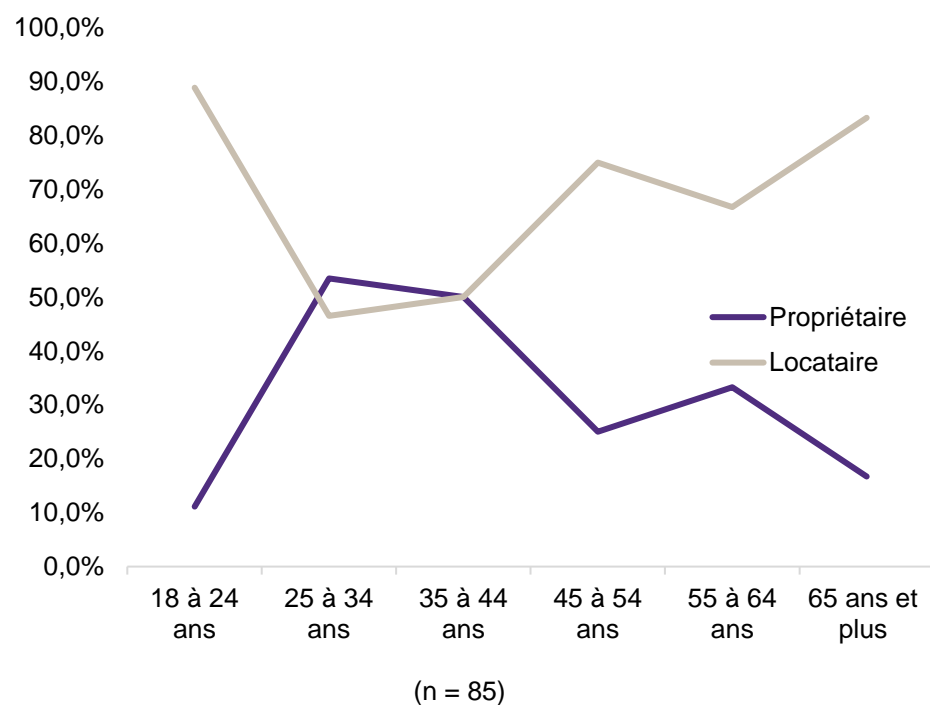
(n = 86)

Lorsque les ménages sont composés de deux à cinq personnes, il n'y a que peu de différence à être propriétaire ou locataire. La différence est toutefois marquée pour les répondants d'un ménage d'une personne, où 8 répondants sur 10 souhaitent être locataires, et pour les ménages multigénérationnels, où le ratio est de 7 sur 10.

Âge et recherche d'habitations

LES RÉPONDANTS PLUS JEUNES ET PLUS VIEUX SONT PLUS NOMBREUX, EN PROPORTION, À VOULOIR ÊTRE LOCATAIRES

Relation entre l'âge et le profil d'habitation recherchée



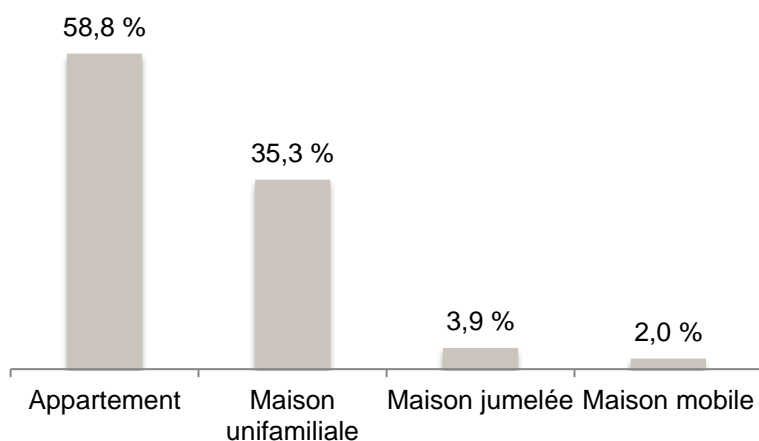
Synthèse des caractéristiques selon la situation désirée

	Locataire	Proprio
Âge	Une très grande proportion des 18 à 24 ans et des 65 ans et plus souhaitent être locataires.	Les plus nombreux, en proportion, à vouloir être propriétaires sont ceux âgés de 25 à 34 ans (53,5 %) et de 35 à 44 ans (50 %).

Appartements et maisons unifamiliales plus prisés par les répondants souhaitant être locataires

35,3 % SOUHAITENT EMMÉNAGER DANS UNE MAISON UNIFAMILIALE

Type d'habitation souhaité par ceux qui désirent être locataires



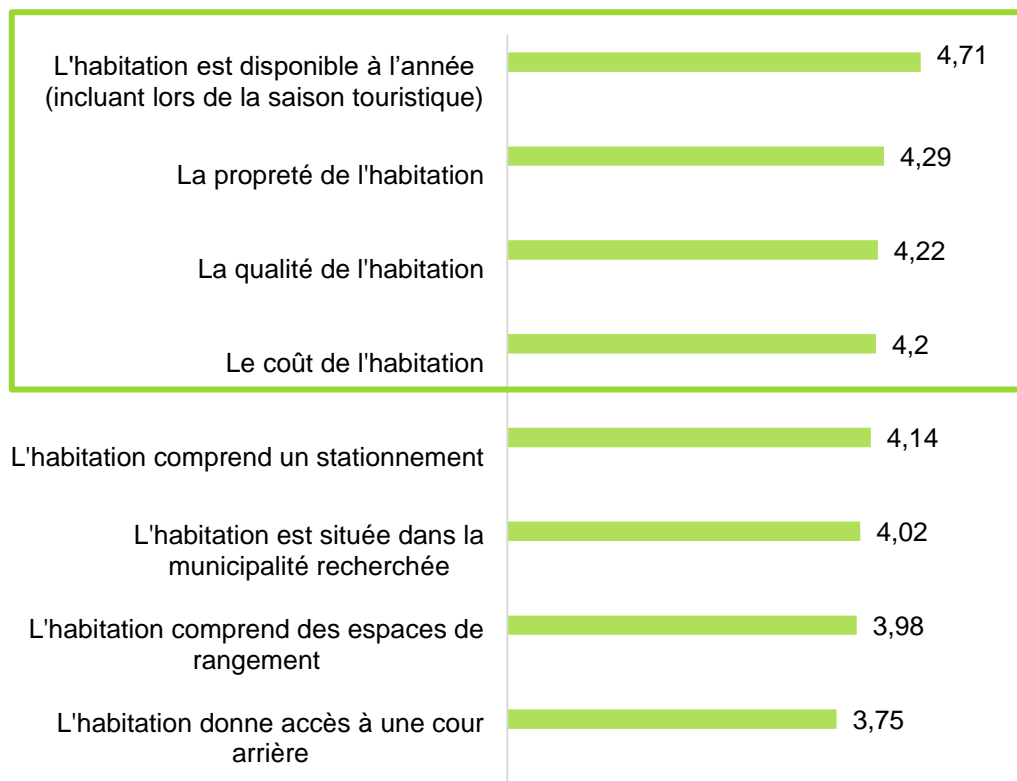
(n = 51)

Nombre de chambres à coucher	Total (51)	Appartement (30)	Maison unifamiliale (18)
1 chambre à coucher	19,6 %	23,3 %	16,7 %
2 chambres à coucher	51,0 %	63,3 %	27,8 %
3 chambres à coucher	19,6 %	13,3 %	33,3 %
4 chambres à coucher ou plus	9,8 %	0 %	22,2 %

En isolant les nouveaux arrivants ayant répondu au sondage, on constate qu'ils sont plus nombreux, en proportion, à souhaiter une maison unifamiliale (50 %) comparativement aux habitants locaux (26 %). Ces derniers sont davantage à la recherche d'un appartement. De plus, les nouveaux arrivants sont plus nombreux à être à la recherche d'une habitation comprenant une seule chambre à coucher (35,0 %) que les habitants locaux (9,7 %).

Éléments les plus importants dans le choix d'une habitation locative

Importance relative des éléments dans le choix d'une habitation locative



* Comprends tous les répondants souhaitant être locataires (n = 51).

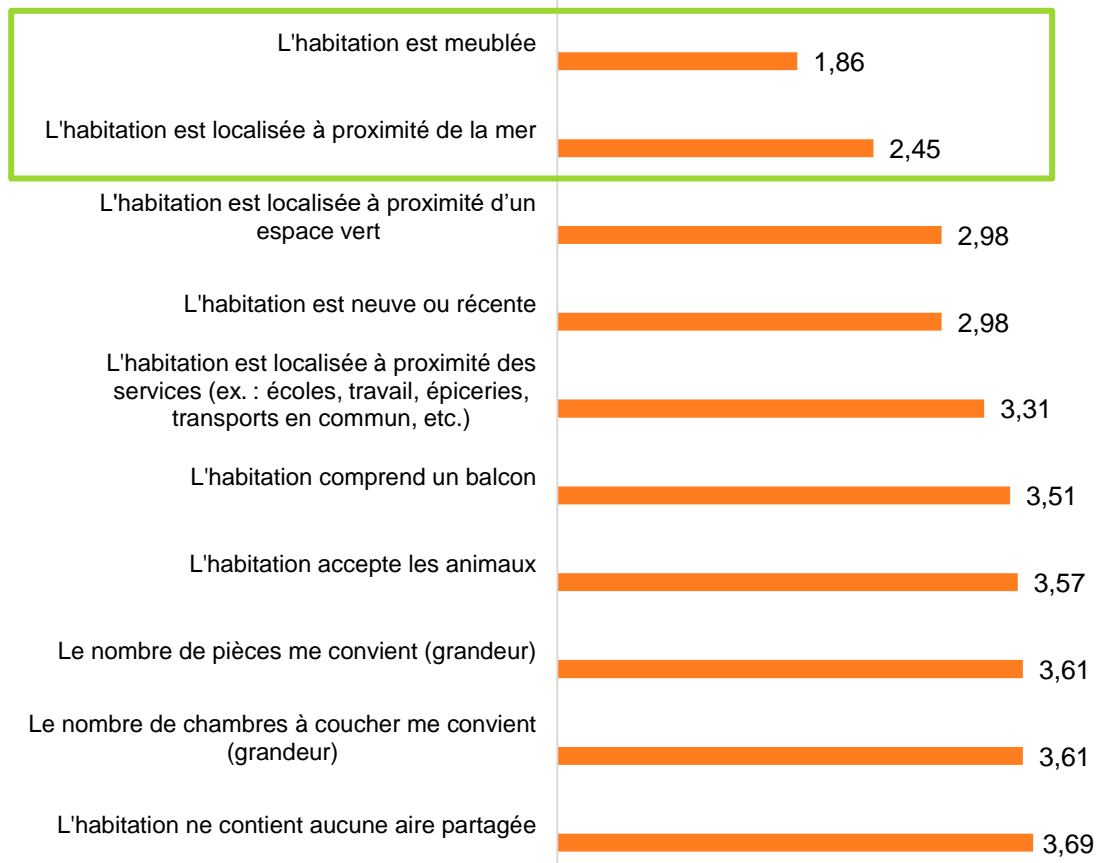
1 = Pas du tout important 5 = Très important

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS :

- La MRC Avignon pourrait se pencher sur la situation de location touristique en saison estivale afin de limiter l'incidence sur les personnes à la recherche d'une habitation;
- La **propreté**, la **qualité** et le **coût** de l'habitation sont également des éléments très importants pour les répondants. Enfin, la présence d'un **stationnement** apparaît nécessaire dans la région.

Éléments les moins importants dans le choix d'une habitation locative

Importance relative des éléments dans le choix d'une habitation locative



* Comprends tous les répondants souhaitant être locataires (n = 51).

1 = Pas du tout important 5 = Très important

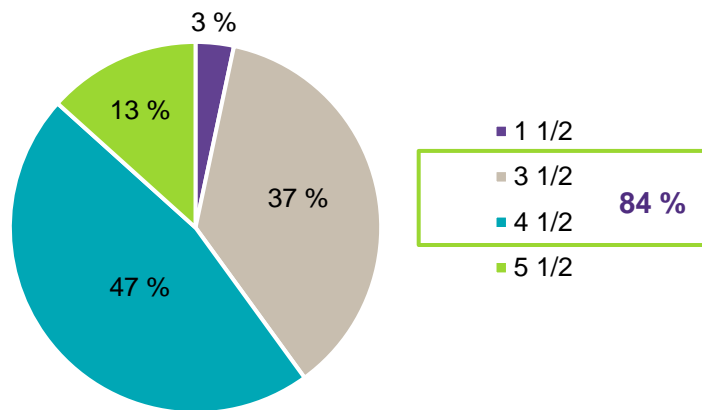
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS :

- Les répondants souhaitant être locataires accordent **très peu d'importance** au fait que l'habitation est **meublée**;
- Ils **accordent tout de même de l'importance** à la présence de certaines commodités qui pourraient s'avérer être un élément de différenciation : **balcon, animaux acceptés, grandeur et absence d'aire partagée**.

Différences dans le prix mensuel maximal souhaité selon le type d'habitation en location

UN BESOIN POUR DES APPARTEMENTS TROIS PIÈCES ET DEMIE ET QUATRE PIÈCES ET DEMIE ABORDABLES

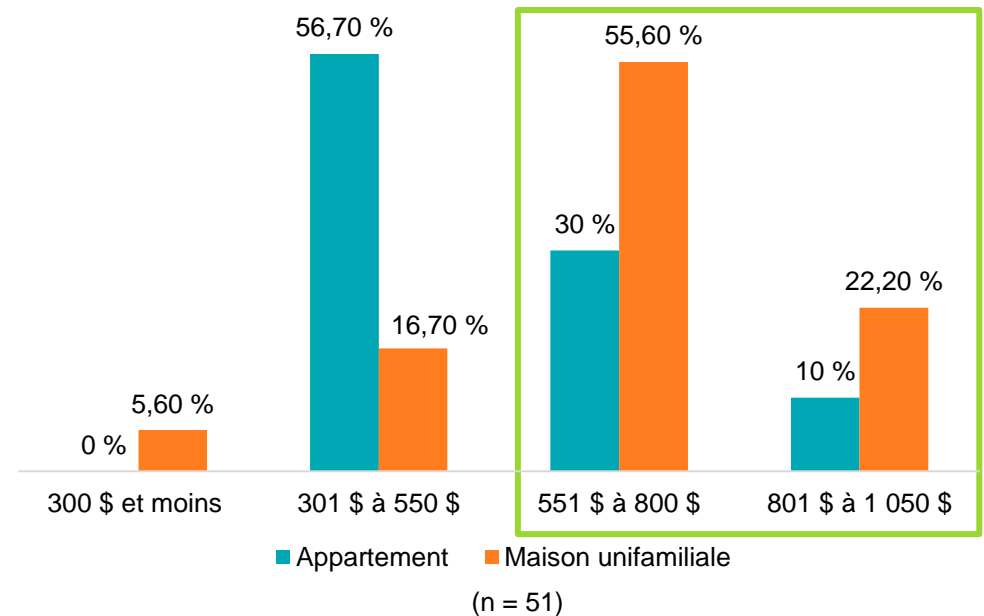
Dimensions souhaitées pour un appartement



Répondants qui sont principalement des nouveaux arrivants.

(n = 30)

Prix mensuel que les répondants sont prêts à payer pour la location de leur habitation, excluant l'électricité et le chauffage

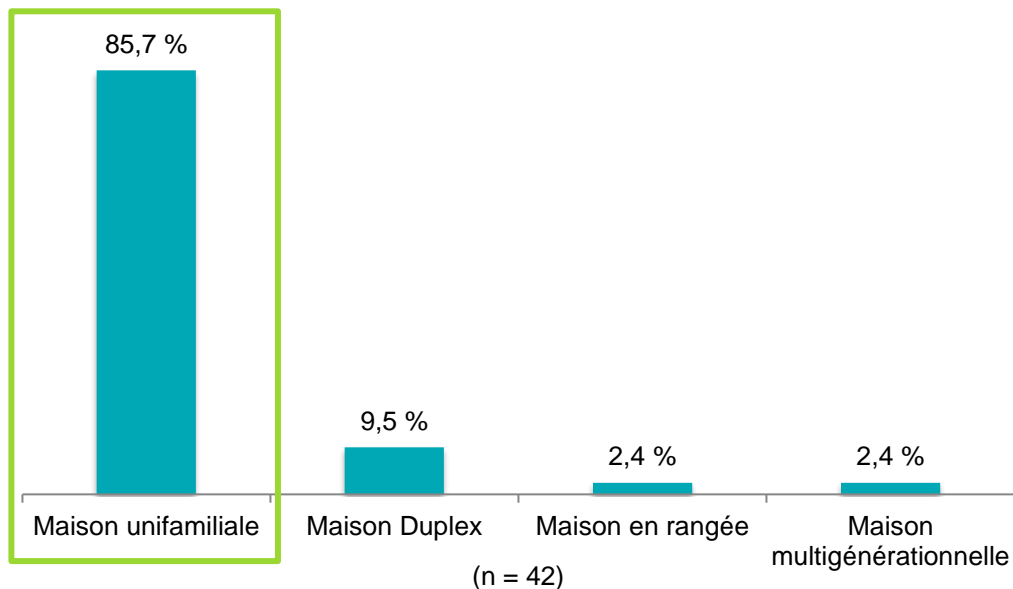


Le besoin d'appartements abordables est bien présent dans la MRC, particulièrement pour les trois et demie et les quatre et demie, mais est davantage prononcé pour les habitants locaux. D'une part, 70 % de ceux à la recherche d'un appartement sont des habitants locaux. D'autre part, les nouveaux arrivants sont prêts à payer plus cher pour ce type de location : 66,7 % des nouveaux arrivants souhaiteraient payer entre 551 \$ et 800 \$ pour un appartement, alors que 71 % des habitants locaux seraient prêts à payer entre 301 \$ et 550 \$.

Maisons unifamiliales plus prisées chez les répondants qui désirent être propriétaires

LE SECOND TYPE D'HABITATION LE PLUS POPULAIRE EST LE DUPLEX, QUI SEMBLE CONVENIR À CEUX QUI ONT BESOIN DE TROIS CHAMBRES À COUCHER OU MOINS

Type d'habitation souhaité par ceux qui désirent être propriétaires



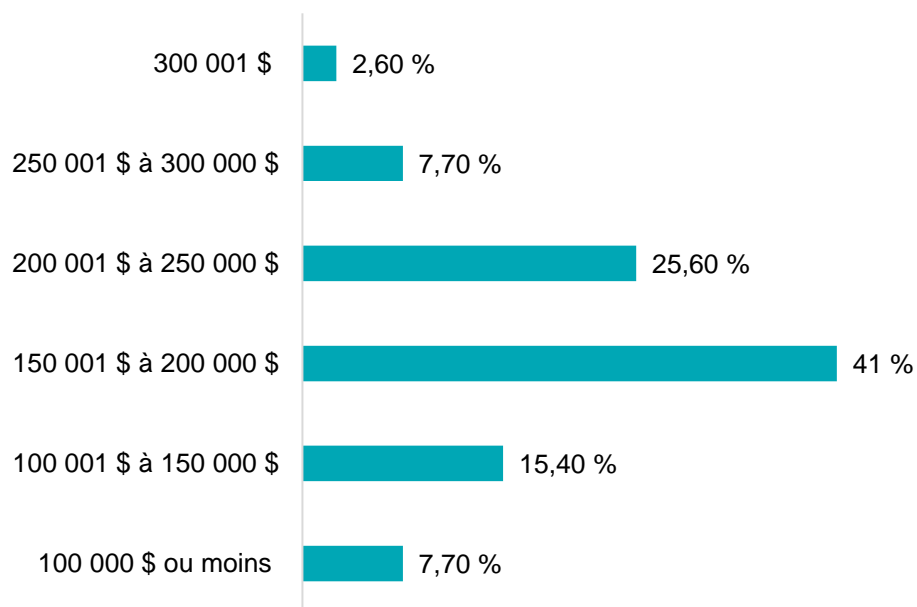
Nombre de chambres à coucher	Total (44)	Maison unifamiliale (36)	Duplex (4)
1 chambre à coucher	4,5 %	0 %	25 %
2 chambres à coucher	25 %	16,7 %	50 %
3 chambres à coucher	50 %	58,3 %	25 %
4 chambres à coucher ou plus	20 %	25 %	0 %

Uniquement deux répondants ont indiqué vouloir louer une maison jumelée, un seul une maison mobile et aucun répondant n'a indiqué vouloir louer une chambre, un duplex ou une habitation collective comprenant des aires partagées.

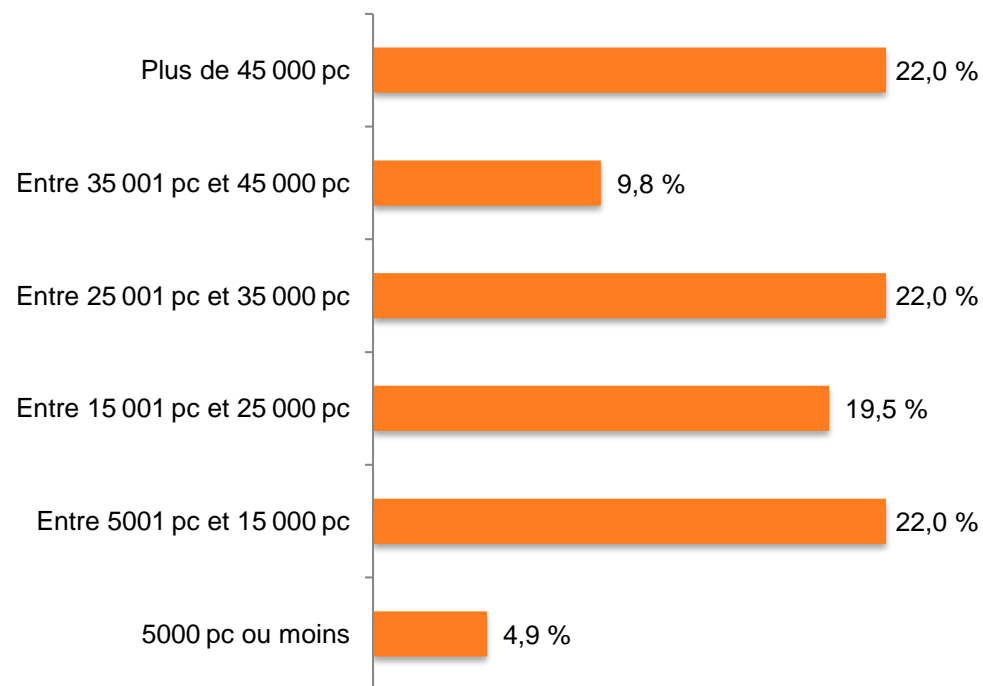
Prix maximal pour l'achat d'une habitation

LES DEUX TIERS DES RÉPONDANTS SERAIENT PRÊTS À PAYER ENTRE 150 001 \$ ET 250 000 \$ POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION

Prix maximal que le répondant serait prêt à payer pour l'achat de son habitation, excluant les taxes et autres frais connexes



Superficie idéale du terrain



En général, les répondants sont plus nombreux à vouloir payer entre 150 001 \$ et 200 000 \$. Toutefois, en isolant les nouveaux arrivants, on constate que ceux-ci, en moyenne, sont prêts à payer plus pour une habitation (228 750 \$) que les habitants locaux (169 111 \$). Enfin, 61 % ne se disent pas prêts à investir pour effectuer des travaux majeurs de rénovation.

Éléments les plus importants dans le choix d'une propriété

Importance relative des éléments dans le choix d'une propriété pour les personnes qui souhaitent être propriétaires



* Comprends tous les répondants souhaitant être propriétaires (n = 39).

1 = Pas du tout important 5 = Très important

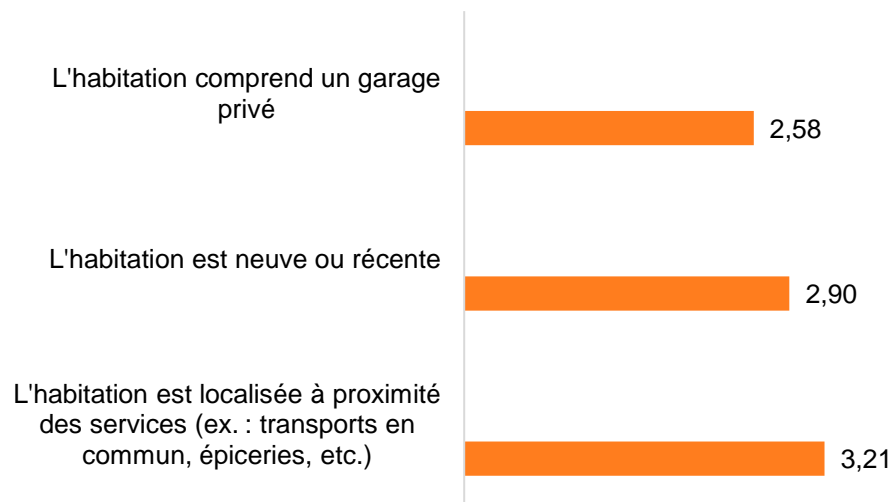
PRINCIPAUX ÉLÉMENTS :

- Il est important que l'habitation donne accès à une cour arrière. En effet, l'attrait de la nature est d'ailleurs l'un des principaux facteurs d'attraction mentionnés par les répondants pour venir s'établir dans la MRC Avignon;
- Il est aussi important que le coût de l'habitation ne dépasse pas le budget des répondants, qui se situe entre 150 000 \$ et 200 000 \$.

En résumé, les personnes aspirant à être propriétaires aimeraient que l'habitation donne accès à une cour arrière, que le coût ne dépasse pas leur budget et que le type d'habitation leur convienne.

Éléments les moins importants dans le choix d'une propriété

Importance relative des éléments dans le choix d'une propriété pour les personnes qui souhaitent être propriétaires



* Comprends tous les répondants souhaitant être propriétaires (n = 39).

1 = Pas du tout important 5 = Très important

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS :

- Bien qu'il soit plus ou moins important que l'habitation **soit neuve ou récente** pour les répondants désireux d'être propriétaires, **60 % affirment tout de même ne pas être prêts à investir pour effectuer des travaux majeurs de rénovation.**

De façon générale, les répondants qui souhaitent être propriétaires ont de la flexibilité quant aux éléments suivants dans leur choix de propriété : localisation à proximité des services, garage privé ou habitation neuve. De plus, ils ne souhaitent pas réaliser de travaux majeurs.



rcgt.com



Certification | Fiscalité | Conseil