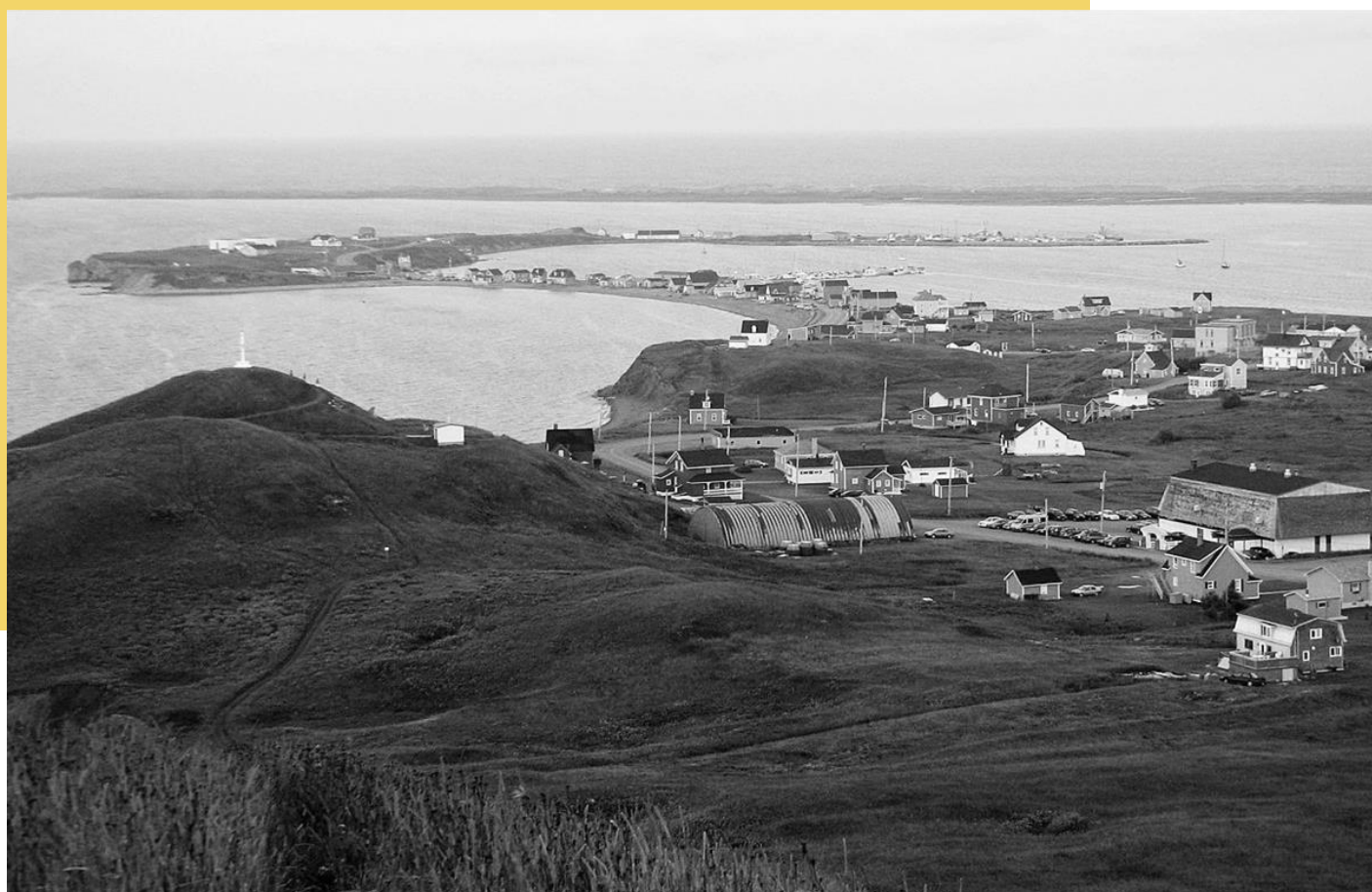


JUIN 2021



Enquête sur le logement locatif

AUX ÎLES-DE-LA-MADELEINE



Les Îles-de-la-Madeleine
Communauté maritime



Rédaction et conception du document

Jean-François L. Vachon, Urbaniste

Marie-Étienne Mélançon, Aménagiste

Sous la coordination de Marie-Christine Leblanc, Agente de développement territorial

Pour plus d'information : jfvachon@jflvurbaniste.com

Résumé

C'est après avoir été interpellé par la Municipalité et les divers intervenants socioéconomiques concernant la pénurie de logements locatifs aux Îles-de-la-Madeleine, et particulièrement en ce qui concerne les logements locatifs disponibles à l'année, que la Communauté maritime nous a mandatées afin de réaliser la présente enquête. Dans le but d'apporter des solutions adéquates à cette situation et de répondre aux principaux enjeux du logement, la Communauté maritime souhaitait s'appuyer sur des données précises concernant l'état actuel. Le présent mandat visait ainsi à recueillir les données disponibles sur le logement locatif à l'année aux Îles-de-la-Madeleine afin de mieux comprendre les besoins locaux et d'identifier les barrières à la rentabilité pour les futurs investisseurs.

Pour ce faire, deux collectes de données ont été réalisées. Premièrement, il était question de recueillir et présenter les dernières données disponibles sur le marché du logement locatif actuel afin de mieux comprendre les enjeux qui le touchent. Deuxièmement, un total de près de 20 entrevues semi-dirigées ont été réalisées avec des acteurs du milieu impliqués dans la situation du logement ainsi qu'avec des locataires vivants ou ayant vécu une situation par rapport à la pénurie de logements. Ces entrevues ont permis de recueillir l'information sur l'état actuel du logement aux îles, sur les besoins des locataires ainsi que sur les enjeux du logement. Finalement, les croisements de ces données ont servi à dégager des hypothèses sur le genre de produits résidentiels à favoriser afin de répondre adéquatement aux besoins des locataires ainsi qu'à émettre certaines recommandations pour la Municipalité.

Les trois sections suivantes représentent un sommaire des principaux résultats tirés de la collecte des données, ainsi qu'un résumé des projections et recommandations qui ont été émises.

Faits saillants tirés de la collecte de données

Les ménages

- On retrouve 5 535 ménages aux Îles-de-la-Madeleine, dont 76% sont propriétaires et 24% sont locataires, ces derniers représentent environ 1329 ménages en 2021.
- Plus de 40% des ménages sont constitués de 2 personnes. Un peu moins du tiers des ménages comprend seulement 1 personne (28%), et près d'un dernier tiers comprend 3 personnes et plus (31%).
- Malgré cela, 40% des logements privés occupés comprennent 3 chambres et plus une moyenne de 6,2 pièces par logement.
- Le revenu total moyen des ménages en 2015 était de 72 606\$ par année. Le seuil maximal de 30% représente un loyer maximal d'environ 1800\$ par mois. Ce montant a tendance à être réduit de moitié pour les personnes seules.

Les caractéristiques du logement

- Les données sur les logements dans les immeubles de plus d'une unité démontrent un potentiel variant entre 689 et 1 159 unités en location dans ce type d'immeuble, soit moins que le nombre de ménages nécessitant un logement locatif;
- La contribution potentielle des maisons unifamiliales au parc locatif sur le territoire peut être conséquemment estimée entre 203 et 673, mais cet inventaire est fragile et susceptible d'être privatisé dans les prochaines années;
- Pour les immeubles de 3 unités et plus, le taux d'inoccupation en 2020 était de 0,0% aux Îles-de-la-Madeleine, ce qui signifie que la recherche de logement est plus difficile et que les logements à louer sont quasi inexistants.

Principaux constats tirés des entrevues

Sur le profil des locataires

- On retrouve plusieurs profils de ménages pour le marché de la location à long terme aux Îles-de-la-Madeleine, soit les personnes seules, les personnes seules de 65 ans et plus, les familles monoparentales, les couples sans enfant(s), les couples de 65 ans et plus et les couples avec enfant(s).
- Parmi ces profils, on retrouve les nouveaux arrivants, qui viennent s'établir aux îles, et qui ont besoin d'un lieu de transition.
- Les personnes seules de 65 ans et plus et les couples de 65 ans et plus sont particulièrement nombreux, étant donné la tendance accentuée du vieillissement de la population aux îles.

Sur la typologie de logement recherchée

- Il y a une préférence marquée pour un logement de deux chambres ou plus.
- Loger dans un immeuble multilogement est mal perçu par certains Madelinots.
- Un logement dans une maison unifamiliale, jumelée en rangée ou isolée est préféré à un logement dans un immeuble multilogements, pour plusieurs des profils de ménages.

Sur la localisation, île centre versus noyaux villageois

- La préférence pour l'île centre s'explique par le désir de proximité aux services de santé, aux écoles et aux emplois.
- La population vieillissante souhaite être proche des services de santé (Cap-aux-Meules).
- La présence ou non d'infrastructures municipales dans les différents secteurs influence le choix de localisation résidentielle.
- Au niveau des acheteurs potentiels, ils sont répartis sur tout le territoire et même dans les quartiers résidentiels centraux.
- Il y a des besoins communautaires pour du logement social dans les plus petites localités aussi tels que Havre-Aubert et Grosse-Île.

Sur l'abordabilité des logements versus l'accessibilité à la propriété

- Il y a une forte culture du propriétaire, ce qui explique en partie le manque de logement.
- Il y aurait un manque d'abordabilité des logements pour les personnes à faible ou modeste revenu.
- Il y aurait un écart entre le prix qu'un locataire est prêt à payer pour un logement (800\$/mois) et le prix réel des loyers sur le marché.
- Un ménage qui a un revenu moyen d'environ 80 000\$ par année est admissible à l'hypothèque.
- Le parc immobilier vieillissant fait en sorte qu'encore beaucoup de transactions se font sous les 200 000\$ aux îles.
- Il n'y a pas de registre des baux de logements aux îles et l'affichage pour la location est quasi inexistant, le tout se fait de bouche à oreille.
- Presque 800 personnes suivent actuellement les nouvelles propriétés sur le marché ce qui démontre un fort intérêt pour l'achat de propriété.
- En 2020, 70% des maisons vendues étaient pour des résidents permanents des îles. Le reste était pour des gens des îles qui ont acheté avec l'objectif de faire de la location court terme (environ 10%) et pour des gens de l'extérieur qui souhaitent avoir une résidence secondaire (20%).

Sur la rentabilité de la location à long terme versus les coûts de construction

- La hausse importante du coût des matériaux de construction, la faible disponibilité des entrepreneurs, les coûts de transport et la rareté de certains matériaux constituent des barrières à la construction de logements locatifs à long terme.
- Il coûterait environ 150 000\$ par porte pour construire des immeubles multilogements aux îles.
- Une construction à vocation locative à long terme serait difficile à rentabiliser, car le coût de construction n'est pas en adéquation avec le prix des loyers aux îles.
- La construction de nouveaux logements locatifs à long terme n'est rentable qu'à partir d'une dizaine d'années.
- Les coûts de construction sont aussi très élevés pour la construction de projets de logement social et abordable ce qui peut freiner la création de ces derniers.

Sur la question de la saisonnalité aux îles et de l'attrait touristique : une problématique estivale

- Les Îles-de-la-Madeleine connaissent un essor du tourisme important qui exerce une pression sur le marché locatif.
- La location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique est plus rentable et donc souvent préférée par les propriétaires.
- La stabilité résidentielle des locataires est compromise en raison de la saisonnalité de l'offre en logement locatif.
- Cet essor touristique engendre aussi une pression sur le prix des maisons qui se vendent souvent au-dessus du prix de l'évaluation.

Projection sur les besoins des locataires

Produit avec une seule chambre à coucher

- La demande pour ce produit est plutôt faible, c'est un choix par défaut si aucune autre offre n'est disponible, destinée principalement à une clientèle en transition.
- C'est un type de produit à inclure dans un projet intégré avec d'autres produits locatifs afin d'offrir des alternatives pour les ménages à revenus modiques ou en transition.
- (Voir section 7.1.1. pour les détails)

Produit avec deux chambres à coucher

- C'est le type de produit le plus recherché sur le marché et qui convient à tous les types de locataires.
- L'augmentation des valeurs du marché transactionnel et l'offre limitée en terrains risquent de rendre plus difficile l'accessibilité à la propriété au cours des prochaines années, ce qui augmentera la pression sur ce produit.
- Pour offrir des produits abordables, la clé est dans la densification. Pour y arriver, il faut choisir des sites à proximité des services, offrir des produits et aménagements extérieurs de qualité.
- Il y aurait un défi au niveau de l'acceptabilité sociale chez les locataires, d'habiter dans un immeuble multilogement. En réalité, la demande est présente, car les propriétaires des immeubles multilogements existants ont pour la plupart une liste d'attente pour leurs unités.
- (Voir section 7.1.2. pour les détails).

Produit avec trois chambres à coucher et plus

- Produit surtout recherché par les ménages avec enfants, surtout chez les ménages à faible revenu.
- C'est un type de produit qui pourrait aussi être inséré dans une structure de gestion de « chambres à louer » pour offrir des opportunités aux nouveaux résidents ou aux jeunes adultes (colocation).
- C'est un type de produit qui pourrait être prévu dans un projet de coopératives si le besoin est exprimé.
- (Voir section 7.1.3. pour les détails)

Recommandations

Les programmes pour garder les aînés près des familles

- La promotion d'une conversion douce du parc immobilier unifamilial vers le bifamilial.
- Le maintien des programmes de la Ville pour garder les aînés proches des familles.

Prioriser où densifier

- Entamer une réflexion sur la façon de densifier aux îles et d'y vivre autrement.
- Identifier les terrains sur lesquels il pourrait y avoir densification.
- Profiter de la révision du schéma d'aménagement et de développement pour intégrer cette réflexion et impliquer les citoyens dans cette réflexion.
- Dans ce contexte, mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles pour les terrains à potentiel de densification.
- Ajuster le règlement de zonage unifamilial pour permettre l'ajout de logement sur un même terrain, tout en encadrant adéquatement la taille et l'architecture de ceux-ci pour permettre l'intégration harmonieuse au milieu.
- Ajuster le règlement de zonage pour forcer la création de logements à des endroits adéquats pour la construction, en établissant un minimum de deux logements par lot à ces dits endroits.
- Prévoir des investissements dans la mise à niveau et la capacité d'absorption des infrastructures publiques afin d'accueillir la densification.
- Envisager un programme de financement afin de mettre aux normes les installations septiques pour les localités éloignées qui souhaitent bénéficier de cette densification douce.

La coopérative d'habitation

- Le leadership du projet doit être assumé par des acteurs du milieu.
- Évaluer si les membres de la communauté souhaitent être porteurs d'un tel projet.
- Une des conditions gagnantes est que la municipalité fasse une réserve sur un terrain ayant un emplacement de choix afin de stimuler l'intérêt des membres de la communauté

L'écoquartier

- Investir dans l'attractivité du centre-ville de Cap-aux-Meules et encourager les locaux à y habiter.
- Contribuer à la rétention des nouveaux arrivants, y accueillir les travailleurs et y insérer des logements pour la population vieillissante.
- Prévoir un programme pour combler le capital additionnel requis pour bonifier l'enveloppe des bâtiments qui seront raccordés au microréseau d'Hydro-Québec.
- Investir dans l'embellissement et le verdissement du secteur.
- Plutôt qu'une solution rapide à la crise actuelle, une vision à long terme ainsi qu'une vitrine technologique pour encourager la transition énergétique des îles.

L'encadrement partiel de la location à court terme

- Évaluer la possibilité de ne permettre que les attestations de résidences principales touristiques afin d'éviter la spéculation abusive en lien avec les investissements hôteliers et commerciaux en zone résidentielle.
- Encadrer les résidences secondaires par un règlement sur les usages conditionnels.
- Évaluer la possibilité d'interdire la location à court terme sur l'île principale de Cap-aux-Meules où la demande en logement est plus importante.

La mise en place d'indicateurs et l'accompagnement des investisseurs

- Mettre en place des indicateurs annuels faciles d'accès pour suivre l'évolution du marché locatif et de la crise de logement actuelle.
- Augmenter les ressources internes de la municipalité afin de répondre adéquatement aux demandes qui sont toujours grimpanes de la part des investisseurs, entre autres.

TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	5
1. Profil sociodémographique	7
2.1. Principaux constats	7
2. Portrait de l'offre résidentielle	9
2.1. Données publiées par la SCHL	9
2.1.1. Marché locatif primaire	9
2.1.2. Marché locatif secondaire	11
2.1.3. Marché du neuf	11
2.2. Analyse des données fournies par la Communauté maritime	13
2.2.1. Répartition des immeubles multilogements	13
2.2.2. Immeubles de plus d'un logement selon le nombre d'unités	13
2.2.3. Les maisons unifamiliales en location	14
2.3. Analyse des données fournies par JLR	16
2.3.1. Calcul du pourcentage du revenu consacré aux frais de logement	17
2.4. Le logement social	19
2.4.1. Portrait du parc immobilier de l'OMH	20
3. Portrait de l'offre touristique	21
4. Mesures en place pour encourager le logement	23
5. Tendance de l'offre et la demande sur le web	25
5.1. Sur les réseaux sociaux	25
5.2. Sur les sites d'affichage de logements locatifs	25
6. Résultats de l'enquête	27
6.1. Sur le profil des locataires	27
6.2. Sur la typologie de logement recherchée	29
6.3. Sur la localisation, île centre versus noyaux villageois	30
6.4. Sur l'abordabilité des logements versus l'accessibilité à la propriété	31
6.5. Sur la rentabilité de la location à long terme versus les coûts de construction	32
6.6. Sur la question de la saisonnalité aux îles et de l'attrait touristique : une problématique estivale récurrente	34
7. Identification des besoins pour la demande en logement	35

7.1.	Projection sur les besoins des locataires	36
7.1.1.	Produit avec une seule chambre à coucher	38
7.1.2.	Produit avec deux chambres à coucher	39
7.1.3.	Produit avec trois chambres à coucher et plus	40
8.	Conclusion et autres recommandations	41
	Bibliographie	45
	Annexes	47

MISE EN CONTEXTE

Les Îles-de-la-Madeleine, ci-après « les îles », connaissent actuellement une problématique concernant le logement locatif disponible à l'année. En effet, le territoire est particulièrement touché par une pénurie de logements locatifs qui se fait surtout sentir lors de la période estivale.

Dans ce contexte, la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine souhaite confirmer les besoins actuels et futurs afin de sensibiliser les investisseurs et le milieu de la construction face à la pénurie de logements locatifs à l'année et ainsi générer de nouvelles opportunités d'affaires qui pourront répondre adéquatement à la demande. C'est ainsi que nous avons été mandatés afin de réaliser une enquête pour faire l'état de l'offre et de la demande en matière de logement locatif à l'année sur le territoire.

La présente enquête de marché vise donc à rassembler les données disponibles sur le logement aux îles, en tentant de définir les besoins locaux et en identifiant les barrières à la rentabilité pour les possibles investisseurs. Une évaluation du potentiel pour des sites spécifiques fait aussi partie des objectifs de la présente enquête.

Methodologie

Afin de dresser un portrait de l'offre en logement locatif aux îles, la présente étude se base sur les dernières données disponibles de la Société canadienne d'hypothèques et de logements (logements en chantier, taux d'inoccupation et coûts de location), les données fournies par la Communauté maritime sur les immeubles multilogements, certaines données de l'Institut de la Statistique du Québec et de Statistique Canada, ainsi que sur d'autres données immobilières pertinentes tirées de diverses sources.

Pour ce qui est de la demande, des entrevues individuelles semi-dirigées avec des acteurs du milieu impliqués dans le secteur du logement ont été réalisées. Elles ont permis de récolter de l'information tant pour l'état de la situation du logement aux îles que pour établir le profil des potentiels locataires. Des entrevues auprès de personnes en recherche active de logement, de locataires vivant une certaine précarité et d'autres membres de la communauté souhaitant partager leur expérience récente en recherche de logement sont venues compléter la recherche de données. Au total, près de 20 entrevues ont été réalisées au cours de mois de mars, avril et mai 2021.

Limites de l'analyse

Les données présentées dans ce rapport sont basées sur une enquête auprès de divers intervenants, incluant des ménages en recherche active pour un logement, ainsi que sur les données disponibles sur le sujet. Puisque les données sur le logement locatif à long terme sont peu disponibles (absence de registre des baux, phénomène de location des maisons secondaires hors de la saison touristique, absence de données sur le marché locatif primaire, etc.), nous avons dû formuler des hypothèses basées sur nos observations et sur les tendances du marché dans le contexte économique actuel. L'enquête comprend ainsi diverses limites et vise à avoir un portrait global de la situation du logement. Nous encourageons donc tout investisseur ou propriétaire à compléter une étude plus fine basée sur le secteur et la situation du marché préalablement au montage final de son projet.

1. PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE

La présente enquête cherche notamment à brosser un portrait de la demande quant au logement locatif de longue durée aux îles. Il est alors pertinent de présenter certaines données sociodémographiques afin de mieux comprendre qui habite le territoire. Comme le prochain recensement de Statistique Canada n'est pas encore disponible, nous nous sommes basés sur les dernières données démographiques disponibles qui datent du recensement de 2016.

Pour les fins de la présente étude, nous avons identifié les principaux constats sur les données disponibles et interprété les résultats grâce à d'autres données pertinentes et nos observations (voir les Annexes I, II et III pour les tableaux).

2.1. Principaux constats

Voici certains constats par rapport au profil de ménages qui permettront de comprendre davantage le marché locatif aux îles :

Population

- Entre 2011 et 2016, la population des îles a décliné d'environ 2% alors que la moyenne québécoise était une hausse de 3 %, représentant une perte d'environ 281 personnes. D'ailleurs, l'Institut de la Statistique du Québec prévoyait que cette tendance allait continuer en 2021 (baisse prévue entre 2016 et 2021 de 110 personnes) et dans les années à venir. Or, la population des îles en 2021 était de 12 320 habitants, soit une augmentation de près de 300 personnes. Cette augmentation serait due, entre autres, au solde migratoire interrégional positif (0,74%) pour la région Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine pour l'année 2019-2020, et ce, pour la quatrième année consécutive (ISQ, 2021).
- La répartition de la population selon les groupes d'âge démontre un vieillissement de la population. Bien que cette tendance soit présente partout au Québec, elle semble accentuée aux îles. Ainsi, les besoins résidentiels risquent de changer dans les prochaines années.

Revenus et emplois

- Le revenu annuel moyen des ménages pour les Îles-de-la-Madeleine se situait à 72 606\$ en 2015, ce qui est inférieur à celui observé dans la province de Québec (77 306\$). Les proportions de tranches salariales sont toutefois assez similaires à celles de la province avec, par exemple, plus de 20% des ménages qui ont un revenu annuel se situant à 100 000\$ et plus. Notons qu'il faut aussi prendre en considération la déduction pour les particuliers habitant une région éloignée dans cet écart.

Ménages

- Le nombre total de logements occupés sur le territoire de l'archipel est de 5 535.
- Une grande proportion des constructions résidentielles aux Îles-de-la-Madeleine sont des maisons individuelles non attenantes, soit 85% des logements privés occupés sur le territoire. On note que la proportion pour la province est nettement inférieure pour ce type de construction résidentielle (45%).
- 41% des ménages privés des Îles-de-la-Madeleine sont composés de deux personnes alors que les ménages privés d'une seule personne représentent une proportion de 28%. Un peu plus du quart des ménages privés sont composés de 3 personnes et plus (31%).
- 76% des ménages sont propriétaires-occupants (versus 61% pour le reste du Québec).
- Très peu de logements privés occupés ont le statut de copropriété, soit seulement 2%, ce qui est nettement inférieur à la proportion de la province de 12%.
- Les logements privés aux Îles-de-la-Madeleine possèdent en moyenne 6,2 pièces et une proportion de 38% de ces logements possède 3 chambres à coucher.
- La majorité du parc résidentiel des Îles-de-la-Madeleine a été construit avant les années 1990 selon les données 2016. Cependant, il est à noter que selon les plus récentes données de la municipalité et de la SCHL, de nombreuses mises en chantier ont eu lieu depuis 2019. Une proportion importante du nouveau parc immobilier résidentiel n'est pas représentée dans les données de Statistique Canada.

2. PORTRAIT DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

2.1. Données publiées par la SCHL

2.1.1. Marché locatif primaire

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène chaque année en octobre une enquête sur le logement locatif afin de mesurer les tendances sur le marché locatif. L'échantillon de logements est sélectionné dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus et vise le marché locatif primaire, soit les immeubles privés qui comptent un minimum de trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois. Cette enquête nous a permis d'avoir des données récentes sur les taux d'inoccupation et les loyers moyens aux îles.

Considérant qu'un nombre important de logements aux îles est offert sous la forme d'immeubles privés comptant deux unités et moins, ces données n'offrent qu'un portrait partiel du marché locatif.

Inoccupation

Sur le marché locatif primaire, le taux d'inoccupation en 2020 dans la subdivision de recensement des Îles-de-la-Madeleine était de 0,0%.

Taux d'inoccupation					
Type d'unité	2016	2017	2018	2019	2020
Studio	**	**	**	0,0%	**
1 chambre	5,6%	0,8%	1,1%	3,0%	0,0%
2 chambres	3,4%	0,6%	**	1,3%	0,0%
3 chambres et +	0,0%	**	0,0%	0,0%	0,0%
Total	4,1%	0,6%	1,4%	1,9%	0,0%

** Données non fournies pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
Source : SCHL, octobre 2020

- Le seuil d'équilibre pour le marché résidentiel locatif se situe autour d'un taux d'inoccupation de 3%, c'est-à-dire qu'environ 3% de l'inventaire de logements de type appartements locatif est inoccupé. Lorsque le taux se situe autour du seuil d'équilibre, la majorité des propriétaires sont en mesure de louer leur logement et les locataires peuvent trouver un logement en peu de temps.
- Un taux d'inoccupation supérieur au niveau d'équilibre de 3% signifie que les propriétaires peuvent avoir plus de difficulté à louer leurs logements, car la concurrence se fait plus importante. Un taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre signifie que la recherche de logement locatif est plus difficile pour les locataires potentiels, ce qui peut faire augmenter le prix des loyers.
- Notons qu'en 2017, le taux d'inoccupation a diminué à 0,6%, alors qu'il était à 4,1% en 2016, soit une diminution importante de 3,5%. À la suite de cette diminution, le taux a légèrement augmenté lors des années 2018 et 2019, pour finalement se situer de manière importante sous le seuil d'équilibre en 2020. Cette grande variabilité découle principalement du faible inventaire.
- À l'exception de l'année 2016, nous pouvons affirmer que depuis plusieurs années, les Îles-de-la-Madeleine affichent un taux d'inoccupation inférieur au seuil d'équilibre, ce qui s'explique par un parc immobilier contenant principalement du résidentiel de type unifamilial.

Loyer moyen

Selon la SCHL, le loyer moyen aux Îles-de-la-Madeleine est en légère baisse depuis 2019, passant de 639\$ en 2019 à 630\$ en 2020. Notons que de 2016 à 2019, le loyer moyen pour tout type d'unité a augmenté, de 587\$ à 639\$. Il est cependant resté assez stable entre 2017 et 2018, avec un montant de 603\$ pour 2017 et 604\$ pour 2018.

Loyer moyen					
Type d'unité	2016	2017	2018	2019	2020
Studio	**	**	**	505\$	**
1 chambre	545\$	557\$	551\$	505\$	592\$
2 chambres	605\$	634\$	631\$	661\$	648\$
3 chambres et +	772\$	822\$	604\$	778\$	787\$
Total	587\$	603\$	604\$	639\$	630\$

** Données non fournies pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
Source : SCHL, octobre 2020

- Il est à noter que la SCHL calcule les loyers moyens avec le montant réel que les locataires paient pour leur logement et qu'aucun rajustement n'est fait selon que des commodités ou services comme le chauffage, l'électricité, le stationnement ou l'eau chaude soient inclus ou non dans le prix du loyer. Le calcul comprend aussi les loyers où il n'y a pas eu de roulement de locataires et par le fait même, une faible hausse des loyers. Il est évident que le calcul de ces loyers fait baisser la moyenne du coût des loyers.
- Toutefois, comme la SCHL ne publie aucun chiffre dont le degré de fiabilité est trop faible, elle publie toujours une note qui estime le degré de fiabilité des données estimatives. Pour l'estimation des loyers moyens aux îles depuis 2016, la note se situe toujours entre "excellent" et "très bon".
- Puisque la situation aux îles est étroitement liée à une « crise d'inventaire », il serait inadéquat d'interpréter les données sur le loyer moyen de la SCHL comme représentative du marché actuel des loyers disponibles pour les logements - *Voir la section 7 de notre enquête sur notre compréhension du marché.*

2.1.2. Marché locatif secondaire

Il n'y a pas de données récentes disponibles concernant le marché locatif secondaire, c'est-à-dire les logements à louer dans des immeubles de type copropriété, pour le territoire des Îles-de-la-Madeleine, car la SCHL ne collecte plus de données concernant ce marché depuis quelques années pour ce territoire. Puisque les copropriétés ne représentent que 2% du parc immobilier résidentiel, cette donnée influence peu le marché actuel.

2.1.3. Marché du neuf

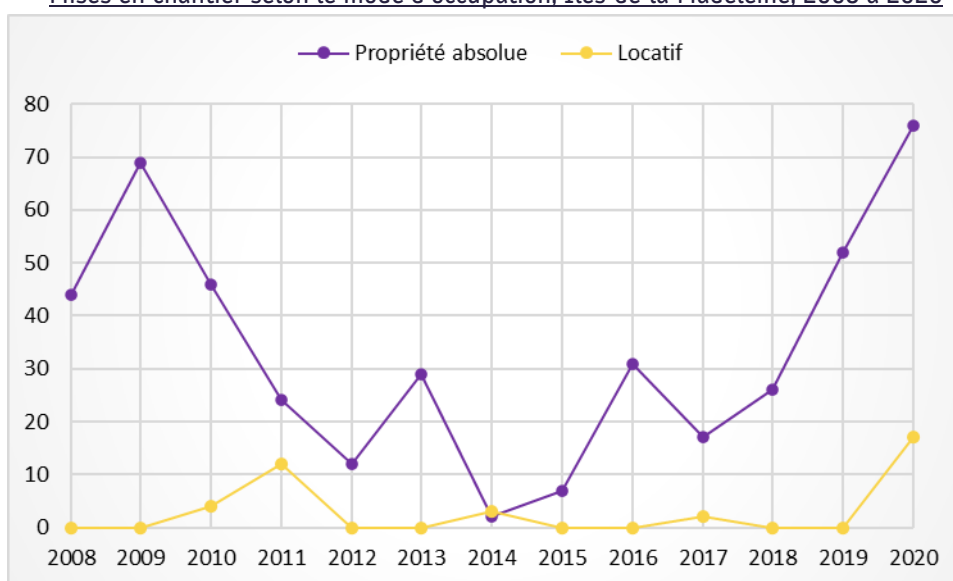
La SCHL effectue également un relevé des mises en chantier et des achèvements dans les centres urbains de plus de 50 000 habitants et dans les agglomérations qui compte entre 10 000 et 49 999 habitants chaque année. Les marchés visés par le relevé correspondent au mode d'occupation auquel est destiné le logement. Ce sont donc les logements en propriété absolue, les logements en copropriété et les logements locatifs (« logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance »). Les marchés comprennent les typologies de logements suivantes : les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements.

Notons que le marché résidentiel de la subdivision de recensement des Îles-de-la-Madeleine n'a connu aucune mise en chantier ni de constructions achevées depuis 2008 pour les unités résidentielles de type copropriété. Les données suivantes concernent donc seulement les constructions pour les marchés de logement de type propriétaire absolu et de type locatif.

Nombre de mises en chantier

On note que les mises en chantier pour le marché des propriétés absolues sont plus importantes que les mises en chantier d'unités résidentielles locatives, avec en moyenne 33 unités résidentielles en propriété contre 3 unités résidentielles locatives mises en chantier annuellement. On remarque aussi que le marché résidentiel locatif est demeuré relativement stable de 2012 à 2019 avec très peu de mises en chantier et que les mises en chantier ont nettement augmenté de 2019 à 2020. L'année 2020 est d'ailleurs celle qui connaît la plus importante hausse de mise en chantier depuis 2008 avec un total de 93 mises en chantier, tant pour les logements locatifs (17) que pour les propriétés absolues (76).

Mises en chantier selon le mode d'occupation, Îles-de-la-Madeleine, 2008 à 2020



Source : SCHL, 2020

2.2. Analyse des données fournies par la Communauté maritime

2.2.1. Répartition des immeubles multilogements

Selon les cartes présentant la répartition des immeubles multilogements sur le territoire des Îles-de-la-Madeleine (voir Annexe V), il est possible d'observer que la majorité des immeubles de plus d'un logement (tout type d'unité confondue) se retrouve sur l'île de Cap-aux-Meules. Pour ce qui est des immeubles de 2 et 3 unités, on remarque une grande concentration de ceux-ci sur l'île de Cap-aux-Meules, plus précisément à Cap-aux-Meules même, ainsi que dans la localité de Fatima. On en observe aussi plusieurs le long des voies principales sur les îles de Havre-Aubert et Havre-aux-Maisons. Les immeubles de 2 et 3 unités se retrouvent aussi, en plus petite proportion sur les îles de Grande-Entrée et Grosse-Île. On remarque également que les immeubles de 4 logements et plus sont beaucoup moins nombreux que ceux de 2 et 3 logements. On en compte quelques-uns sur l'île centrale de Cap-aux-Meules et de Havre-aux-Maisons, mais cette catégorie d'immeuble demeure en minorité sur le territoire.

Les immeubles de 6 logements et plus sont très peu nombreux sur le territoire des Îles-de-la-Madeleine et se concentrent principalement dans la localité de Cap-aux-Meules. On en dénombre quelques-uns qui se dispersent sur le territoire de l'île du même nom, principalement dans la localité de Fatima, ainsi qu'un immeuble sur l'île de Havre-aux-Maisons. Il n'y a toutefois pas d'autres immeubles de 6 logements et plus ailleurs sur le reste du territoire. La typologie du cadre bâti résidentielle est plutôt caractérisée par des maisons de type unifamiliales et la trame urbaine est peu dense, surtout à l'extérieur des localités de Cap-aux-Meules et Fatima, c'est pourquoi il est donc plus rare d'y voir des immeubles de plus de 6 logements.

2.2.2. Immeubles de plus d'un logement selon le nombre d'unités

Le territoire des Îles-de-la-Madeleine comprend un total de 470 immeubles de plus d'un logement sur son territoire. Parmi ceux-ci, on remarque que le type de multilogement que l'on retrouve en plus grande quantité sur l'archipel est celui des immeubles de deux unités, avec un total de 346 immeubles de ce type. C'est également, le type de multilogement qui représente le plus grand potentiel locatif avec une possibilité d'aller jusqu'à 728 logements locatifs.

Les immeubles multilogements de 3 et 4 unités représente également un bon potentiel locatif puisqu'ils peuvent fournir respectivement jusqu'à 126 et 160 unités locatives. Somme toute, les immeubles multilogements représentent un potentiel locatif maximal de 1159 sur un total de 5302 logements de logements occupés aux îles (selon le recensement de 2016 de Statistique Canada).

Nb d'unité	Nb d'immeuble	Nb d'unité Par immeuble	Potentiel locatif minimum	Potentiel locatif maximum
2 logements	364	728	364	728
3 logements	42	126	84	126
4 logements	40	160	120	160
5 logements	8	40	32	40
6 logements	7	42	35	42
7 logements et plus	9	63	54	63
Total	470	1159	689	1159

Source : Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine

2.2.3. Les maisons unifamiliales en location

L'enjeu principal avec les maisons unifamiliales est que son statut peut changer en tout temps. Comparativement au parc de logements sur le territoire, cette typologie d'immeuble peut être offerte en location permanente, en location saisonnière, et en location court terme ou l'inverse. Elle peut même être tout simplement vacante ou utilisée que quelques semaines dans l'année. Toute étude sur le phénomène ne peut être garantie puisque les propriétaires sont en mesure de choisir l'occupation de leur propriété.

En contrepartie, sous toutes réserves et avec plusieurs limites, un exercice évaluant la contribution potentielle des maisons unifamiliales au parc locatif des îles peut être effectué. À cette fin, on retrouve aux îles en 2021 un total de 4 613 résidences unifamiliales (+204 à Grosse-Île). Avec les données précédentes illustrant les logements dans les immeubles de plus d'un logement (estimés à 1 159 unités), ceci offre un total potentiel de logement d'environ 5 772 unités sur le territoire (+204 à Grosse-Île).

En 2016, selon Statistiques Canada, on retrouvait aux îles 5 535 logements occupés, soit moins que le nombre d'unités ce qui est normal considérant les

résidences secondaires¹. Malgré cela, si l'on évalue que 76% des ménages (donnée de 2016 de Statistiques Canada) des îles sont propriétaires-occupants et que 24% sont locataires, on peut alors déduire qu'environ 1 329 ménages qui nécessitaient un logement locatif en 2016. Entre 2016 et 2021, la population des îles a augmenté d'environ 300 personnes. Avec une moyenne de 2,2 personnes par ménage, ceci représente environ 136 ménages, dont 33 seraient locataires si l'on applique le même ratio. On peut donc évaluer que 1 362 ménages nécessitaient un logement locatif en 2021.

Les données sur les logements dans les immeubles de plus d'un logement démontrent un potentiel variant entre 689 et 1 159 unités en location dans ce type d'immeuble, soit moins que le nombre de ménages nécessitant un logement locatif. La contribution potentielle des maisons unifamiliales au parc locatif sur le territoire peut être conséquemment estimée entre 203 et 673.

Ce chiffre est probablement sous-évalué considérant que certains propriétaires de duplex ou d'immeubles de plus d'un logement louent à court terme un de leurs logements. Il reste que cette donnée confirme sans équivoque que les résidences unifamiliales contribuent au parc locatif des îles. Or, ce produit est le plus susceptible de disparaître du marché soit par son acquisition par un nouveau propriétaire-occupant, par un villégiateur qui ne l'utilise pas à l'année ou par un investisseur qui souhaite le convertir en résidence de tourisme.

Nous ne considérons donc pas que la stratégie des îles en matière de logement locatif disponible à l'année doit se baser sur les résidences unifamiliales rendues disponibles par leur propriétaire. Au contraire, cette approche est probablement à la source même du problème qui doit être réglé. De plus, elle est confrontée à un deuxième enjeu non traité dans le cadre de ce mandat, soit l'accessibilité à la propriété. Cet enjeu ne doit pas être sous-estimé et il apparaît primordial pour les générations futures de Madelinots.

¹ Selon les données de la municipalité, en date du 20 mai 2021, environ 885 résidences unifamiliales appartenaient à des gens dont la résidence principale se situait à l'extérieur des îles. Il n'est pas possible de savoir si ces résidences secondaires font partie du parc locatif, mais ce nombre permet tout de même de constater un inventaire important du parc immobilier, environ 20%, qui sert à des fins secondaires.

2.3. Analyse des données fournies par JLR

Grâce à l'outil de statistique de l'entreprise JLR solutions foncières, nous avons fait ressortir certaines données sur les ventes et le marché immobilier résidentiel. JLR conçoit des solutions innovantes basées sur l'intégration et la diffusion de données immobilières. L'entreprise compile et analyse annuellement plus de 785 017 transactions immobilières au Québec, en plus des rôles d'évaluation municipale, des permis de construction et des recensements de Statistique Canada. Cet outil permet d'avoir des données spécifiques sur le marché transactionnel et un portrait juste de l'immobilier résidentiel (voir l'Annexe VI pour les données).

Pour le territoire de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine :

- On recense un total de vente de 113 maisons de type unifamiliales et 94 ventes de terrain en 2020. La vente de terrains non construits représente ainsi donc une proportion de 42% des propriétés vendues en 2020.
- Le prix des ventes aux Îles-de-la-Madeleine est relativement faible par rapport au reste du Québec. Effectivement, le prix médian des ventes était de 170 000\$ aux îles en 2020, alors qu'il était de 275 000\$ pour l'ensemble de la province.
- De plus, 68% des propriétés aux îles se sont vendues sous la barre des 200 000\$ en 2020.
- Il est à noter que les transactions pour des résidences de type multilogements sont peu nombreuses, soit une proportion de 3,1% du total des propriétés vendues en 2020. Cela est dû au fait que les immeubles multilogements représentent une faible part du parc immobilier résidentiel aux îles, tel que représenté dans le tableau sur les statistiques sur les ménages et les logements.

Pour les ventes d'unifamiliales en 2020-2021 sur l'île de Cap-aux-Meules :

- Une analyse plus spécifique aux transactions à Cap-aux-Meules a été effectuée (voir Annexe VI).
- Pour l'île de Cap-aux-Meules, le prix moyen de vente est de 176 940\$ pour une maison de type unifamiliale, ce qui est supérieur à la valeur moyenne qui est de 151 081\$.
- On remarque que sur les 99 transactions de propriétés unifamiliales, une partie significative a été vendue à un ratio prix/évaluation supérieure à 100% pour les années 2020 et 2021. Certaines transactions vont même jusqu'à plus de 200% au-dessus du prix d'évaluation.

Le marché immobilier aux îles est donc en deçà de la réalité du reste du Québec. En contrepartie, il faut considérer que la réalité insulaire des îles ne permet aucune mobilité de la population ou d'étalement vers des milieux plus abordables. Notons que le marché transactionnel ne permet pas d'évaluer le manque d'inventaire ni l'état des constructions vendues. L'autre élément à considérer est l'absence de terrains disponibles pour offrir de nouveaux développements domiciliaires. Ceci limite la création de nouvelles offres sur le marché et représente une menace importante à l'accessibilité aux propriétés pour les Madelinots au cours des prochaines années. Cet enjeu est fortement lié à celui du logement locatif, car une baisse dans la proportion des ménages propriétaires représente une pression sur un marché locatif actuellement déficient.

2.3.1. Calcul du pourcentage du revenu consacré aux frais de logement

Il est possible d'observer si le revenu des ménages d'une municipalité leur permet d'accéder à la propriété en calculant le pourcentage du revenu qui est consacré aux frais de logement, grâce aux données disponibles sur le revenu de Statistique Canada et aux données sur le marché immobilier. Cela permet de voir si le marché correspond ou non aux besoins des citoyens d'une municipalité ou aux besoins des ménages qu'elle voudrait attirer sur son territoire. Le tableau suivant estime donc le pourcentage du revenu qu'un ménage fictif aux îles consacrerait à son logement (selon le revenu moyen au recensement de 2016). Le calcul est fait selon le prix médian d'une résidence unifamiliale, selon les données de JLR au deuxième trimestre de 2020.

Caractéristiques de la propriété

Prix médian de vente maison unifamiliale,

175 000\$

IDM 2^e trimestre 2020

Frais de logement	Mensuel	Annuel
Hypothèque (amortissement sur 20ans)		
Mise de fond 5%	920\$	11 046 \$
Intérêts 3%		
Taxes municipales (2021)	-	1953 \$
Taxes de service (2021)	-	685 \$
Taxes scolaires (2021)	-	158 \$
Électricité	237\$	2840 \$
Totaux frais de logement annuel (sans entretien)	-	16 682 \$

Proportion du revenu consacré au logement

Revenu total moyen des ménages en 2015 : 72 606\$

23%

Au Canada, un logement est considéré comme abordable si le ménage débourse moins de 30% de son revenu brut aux frais de logement (SCHL, 2018). Le logement abordable est un terme générique qui désigne les habitations fournies par les secteurs privés, publics et sans but lucratif et il englobe autant les locataires que les propriétaires-occupants. Les frais de logement pour les locataires comprennent le coût du loyer et les frais de service (internet, électricité, chauffage), pour le propriétaire elles comprennent les paiements hypothécaires, le paiement du compte de l'impôt foncier et les frais de service également.

Dans le tableau ci-dessus, on peut observer que les ménages qui ont un revenu se situant autour du revenu moyen aux îles consacraient moins de 30% de leur revenu au logement pour une résidence payée 175 000\$, soit le prix médian du 2^e trimestre de 2021.

À titre d'exercice théorique, nous avons aussi tenté de calculer le montant maximal pouvant être mis sur le logement par année, qui correspond à 30% du revenu moyen des ménages. Un ménage dont le revenu se situe dans la moyenne pourrait donc déboursé jusqu'à 21 781 \$, soit 1815,15\$ pour les frais de loyer.

Dans le cas d'un ménage locataire avec le revenu moyen des îles, le montant de 1815,15\$ par mois, incluant les frais d'électricité, correspondrait à 30% du revenu. Ceci est donc le montant maximal pour répondre à la définition de la SCHL.

Dans le cas d'un ménage propriétaire, considérant les frais additionnels qu'un locataire n'a pas à assumer (taxes, entretien, etc.), la valeur des paiements hypothécaires serait donc un montant maximal de 1345\$ par mois. Ceci équivaut à une résidence d'une valeur d'environ 300 000\$.

Il apparaît donc que l'enjeu principal aux îles pour le marché transactionnel ne semble donc pas être le prix, mais bien le manque d'inventaire. Pour ce qui est de la location, le coût assez faible à payer pour accéder à la propriété limite la construction de nouvelles unités, ce qui entraîne aussi un manque d'inventaire.

2.4. Le logement social

Afin de répondre aux besoins en habitation des ménages québécois, la Société d'habitation du Québec (SHQ) offre des logements à loyer modiques et abordables. Les Offices municipaux d'habitation (OMH) ont ensuite la mission d'administrer et de développer des logements destinés aux familles et personnes à faible revenu. Ces entités gèrent les programmes de logements subventionnés, mais peuvent aussi administrer des immeubles dans le cadre d'autres programmes de la SHQ, tels que Accès-Logis et les logements à coûts abordables. Aux Îles-de-la-Madeleine, l'OMH gère deux programmes de logements subventionnés, soit le programme d'habitation à loyer modique et le programme de supplément au loyer. Dans ce type de logement, les locataires paient un loyer équivalent à 25% du revenu du ménage.

Habitation à loyer modique

L'aide offerte prend la forme de subventions accordées à l'OMH pour qu'un plus petit montant soit à payer par le locataire pour le logement, soit l'équivalent de 25% de son revenu, incluant les frais de chauffage. Ces logements appartiennent à l'OMH et l'entretien, la sécurité et le bon voisinage relèvent de celui-ci.

Programme de supplément au loyer

Ce programme permet aux locataires de loger dans un logement privé, une coopérative d'habitation ou un OBNL en payant un loyer semblable à celui d'une habitation à loyer modique, soit équivalent à 25% de leur revenu. La différence entre le montant du loyer payé par le locataire et le reste du coût réel du logement est assumée par une subvention donnée par l'OMH. Les logements font donc partie du parc immobilier privé et sont gérés par leur propriétaire respectif et des frais d'électricité ou de chauffage peuvent s'ajouter.

Plafond de revenu

Les demandes pour l'accès à un logement subventionné sont analysées selon un règlement d'attribution afin d'évaluer que le requérant répond aux critères d'admissibilité. Un seuil de revenu maximal est établi afin de déterminer l'admissibilité et la pondération d'une demande. Aux Îles-de-la-Madeleine, pour un ménage d'une personne, le revenu annuel doit être inférieur à 23 000\$. Le plafond est de 29 000\$ par année pour un ménage de 2 ou 3 personnes et de 35 000\$ par année pour un ménage de 4 à 5 personnes.

2.4.1. Portrait du parc immobilier de l'OMH

L'office municipal d'habitation (OMH) des Îles-de-la-Madeleine administre actuellement 172 logements sociaux sur son territoire. L'organisme à but non lucratif a été créé en 2002 par la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine et est mandataire de la Société d'habitation du Québec. L'OMH des îles a pour objectif de répondre aux besoins en habitation des personnes âgées et des familles à faible revenu, en leur fournissant un logement de qualité, abordable dans un milieu de vie de qualité. En observant le tableau ci-dessous, on remarque que la majorité du parc immobilier de l'OMH est destinée aux personnes retraitées de 65ans et plus.

PARC IMMOBILIER DE L'OMH DES ÎLES-DE-LA-MADELEINE		
Programme d'habitation à loyer modique	Logements destinés aux personnes retraitées de 65 ans et plus	124
	Logements destinés aux familles avec enfants	12
Programme de supplément au loyer	Logements destinés aux familles et aux personnes seules de 64 ans et moins	36
Total		172

Liste d'attente

Il y a actuellement une liste d'attente à L'OMH des îles pour du logement subventionné. À l'heure actuelle, il y a 32 personnes sur cette liste qui sont admissible à un logement au sein du parc immobilier de l'OMH, contre 68 personnes qui ont fait des demandes et qui ont reçu le statut d'inadmissibles. La demande se situe principalement chez les personnes âgées de moins de 65ans qui ont un faible revenu. Ces dernières n'ont pas encore accès au HLM destiné aux personnes retraitées de 65ans et plus et sont en situation financière plus précaire. Il est à noter que plusieurs jeunes couples qui n'ont pas les capacités financières de devenir propriétaires, mais dont le revenu se situe au-dessus du plafond d'admissibilité n'ont pas accès à une place au sein du parc immobilier de l'OMH.

3. PORTRAIT DE L'OFFRE TOURISTIQUE

Les Îles-de-la-Madeleine ne cessent de gagner en popularité comme destination touristique estivale prisée par les Québécois. Le tourisme étant un axe majeur de l'activité économique de ce territoire, les établissements d'hébergement touristique sont nombreux et diversifiés.

En ce sens, de plus en plus de propriétaires convertissent leur logement en location à court terme pour accueillir les touristes et un bon nombre de logements locatifs sont loués aux touristes pendant la belle saison, ce qui force les locataires à quitter leur logement pour l'été. L'attractivité touristique des îles est donc un facteur qui influence le marché immobilier locatif actuellement. Dans l'optique de comprendre l'offre locative dans son ensemble, il est intéressant de se pencher sur les données du marché locatif touristique. Où se situe l'offre d'hébergement touristique ? Combien d'établissements d'hébergement les îles comptent-elles sur le territoire ? Quel type d'hébergement sont les plus nombreux ? Ce sont des questions que nous tenterons de mettre en lumière dans la présente section.

Grâce aux statistiques sur les établissements d'hébergement touristique en exploitation de la CITQ nous avons été en mesure de dresser un portrait de l'offre locative touristique aux Îles-de-la-Madeleine.

3.1. Statistiques de la CITQ

Au Québec, selon la loi et le règlement sur les établissements d'hébergement touristique, toute personne morale ou physique qui rend publique, sur tout média, une offre de location d'une unité d'hébergement à des touristes contre une rémunération pour une période de 31 jours ou moins, doit détenir une attestation de classification et un numéro d'établissement. C'est la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) qui a le mandat de gérer le programme de classification des catégories d'hébergement visées par la loi et le règlement. La CITQ assure donc la gestion de toutes les étapes nécessaires à l'obtention et au renouvellement d'une attestation de classification. L'attestation de classification est valide pour 24 mois et est destinée à sept catégories d'établissements.

En date du mois de juin 2021, la CITQ répertoriait un total de 301 établissements d'hébergement touristique en exploitation selon les catégories d'établissements. Parmi les catégories d'établissements, les résidences de tourisme représentent environ 90% des établissements d'hébergement qui sont actuellement en exploitation aux îles, avec un total de 283 établissements. Les résidences de tourisme sont les établissements qui offrent de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets et qui sont meublés et incluent un service d'autocuisine opérées par des personnes morales ou physiques, offerts en location toute l'année.

Toujours en date du mois de juin 2021, 54 établissements de catégorie résidences de tourisme et 3 établissements faisant partie de la catégorie autre établissements étaient en attente d'une classification, ce qui illustre bien la tendance à la hausse pour la conversion des résidences en hébergement touristique. Il reste que les établissements d'hébergement touristique déclarés représentent moins de 6% du parc immobilier (326 unités sur un total estimé de 5 772). Des municipalités touristiques comme le comté de Prince-Édouard en Ontario ont décidé d'adopter des règlements pour éviter que plus de 15% du parc immobilier puisse être utilisé à des fins de location à court terme. Les îles sont encore sous ce seuil selon les données disponibles. Est-ce qu'une forme de contingentement pourrait être une mesure intéressante pour le cas des îles?

4. MESURES EN PLACE POUR ENCOURAGER LE LOGEMENT

En décembre 2019, la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine entreprend des démarches afin de répondre concrètement à la problématique de pénurie de logements locatifs disponibles à l'année. Pour donner suite à l'adoption d'un projet de loi privé spécifique à la ville d'octroyer de nouveaux pouvoirs afin d'offrir des incitatifs en matière de logement locatif disponible à l'année, la Municipalité adopte un nouveau règlement (Règlement N°2020-08) détaillant les premières mesures d'aide à la création de ce type de logement en août 2020.

Le programme d'aide comporte deux volets, soit la construction de nouveaux logements locatifs et la transformation de logements existants, qui devront chacun posséder au moins une unité non occupée par le propriétaire. L'aide accordée consiste en un octroi de crédit de taxes foncières et d'un congé de taxe sur les services municipaux sur une période de cinq ans, à condition que le bénéficiaire de l'aide conserve la vocation locative annuelle et qu'il prouve l'occupation annuelle de ces nouvelles unités de logement sur cette même période.

Depuis l'adoption du règlement, la municipalité a répertorié une liste des demandeurs qui ont fait des demandes d'information sur le programme de crédit de taxes foncières et de congé de taxe de services. En date du 30 mars 2021, une vingtaine de personnes souhaitent bénéficier du programme pour un total d'environ 50 nouveaux logements. Sur cette liste, on comptait également le promoteur du projet de 10 à 12 unités de logement dans l'ancien Colisée Albin Aucoin à Fatima vendu par la municipalité. Cinq unités de deux chambres et six unités d'une seule chambre sont prévues pour de la location à long terme. Il y a également un promoteur qui souhaite construire un projet potentiel mixte de multilogements et de maisons unifamiliales avec des locaux commerciaux, possédant 12 à 24 unités, mais qui attend d'avoir un portrait des besoins avant de débiter. De plus, deux autres promoteurs ont des projets potentiels de duplex et triplex locatifs à long terme.

Bref, bien que l'adoption du règlement soit encore récente, l'incitatif semble déjà connaître un certain succès aux yeux de certains promoteurs. On note que certains sont intéressés à construire des immeubles multilogements de type duplex, triplex ou multilogement avec plus de 10 unités et qu'il y a également plusieurs personnes qui

ont des projets d'aménagement ou de conversion pour la création d'un seul logement sur leur propriété, qui bénéficient déjà du programme.

D'autre part, la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine a annoncé en date du mois de mars 2021 qu'elle investirait un montant total de 800 000\$ afin d'aider l'amélioration de l'offre en logement locatif de longue durée, venant bonifier les mesures résumées ci-dessus. Il est déjà convenu que la location de courte durée pour la saison touristique n'y sera pas admissible et qu'un développeur pourrait toucher un maximum possible de 100 000\$ et que 30% des dépenses liées au projet seront admissibles. Les autres critères d'admissibilité à l'aide financière seront précisés au cours de l'été 2021.

5. TENDANCE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE SUR LE WEB

5.1. Sur les réseaux sociaux

À l'heure actuelle, l'omniprésence des réseaux sociaux permet de prendre le pouls d'une situation ou d'une problématique sociale. Nous avons donc suivi ce que les locataires et propriétaires publiaient sur deux pages Facebook de logement locatif aux îles pendant une période de deux mois, ainsi que les publications à cet effet sur Marketplace. Cela nous a permis d'observer les tendances de l'offre et de la demande en logement locatif aux îles. Voici les principaux constats qui en sont ressortis (voir Annexe VII pour des exemples) :

- La majorité des publications affichées sur les deux groupes sont des personnes qui recherchent un hébergement touristique pour l'été 2021 (généralement entre juin et septembre).
- La majorité des offres sont pour la location de chalet, maison ou appartement à des fins touristiques.
- L'attractivité touristique de la région en période estivale fait en sorte que les publications pour des logements locatifs à moyen ou long terme se font très rares, voire inexistantes sur les deux pages.
- Le peu de personnes qui publient à ce sujet sont les locataires ou acheteurs qui recherchent un logement aux îles.
- On remarque que, comme les offres se font rares, ces mêmes personnes se retrouvent à faire des publications à plusieurs reprises dans les deux groupes.
- Il n'y a aucune offre de logement à louer à l'année aux îles sur Marketplace, pourtant la nouvelle plateforme de choix au Québec.

5.2. Sur les sites d'affichage de logements locatifs

Selon des recherches effectuées sur les sites web destinés à la location de logement entre les mois de février et avril 2021, on observe la même tendance que sur la plateforme *Facebook* ; l'attractivité touristique de la région en période estivale fait en sorte que les logements locatifs à moyen ou long terme se font très rares, voire inexistantes. Il n'y a pas d'offres de logement à louer aux Îles-de-la-Madeleine sur les

plateformes internet telles que *LesPacs*, *Kangalou*, *Louer.ca*, *Du Proprio* et *Craigslist*. Seulement trois offres sont disponibles sur *Kijiji* pour des locations de maison et de terrains de camping à vocation de villégiature. Certains chalets, maisons et chambres sont à louer en basse saison aussi, mais à des prix élevés et difficiles à trouver.

Il semble que les offres de logements à louer se fassent principalement de bouche à oreille et de manière informelle. De plus, lorsqu'un logement est affiché sur les réseaux sociaux, il est loué assez rapidement, la majorité des gens qui cherchent un logement n'ont donc pas nécessairement le temps d'en prendre connaissance. Ces observations contribuent à l'hypothèse du manque d'inventaire pour les logements locatifs aux îles.

6. RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

Dans le cadre du présent mandat, nous avons effectué plusieurs entrevues au cours des mois de mars, avril et mai 2021 auprès d'intervenants diversifiés qui sont en contact avec la crise du logement aux îles. Ces entrevues avaient pour but d'en apprendre davantage sur leurs perceptions et leurs opinions de cette crise, mais également sur l'offre et la demande en logement aux îles.

Nous avons également eu l'occasion d'organiser des entrevues d'une trentaine de minutes avec un échantillon de personnes qui étaient soit des locataires actuels qui vivaient une certaine précarité, des locataires qui souhaitaient partager leur expérience récente ou passée et des personnes en recherche de logement. Tout en préservant l'anonymat de nos interlocuteurs, voici certains éléments qui sont ressortis de ces entrevues.

6.1. Sur le profil des locataires

Nos entrevues ont permis d'identifier différents profils de ménages pour le marché de la location à long terme selon les catégories suivantes :

Personne seule

- On retrouve dans cette catégorie, des jeunes retraités qui ont vendu ou souhaitent vendre leur maison et qui se cherche un logement. Ils sont encore autonomes et ne souhaitent pas s'établir en résidence, mais veulent tout de même se loger dans quelque chose de plus petit gabarit et qui nécessite moins d'entretien. Ils n'ont pas nécessairement les moyens financiers pour racheter quelque chose, mais ne sont pas non plus admissibles aux logements pour personnes âgées de l'OMH. Rappelons qu'il faut avoir 65 ans et plus pour être admissible aux logements pour personnes âgées de l'OMH et gagner moins de 23 000\$ par année pour un ménage seul et moins de 29 000\$ par année pour un ménage de 2 ou 3 personnes.
- Cette catégorie comprend aussi les jeunes professionnels qui viennent s'établir aux îles. Sachant que les îles ont entrepris une stratégie d'attraction des personnes depuis quelques années, de nombreuses offres d'emploi sont intéressantes pour les jeunes qui veulent aller travailler en région plus éloignée. Ceux-ci sont donc soit de l'extérieur ou souhaite y effectuer un retour s'ils sont

Madelinots d'origine. On remarque que ceux-ci souhaitent souvent accéder à la propriété, mais ont besoin d'un lieu de transition avant d'avoir les fonds nécessaires ou d'avoir un emploi permanent justifiant cet achat.

Personne seule de 65 ans et plus

- Ce profil ne souhaite plus avoir à entretenir sa propriété et peut être en perte d'autonomie. Le choix résidentiel est donc davantage orienté vers une résidence pour personne âgée. Selon nos échanges avec les intervenants, les familles ont de moins en moins tendance à accueillir un parent dans leur maison. Les personnes âgées ont donc tendance à vendre ou à léguer la maison familiale à leurs enfants.
- Ils sont régulièrement veufs ou veuves et peuvent souhaiter vivre à proximité des services.

Famille monoparentale

- Cette catégorie inclut notamment les familles qui se séparent et dont un des parents (ou les deux) a leur(s) enfant(s) à leur charge à temps plein ou à temps partiel. Ils sont peut-être déjà propriétaires d'une maison avant la séparation et ne sont pas en mesure d'assumer seuls le frais. Ils doivent trouver un logement locatif à l'année de plus d'une chambre, parfois de manière transitoire, parfois pour plusieurs années selon leur réalité.
- Dans certains cas, ce type de ménage est à faible ou moyen revenu puisqu'un seul adulte est le soutien financier du ménage.

Couple sans enfant(s)

- Plusieurs de ces ménages sont de jeunes professionnels qui souhaitent venir fonder une famille aux îles. Ils souhaitent généralement accéder à la propriété et recherchent un lieu fixe pour se loger pour un an ou deux avant d'acheter une maison.

Couple de 65 ans et plus

- Tout comme les personnes seules de 65ans et plus, une partie des personnes dans cette catégorie souhaite s'établir dans une résidence adaptée avec des services de santé, ne désirant plus avoir à entretenir une maison de grand gabarit. Ceux qui sont encore actifs cherchent aussi à vendre la maison

familiale, mais plutôt à aller s'établir dans un logement plus petit avec un milieu de vie intéressant pour les retraités.

Couple avec enfant(s)

- On retrouve dans cette catégorie les familles à revenu modique. Elles ont un revenu supérieur au plafond d'admissibilité de l'OMH, mais inférieur à celui leur permettant de devenir propriétaires. Ce sont autant de nouveaux arrivants que des Madelinots d'origine. Ces familles ont besoin d'habiter près des écoles et des garderies.

6.2. Sur la typologie de logement recherchée

- La plupart des profils ont une préférence pour un logement de deux chambres ou plus à l'exception des personnes seules de 65 ans et plus. Habiter dans une unité de logement de type studio ou avec une seule chambre est envisageable pour les nouveaux arrivants et les personnes seules ou les jeunes couples qui n'ont pas nécessairement le projet de fonder une famille ou qui sont en transition aux îles.
- Les jeunes couples qui viennent s'établir aux îles ont une préférence pour les maisons unifamiliales, tant pour les Madelinots qui font un retour aux îles que pour les nouveaux arrivants. Dans les deux cas, le choix résidentiel est aussi motivé par le désir d'avoir un terrain avec de l'espace. Le produit visé est donc davantage sous forme de jumelé ou de maison en rangée que dans un immeuble multilogements.
- Pour plusieurs Madelinots, résider dans un immeuble multilogement ou dans du logement social n'est pas toujours bien perçu. Selon plusieurs personnes interrogées, les nouveaux arrivants seraient plus enclins à s'établir dans des unités de logement de type coopératif ou dans un écoquartier, quoique ces derniers sont également en recherche d'espace et de nature pour vivre une expérience différente aux îles.
- Les intervenants proposent que pour la population vieillissante, il puisse être intéressant de réfléchir à des programmes pour garder les aînés près des familles. Des idées comme les unités d'habitation accessoires, des

programmes favorisant la construction de maisons intergénérationnelles ou des écoquartiers avec une mixité de groupe d'âge sont ressorties.

6.3. Sur la localisation, île centre versus noyaux villageois

- Les personnes qui viennent aux îles pour y travailler ont une préférence pour un logement localisé sur l'île centre, soit à Cap-aux-Meules, Fatima, et L'Étang-du-Nord, où se trouve le principal pôle d'emploi de l'archipel, ainsi que les services essentiels.
- Les jeunes familles souhaitent également se loger plus près des emplois et services sur l'île principale, afin d'assurer une proximité aux écoles, services de loisirs et de santé.
- La population vieillissante qui est en perte d'autonomie souhaite se loger sur l'île centrale afin d'être proche des services qui se concentrent davantage sur celle-ci. Toutefois, la population vieillissante qui est encore autonome, comme les jeunes retraités, souhaite davantage un logement sur les îles de Havre-aux-Maisons et Havre-Aubert, afin d'avoir accès à plus de terrain et des vues sur la mer.
- Selon certains intervenants, pendant plusieurs années, la tendance des villégiateurs était d'acheter aux extrémités des îles, dont à Havre-Aubert. Depuis les dernières années, surtout 2020, les acheteurs potentiels sont répartis sur tout le territoire, et même dans les quartiers résidentiels centraux.
- De plus, ce n'est pas tout le territoire de l'archipel qui est desservi par les infrastructures municipales des égouts et de l'aqueduc et certains secteurs y ont seulement accès l'été. Ceci influence donc également le choix de localisation résidentielle.
- En contrepartie, il ne faut pas sous-estimer le besoin pour du logement social dans les différentes localités des îles. Que ce soit à Havre-Aubert, à Grosse-Île ou dans les autres noyaux villageois de la Communauté maritime, on retrouve

des besoins communautaires en matière de logement qui doivent être adressés.

6.4. Sur l'abordabilité des logements versus l'accessibilité à la propriété

- Selon les intervenants, il y a un manque d'abordabilité des logements pour les personnes à faible ou modeste revenu aux îles. Cela s'explique par l'écart entre le plafond de revenu admissible pour un logement dans le parc locatif de l'OMH et le revenu nécessaire pour payer un logement dans le parc locatif privé. Ces personnes se retrouvent souvent dans cet écart et ne trouvent pas de logement dont le coût du loyer correspond à leur revenu.
- Selon certains des intervenants interrogés, il y a un écart entre le prix qu'un locataire est prêt à payer pour un logement et le prix des logements sur le marché. La majorité des locataires ne seraient pas prêts à déboursier plus de 800\$ par mois pour un loyer.
- La tendance pour un jeune couple dans la classe moyenne est qu'il devient plus rentable de devenir propriétaire lorsque le coût moyen du loyer tourne autour de 1 000\$ par mois étant donné le prix des maisons actuel et qu'il y a encore quelques transactions qui se font sous le 200 000\$. Certains des intervenants nous indiquent qu'une maison en état se vend plutôt sur le marché entre 300 000\$ et 400 000\$. Toutefois, les chiffres observés selon les données fournies par JLR démontrent qu'encore beaucoup de transactions se font sous les 200 000\$ pour les maisons aux îles. Ceci se justifie par l'âge du parc immobilier, dont plusieurs constructions nécessitent des travaux importants.
- Les freins à l'accession à la propriété se situent au niveau du dossier de crédit et de la capacité de payer. Un ménage qui a un revenu moyen d'environ 80 000\$ par année est habituellement admissible à une hypothèque.
- Un des phénomènes qui explique l'offre déficiente en logement locatif à l'année aux îles est que pendant longtemps, il y avait très peu de demandes pour du logement, car la culture du propriétaire est très présente sur le territoire.

Cependant, les choses sont en train de changer, et la demande pour du logement augmente, mais l'offre ne suit pas encore.

- Il est aussi à noter que, tout comme le manque de logements à louer, les maisons à vendre se font assez rares aux îles. De plus, les maisons à vendre sont rarement affichées, tout comme les logements à louer pour lesquels il n'existe pas vraiment de registre puisque les baux sont presque inexistantes aux îles et que beaucoup d'ententes se font par le bouche-à-oreille. Il semble donc plus difficile pour une personne de l'extérieur de pouvoir acheter une maison que pour un local qui a la capacité d'acheter.
- Nos échanges avec des intervenants actifs sur le marché immobilier nous indiquent avoir jusqu'à 800 personnes qui suivent les nouvelles propriétés sur le marché, ce qui démontre un intérêt pour l'achat de propriété. Il est important de noter qu'une forte majorité de la demande est pour les résidences secondaires de gens de l'extérieur des îles, les locaux semblant être en mesure de trouver des solutions à court et moyen terme grâce au réseau local. D'ailleurs, selon nos échanges avec les intervenants, en 2020, 70% des maisons vendues étaient pour des résidents permanents des îles. Le reste était pour des gens des îles qui ont acheté avec l'objectif de faire de la location court terme (environ 10%) et pour des gens de l'extérieur qui souhaitent avoir une résidence secondaire (20%).

6.5. Sur la rentabilité de la location à long terme versus les coûts de construction

- Tous s'entendent pour dire qu'il y a actuellement une hausse importante du coût des matériaux de construction au Québec, ce qui génère des impacts importants sur la capacité de construire. Il y aurait également une rareté de certains matériaux aux îles ainsi qu'une faible disponibilité des entrepreneurs.
- Selon les intervenants, il coûterait actuellement environ 150 000\$ par porte pour construire des logements dans un projet multilogement aux Îles-de-la-Madeleine. Les coûts de construction pour une résidence unifamiliale sont estimés en 2021 à plus de 2 700\$ du mètre carré (soit 250\$ du pied carré). Ce

coût de construction n'est pas en adéquation avec le montant cible de 800\$ de plusieurs locataires.

- Les revenus engendrés par les unités locatives à l'année ne sont pas assez rentables pour justifier les coûts de construction. En effet, selon certains des intervenants, la construction d'immeuble à logement ne peut qu'être rentable sur le long terme.
- Selon certaines personnes interviewées, il faut avoir une capacité de payer assez importante pour construire du logement locatif à long terme afin de faire face aux coûts des matériaux qui sont élevés et d'avoir un coussin pour subvenir aux imprévus. Dans plusieurs cas, la valeur économique de l'immeuble n'est pas assez élevée pour justifier le prêt bancaire.
- Il est également à noter que l'autoconstruction au Québec est seulement permise pour les résidences unifamiliales, il faut donc engager un entrepreneur pour construire des bâtiments de plus d'un logement (même un duplex), ce qui vient complexifier les projets d'autoconstruction qui réduisent souvent les coûts.
- Il en va de même pour le logement social et abordable dont la réalisation est difficile parce que les coûts de construction sont aussi trop élevés. À titre d'exemple, les coûts de construction du dernier projet de l'OMH ont coûté plus de 2,5 millions de dollars (environ 230\$ du pied carré) pour un total de 12 unités (208 333\$ par unité).
- La question de la contrainte des égouts et de l'aqueduc est également pertinente dans le cas des îles. Ce n'est effectivement pas tout le territoire qui est desservi, un promoteur doit prendre ces frais supplémentaires en compte lorsque c'est le cas, ce qui fait donc monter les coûts de construction de manière importante, en plus de limiter les zones pour la densification possible.

6.6. Sur la question de la saisonnalité aux îles et de l'attrait touristique : une problématique estivale récurrente

- Tous s'entendent pour dire que les îles connaissant un essor du tourisme depuis quelques années qui exerce une pression sur le marché locatif.
- L'attractivité de la région pendant la haute saison fait en sorte que plusieurs logements sont loués à des touristes à un prix très élevé de juin à septembre. Par conséquent, certains locataires n'ont pas signé de bail ou ont signé des baux temporaires (environ huit mois) limitant la location à la basse saison. Les locataires sont donc poussés à quitter leur logement pendant la saison estivale et doivent se trouver des solutions alternatives. La stabilité résidentielle des locataires est ainsi compromise en raison de la rareté des logements et de la saisonnalité de l'offre.
- Cet essor touristique engendre également une pression sur le prix des maisons. Selon certains intervenants, beaucoup de maisons se vendent au-dessus du prix de l'évaluation malgré le fait qu'elles soient en mauvais état, car il y a une proportion significative d'acheteurs de l'extérieur qui achètent pour de la villégiature. Les données fournies par JLR nous permettent d'ailleurs de confirmer qu'une part importante des transactions de maisons unifamiliales en 2020 sur l'île de Cap-aux-Meules se sont vendues bien au-delà du prix de l'évaluation.
- Il y a beaucoup de propriétaires aux îles qui convertissent leurs unités en logement locatif à court terme pour la saison estivale, car la rentabilité est plus qu'excellente.
- Certaines des personnes interviewées proposent des solutions pour contrer ce problème, notamment l'encadrement de la location à court terme estivale par une taxation, au même titre que les hôtels ou les autres types de location à des fins de villégiature. Selon eux, une taxation à l'unité de location rendrait l'exploitation touristique plus rentable pour la municipalité et réduirait le nombre de conversions.

7. IDENTIFICATION DES BESOINS POUR LA DEMANDE EN LOGEMENT

À la lumière de ce qui précède, on peut observer qu'il y a effectivement une demande pour du logement locatif à l'année aux îles, mais que l'offre n'est pas suffisante et que, malgré les mesures d'incitation à la création de logements locatifs, plusieurs promoteurs tardent à construire pour répondre à la demande.

Les diverses entrevues menées avec les parties prenantes nous ont permis de mieux comprendre les enjeux liés à cette situation du logement aux îles :

Enjeux

- > Une rareté des baux de logement
- > Une forte culture du propriétaire
- > Location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique
- > Déséquilibre entre les coûts de construction et le prix espéré pour les loyers
- > Un parc immobilier dominé par la maison unifamiliale
- > Un parc immobilier vieillissant
- > Un manque de main-d'œuvre en construction

La démarche nous a également permis de saisir davantage la réalité des locataires sur ce territoire et par le fait même de mieux comprendre leurs besoins en logement :

Besoins

- > Des logements disponibles à l'année et non seulement pendant la saison morte
- > Des logements salubres et en bon état
- > Des logements abordables, dont le coût pour se loger ne dépasse pas 30% du revenu des ménages
- > Une demande concentrée autour des logements de deux chambres et plus avec une certaine demande pour des logements de plus petits gabarits, adaptés pour les personnes seules
- > Des logements destinés aux ménages en situation de transition
- > Des logements avec un milieu de vie/une communauté intéressante

La présente section vise donc à estimer, à l'aide des données et des entrevues, le type d'offre immobilière qui viendrait répondre adéquatement à ces enjeux et besoins.

7.1. Projection sur les besoins des locataires

Les recommandations suivantes se basent sur les informations fournies lors des diverses entrevues réalisées au courant de l'enquête. Nos estimations ne visent pas le logement social, mais surtout le logement dit « abordable » pour ceux qui ne répondent pas aux critères d'admission de l'OMH, ainsi que les logements au prix du marché. Il est important de souligner que le logement social doit continuer de faire l'objet d'une stratégie spécifique et soutenue dans le temps pour répondre à la demande de la population dans le besoin. Toutefois, notre mandat visait surtout à mieux saisir la capacité de payer et la demande actuelle pour le logement et ainsi aider les promoteurs à développer des produits répondant à la demande pour pallier le manque d'inventaire actuel.

Les données suivantes ont également servi pour nous permettre de faire des projections :

- On retrouve 5 535 ménages aux îles;
- 76% des ménages sont propriétaires et 24% sont locataires, ce qui représente environ 1 329 ménages en 2021;
- Plus de 40% des ménages sont constitués de 2 personnes. Un peu moins du tiers des ménages comprend 1 seule personne (28%), et près d'un dernier tiers (31%) comprend 3 personnes et plus;
- Malgré cela, 40% des logements privés occupés comprennent 3 chambres et plus avec une moyenne de 6,2 pièces par logement;
- Les données sur les logements dans les immeubles de plus d'un logement démontrent un potentiel variant entre 689 et 1 159 unités en location dans ce type d'immeuble, soit moins que le nombre de ménages nécessitant un logement locatif;
- La contribution potentielle des maisons unifamiliales au parc locatif sur le territoire peut être conséquemment estimée entre 203 et 673, mais cet inventaire est fragile et susceptible d'être privatisé dans les prochaines années;
- Le taux d'inoccupation de la SCHL en 2020 était de 0,0%, ce qui représente qu'aucun logement n'est libre;
- Il semble donc raisonnable d'imaginer que le besoin en logement aux îles est en déficit de 200 à 600 unités pour garantir un parc locatif accessible au cours des prochaines années;
- On construit entre 20 et 100 nouvelles unités par années, la majorité n'étant pas pour des fins de location à long terme. Le nombre de 100 représente

potentiellement la capacité de production du secteur de la construction résidentielle actuelle;

- Pour les 5 prochaines années, nous considérons que le marché pourrait absorber environ 200 unités, ce qui représenterait 40% de la capacité de production du secteur de la construction locale;
- Le revenu total moyen des ménages en 2015 était de 72 606\$. Le seuil maximal de 30% représente un loyer mensuel maximal d'environ 1 800\$ par mois. Il faut considérer que pour les personnes seules, ce montant est souvent réduit de moitié.

Les sous-sections suivantes présentent notre estimation pour les produits de 1, 2 ou 3 chambres selon cet objectif. Nos prix estimés ne comprennent que les frais liés au logement lui-même (stationnement, déneigement, paysagement, rangement, etc.), mais non les frais d'exploitation et d'utilisation personnelle comme le chauffage, l'électricité, la câblodistribution et l'internet.

7.1.1. Produit avec une seule chambre à coucher

Clientèle cible



- Personne seule
- Personne seule de 65ans et +
- Couple sans enfant

Localisation



- Île de Cap-aux-Meules

Prix du marché



- Entre 600\$ et 800\$ par mois selon la taille de l'unité
- Un produit devrait être considéré comme abordable sous les 650\$ par mois

Demande

- Demande actuellement plutôt faible;
- C'est pour l'instant un choix par défaut si aucune autre offre n'est disponible ou pour des raisons économiques;
- Pour une clientèle en transition, par exemple, les nouveaux arrivants aux îles, premier appartement, situation familiale nécessitant un logement rapide;
- Bien que les répondants indiquent préférer deux chambres, nous pensons que la demande sera au rendez-vous pour les logements mis sur le marché;
- Superficie minimale : 600 pieds carrés;
- Capacité estimée d'absorption du marché pour les 5 prochaines années : Environ 50 unités.

Commentaires

Les projets d'une chambre offrant des unités de 750 pieds carrés et plus sont faciles à louer.

Les plus petites unités répondront au besoin d'une clientèle en transition.

Ce type de produits devrait être inclus dans un projet d'ensemble avec d'autres produits locatifs pour offrir une alternative à certains ménages avec des revenus plus modiques

Taux de roulement plus important

Pour les plus petites unités, prévoir des espaces communs pour la socialisation

Encourager aussi les logements d'appoint et les unités d'habitation accessoire pour répondre à cette demande

7.1.2. Produit avec deux chambres à coucher

Clientèle cible



- Personne seule
- Personne seule de 65ans et +
- Famille monoparentale
- Couple sans enfant
- Couple avec enfant (s)
- Couple de 65 ans et +

Localisation



- Sur l'ensemble du territoire de la communauté, avec une demande plus importante sur l'île de Cap-aux-Meules

Prix du marché



- Entre 900\$ et 1 500\$ par mois selon la taille de l'unité et la typologie du logement
- Un produit devrait être considéré comme abordable sous les 1 000\$ par mois

Demande

- Le produit le plus recherché sur le marché
- Pour tous les profils de locataires
- Superficie minimale : 900 pieds carrés
- Capacité estimée d'absorption du marché pour les 5 prochaines années : environ 100 unités

Commentaires

Il y a actuellement une demande très importante pour les logements de deux chambres à coucher. L'augmentation des valeurs du marché transactionnel et l'offre limitée en terrain risquent de rendre plus difficile l'accessibilité à la propriété au cours des prochaines années pour beaucoup de ménages, ce qui augmentera la pression sur ce produit.

Pour offrir des produits abordables, la clé est dans la densification. Pour y arriver, il faut choisir des sites à proximité des services, offrir des produits et des aménagements extérieurs de qualité avec la présence de verdure.

Un défi reste en théorie de faire accepter aux ménages locataires l'idée d'habiter dans les immeubles multilogements, mais sur le terrain, la demande est là. La preuve est que les propriétaires des immeubles existants ont pour la plupart une liste d'attente pour leurs logements.

Le plan d'urbanisme et la réglementation doivent identifier les zones de densification pour permettre les initiatives d'investisseurs qui souhaitent construire des bâtiments de plus forts gabarits pour répondre à la demande.

7.1.3. Produit avec trois chambres à coucher et plus

Clientèle cible



- Couple avec enfant (s)
- Colocation

Localisation



- Île de Cap-aux-Meules

Prix du marché



- Entre 1 200\$ et 1 800\$ par mois selon la taille de l'unité et la typologie du logement
- Un produit devrait être considéré comme abordable sous les 1 100\$ par mois

Demande

- Produit surtout recherché dans la catégorie abordable
- Difficile à combler à un prix raisonnable par rapport au prix des maisons actuel
- Stratégie sur l'accessibilité à la propriété ou les coopératives familiales à favoriser
- Superficie minimale : 1 200 pieds carrés
- Capacité estimée d'absorption du marché pour les 5 prochaines années : 25-50 unités

Commentaires

Les coûts de construction rendent difficile la possibilité pour le marché locatif d'être en compétition contre le marché transactionnel. Il reste que certaines familles avec 2 enfants et plus préfèrent les appartements avec 3 chambres à coucher et représentent un marché. Nous pensons toutefois que les besoins les plus urgents à ce niveau se situent chez certaines familles à faibles revenus et non dans le marché traditionnel. Pour ces ménages, même le montant de 1 200\$ par mois est trop important.

Les appartements de 3 chambres pourraient être prévus dans un projet de coopératives si les membres fondateurs du projet expriment ce besoin.

Une structure de gestion de « chambres à louer » pourrait aussi être mise sur pied pour offrir des chambres dans des appartements de 3 chambres à coucher à 500\$ la chambre, par exemple, ce qui offrirait des opportunités pour les nouveaux arrivants ou pour les jeunes qui souhaitent quitter la résidence familiale.

Comme pour les appartements de 2 chambres, pour offrir des produits abordables, la clé est dans la densification. Il faut prévoir ces unités près des écoles et sur l'île centrale.

8. CONCLUSION ET AUTRES RECOMMANDATIONS

L'objectif de l'enquête visait à cerner les besoins en logement locatif aux Îles-de-la-Madeleine ainsi qu'à y identifier les différentes barrières au développement immobilier dans un contexte de pénurie de logements locatifs à long terme. Pour ce faire, le présent rapport a d'abord présenté les données disponibles sur l'offre résidentielle actuelle, suivi des résultats d'entrevues avec plus d'une vingtaine de parties prenantes du territoire à l'étude.

Divers enjeux ont été soulevés, nous permettant de comprendre pourquoi l'offre en logement locatif à long terme se fait aussi rare. Le manque d'inventaire et le déséquilibre entre les coûts de construction et le prix espéré pour les loyers et le parc immobilier dominé par la maison unifamiliale sont notamment des enjeux auxquels les îles sont confrontées.

Les résultats des entrevues avec les parties prenantes ont également servi à mieux identifier les besoins des locataires, mais surtout à faire le constat qu'il y a un besoin urgent pour construire du logement locatif à long terme aux Îles-de-la-Madeleine.

Comme notre mandat visait entre autres à mieux saisir la capacité de payer et la demande actuelle pour le logement et ainsi aider les promoteurs à développer des produits répondant à la demande pour pallier le manque d'inventaire actuel, le croisement des données présentées nous a alors permis d'émettre des hypothèses sur les produits résidentiels à favoriser sur le territoire. En ce sens, nous avons fait des estimations pour les produits de 1, 2 ou 3 chambres en fonction de cet objectif (voir le tableau ci-dessous pour un résumé des produits).

	Superficie minimale	Prix estimé du marché	Prix à viser pour produit « abordable »	Nombre projeté d'ici 5 ans
Studios et 1 chambre	600 - 750 p.c.	600\$ à 800\$	650\$	50 unités
2 chambres	900 p.c.	900\$ à 1500\$	1 000\$	100 unités
3 chambres	1200 p.c.	1200\$ à 1800\$	1100\$	25-50 unités

Finalement, l'enquête a permis de dégager des recommandations qui devraient faire l'objet d'analyse plus poussée par la municipalité. Ces recommandations comprennent les éléments suivants :

Les programmes pour garder les aînés près des familles

Le vieillissement de la population est un enjeu réel aux îles et plusieurs personnes habitent des maisons dont ils ne peuvent plus assumer l'entretien. Ces personnes doivent toutefois continuer d'y habiter faute de trouver un logement abordable. Ceci constitue un contexte idéal pour les jeunes familles locales souhaitant accéder à un logement, ayant l'opportunité de créer une suite distincte pour la famille. Il faut toutefois savoir que des enjeux au niveau des services municipaux et des champs d'épuration sont à considérer dans plusieurs secteurs aux îles. Il est suggéré que les programmes de la ville déjà en place soient maintenus afin de favoriser le maintien des aînés proches des familles. D'ailleurs, le nombre de bénéficiaires du programme a diminué entre 2019 (48 familles) et 2020 (34 familles). Une campagne de sensibilisation encourageant cette pratique et conversion tranquille du parc immobilier unifamilial vers le bifamilial est peut-être pertinente dans le contexte. Les unités créées seront disponibles pour d'autres locataires par la suite. Les logements accessoires ne devraient pas pouvoir être loués à court terme pour libérer ces produits pour la location à long terme. Cette approche est utile pour l'île centrale comme pour les autres localités des îles.

Prioriser où densifier

Il serait pertinent d'identifier clairement les terrains sur lesquels on est prêt à densifier sur le territoire. La révision du schéma représente une opportunité pour partager cette vision. Ce travail pourrait être complexe et susciter de l'opposition dans certaines zones. La communication et l'implication citoyenne sont donc essentielles au succès de la réflexion sur la façon de densifier aux îles et d'y vivre autrement.

La mise sur pied d'un programme d'acquisition d'immeuble pour les terrains représentant un potentiel de densification pour la création de logements devrait être étudiée. Une fois propriétaire des terrains, la Ville pourrait alors mettre des conditions à la viabilisation de ces terrains selon les différents besoins.

Les secteurs avec un zonage unifamilial pourraient aussi être ajustés afin de permettre l'ajout de logement sur un même terrain. Cette approche de densification douce pourrait être plus socialement acceptable que l'implantation d'immeubles à logements,

en plus de répondre davantage à la demande de citoyens. Il est toutefois important de mettre certaines normes pour que les logements créés soient de taille acceptable et qu'ils s'intègrent bien au milieu. La tendance aux « mini-maisons » qui sont parfois davantage des petites roulottes plus « design » est à éviter pour répondre de manière adéquate au problème.

Une autre option serait d'évaluer si certains secteurs devraient ne plus permettre la construction de résidences unifamiliales et que minimalement deux logements devraient être prévus sur un même lot. Ceci forcerait ainsi la création de logements à des endroits adéquats pour la construction. N'oublions pas que les îles sont un écosystème fragile et que la crise du logement ne devrait pas nécessairement rimer avec étalement urbain.

Dans tous les cas, il faut que la municipalité s'assure d'investir dans la mise à niveau et la capacité des infrastructures publiques pour être en mesure d'accueillir de nouveaux logements.

Il pourrait aussi être pertinent d'étudier un programme de financement pour mettre aux normes les installations septiques pour les localités éloignées qui souhaitent bénéficier de cette densification douce.

La coopérative d'habitation, une solution alternative ?

La coopérative d'habitation peut être une solution alternative intéressante pour les familles qui ne souhaitent pas devenir propriétaires ou qui n'en ont pas les moyens. Dans ce cas, il est nécessaire que le leadership du projet soit assumé par des acteurs du milieu et que donc, la Municipalité évalue si des membres de la communauté souhaitent s'impliquer dans un tel projet. La réserve d'un terrain bien localisé par la municipalité pour ce projet est aussi une condition gagnante pour stimuler l'intérêt.

L'écoquartier : un projet de communauté possible ?

Des efforts importants doivent être investis dans l'attractivité du cœur du centre-ville de Cap-aux-Meules pour encourager les locaux à y habiter. Un tel projet d'écoquartier pour contribuer à la rétention des nouveaux arrivants et y accueillir les travailleurs, bien que certains d'entre eux recherchent plutôt la nature et les grands espaces en déménageant aux îles. C'est aussi un type de projet qui représente un potentiel intéressant de logement pour la population vieillissante. Par ailleurs, certains enjeux sont à considérer au niveau des coûts additionnels dans la construction d'un

écoquartier versus l'abordabilité. Un programme serait également à prévoir pour combler le capital additionnel requis pour bonifier l'enveloppe des bâtiments qui seront raccordés au microréseau. Vu les enjeux entourant la revitalisation de ce secteur, il semble difficile de le considérer comme la solution rapide à la crise actuelle. Ce projet reste tout de même louable pour une vision long terme et pourrait servir de vitrine technologique pour encourager la transition énergétique des îles. La Ville doit continuer entretemps à investir dans l'embellissement et le verdissement du secteur pour le rendre plus accueillant.

L'encadrement partiel de la location à court terme

Le tourisme est trop important aux îles pour empêcher la location à court terme des maisons. Il reste que la crise actuelle ne bénéficie à personne et doit être résorbée. Jusqu'à ce qu'un nouvel inventaire soit construit, les îles devraient évaluer la possibilité de permettre seulement les résidences principales touristiques (RPT). L'attestation de résidence principale est destinée exclusivement aux personnes physiques recevant des touristes dans leur résidence principale pendant leur absence, sans aucun repas servi sur place, contrairement au « bed and breakfast ». Cette nouvelle attestation permet d'éviter la spéculation abusive en lien avec les investissements hôteliers et commerciaux en zone résidentielle. Pour les résidences secondaires, les îles pourraient les encadrer par un règlement sur les usages conditionnels. Il serait aussi pertinent d'évaluer la possibilité d'interdire la location à court terme sur l'île principale où la demande en logement est plus importante.

Mettre en place des indicateurs et accompagner les investisseurs

La mise en place d'indicateurs annuels qui sont faciles d'accès est essentielle afin de suivre l'évolution du marché et de la crise actuelle. Le taux de ménages des propriétaires-occupants versus ceux des résidences secondaires, la valeur des transactions, la liste d'attente de l'OMH et de Place aux jeunes en région, le nombre d'établissements avec numéro CITQ, etc. sont tous des indicateurs faciles à obtenir pour mesurer l'état de la situation et l'effet des politiques.

Pour bien accompagner les projets visant la création de logements, nous considérons aussi qu'il est pertinent d'augmenter les ressources internes de la municipalité afin d'être en mesure de répondre adéquatement et efficacement aux demandes qui sont toujours grimpantes de la part des investisseurs, agents d'immeubles, etc. Ceci permettra de faciliter les demandes de permis, les modifications à la réglementation et la vitesse des mises en chantier pour augmenter l'offre.

BIBLIOGRAPHIE

Corporation de l'industrie touristique du Québec. (2021). Catégorie d'établissements classifiés par la CITQ. Récupéré de

https://citq.qc.ca/fr/classification_categories.php#

Corporation de l'industrie touristique du Québec. (2021). Catégorie d'établissement attesté par la CITQ. Récupéré de https://citq.qc.ca/fr/classification_categorie_rp.php

Corporation de l'industrie touristique du Québec. (2021). Mandat de la CITQ. Récupéré de https://citq.qc.ca/fr/classification_mandat.php

Corporation de l'industrie touristique du Québec. (2021). Statistiques. Récupéré de <https://citq.qc.ca/fr/statistiques.php>

JLR. (2021). Radar immobilier. Ventes immobilières - Îles-de-la-Madeleine. Récupéré de <https://documentcloud.adobe.com/link/review?uri=urn:aaid:scds:US:12cbcc05-5116-4717-860d-c2bc22abfd39>

JLR. (2021). Radar immobilier. Ventes immobilières, maisons unifamiliales - Îles-de-la-Madeleine. Récupéré de

<https://documentcloud.adobe.com/link/review?uri=urn:aaid:scds:US:1dbe79be-2d18-4699-8894-f5a00dbae3f5>

Loi sur les établissements d'hébergement touristique. RLRQ. c. 10, a. 1. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/E-14.2%20/>

Logements. (2021), dans Facebook (Îles-de-la-Madeleine). Récupéré de <https://www.facebook.com/groups/2324809949/search/?q=Logements>

Logement à louer. (2021), dans Facebook (Appartements/Maisons/Chalets à vendre ou à louer aux Îles de la Madeleine). Récupéré de

<https://www.facebook.com/groups/140003572735705/search/?q=logement%20%C3%A0%20louer>

Municipalité des Îles-de-la-Madeleine. (2021). Programme d'aide pour la création de logement locatif. Récupéré de <https://www.muniles.ca/services-aux-citoyens/construction-renovation/programme-daide-pour-la-creation-de-logements-locatifs/>

Office municipal d'habitation des Îles-de-la-Madeleine. (2021). Devenir locataire. Récupéré de <https://www.omhilesdelamadeleine.com/devenir-locataire>

Office municipal d'habitation des Îles-de-la-Madeleine. (2021). Notre organisme. Récupéré de <https://www.omhilesdelamadeleine.com/notre-organisme>

Office municipal d'habitation des Îles-de-la-Madeleine. (2021). Parc immobilier. Récupéré de <https://www.omhilesdelamadeleine.com/parc-immobilier>

Règlement sur les établissements d'hébergement touristique. RLRQ. E-14.2, r.1. Récupéré de <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/E-14.2,%20r.%201>

Société canadienne d'habitation et de logement. (2021). Les Îles-de-la-Madeleine, MÉ. [Portail de l'information sur le marché de l'habitation]. Récupéré de <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/6298/3/Les%20%C3%8Eles-de-la-Madeleine>

Société canadienne d'habitation et de logement, (2021). Méthode de l'enquête sur le marché locatif. Récupéré de <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/RmsMethodology>

Société canadienne d'habitation et de logement. (2021). Méthode d'enquête - relevé des mises en chantier et des achevements. Récupéré de <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/ScsMasMethodology>

St-Amour, M. et Bézy, S. (2021). La migration interrégionale au Québec en 2019-2020 : une année défavorable aux grands centres urbains, surtout Montréal, Bulletin sociodémographique, vol. 25, no 1, janvier, Institut de la statistique du Québec, p. 1-17.

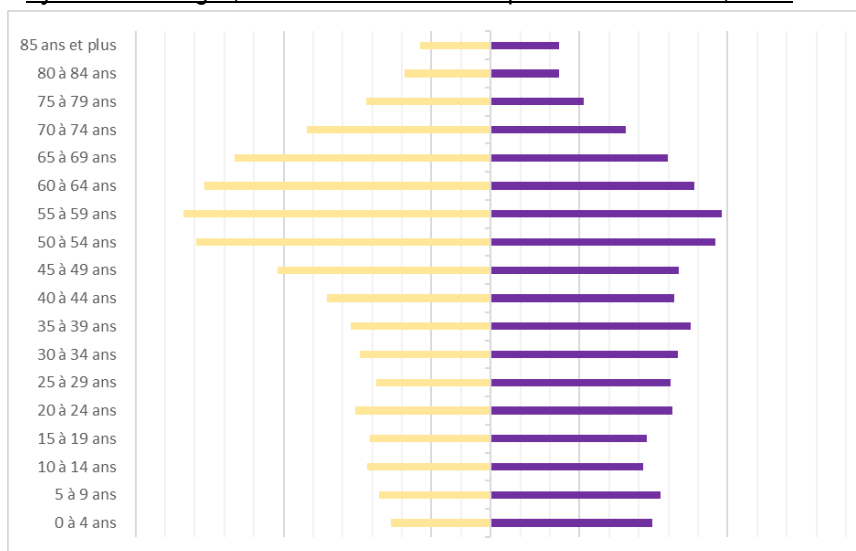
Statistique Canada. (2017). Les Îles-de-la-Madeleine, TÉ [Division de recensement], Québec et Québec [Province] (tableau). Profil du recensement, Recensement de 2016, produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 novembre 2017.

Statistique Canada. (2017). Les Îles-de-la-Madeleine, MÉ [Subdivision de recensement], Québec et Québec [Province] (tableau). Profil du recensement, Recensement de 2016, produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 novembre 2017.

ANNEXES

I. Population

Pyramide des âges, Îles-de-la-Madeleine et province de Québec, 2016



Source : Statistique Canada, recensement 2016

II. Revenu et emploi

	Îles-de-la-Madeleine	Province de Québec
Revenu des ménages		
Moins de 20 000\$	9%	11%
20 000\$ à 39 999\$	22%	20%
40 000\$ à 59 999\$	18%	19%
60 000\$ à 79 999\$	16%	15%
80 000\$ à 99 999\$	12%	11%
100 000\$ et plus	23%	24%
Revenu moyen des ménages	72 606\$	77 306\$
Revenu médian des ménages	61 029\$	59 822\$
Emploi		
Taux de chômage	12%	11%
Taux d'activité	62%	64%
Taux d'emploi	54%	60%

Source : Statistique Canada, recensement 2016

III. Ménages et logement

	Îles-de-la-Madeleine	Province de Québec
Type de construction résidentielle		
Maison individuelle non attenante	85%	45%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0%	5%
Autre logement attenant	15%	49%
Maison jumelée	3%	5%
Maison en rangée	2%	3%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	3%	8%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	6%	33%
Autre maison individuelle non attenante	1%	0%
Logement mobile	1%	1%
Taille des ménages privés		
1 personne	28%	33%
2 personnes	41%	35%
3 personnes	17%	14%
4 personnes	11%	12%
5 personnes et plus	3%	6%
Taille moyenne des ménages privés	2,2	2,3

Source : Statistique Canada, recensement 2016

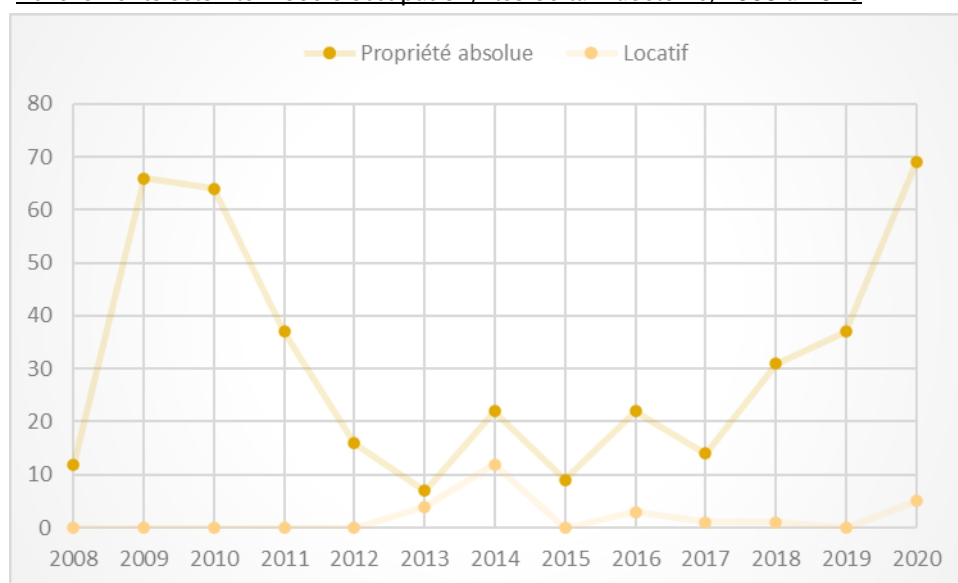
	Îles-de-la-Madeleine	Province de Québec
Type d'occupation		
Locataire	24%	39%
Propriétaire	76%	61%
Statut de copropriété		
Fais partie d'un ensemble de copropriété	2 %	12%
N'en font pas partie	98%	88%
Type de logement - Nb de chambre à coucher		
Aucune chambre à coucher	0%	1%
1 chambre à coucher	13%	16%
2 chambres à coucher	30%	31%
3 chambres à coucher	38%	33%
4 chambres à coucher	18%	19%
Nombre moyen de pièces par logement	6,2 pièces	5,8 pièces
Période de construction		
1960 ou avant	24%	25%
1961 à 1980	35%	32%
1981 à 1990	18%	14%
1991 à 2000	9%	10%
2001 à 2005	4%	6%
2006 à 2010	6%	7%
2011 à 2016	4%	6%
Taux d'effort		
Moins que 30% du revenu est consacré aux frais de logement	87%	79%
30% ou plus du revenu sont consacrés aux frais de logement	13%	21%

Source : Statistique Canada, recensement 2016

IV. Nombre d'achèvement, marché du neuf, SCHL

De 2008 à 2013, le nombre de nouveaux logements locatifs dont la construction se terminait et qui venaient s'ajouter au parc résidentiel locatif était assez faible, soit d'environ 0,6 en moyenne par année. On note que l'année 2014 est caractérisée par une hausse du nombre de nouvelles constructions qui viennent s'ajouter au parc résidentiel pour tout type de logement confondu, ce qui peut venir expliquer la baisse de mises en chantier pour l'année 2014 et 2015.

Achèvements selon le mode d'occupation, Îles-de-la-Madeleine, 2008 à 2020



V. Carte des multilogements Îles-de-la-Madeleine





Les Îles-de-la-Madeleine
Communauté maritime

APERÇU DES MULTIOGEMENTS TERRITOIRE DES ÎLES-DE-LA-MADELEIENE

- 6 logements et plus
- autres



5 0 5 Kilomètres

Carto : B. Boudreau, 5 mars 2021

VI. Données sur le marché transactionnel, JLR solutions foncières

Une société d'Equifax

Sujet évalué 180 ch Jomphe Les Îles-De-La-Madeleine G4T1P7



Unifamiliale

Logements : 1

Etages : 1

Construction : 1978

Détaché

Dim. Lot : 80 x 100 Pied = 7915 pl2

Superficie Bâtiment : 1109 pl2

Evaluation municipale

Année	Terrain	Bâtiment	Total	Variation
2020 - 2022	\$18,200	\$134,300	\$152,500	

Dernière vente : \$0

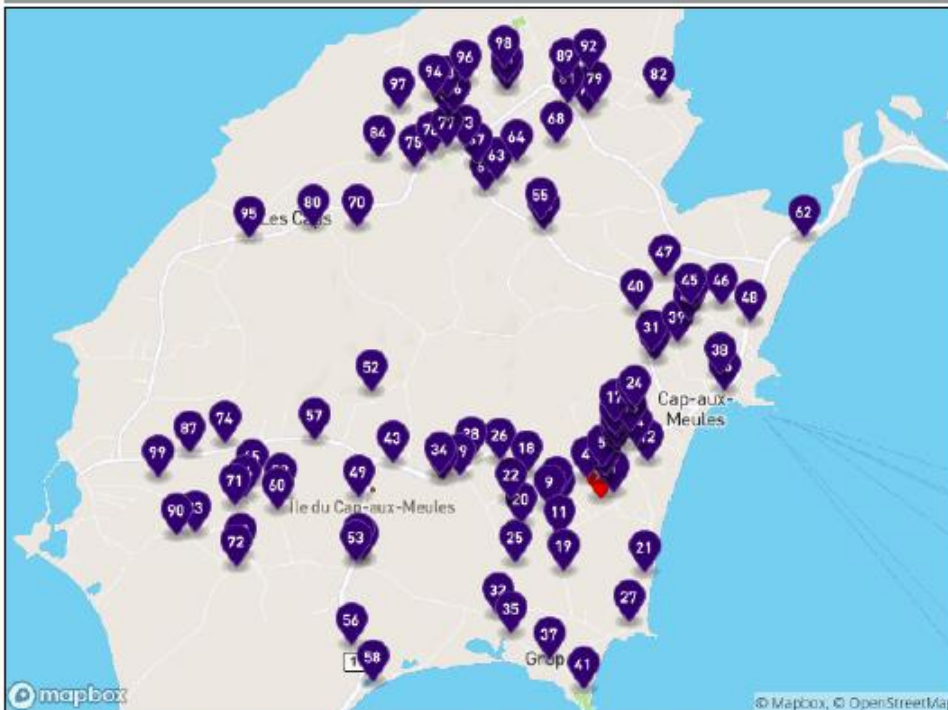
Statistiques des ventes sélectionnées et présentes sur la carte

Prix minimum : 6 500 \$

Prix moyen : 176 940 \$

Prix maximum : 429 000 \$

Valeur moyenne : 151 081 \$



Data © OpenStreetMap contributors. Licensed under the Open Data Commons Open Database License.
 Design © Mapbox. Licensed according to the Mapbox Terms of Service.

L'information recueillie sur JLR.ca est publiée exclusivement à l'usage de son membre utilisateur.
 Toute reproduction ou cession est interdite sans l'autorisation écrite de JLR Solutions Foncières

VII. Captures d'écran, recherche de logement sur le Web

