

Le 22 novembre 2023

Serge Bourgeois

Directeur de projets de développement du territoire

Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine

460, chemin Principal

Cap-aux-Meules (Qc) G4T 1A1

sbourgeois@muniles.ca



Objet : Avis technique sur les besoins en logements aux Îles-de-la-Madeleine

En juin 2021, la Communauté maritime présentait son enquête sur le logement locatif afin de répondre de manière adéquate à la pénurie de logements locatifs sur le territoire. Dans le cadre des nouvelles orientations gouvernementales d'aménagement du territoire, la Communauté maritime souhaite actualiser cette enquête afin de mettre à jour ses cibles en logements. Le présent avis technique met en place une approche méthodologique et stratégique tout en prenant en compte les nouvelles données statistiques disponibles afin de proposer divers scénarios sous la forme de cibles en logements pour 2035.

Nous débutons cet avis technique avec une première analyse des besoins pour les plus vulnérables qui n'auront d'autres choix que de louer au cours des prochaines années. Les projections sur les revenus des ménages démontrent des besoins urgents pour la création de logements sociaux et abordables. Nous pensons donc qu'il est crucial d'identifier ce besoin en logement en premier lieu, afin de se doter d'une cible globale en mesure d'accueillir des logements sociaux et abordables nécessaires pour répondre aux besoins identifiés. Cette première partie se base d'abord sur les besoins impérieux en matière de logement qui constitue un indicateur important pour la création de logements sociaux. Par la suite, la méthodologie du *Housing assessment resource tool* (HART) a été utilisée afin d'estimer les ménages à revenu faible et modéré d'ici 2031. Les projections démographiques par groupe d'âge ont également été mises en lumière, puisque la part des aînés s'accroîtra dans les prochaines années et que cette clientèle est plus susceptible de se diriger vers le marché locatif à partir de 75 ans.

Une cible de construction globale est par la suite présentée, incluant toute catégorie d'unités de logement. Cette section propose une cible minimale qui est calculée selon le rythme de construction résidentielle aux Îles. Nous suggérons ensuite une cible maximale, calculée en fonction de l'estimation des besoins pour résoudre la crise d'abordabilité fournie par la SCHL.

Nous terminons avec une cible en logement locatif. Cette cible est calculée en fonction de la proportion que représentent les locataires et est mise en perspective avec la cible globale et les besoins en logement social et abordable.

1. Cible en logement social, communautaire et abordable

Présentement, la part du logement social représente 3% du parc résidentiel de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine avec ses 175 unités appartenant à l'OMH. À l'image du reste de la province, il s'agit d'un modèle d'habitation qui reste peu répandu en comparaison avec plusieurs pays européens (10% dans plusieurs pays d'Europe selon l'OCDE). Par ailleurs, les organismes de logement social et communautaire (FRAPRU, RQOH et AGRTQ) demandent qu'entre 10% et 20% des unités construites dans la province fassent partie de la famille du logement social et communautaire. En contrepartie, il y a des besoins importants pour ce type de logement aux Îles-de-la-Madeleine, qui peuvent être expliqués par la liste d'attente de l'OH, les besoins impérieux en logement et les revenus des ménages.

Selon les données fournies par l'OMH des Îles-de-la-Madeleine, il y avait 26 ménages sur la liste d'attente en date de novembre 2023. En revanche, les listes d'attente peuvent sous-estimer les besoins réels des ménages selon le HART et Statistique Canada. L'utilisation des données de recensement sur les besoins impérieux en matière de logement est plus avantageuse, car il s'agit de la méthode la plus précise pour mesurer le nombre de ménages qui vivent dans des logements inabordables, inhabitables ou inadaptés. Selon le recensement de 2021 de Statistique Canada, il y avait 90 ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement aux Îles. Ce nombre correspond donc au déficit actuel en logement social.

En plus, du déficit actuel, il faut aussi estimer les besoins à venir. Selon la méthode fournie par le HART, il est possible d'estimer le nombre de ménages en 2031 selon les catégories de revenus. Puisque chaque catégorie de revenu est associée à un intervalle de loyer abordable, le but de cet exercice consiste à identifier les ménages qui auront de la difficulté à s'offrir un logement au prix du marché. Ceci permet, par le fait même, d'identifier le nombre de ménages qui auront besoin de logements sociaux et abordables d'ici les prochains 10 ans.

Tableau 1 : Projections des ménages selon la catégorie de revenu, Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, 2031

Catégorie de revenu	Seuils selon le RM	Intervalles de loyer abordables	Nombre de ménages en 2021	Nombre de ménages en 2031	Gain ou perte projetée sur 10 ans
Revenu très faible	15 100 \$ et moins	378 \$ et moins	25 (0,4%)	6 (0,1%)	-19
Revenu faible	15 100 \$ à 37 750 \$	378 \$ à 944 \$	1 285 (22,3%)	1 466 (23,1%)	181
Revenu modéré	37 750 \$ à 60 400 \$	944 \$ à 1 510 \$	995 (17,2%)	1 109 (17,5%)	114
Revenu moyen (classe moyenne)	60 400 \$ à 90 600 \$	1 510 \$ à 2 265 \$	1 080 (18,7%)	1 012 (16%)	-68
Revenu élevé	90 600 \$ et plus	2 265 \$ et plus	2 390 (41,4%)	2 740 (43,3%)	350

Pour ne pas dépasser un taux d'effort de 30% de son revenu pour les frais de logements, les ménages à revenu faible ne devraient pas payer plus de 944\$ mensuellement. Or, il est présentement difficile, voire impossible, d'offrir ce prix sur le marché privé pour une construction neuve. C'est pourquoi des logements sociaux et communautaires additionnels doivent être prévus pour ces ménages dans les prochaines années.

Selon le tableau 1, l'augmentation des ménages à revenu faible représente 181 ménages. Les cibles de logement social et communautaire peuvent être calculées en additionnant le déficit en logement social et les besoins en logement social et communautaire estimés pour 2031 (voir le tableau 2).

Tableau 2 : Estimation des besoins en logement social et communautaire - 2035

Déficit actuel en logement social	90
Besoins en logement social et communautaire pour 2031	181
Total	271

Nous suggérons que la cible soit présentée avec un minimum et un maximum à atteindre afin de se donner une certaine latitude puisque la création de près de 300 logements sociaux nécessite la présence de facteurs à ne pas sous-estimer (disponibilité des terrains, mais surtout du financement). Le minimum correspond seulement au déficit actuel à combler alors que le maximum comprend le déficit ainsi que l'augmentation des ménages à revenu faible.

Tableau 3 : Cible en logement social et communautaire - 2035

	Minimum	Maximum
Cible annuelle d'ici 2035	8	23
Cible totale pour 2035	90	271

Rappelons qu'il y a actuellement 175 logements sociaux et communautaires sur le territoire construits depuis les dernières décennies. L'atteinte des cibles d'ici 2035 est donc très ambitieuse, mais démontre clairement un besoin urgent pour obtenir plus et construire plus de logements « hors marché privé » au cours des prochaines années.

Logements abordables

Pour ce qui est des ménages à revenu modéré, ils ne devraient pas dépasser un effort budgétaire de 1 510\$ mensuellement. Nous sommes d'avis que les ménages à revenus modérés sont à risque de voir leur situation de logement se précariser si les tendances économiques actuelles se poursuivent. C'est pourquoi nous pensons que ce sont des logements communautaires (ex : COOP) ou des logements abordables « contrôlés » qui doivent être prévus pour ces ménages dans les prochaines années.

Les estimations du tableau 1 identifient un besoin pour au moins 114 ménages d'ici 2031. Si on l'ajoute à la cible précédente, **ceci représente 385 logements à créer pour les plus vulnérables, correspondant à 32 unités par année.**

L'Impact du vieillissement de la population

À cette réalité s'ajoute le vieillissement de la population. Les études démontrent que les personnes âgées préfèrent demeurer dans leur maison jusqu'à ce qu'elles soient obligées de la quitter en raison du décès du conjoint ou de la détérioration de leur état de santé (Hou, 2010; La Presse, 2023). Les projections de l'ISQ (voir le tableau 4) indiquent que le nombre de ménages de 75 ans et plus augmentera de plus de 1 000 entre 2021 et 2041.

Toujours selon l'ISQ :

- En 2021, les 75 ans et plus représentaient 15% des ménages des Îles ;
- En 2041, l'ISQ prévoit qu'ils représenteront 32% des ménages ;
- Cette augmentation dans ce groupe d'âge correspond à une variation de 122% ;
- En 2041, c'est **1 941 ménages qui feront partie de ce groupe d'âge** ;
- Bien qu'une partie des 55 à 74 ans passeront au groupe d'âge suivant, ils représenteront tout de même une proportion importante des ménages en 2041, **soit 2 155 ménages âgés de 55 à 74 ans ou 36% des ménages en 2041.**

Tableau 4 : Croissance des ménages par groupe d'âge, Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, 2021-2041

Croissance par groupe d'âge sur 20 ans		2021	2041	Variation	Variation (%)
75 ans +	<i>Ménages quittant progressivement le marché de la propriété</i>	876	1941	1065	122%
55 à 74 ans	<i>Ménages principalement sans enfants à la maison</i>	2977	2155	-822	-28%
35 à 54 ans	<i>Ménages les plus susceptibles d'avoir déjà accédé à la propriété et d'avoir des enfants à la maison</i>	1525	1380	-145	-10%
25 à 34 ans	<i>Ménages les plus susceptibles d'accéder ou d'être en voie d'accéder à la propriété</i>	479	443	-36	-8%
15 à 24 ans	<i>Ménages principalement locataires</i>	42	55	13	31%
Total		5899	5974	75	1,3%

Source : Institut de la statistique du Québec (2022) ; Hou (2010)

Or, le parc de l'OMH offre actuellement 127 unités pour les personnes retraitées de 65 ans et plus. Le parc privé de RPA offre pour sa part environ 500 unités, dont le prix moyen est d'environ 1 800\$ (Bonjour Résidences, 2023). Notre évaluation démontre que ceci ne saura répondre aux besoins à venir et qu'il faut construire plus de logements sociaux et communautaires, ainsi que de logements abordables contrôlés au cours des prochaines années.

2. Proposition de scénarios pour une cible globale en logements

Maintenant que les besoins en logements social, communautaire et abordable ont été estimés, il est plus facile de définir une cible de construction générale et pour les unités locatives.

L'enquête de 2021 évaluait que le besoin en logement aux Îles était en déficit de 200 à 600 unités pour garantir un parc locatif accessible. Elle précisait une cible de 200 unités pour 2025, en fonction de la capacité de construction des Îles, ce qui correspondait à 40 unités par année.

Malgré la création d'un programme pour la création de logements locatifs, les Îles n'ont pas atteint leur objectif de construire 40 unités locatives par année. Selon les données sur les permis de construction, 264 logements ont été créés en 2021, 2022 et 2023. Parmi ces logements, 69 unités étaient de type bifamilial, trifamilial ou multifamilial, ce qui représente une moyenne de 23 unités locatives par année (en tenant pour acquis que toutes les unités sont disponibles en location).

C'est pourquoi nous suggérons l'établissement d'une cible minimale et d'une cible maximale en logements pour les Îles. Une première cible minimale basée sur la capacité de construction moyenne des dernières années. Une deuxième cible maximale calculée à l'aide des cibles nationales fixées par la SCHL.

2.1. *Cible minimale de construction*

Cette cible est établie en fonction de la capacité de construction du marché des Îles. D'abord, de 2012 à 2022, le marché de la construction aux Îles a été capable de mettre en chantier en moyenne 44 unités par année et 443 unités au total (SCHL, 2023b). Les données depuis 2020 démontrent que le rythme de construction a augmenté avec la pandémie, avec en moyenne 88 nouvelles unités par année (Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, 2023). La moyenne avant la pandémie était plutôt de 23 unités par année. Pour la cible minimale, nous suggérons donc de retenir la moyenne de 2012 à 2022 qui semble bien se situer entre les deux afin de prendre en considération la tendance actuelle à la baisse des mises en chantier¹. **Les Îles pourraient donc viser la création de 45 unités par année (incluant la propriété et le locatif).**

2.2. *Cible maximale de construction*

Pour établir la cible maximale, nous utilisons la cible fixée par la SCHL. Cette dernière invite les provinces canadiennes à construire massivement pour résoudre la crise de l'abordabilité (SCHL, 2023a). Selon son plus récent rapport sur la quantité de logements nécessaires d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité, la SCHL identifie le rythme normal de construction prévu par province ainsi que les logements supplémentaires requis pour rétablir l'équilibre de logements disponibles sur le marché.

À titre d'exercice théorique et en prenant en compte les projections démographiques, nous avons découpé la cible québécoise prévue par la SCHL pour le territoire des Îles-de-la-Madeleine. Selon ce calcul, il est possible d'estimer que les Îles construiront environ 40 unités par année (selon le rythme

¹ <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-08-24/construction-residentielle/les-mises-en-chantier-en-chute-libre.php>

normal de construction), mais qu'elles devraient y ajouter 120 unités supplémentaires pour rétablir l'abordabilité, ce qui donne une cible globale de 160 nouvelles unités par année, le tout dans un scénario de forte croissance démographique estimé.

Tableau 5 : Cibles en logements - SCHL

	Québec	Îles-de-la-Madeleine
Mises en chantier standard annuelles	42 000	40
Ajouts en logements supplémentaires annuels	135 000	120
Total annuel	177 000	160

Source : SCHL (2023) ISQ (2022), traitement par JFLV

Bien que l'ISQ évalue une croissance de seulement 25 nouveaux ménages en moyenne par année d'ici 2031 et que cette cible dépasse grandement le record établi en 2021 à 102 nouvelles unités (dans un contexte économique très favorable), nous évaluons que la construction doit permettre de répondre à un déficit majeur démontré par l'enquête de 2021, les taux d'inoccupation² et les besoins en général pour contrecarrer les effets du vieillissement de la population.

D'autre part, une estimation des besoins selon le solde migratoire des Îles indique qu'il faudrait ajouter 400 unités d'ici 2031 pour accueillir les 40 ménages approximatifs par année prévu selon cet indicateur (voir les hypothèses de M. Aucoin). Une cible de 160 unités par année permettrait donc amplement de fournir des logements à ces ménages anticipés.

2.3. Besoins locatifs

Considérant que la proportion de locataires représente environ un ménage sur quatre aux Îles, il semble logique de minimalement appliquer un ratio de 25% des nouvelles constructions au secteur locatif.

Avec la cible minimale de 45 unités par année, ceci représente 10 à 12 logements locatifs par année, ce qui ne permettra pas de répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables. Si les Îles optent pour ce scénario, elles devraient alors augmenter la proportion de logements locatifs à près de 75% des nouvelles unités créées afin de répondre aux besoins de ces ménages.

Pour ce qui est de la cible maximale de 160 unités par année, ceci représente **40 logements locatifs par année**, ce qui permet de répondre aux ménages à revenu faible et modéré, ainsi qu'à d'autres ménages souhaitant choisir ce mode de tenure. Considérant tous les enjeux liés au financement du logement social et du contexte économique pour le logement abordable, il reste que la construction de ces 40 unités a plus de chance de répondre aux besoins des clientèles qui n'auront jamais accès à la propriété.

Rappelons aussi que, selon nos calculs, la contribution potentielle des maisons unifamiliales au parc locatif sur le territoire pourrait représenter jusqu'à 700 logements locatifs. Cet inventaire est fortement

² Le taux d'inoccupation dans les immeubles de trois unités et plus se situait à 0,4% en date d'octobre 2022, ce qui est en dessous du seuil d'équilibre de 3%.

susceptible d'être privatisé dans les prochaines années. Les 600 logements locatifs ne suffiraient même pas à remplacer ce produit « en voie de disparition ».

En dernier lieu, selon la méthodologie de HART, il est possible d'estimer les besoins en logement par catégorie de revenu et par taille des ménages (voir le tableau 7). Étant donné la présence importante d'aînés, dont l'ISQ prévoit l'augmentation, la tendance aux petits ménages s'accroîtra entre 2021 et 2031. Il est prévu qu'en 2031, 78% des ménages seront composés d'une ou deux personnes. Les futurs logements qui seront créés aux Îles devraient être compacts, en favorisant préférentiellement les produits d'une ou deux chambres à coucher.

Conclusion

L'atteinte d'une cible de 160 unités par année peut sembler très ambitieuse étant donné la fragilité écologique des Îles auxquels s'ajoutent les enjeux d'infrastructures et d'adaptation aux changements climatiques. Sur la question des infrastructures, pour atteindre une telle cible de développement, il sera nécessaire d'investir massivement afin de combler les coûts des travaux. Les nouvelles constructions pourraient aider à mieux partager la facture, mais ceci n'est point garanti et devra faire l'objet d'études et d'analyses plus poussées. Les données sur les terrains vacants à l'intérieur des périmètres urbains démontrent en revanche une très bonne capacité d'accueil du territoire avec encore des terrains disponibles dans les secteurs affectés résidentiels, les noyaux villageois et les périmètres urbains.

Il reste que les Madelinots seront confrontés à faire un choix au cours des prochaines années sur le modèle d'habitat qu'ils souhaitent construire. Est-ce que, dans ce contexte et selon les besoins à venir, la maison unifamiliale isolée est encore un choix socialement et écologiquement responsable? Devrait-elle être limitée au parc existant qui pourra être rénové ou même densifié au cours de la prochaine décennie? Quelle place donner aux terrains vacants dans les secteurs non desservis? Peuvent-ils aussi permettre de contribuer à la création de logements par l'ajout de logements accessoires?

En conclusion, une cible de 160 unités par année pourrait facilement permettre d'inclure 32 unités abordables (soit seulement 20% des unités construites). Toutefois, pour qu'elle soit réaliste, il faudra mobiliser et transformer le secteur de la construction pour qu'ils s'orientent vers des produits plus denses, compacts et qui consomment moins de la richesse unique des Îles : son territoire.

Références

- Bonjour Résidences. (2023). *Résidences pour personnes âgées, aînés et retraités aux Îles-de-la-Madeleine*.
<https://bonjourresidences.com/residences/iles-de-la-madeleine/>
- HART. (2022). *Housing Glossary*. Housing Assessment Resource Tools (HART).
<https://hart.ubc.ca/housing-glossary/>
- HART. (2023a). *Hart Housing Need Assessment Tool : Methodology Guide*. <https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2023/08/HNA-Methodology.pdf>
- HART. (2023b). *Housing Needs Assessment Tool*. Housing Assessment Resource Tools (HART).
<https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>
- Hou, F. (2010). *L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : Analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada*.
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11f0019m/11f0019m2010325-fra.pdf?st=ptelmaol>
- Institut de la statistique du Québec. (2022a). *Projections de ménages—Le Québec*. Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-le-quebec>
- Institut de la statistique du Québec. (2022b). *Projections de ménages—MRC (municipalités régionales de comté)*. Institut de la Statistique du Québec.
<https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte>
- La Presse. (2023). *Une majorité de ménages d'aînés préfèrent garder leur maison*.
<https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-11-15/rapport-de-la-schl/une-majorite-de-menages-d-aines-preferent-garder-leur-maison.php?sharing=true>
- Québec, I. de la statistique du. (2023). *Panorama des régions du Québec*. Institut de la statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/panorama-des-regions>
- SCHL. (2023a). *Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>
- SCHL. (2023b). *Portail de l'information sur le marché de l'habitation (communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine)*. SCHL. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2445072/4/Magog%20\(V\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2445072/4/Magog%20(V)%20(Qu%C3%A9bec))
- Statistique Canada. (2022). *Tableau de profil, Recensement de la population de 2021, communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, Division de recensement*.
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=communaut%C3%A9%20maritime&DGUIDlist=2021A00032401&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1,4&HEADERlist=0>
- Vachon, J.-F. (2021). *Enquête sur le logement locatif aux Îles-de-la-Madeleine*.
https://www.muniles.ca/wp-content/uploads/2021/10/2020-109-M_Rapport_final_VP4_PUBLIQUE.pdf

ANNEXE 1 : Mise à jour de l'enquête de 2021

Les données ont légèrement changé entre 2016 et 2021 :

Il y a encore une majorité de ménages propriétaires :

- La proportion n'a pas changé entre 2016 et 2021 : 76% des ménages sont propriétaires et 24% sont locataires, ce qui représentait 1 425 ménages locataires en 2021;
- Il y a tout de même eu une augmentation de 110 ménages locataires entre 2016 et 2021 ;

La tendance aux petits ménages se poursuit :

- Plus de 40% des ménages sont composés de 2 personnes et 32% des ménages comprennent une seule personne, ce qui totalise 72% des ménages qui sont composés de 2 personnes et moins (vs 68% en 2016) (Statistique Canada, 2022) ;
- Le nombre de ménages de 1 personne a augmenté de 355 ménages entre 2016 et 2021(Statistique Canada, 2017, 2022);

Le rythme de construction aux Îles:

- Il s'est construit en moyenne 44 unités par année entre 2012 et 2022 selon la SCHL ;
- Années record de construction depuis la pandémie:
 - 2021 : 96 logements
 - 2022 : 102 logements
 - 2023 : 66 logements (en date du 15 novembre 2023)
- Les moyennes pré-pandémiques indiquent plus tôt une moyenne de 23 mises en chantier annuelles.
- En ce qui concerne la villégiature, rappelons qu'une partie du parc résidentiel continuera d'être destinée aux chalets et aux maisons de villégiature. L'enquête de 2021 estimait qu'environ 885 résidences unifamiliales appartenaient à des gens dont la résidence principale se situait à l'extérieur des Îles, ce qui représentaient à l'époque environ 15% du parc immobilier qui servait à des fins secondaires. Il faut donc estimer que parmi les nouvelles constructions, une part non négligeable ira à la villégiature.

Le suivi des cibles en logement identifiées en 2021 :

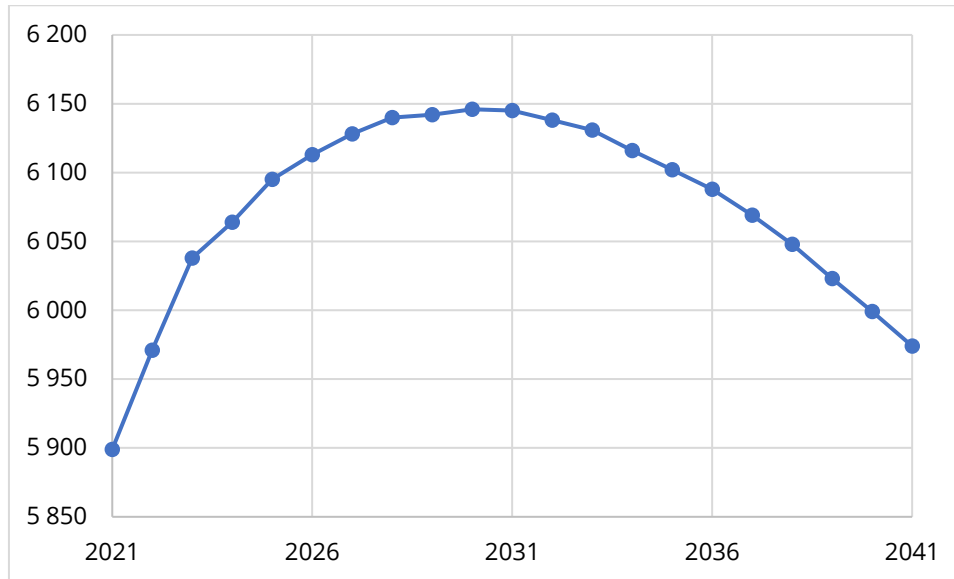
- L'enquête de 2021 évaluait que le besoin en logement aux Îles était en déficit de 200 à 600 unités pour garantir un parc locatif accessible ;
- Il précisait une cible de 200 unités pour 2025. Cette cible avait été établie en fonction de la capacité de production du secteur de la construction (40% d'une capacité maximale d'environ 100 unités par année = 40 unités locatives par année) ;
- Selon les données sur les permis de construction fournies par la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, 69 logements de type bifamilial, trifamilial, ou multifamilial ont été créés en 3 ans 2021, 2022 et 2023³ ;

³ Il est à noter que les données reçues pour l'année 2023 s'arrêtent à la mi-novembre.

- En parallèle, le programme mis sur pied par la Communauté maritime pour la création d'unités de logement a permis la création de 44 unités locatives parmi ces logements.
- Ce qui signifie qu'environ 20-25 logements locatifs ont été construits par année depuis l'enquête de 2021, et ce, malgré la création d'un programme très avantageux.

ANNEXE 2 : Les projections démographiques postpandémie selon l'ISQ

Figure 1 : Croissance des ménages privés, Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, 2021-2041



Source : Institut de la statistique du Québec (2022)

Selon la figure 1 :

- L'ISQ prévoit une croissance des ménages continue entre 2021 et 2031 avec une variation positive **de 246 ménages sur 10 ans** (4,2%) ;
- Puis de 2031 à 2041, une décroissance est prévue avec **une perte de 171 ménages** (-3%) ;

ANNEXE 3 : Identification des besoins en logement

Le *Housing assessment ressource tool* est financé par la SCHL pour rechercher des solutions fondées sur des données à la crise du logement au Canada et il s'agit d'une méthodologie basée sur le recensement de la population de Statistique Canada qui mesure les coûts de logement abordable par catégorie de revenu, taille du ménage et population prioritaires. L'outil permet de fournir une méthode d'évaluation des besoins qui permettent d'identifier la taille et les prix des logements dont les ménages auront besoin dans le futur.

1.1. Classification des revenus selon HART :

- HART classe les revenus des ménages en fonction du revenu médian et des catégories identifiées par cette méthodologie. Par la suite, ces catégories de revenu sont associées à un loyer minimum et maximum pour le coût du logement représentant 30 % du revenu brut, soit le seuil reconnu pour l'abordabilité d'un logement. Il est finalement possible d'identifier combien de ménages appartiennent à chaque catégorie pour le territoire étudié ;

Tableau 6 : Classification des revenus, Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, 2021

Revenu médian avant impôts des ménages 2020		75 500 \$ / année	Loyer max : 1 888 \$ / mois	
Seuil %	Catégorie de revenu	Seuils selon le RM	Intervalles de loyer abordables	Nombre de ménages
20 % et moins du RM	Revenu très faible	15 100 \$ et moins	378 \$ et moins	25
20-50 % du RM	Revenu faible	15 100 \$ à 37 750 \$	378 \$ à 944 \$	1285
50-80 % du RM	Revenu modéré	37 750 \$ à 60 400 \$	944 \$ à 1 510 \$	995
80-120 % du RM	Revenu moyen (classe moyenne)	60 400 \$ à 90 600 \$	1 510 \$ à 2 265 \$	1080
120 % et plus du RM	Revenu élevé	90 600 \$ et plus	2 265 \$ et plus	2390

Source : HART (2023)

1.2. Estimation des besoins pour 2031 selon HART:

- Il s'agit d'un autre calcul possible pour estimer les besoins en logements des ménages selon les classes de revenu et le taille du ménage. La méthode de projection de la croissance des ménages, qui est appliquée à chaque section de la catégorie de revenu et de la taille du ménage, permet d'estimer le nombre de ménages, leur taille et leur revenu à la suite d'une croissance sur 10 ans selon un scénario de « maintien du statu quo »;
- « Maintien du statu quo » : si les ménages augmentent au même rythme que celui des 10 dernières années et en prenant en compte que le contexte économique et social reste le même. Le calcul est réalisé à partir des données du recensement de la population de Statistique Canada, soit sur la période de 2011 à 2021 et pour une projection d'ici 2031.

Tableau7 : Estimation des besoins en logement, Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine, 2031

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes et plus	Total
Revenu très faible	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Revenu faible	8,2%	10,0%	2,5%	2,4%	23%
Revenu modéré	6,2%	7,6%	1,9%	1,8%	18%
Revenu moyen	5,7%	6,9%	1,7%	1,7%	16%
Revenu élevé	15,4%	18,8%	4,6%	4,5%	43%
Total	35,5%	43,4%	10,7%	10,5%	100%

Source : HART (2023)