

2009



# Étude des besoins en logement pour la Ville d'Amos

309

DB2

Projet d'exploitation du gisement de nickel  
Dumont à Launay

6211-08-013



Groupe de Ressources Techniques  
De l'Abitibi-Témiscamingue-Ungava

Version finale  
Octobre 2009

**Groupe de Ressources Techniques de l’Abitibi-Témiscamingue-Ungava**

1300, chemin Sullivan

Val-d’Or (Québec) J9P 1L8

**Étude des besoins en logement pour la ville d’Amos**

::Version finale ::

**Septembre 2009**

**Recherche et rédaction :** Martin Briault, chargé de projets GRTATU

**Ont collaboré au projet :** Serge Bouvier, directeur général GRTATU

Mariano Breton, conseiller principal GRTATU

**Cartographie :** Martin Briault, chargé de projets GRTATU

**Géomatique :** Progigraph

**Révision linguistique :** Marcel Beaulne

**Distribution:** Ville d’Amos

Table des matières .....	ii
Liste des tableaux .....	vi
Liste des figures .....	x
Quelques abréviations .....	xi
Sommaire de l'étude .....	xii
1.0 Introduction .....	
1.1 Mise en contexte .....	1
1.2 Mandat .....	2
1.3 Objectifs de l'étude .....	3
1.4 Territoire à l'étude .....	3
1.5 Limitations .....	3
1.6 Méthodologie .....	4
1.7 Terminologie .....	5
1.8 Sources des données .....	5
1.9 Collaboration .....	5
2.0 Contextes sociodémographique et économique .....	
2.1 Caractéristiques générales .....	6
2.1.1 Situation géographique .....	6
2.2 Profil de la population .....	9
2.2.1 Évolution de la population et poids démographique .....	9
2.2.2 Scolarité .....	10
2.2.3 Âge et sexe de la population .....	12
2.2.4 La projection démographique .....	14



2.3	Profil des ménages	
2.3.1	Caractéristiques des ménages.....	16
2.3.2	Taille des ménages.....	17
2.3.3	Revenus des ménages.....	19
2.3.4	Faible revenu.....	21
2.3.5	Mode d'occupation des ménages.....	22
2.3.6	Abordabilité.....	23
2.3.7	Navettage.....	25
2.4	Profil du marché du travail et des entreprises	
2.4.1	Nombre de travailleurs.....	27
2.4.2	Taux des travailleurs.....	28
2.4.3	Revenu d'emploi.....	29
2.4.4	Principaux employeurs.....	30
2.4.5	Secteurs d'activités.....	31
3.0	Analyse et besoins en logement	
3.1	État de la situation globale par typologie (analyse comparative).....	33
3.2	Travaux de construction et de rénovation résidentielle.....	37
3.3	Évolution du nombre de constructions résidentielles.....	41
3.4	Besoins en logements privés et terrains résidentiels.....	43
3.4.1	Estimation des besoins actuels en logements privés.....	43
3.4.2	Estimation du besoin en terrains résidentiels (demande 2006-2026).....	44
3.5	Terrains vacants	
3.5.1	Terrains disponibles.....	47
3.5.1.1	Terrains en milieu urbain.....	47
3.5.1.2	Terrains en milieu rural.....	49
3.6	Terrains vendus.....	49
3.7	Offre de terrains de la MRC d'Abitibi.....	53
3.8	Propriétés à vendre.....	56



4.0	Analyse sommaire du parc de logements	
4.1	Année de construction du stock bâti	58
4.2	Typologie des logements loués	60
4.3	État du logement	60
4.4	Évolution du taux d'inoccupation	63
4.5	Évolution du loyer	66
4.6	Loyer économique versus loyer médian	70
4.7	Besoins impérieux en logement	71
4.7.1	Profil des ménages en situation de besoin impérieux de logement	74
4.7.2	Problématique des ménages en situation de besoin impérieux selon le mode d'occupation	75
4.7.3	Problématique des ménages en situation de besoin impérieux selon le genre de ménage	77
4.7.4	Problématique des ménages en situation de besoin impérieux selon l'âge du principal soutien	79
4.7.5	Logement acceptable (répondant aux normes d'occupation)	83
4.7.6	Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen	84
4.8	Continuum de logement	85
5.0	Analyse et besoins en logement social	
5.1	État de la situation globale	88
5.2	Offre de logements sociaux ou communautaires	89
5.3	Liste d'attente	90
6.0	Analyse et besoins en résidence pour aînés (autonomes, semi-autonomes, en lourde perte d'autonomie)	
6.1	État de la situation globale	92
6.2	Nombre de résidences reconnues	92
6.2.1	Certification	93
6.2.2	Typologie	94
6.2.3	Services offerts	95
6.2.4	Clientèle	95
6.3	Taux de pénétration (ratio d'équilibre)	98
6.3.1	Clientèles autonome et semi-autonome	98
6.3.2	Calcul du marché potentiel actuel (2009)	100



6.3.3	Clientèle en lourde perte d'autonomie.....	101
6.4	Projets d'habitation spécialisée.....	103
6.5	Étude réalisée par le Centre des services de santé Les Eskers de l'Abitibi.....	104
7.0	Conclusion générale et pistes de solution	
7.1	Conclusion générale.....	106
7.2	Pistes de solution.....	107
7.3	Exemples d'initiatives municipales.....	108
7.4	Sources de financement disponible.....	113
	Lexique.....	121
	Bibliographie.....	124
Annexes		
Annexe A:	Classification géographique (AR Amos 2001 versus AR Amos 2006).....	125
Annexe B:	Répartition des personnes dans les ménages.....	126
Annexe C:	Liste des principaux employeurs avec le nombre d'employés.....	127
Annexe D:	Sommaire du rôle foncier des municipalités retenues (2008).....	129
Annexe E:	Liste des terrains desservis disponibles en milieu urbain (aqueduc et égout).....	131
Annexe F:	Liste des terrains disponibles en milieu rural.....	133
Annexe G:	Cartes des Périodes de construction.....	135
Annexe H:	Calcul du rendement immobilier -Détail des coûts totaux et des frais d'exploitation-.....	145
Annexe I:	Extrait du guide La prise de décision en urbanisme.....	146

**Liste des tableaux**

Tableau 2.1	Distances d'Amos des localités de la MRC d'Abitibi et importance de la population .....	7
Tableau 2.2	Évolution de la population et poids démographique de l'Abitibi-Témiscamingue, la MRC d'Abitibi et de la ville d'Amos entre 1986 et 2007 .....	10
Tableau 2.3	Projections démographiques 2006-2026 de la population et des ménages pour l'Abitibi-Témiscamingue et de la ville d'Amos .....	14
Tableau 2.4	Caractéristiques des ménages de la ville d'Amos en 2006 .....	16
Tableau 2.5	Répartition des personnes dans les ménages des municipalités comparables en 2006 .....	18
Tableau 2.6	Proportion des différents ménages relativement au nombre total des ménages .....	19
Tableau 2.7	Revenus moyens des ménages selon le groupe d'âge du principal soutien des ménages non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le RFLR est inférieur à 100 % dans l'agglomération de recensement, variation entre 2001 et 2006 .....	20
Tableau 2.8	Catégorie de revenu après impôt, groupes d'âge et sexe pour les personnes dans les ménages privés en 2005 .....	21
Tableau 2.9	Catégorie de revenu après impôt pour les personnes âgées vivant dans les ménages privés en 2005 .....	22
Tableau 2.10	Modes d'occupation par municipalité .....	23
Tableau 2.11	Genre de ménage, abordabilité du logement selon le mode d'occupation Recensement de 2006 .....	24



Tableau 2.12	Navettage entre le lieu de domicile et le lieu de travail Ville d'Amos Recensement de 2006.....	26
Tableau 2.13	Évolution du nombre de travailleurs âgés de 25 à 64 ans par MRC.....	27
Tableau 2.14	Taux des travailleurs âgés de 25 à 64 ans par MRC.....	28
Tableau 2.15	Revenu d'emploi moyen des travailleurs âgés de 25 à 64 ans par MRC.....	29
Tableau 2.16	Nombre de personnes à l'emploi dans les principales entreprises de la ville d'Amos en 2009.....	30
Tableau 2.17	Nombre d'emplois selon l'industrie Agglomérations de recensement d'Abitibi (Recensement de 2006).....	32
Tableau 3.1	Compilation des permis de construction résidentielle et des certificats d'autorisation émis de 2006 à 2008.....	38
Tableau 3.2	Sommaire des permis de construction et des certificats d'autorisation résidentiels émis par la ville d'Amos entre 2006 et 2008.....	41
Tableau 3.3	Nombre de constructions résidentielles selon le secteur de développement Ville d'Amos et MRC d'Abitibi de 1986 à 2007.....	42
Tableau 3.4	Estimation du besoin de terrains par typologie 2006-2026 pour la ville d'Amos.....	45
Tableau 3.5	Liste de terrains résidentiels vendus dans le secteur d'Amos.....	50
Tableau 3.6	Nombre de permis de construction émis entre 1986 et 2007 et nombre de terrains disponibles dans la MRC d'Abitibi.....	54
Tableau 3.7	Liste des propriétés à vendre dans le secteur d'Amos entre avril et juin 2009.....	57
Tableau 4.1	État de tous les logements de la ville d'Amos.....	61





Tableau 4.2	État des logements loués de la ville d'Amos.....	62
Tableau 4.3	État des logements possédés de la ville d'Amos.....	63
Tableau 4.4	Taux d'inoccupation des logements (par typologie) à Amos.....	65
Tableau 4.5	Évolution des taux d'inoccupation des municipalités comparables.....	66
Tableau 4.6	Évolution du loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres de la ville d'Amos.....	67
Tableau 4.7	Taux d'ajustement des loyers (non chauffés) proposés par la Régie du logement versus la hausse observée.....	68
Tableau 4.8	Évolution des loyers moyens des municipalités comparables.....	68
Tableau 4.9	Répartition sommaire des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement pour la province de Québec et les villes comparables variation entre 2001 et 2006.....	74
Tableau 4.10	Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon le mode d'occupation pour la province de Québec et les villes comparables entre 2001 et 2006.....	76
Tableau 4.11	Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon le genre de ménages pour la province de Québec et l'agglomération de recensement des municipalités comparables variation entre 2001 et 2006.....	78
Tableau 4.12	Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon l'âge du principal soutien pour la province de Québec et l'agglomération de recensement des municipalités comparables variation entre 2001 et 2006.....	80

Tableau 4.13	Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon le mode d'occupation, le genre de ménage et l'âge du principal soutien pour l'agglomération de recensement Amos (AR) variation entre 2001 et 2006.....	82
Tableau 4.14	Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen pour tous les ménages sans égard des besoins impérieux de logement variation entre 2001 et 2006.....	84
Tableau 4.15	Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement variation entre 2001 et 2006.....	85
Tableau 5.1	Logements communautaires et sociaux par municipalité.....	89
Tableau 6.1	Liste des résidences spécialisées pour les personnes âgées de la ville d'Amos.....	95
Tableau 6.2	Ratio sur la disponibilité des places en résidences privées par MRC Abitibi-Témiscamingue en 2007 .....	99
Tableau 6.3	Perspectives (Scénario A ) de la population selon le groupe d'âge et des besoins de la MRC d'Abitibi, 2006- 2026.....	100
Tableau 6.4	Population hébergée en institution de santé Ratio population hébergée versus population totale âgée de 65 ans et plus en 2007 .....	102
Tableau 6.5	Projets majeurs en élaboration.....	104



**Liste des figures**

Figure 2.1	Carte de la MRC d'Abitibi .....	8
Figure 2.2	Proportion des diplômés (certificat, diplôme ou grade) .....	11
Figure 2.3	Proportion des personnes possédant un plus haut certificat, diplôme ou grade pour la population de 15 ans et plus .....	12
Figure 2.4	Répartition de la population selon les groupes d'âges .....	13
Figure 2.5	Population et ménages observés et projetés de la ville d'Amos .....	15
Figure 3.1	Répartition des logements selon la typologie résidentielle de la ville d'Amos .....	35
Figure 3.2	Répartition des logements locatifs selon leur typologie de la ville d'Amos .....	36
Figure 3.3	Comparaison des sommaires des rôles fonciers .....	37
Figure 3.4	Prévision du nombre de constructions résidentielles 2006-2026 .....	46
Figure 3.5	Carte des terrains vacants en milieu urbain .....	48
Figure 4.1	Périodes de construction des logements de la ville d'Amos selon le mode d'occupation .....	59
Figure 4.2	Répartition des logements loués en fonction de leur typologie (Juin 2009) .....	60
Figure 4.3	Évolution du taux global d'inoccupation -Ville d'Amos .....	65
Figure 4.4	Variation du loyer (tous les logements) en fonction du taux d'inoccupation .....	69
Figure 4.5	Continuum du logement pour la ville d'Amos .....	87
Figure 5.1	Âge et sexe de la clientèle en attente d'un logement .....	91
Figure 6.1	Emplacement des résidences pour personnes âgées sur le territoire de la ville d'Amos .....	97



**Quelques abréviations :**

FCM : Fédération canadienne des municipalités

HLM : Habitation à loyer modique

ISQ : Institut de la statistique du Québec

MRC : Municipalité régionale de comté

OBNL : Organisme à but non lucratif

OMH : Office municipal d'habitation

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logements

SHQ : Société d'habitation du Québec



## **Sommaire de l'étude**

Besoin fondamental, le logement est indéniablement lié à la qualité de vie des citoyens. Il est souvent identifié comme étant un déterminant de l'activité sociale et économique d'une collectivité. C'est dans ce contexte que la ville d'Amos a confié un mandat au Groupe de Ressources Techniques de l'Abitibi-Témiscamingue-Ungava afin de produire une étude sur les besoins en logement.

L'objectif d'une analyse comparative à d'autres municipalités possédant des caractéristiques semblables permet simplement de se positionner par rapport à ces municipalités et, en aucune façon, cette comparaison n'a pour but de dégager la ville d'Amos de ses responsabilités envers ses citoyens en matière de logement.

La ville d'Amos avec une population de 12 729 personnes en 2007, soit près de 52% de la population de la MRC, demeure la ville où se concentrent les services de soins de santé et des activités commerciales et industrielles. Cette offre de service positionne Amos comme le pôle central de la MRC.

Depuis 1996, la ville d'Amos subit une baisse de sa population et celle-ci devrait se poursuivre jusqu'en 2026. Quant au nombre de ménages, il devrait atteindre 5 900 soit une augmentation d'environ 360 dont plus de 200 dans la prochaine décennie. Dans le contexte actuel où sévit une pénurie de logements, ces derniers ne seront pas en nombre suffisant pour absorber cette croissance. Il y a aura forcément création de nouveaux logements. Près de deux cents terrains seront nécessaires afin d'absorber cette croissance.

La baisse du taux d'inoccupation depuis 2003, qui est passé de 12% à 1% en 2008, a des effets directs sur le coût du loyer. Ce dernier a augmenté de 52\$ mensuellement soit une augmentation plus élevée que les hausses autorisées par la Régie du logement. Cette différence est d'environ 30 dollars.

Selon les conditions du marché actuel de l'habitation, la construction d'un minimum de 11 logements locatifs est nécessaire afin d'atteindre le seuil d'équilibre fixé à 3% et ainsi freiner la hausse des loyers.

Les ménages non familiaux, non propriétaires, dont l'âge du principal soutien se situe entre 45 et 64 ans sont le portrait type du ménage en situation de besoin impérieux de logement. Ces ménages représentent près de la moitié de tous les ménages dans cette situation. La problématique des besoins impérieux de logement des ménages amossois n'est pas une question de taille ou de salubrité, mais uniquement d'abordabilité.



## **1.0 Introduction**

### **1.1 Mise en contexte**

Besoin fondamental, le logement est indéniablement lié à la qualité de vie des citoyens. Il est souvent identifié comme étant un déterminant de l'activité sociale et économique d'une collectivité.

Le fait d'avoir un endroit sûr et confortable où vivre constitue un élément fondamental de notre mieux-être. Des logements inadéquats ou en nombre insuffisant nuisent aux mieux-être individuel et communautaire.

L'accès à des logements sûrs, sécuritaires et à prix abordables contribue considérablement à la stabilité et au bien-être d'une localité. Par ailleurs, des logements insalubres et surpeuplés aggravent les problèmes sociaux et de santé et pèsent lourdement sur les budgets des gouvernements et sur le bien-être de la société.

En l'absence d'un nombre suffisant de logements, les règles de l'offre et de la demande favorisent grandement les propriétaires. Dans un contexte où les logements trouvent facilement preneurs, et ce, peu importe leur condition, il n'est pas rare de constater un certain laxisme de la part des propriétaires dans la rénovation de leurs immeubles. Ainsi, ce délabrement du parc locatif contribue à la dévitalisation des quartiers.

De plus, non seulement les logements sont peu ou pas rénovés, s'en suit régulièrement une hausse inéluctable des loyers. Les hausses successives, souvent illégales, ne suivent pas le rythme des revenus et aggravent ainsi l'abordabilité des logements. Le pouvoir d'achat des locataires étant grandement affecté, plusieurs sont forcés de vivre dans des appartements trop petits, de piètre qualité, dangereux pour leur santé et leur sécurité.

Faute de logements disponibles, lire solution de rechange, les locataires ne possèdent plus de moyens pour dénoncer leur situation d'hébergement.

Qui plus est, ce phénomène de rareté aggrave les problématiques sociales telles l'exclusion sociale et la discrimination. Lorsque le nombre de logements libres se fait rare, la location d'un appartement est une course à obstacles, notamment pour les ménages les plus susceptibles de vivre dans la pauvreté comme les familles avec enfants, les personnes assistées sociales ou les membres d'une minorité visible.



Le rôle d'une municipalité à l'égard du logement est de travailler avec les différents partenaires et organismes de sa communauté en offrant un contexte favorable au développement et au maintien de son habitation afin que toute sa population ait accès à un logement convenable et à prix abordable.

Ainsi, la ville d'Amos, préoccupée par la situation du logement de sa communauté, a mandaté le Groupe de Ressources Techniques de l'Abitibi-Témiscamingue et de l'Ungava (GRTATU) afin d'une part, analyser les marchés locatif et résidentiel de la ville d'Amos et d'autre part, formuler et identifier des pistes d'action afin de pallier à la problématique du logement de la ville d'Amos.

## **1.2 Mandat**

L'offre de service du GRTATU consiste à effectuer une étude sous forme de rapport sur les marchés locatif et résidentiel en regroupant principalement les informations suivantes :

- Contextes sociodémographique et économique;
- Analyse et besoins en logement privé et maison unifamiliales (par typologie pour les logements);
- Analyse et besoins en résidence pour aînés (autonomes, semi-autonomes, en lourde perte d'autonomie);
- Analyse et besoins en logement social (par typologie);
- Analyse sommaire du parc de logements;
- Pistes de solution envisagées et recommandation d'un plan de développement résidentiel permettant de retrouver un taux d'inoccupation équilibré à 3%.

De plus, le GRTATU verra à publier un bulletin trimestriel permettant de mettre à jour les nouveaux développements résidentiels qui ont été mis en chantier à Amos avec comme objectif de mesurer les impacts de ces nouveaux développements, de pouvoir s'ajuster au marché immobilier qui fluctue et d'adapter en conséquence les priorités d'investissements de la municipalité. La durée de la publication des bulletins est de 2 ans suivant le dépôt de la présente étude.

*(évolution des loyers, taux d'inoccupation, processus de certification des résidences pour personnes âgées)*

### 1.3 Objectifs de l'étude

Aux termes de l'étude, l'analyse de la situation actuelle du logement va permettre d'identifier des pistes de solution et ultimement, cette série de solutions pourra résulter en un plan de développement résidentiel ou une politique d'habitation permettant de retrouver un taux d'inoccupation équilibré à 3%.

### 1.4 Le territoire à l'étude

Pour les fins de la présente étude, le territoire visé est celui délimité par les limites municipales de la ville d'Amos.

L'utilisation des données de Statistique Canada provient de façon générale pour le territoire subdivisions de recensement (SDR). Lorsque les données ne sont pas disponibles la SDR d'Amos, les données statistiques de l'agglomération de recensement (AR) ont été utilisées.

La classification géographique du secteur d'Amos selon le dernier recensement est présentée sur une carte à l'annexe A.

### 1.5 Limitations

Les informations comprises dans cette étude sont soumises aux clauses limitatives décrites à l'entente de service signée.

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Une RMR doit avoir une population d'au moins 100 000 habitants et le noyau urbain doit compter au moins 50 000 habitants. L'agglomération de recensement doit avoir un noyau urbain d'au moins 10 000 habitants. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail.

Par définition, une subdivision de recensement est un terme générique qui désigne les municipalités (telles que définies par les lois provinciales/territoriales) ou les territoires considérés comme étant des équivalents municipaux à des fins statistiques (p. ex., les réserves indiennes, les établissements indiens et les territoires non organisés).

Agglomération de recensement (AR) correspond au territoire formé d'une ou de plusieurs municipalités voisines les unes des autres qui sont situées autour d'un grand centre urbain comptant au moins 10 000 habitants.



## 1.6 Méthodologie

Une première rencontre a eu lieu entre le GRTATU et la Ville afin de fixer les objectifs et les attentes de l'étude.

Puis, lors d'une deuxième rencontre avec les représentants de la municipalité tenue le 21 janvier 2009, une liste de certaines municipalités dites comparables a été dressée. L'utilisation de villes comparables va permettre à priori, d'établir l'état de la situation de la ville d'Amos et ainsi de dégager certaines pistes d'action en matière de développement de l'habitation.

Les critères de similitude font référence au budget annuel, la taille de la population, l'environnement immédiat de la municipalité ou encore la diversité économique du milieu.

Ainsi, 7 villes ont été identifiées comme étant « comparables » à la ville d'Amos. Il s'agit des municipalités suivantes :

Nom de la municipalité	Population (2006)	Budget annuel (\$) (2008)	MRC	Région administrative	Richesse foncière uniformisée (\$) 2008	Charge fiscale moyenne	Endettement total net à long terme per capita
Amos	12 729	26 989 233\$	Abitibi	Abitibi-Témiscamingue (08)	621 358 048\$	2 188\$	1 362\$
Joliette	19 163	55 458 896\$	Joliette	Lanaudière (14)	1 378 339 885\$	2 016\$	2 804\$
Mont-Laurier	13 394	18 099 351\$	Antoine-Labelle	Laurentides (15)	781 589 194\$	1 573\$	1 011\$
Roberval	10 512	14 508 469\$	Le Domaine-du-Roy	Saguenay-Lac-Saint-Jean (02)	513 937 381\$	2 268\$	673\$
Saint-Félicien	10 611	17 257 487\$	Le Domaine-du-Roy	Saguenay-Lac-Saint-Jean (02)	585 733 972\$	1 981\$	512\$
Sept-Îles	25 867	50 048 510\$	Sept-Rivières	Côte-Nord (09)	1 779 252 604\$	1 880\$	1 782\$
Rouyn-Noranda	40 410	58 911 575\$	Rouyn-Noranda	Abitibi-Témiscamingue (08)	1 979 677 414\$	1 873\$	1 340\$
Val-d'Or	31 704	40 583 482\$	Vallée-de-l'Or	Abitibi-Témiscamingue (08)	1 528 999 514\$	1 979\$	1 076\$

Sources : Direction générale des finances municipales-Profil financier 2008-MAMROT au 30 janvier 2009

Nous avons communiqué avec le service d'urbanisme de chacune de ces municipalités lesquelles ont accepté de fournir les informations de leur rôle foncier. Il est à noter qu'aucune information à caractère nominal n'a été utilisée.

La cueillette de données, le sondage ainsi que la rédaction de l'étude ont été effectués entre le 8 janvier 2009 et le 30 juin 2009.



## **1.7 Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, les termes et les mots ont le sens et l'application que leur attribue les définitions à la section « Lexique ».

## **1.8 Sources des données**

Pour la présente étude, les sources des données statistiques ont été obtenues à partir des sites Internet des organismes suivants :

- Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL);
- Statistique Canada;
- Institut de la statistique du Québec;
- Société d'habitation du Québec (SHQ);
- Ministère des Affaires municipales, Région et occupation du territoire;
- Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue.

De plus, la ville d'Amos a également fourni les données extraites de son rôle foncier et de sa taxation.

## **1.9 Collaboration**

Nous tenons à souligner et surtout remercier la collaboration de Mesdames Josée Banville, directrice du Service de l'urbanisme, Maryse Thibault, directrice du Service du développement économique à la ville d'Amos et le directeur de l'OMHA, monsieur Jacques Lavoie.

La contribution des municipalités comparables est également à souligner.



## **2.0 Contextes sociodémographique et économique**

### **2.1 Caractéristiques générales**

Première ville de la région, les débuts de la ville d'Amos remontent à 1914.

Le territoire d'Amos est le résultat des différentes fusions municipales successives survenues au fil des années avec les anciennes municipalités d'Amos-Ouest et d'Amos-Est. Depuis 1987, date de la dernière fusion, le territoire de la municipalité est tel que l'on connaît la ville aujourd'hui.

La ville d'Amos constitue la principale ville de la MRC d'Abitibi. Avec une population 12 729 personnes, son importance relative est près de 52% de la population totale de l'ensemble de la MRC.

#### **2.1.1 Situation géographique**

Le territoire de la ville d'Amos est situé en plein centre de la MRC d'Abitibi. Cette dernière est située au nord-ouest de la province entre le 48e et le 49e parallèle nord. Ses frontières longent au nord la municipalité de la Baie-James, à l'ouest la MRC d'Abitibi-Ouest et la ville de Rouyn-Noranda et au sud-est la MRC de La Vallée-de-l'Or.

La MRC d'Abitibi est l'une des cinq MRC de la grande région administrative de l'Abitibi-Témiscamingue. Elle se compose de 17 municipalités dont 16 municipalités rurales et de 2 territoires non organisés. La densité d'occupation du sol est de 3 habitants/km<sup>2</sup>, comparativement à 4,8 pour l'ensemble du Québec. Selon le répertoire des municipalités, disponible sur le site Internet du ministère des Affaires municipales, la population de la ville d'Amos est de 12 729 personnes réparties sur un territoire de 430 km<sup>2</sup>, pour une densité de 29,6 personnes/km<sup>2</sup>.

La ville d'Amos constitue un pôle naturel d'attraction, et ce, pour plusieurs raisons :

- Importance de la ville d'Amos avec une population de 12 729 personnes, soit près de 52% de la population de la MRC;
- Proximité des soins de santé (centre hospitalier, centre de soins de longue durée, centre de jour, etc.);
- Offre commerciale diversifiée (commerces de détail et service, centres commerciaux, etc.);
- Amos est située à 15-30 minutes des autres localités de la MRC.



**Tableau 2.1**

**Distances d'Amos des localités de la MRC d'Abitibi et importance de la population en 2007p**

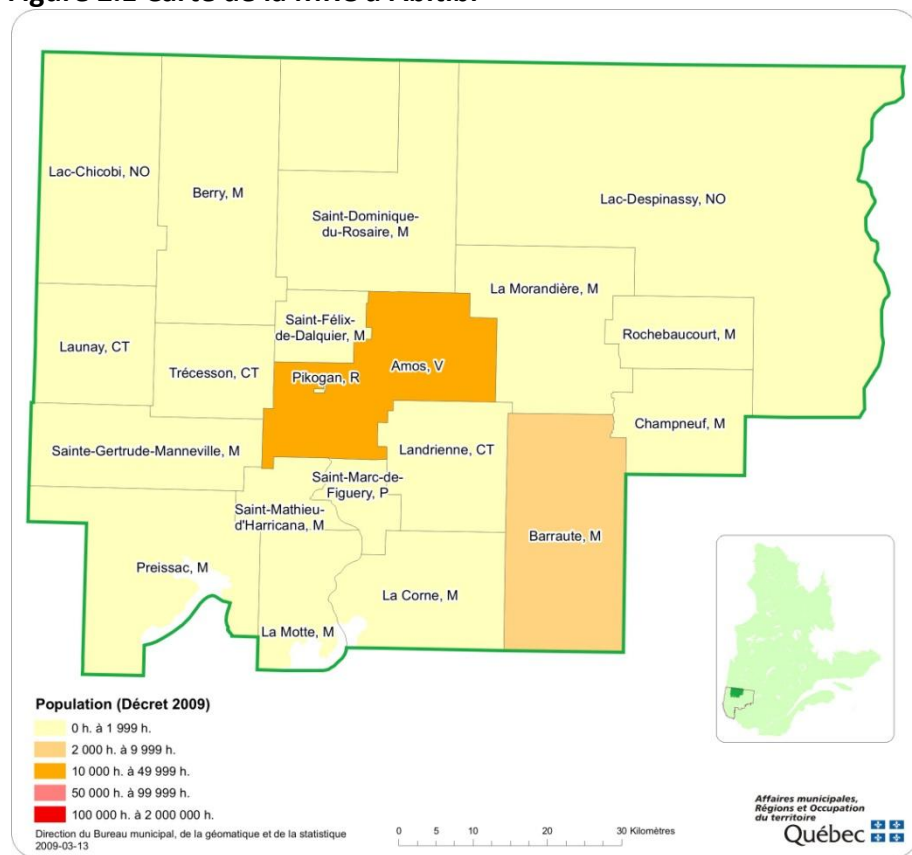
	2007p	Distance d'Amos	Importance (%) (population)
Barraute	2 045	51 km (38 min)	8,4%
Berry	552	25 km (20 min)	2,3%
Champneuf	129	53 km (40 min)	0,5%
La Corne	705	31 km (25 min)	2,9%
La Morandière	256	46 km (35 min)	1,1%
La Mothe	403	34 km (25 min)	1,7%
Lac Chicobi (TNO)	175	53 km (40 min)	0,7%
Lac Despinassy (TNO)	24	77 km (57 min)	0,1%
Landrienne	987	15 km (15 min)	4,1%
Launay	233	36 km (27 min)	1,0%
Pikogan	499	6 km (1 min)	2,0%
Preissac	728	37 km (28 min)	3,0%
Rochebaucourt	172	63 km (45 min)	0,7%
Saint-Dominique-du-Rosaire	441	25 km (20 min)	1,8%
Sainte-Gertrude-Manneville	804	20 km (16 min)	3,3%
Saint-Félix-de-Dalquier	944	14 km (12 min)	3,9%
Saint-Marc-de-Figuery	726	16 km (13 min)	3,0%
Saint-Mathieu-d'Harricana	716	13 km (10 min)	2,9%
Trécesson	1 219	22 km (17 min)	5,0%
<b>Amos</b>	<b>12 588</b>		<b>51,7%</b>
<b>Total</b>	<b>24 346</b>		

2007p : Données partielles pour 2007

Source: Données de population par municipalité, L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue, le 10 avril 2008

Le territoire de la ville d'Amos est délimité comme suit : Les municipalités de Saint-Félix-de-Dalquier et Saint-Dominique-du-Rosaire partagent sa frontière nord. À l'est, on retrouve la municipalité de La Morandière. Au sud, trois municipalités y sont contigües, soit Landrienne, Saint-Marc-de-Figuery et Saint-Mathieu-d'Harricana. Finalement, on retrouve les municipalités de Sainte-Gertrude-Manneville et Trécesson à l'ouest du territoire d'Amos.

Figure 2.1 Carte de la MRC d'Abitibi



Sources : MAMROT

La desserte de la région du secteur d'Amos par le réseau routier se fait par quatre routes provinciales, soit la 109, 111, 386 et la 395. L'axe nord-sud est caractérisé par les routes de plus grandes importances 109 et 111 alors que l'axe est-ouest est assuré par les routes dites secondaires, 386 et 395. Le réseau forme une toile tentaculaire qui rayonne à partir du centre ouest d'Amos.

Au niveau aérien, un aéroport local dessert la ville d'Amos. Selon l'Atlas du transport, cet aéroport serait doté d'une piste d'une longueur d'environ 1 525 mètres.

## **2.2 Profil de la population**

### **2.2.1 Évolution de la population et poids démographique**

À l'instar des autres villes de la région, la population amossoise totale a connu son apogée au milieu de la décennie '90 et subit une décroissance progressive depuis.

Concrètement, selon les différents recensements depuis 1986, la population de la ville d'Amos a connu une augmentation jusqu'en 1996 et décroît depuis. Globalement, la résultante entre 1986 et 2007 correspond à une perte nette d'environ 900 personnes ou 7%.

Pour cette même période, la population de la MRC d'Abitibi et celle de la région de l'Abitibi-Témiscamingue ont également connu une perte mais d'une moindre importance soit respectivement de 3,5% et de 3%.

Depuis 1986, malgré une fluctuation de la population amossoise, le poids démographique de la population de la ville d'Amos par rapport à la population de la MRC d'Abitibi n'a varié que deux pour cent en plus de 20 ans pour une moyenne de 53%. Quant au poids démographique de la ville d'Amos par rapport à la population totale de la région de l'Abitibi-Témiscamingue, il n'a varié que 0,3 % pour la même période, pour une moyenne de 8,8%. Finalement, le poids démographique de la MRC d'Abitibi versus la population de l'ensemble de la région est lui aussi demeuré stable avec une moyenne 16,7%.

Considérant cette stabilité des différents poids démographiques, nous pourrions aisément utiliser les données disponibles de la région de l'Abitibi-Témiscamingue des différents ratios afin d'établir les perspectives démographiques de la ville d'Amos pour les années futures.

Tableau 2.2

Évolution de la population et poids démographique de l'Abitibi-Témiscamingue, la MRC d'Abitibi et de la ville d'Amos entre 1986 et 2007

	1986	1991	1996	2001	2006	2007p	Variation 1986-2007	
							Nombre	%
Population de la ville d'Amos	13 502	13 783	13 892	13 296	12 587	12 588	-914	-6,8%
Population de la MRC d'Abitibi	25 222	25 334	25 624	25 090	24 304	24 346	-876	-3,5%
Population de l'Abitibi-Témiscamingue	149 736	155 444	156 000	148 934	144 821	145 192	-4 544	-3,0%
<b>Poids démographique</b>							<b>Moyenne</b>	
Ville d'Amos/ MRC d'Abitibi	53,5%	54,4%	54,2%	53,0%	51,8%	51,7%	53,1%	
Ville d'Amos/Région de l'Abitibi-Témiscamingue	9,0%	8,9%	8,9%	8,9%	8,7%	8,7%	8,8%	
MRC d'Abitibi/Région de l'Abitibi-Témiscamingue	16,8%	16,3%	16,4%	16,8%	16,8%	16,8%	16,7%	

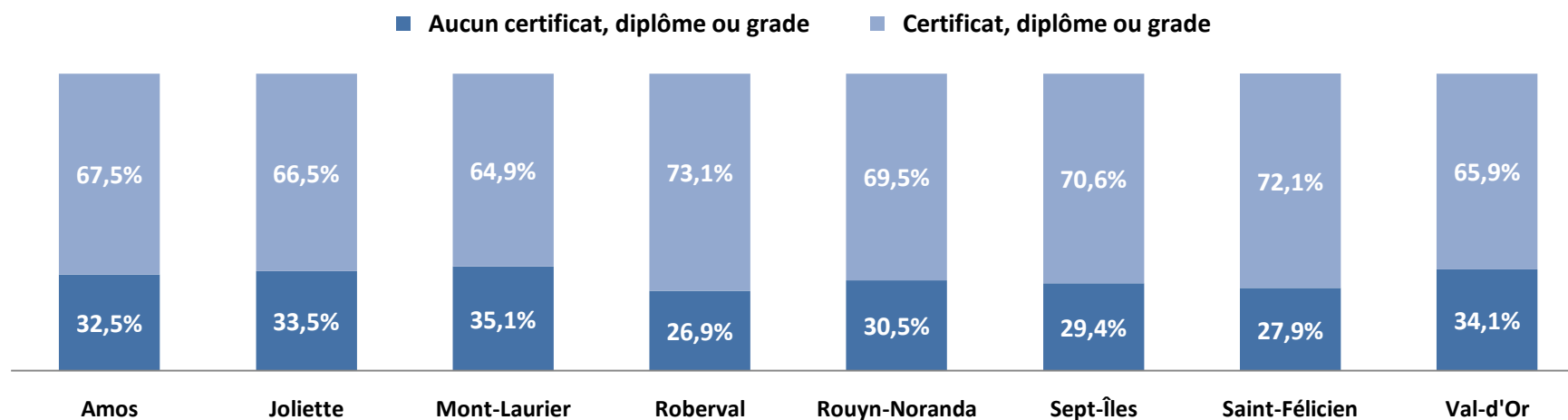
Sources : Données de population par municipalité, 1981 ou 2007, L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue, le 10 avril 2008, Compilation GRTATU

### 2.2.2 Scolarité

Selon le recensement de 2006, plus de deux personnes sur trois de la ville d'Amos posséderaient soit un certificat, un diplôme ou un grade. Ce taux de scolarisation se compare aux autres municipalités étant même supérieur aux municipalités de Joliette, Mont-Laurier et Val-d'Or.

**Deux personnes sur trois de la ville d'Amos posséderaient soit un certificat, un diplôme ou un grade.**

Figure 2.2 Proportion des diplômés (certificat, diplôme ou grade)



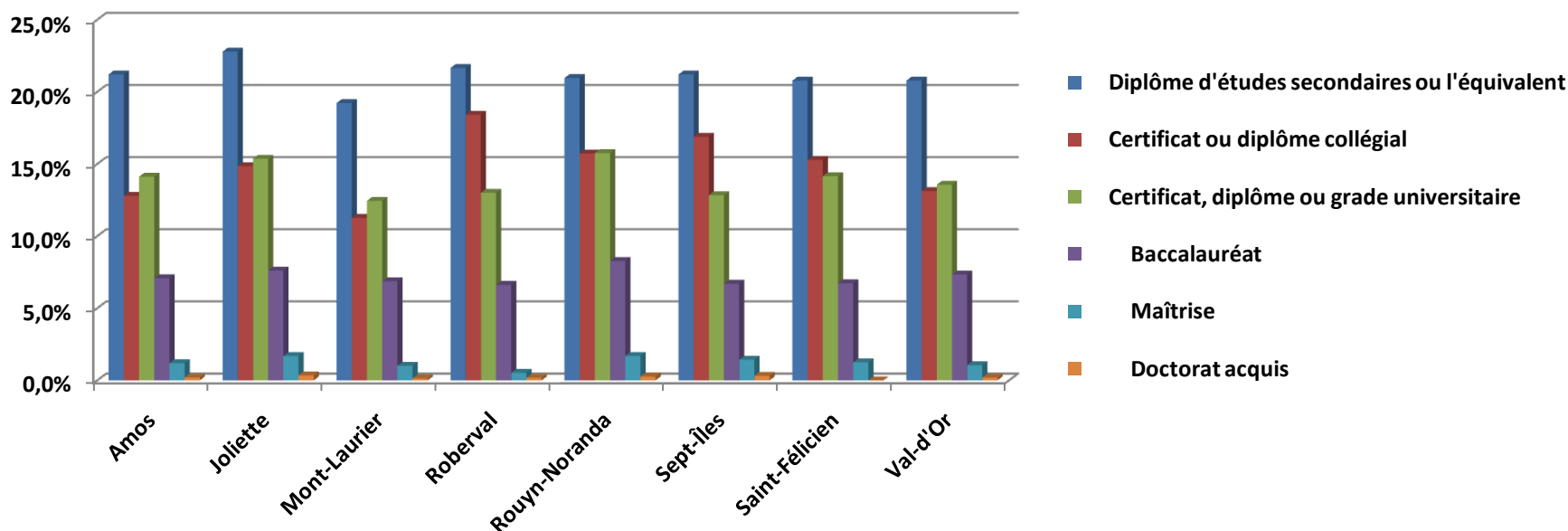
**68% de la population d'Amos possède un diplôme**

Parmi les municipalités à l'étude, Amos figure très bien ayant une grande proportion des amossois qui ont obtenu leur diplôme d'études secondaires ou l'équivalent avec plus de 21% de sa population. Seulement les villes de Joliette et de Roberval peuvent se vanter de faire mieux.

Quant aux diplômes postsecondaires, le taux d'obtention des amossois se compare avantageusement aux autres municipalités étant supérieur à la moyenne des municipalités.



Figure 2.3 Proportion des personnes possédant un plus haut certificat, diplôme ou grade pour la population de 15 ans et plus



### 2.2.3 Âge et sexe de la population

Selon le recensement de 2006, au total à Amos, le nombre de femmes est légèrement supérieur à celui des hommes. Toutefois, si globalement, la proportion est majoritairement féminine, ce n'est pas le cas dans les groupes d'âges plus jeunes. En effet, lorsque la population est âgée de moins de 24 ans, les hommes sont majoritairement plus nombreux.

Cette situation tend à être renversée à mesure que la population vieillit. C'est au-delà du groupe des 25-44 ans que l'on constate ce phénomène. Cette surreprésentativité féminine s'accroît avec le vieillissement de la population, à un point tel que près de trois aînés sur cinq sont des femmes.

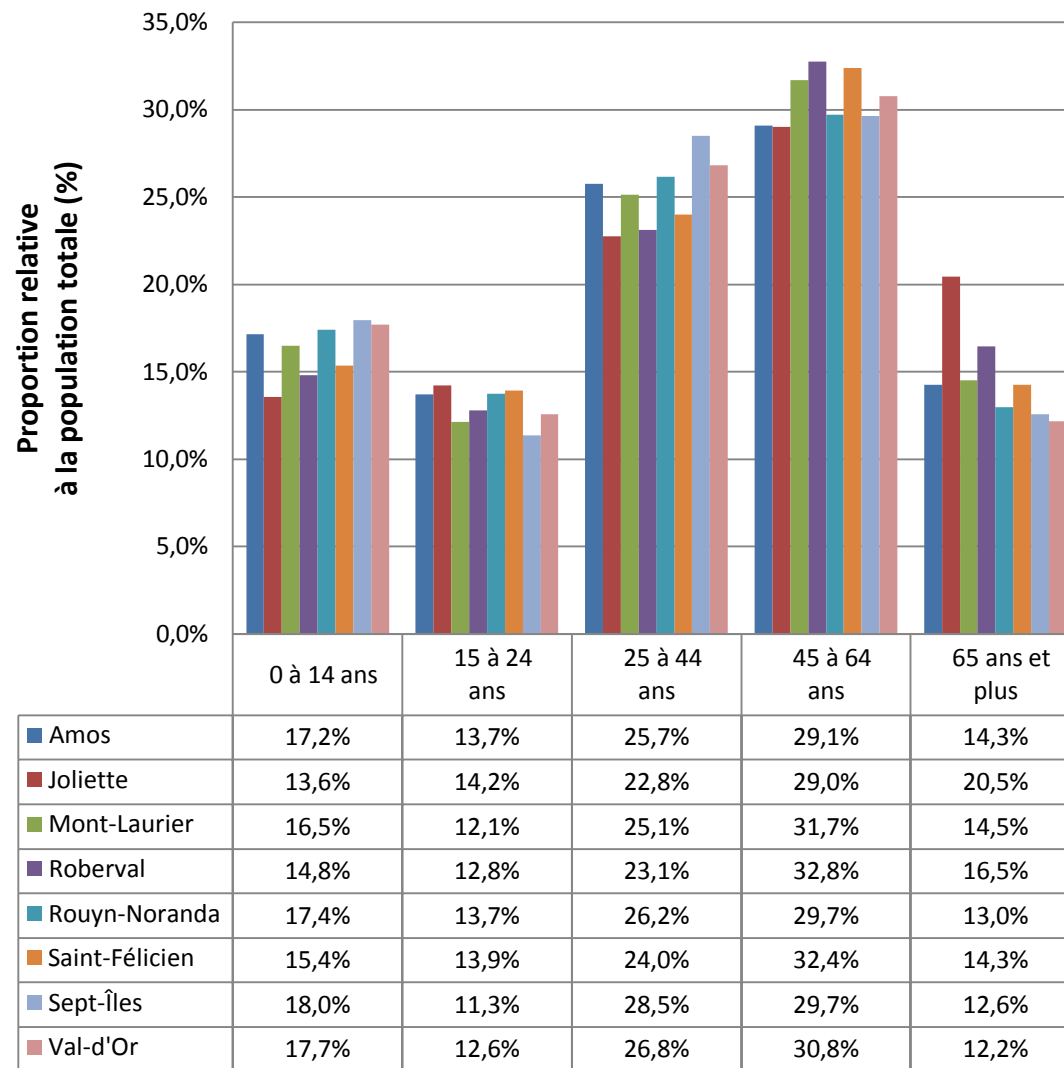
La comparaison des groupes d'âges de chacune des municipalités retenues dans la présente étude permet de suivre la tendance démographique de ces dernières. Plusieurs facteurs peuvent influencer la représentativité dans les groupes d'âges, notamment, les départs pour les études postsecondaires, le marché de la main d'œuvre, la proximité des services de soins médicaux, etc.

Comme la taille des municipalités échantillonnées varie, nous préconisons l'utilisation de la proportion relative. On entend par proportion relative, le nombre de personnes par groupe d'âge par rapport à la population totale.

Le graphique<sup>1</sup> suivant affiche donc cette proportion relative. On constate à la lecture de ce dernier que les jeunes amossois de moins de 24 ans sont très bien représentés lorsque comparés aux autres municipalités. Ce groupe d'âge comprend généralement les personnes aux études et les travailleurs en début de carrière.

Quant au groupe des personnes âgées de 25 à 44 ans, ce dernier représente le quart de la population de la ville d'Amos. Cette proportion est très similaire aux autres villes retenues. Seules les municipalités de Joliette et Sept-Îles se distinguent des autres municipalités témoins en

Figure 2.4 Répartition de la population selon les groupes d'âges



<sup>1</sup> Les données quantitatives en nombre sont mises en annexes (B)



étant respectivement inférieure (22,8%) et supérieure (28,5%).

#### 2.2.4 La projection démographique

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a révisé récemment (juillet 2009) ses perspectives démographiques pour la population de la province de Québec et de l'ensemble de ses régions administratives.

Comme les données spécifiques pour la ville d'Amos ne sont pas disponibles et considérant que nous avons démontré précédemment que le poids démographique de la ville d'Amos a toujours maintenu au fil des années une stabilité relativement à la population de la région, nous utiliserons par conséquent les données disponibles pour la région de l'Abitibi-Témiscamingue en extrapolant ces dernières afin d'obtenir les perspectives ou estimation de la population de la ville d'Amos.

Ainsi, en utilisant un poids démographique moyen et constant de 8,8%, nous avons obtenu une projection pour la population et le nombre de ménages pour la ville d'Amos telle qu'indiquée au tableau 2.3 et à la figure 2.5 suivants.

**Tableau 2.3**

**Projections démographiques 2006-2026 de la population et des ménages pour l'Abitibi-Témiscamingue et de la ville d'Amos**

---

	2006(1)	2011	2016	2021	2026
<b>Abitibi-Témiscamingue</b>					
Population	144 868	139 583	136 389	133 292	129 841
Nombre de ménages	60 880	63 200	65 000	66 100	66 600
<b>Ville d'Amos</b>					
Population	12 584	12 348	12 065	11 791	11 486
Nombre de ménages	5 530	5 591	5 750	5 847	5 892

(1) Données résultats du recensement de 2006

Sources : Institut de la statistique du Québec. Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056, édition 2009<sup>2</sup>, Compilation GRTATU

---

<sup>2</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil08/societe/demographie/pers\\_demo/pers\\_men08.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil08/societe/demographie/pers_demo/pers_men08.htm)

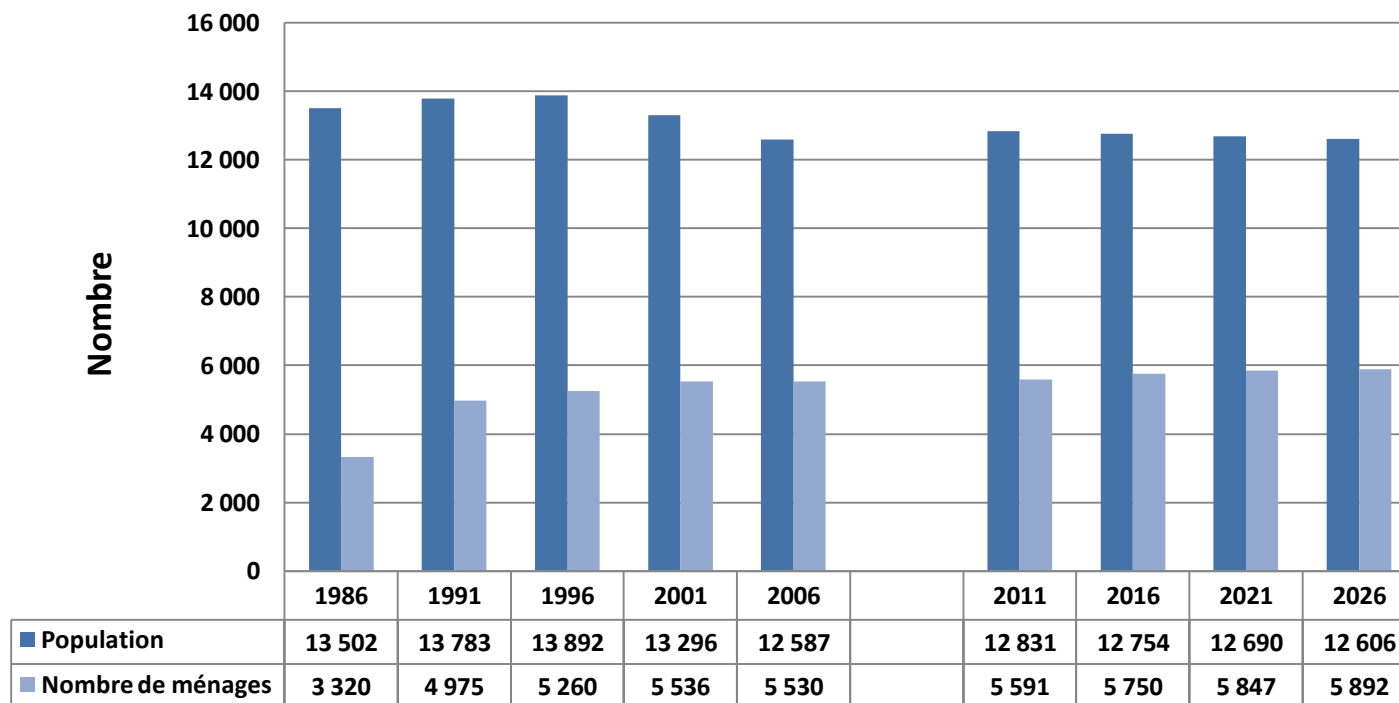


Selon les résultats obtenus à partir de l'extrapolation des perspectives démographiques de l'ISQ pour l'Abitibi-Témiscamingue, la population de la ville d'Amos, tout comme celle de la région, devrait diminuer progressivement jusqu'en 2026.

À l'inverse, le nombre de ménages devrait augmenter au cours de cette période et atteindre 5 900 ménages en 2026. Cette variation représente 360 nouveaux ménages qui se créeront d'ici les vingt prochaines années. Dans le contexte actuel où sévit une pénurie de logements, ces derniers ne seront pas en nombre suffisant afin d'absorber cette croissance. Il y a aura forcément création de nouveaux logements. Nous aborderons cet élément au point 3.4.

**360 nouveaux ménages qui se créeront d'ici les vingt prochaines sur le territoire de la ville d'Amos.**

Figure 2.5 Population et ménages observés et projetés de la ville d'Amos



## 2.3 Profil des ménages

### 2.3.1 Caractéristiques des ménages

L'organisme Statistique Canada définit un « ménage » comme étant *une personne ou un groupe de personnes occupant un même logement et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada*. Nous distinguons quatre types de ménages soit : un ménage formé d'un couple (marié ou en union libre) avec enfants, un ménage formé d'un couple (marié ou en union libre) sans enfants, un ménage formé d'une seule personne et autres genres de ménage. La définition de chacun est indiquée en annexe à la section « Lexique ».

Au tableau 2.4, on constate qu'entre 2001 et 2006, la ville d'Amos a connu une augmentation de 85 ménages passant de 5 250 à 5 335 tout en enregistrant une diminution de 3,5% de sa population, soit environ 460 personnes.

Fait à remarquer, le nombre de ménages formés d'une couple sans enfants et les ménages formés d'une seule personne ont connu une forte progression soit 6,7% et 12,8% respectivement alors que le nombre de ménages constitués d'un couple avec enfants a connu une forte baisse. Ces nouveaux ménages ont forcément occupé un logement considérant que la taille moyenne des ménages a également diminué. L'augmentation du nombre de ménages conjuguée avec la baisse de la construction de nouvelles unités locatives constitue la principale source de la demande de logements.

**Tableau 2.4**  
**Caractéristiques des ménages de la ville d'Amos en 2006**

	2001	2006	variation 2001-2006	
			Nombre	%
Population totale	13 044	12 584	-460	-3,5%
Total - Tous les ménages privés	5 250	5 335	85	1,6%
Ménages formés d'un couple (marié ou en union libre) avec enfants	1 585	1 385	-200	-12,6%
Ménages formés d'un couple (marié ou en union libre) sans enfants	1 410	1 505	95	6,7%
Ménages formés d'une seule personne	1 525	1 720	195	12,8%
Autres genres de ménage	730	720	-10	-1,4%
Taille moyenne	2,5	2,4	-0,1	-5,1%

Sources : Profil des communautés 2006, Recensement 2006, Compilation GRTATU



Une analyse comparative au niveau des ménages ne peut être effectuée avec les municipalités de Mont-Laurier, Rouyn-Noranda, Sept-Îles et Val-d'Or qui ont toutes subi d'importantes modifications à leur territoire à la suite des fusions municipales survenues entre les recensements 2001 et 2006. Ainsi, la taille de leur population et le nombre de ménages pour chacune d'elles ne peuvent être utilisés.

La conjoncture actuelle de la crise du logement en région est la résultante de plusieurs événements.

- La facilité d'accès à la propriété  
Les programmes de la SCHL ainsi que les faibles taux hypothécaires des dernières années ont favorisé l'accès à une propriété pour plusieurs personnes qui étaient généralement locataires. Au cours de cette période, la demande de logements étant moindre, l'offre ou la construction de nouveaux logements locatifs s'est également repliée;
- L'augmentation des coûts de construction  
L'augmentation des coûts de construction observée depuis la fin des années 1990 fait en sorte que le rendement sur l'investissement devient moins intéressant incitant peu de propriétaires à construire de nouveaux logements;
- L'augmentation du nombre de ménages  
Même si la population amossoise a diminué, elle a vu son nombre de ménages augmenter. Concrètement, il y a plus de ménages d'une seule personne qu'auparavant. Ce phénomène se traduit par une augmentation de l'occupation des logements.

### 2.3.2 Taille des ménages

Selon le tableau suivant, on dénombre à Amos 12 175 personnes vivant dans 5 335 ménages selon le dernier recensement; ce qui représente un nombre moyen de 2,3 personnes par ménage. Près des deux tiers de ces ménages sont composés d'une ou deux personnes alors que l'on retrouve trois personnes et plus dans moins de 20% des ménages. On dénombre 1 725 ménages formés d'une seule personne; ce qui représente près du tiers des ménages.

**Deux ménages sur trois sont  
composés d'une à deux  
personnes**

Toutefois, comparativement aux autres municipalités, les ménages amossois sont généralement plus peuplés toute proportion gardée, notamment dans les ménages où l'on dénombre 4 ou 5 personnes.



**Tableau 2.5**  
Répartition des personnes dans les ménages des municipalités comparables en 2006

Genre de ménage	Total - Ménages privés	Nombre de personnes dans les ménages											
		1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	6	%
Amos	5 335	1 725	32,3%	1 800	33,7%	785	14,7%	705	13,2%	275	5,2%	45	0,8%
Joliette	8 805	3 635	41,3%	2 910	33,0%	1 090	12,4%	800	9,1%	290	3,3%	80	0,9%
Mont-Laurier	5 655	1 660	29,4%	2 080	36,8%	900	15,9%	720	12,7%	225	4,0%	70	1,2%
Roberval	4 500	1 480	32,9%	1 510	33,6%	745	16,6%	545	12,1%	175	3,9%	40	0,9%
Rouyn-Noranda	17 415	5 565	32,0%	6 170	35,4%	2 510	14,4%	2 220	12,7%	755	4,3%	195	1,1%
Saint-Félicien	4 400	1 260	28,6%	1 620	36,8%	660	15,0%	595	13,5%	230	5,2%	40	0,9%
Sept-Îles	11 000	3 250	29,5%	3 975	36,1%	1 810	16,5%	1 410	12,8%	460	4,2%	95	0,9%
Val-d'Or	13 315	4 110	30,9%	4 685	35,2%	2 020	15,2%	1 760	13,2%	580	4,4%	155	1,2%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006, Numéro 97-554-XCB2006012, Compilation GRTATU

Quant aux genres de ménages, nous retrouvons deux types, soit les ménages dits familiaux et non familiaux. Un ménage familial est un ménage qui comprend au moins une famille de recensement, c'est-à-dire un couple marié avec ou sans enfants ou un couple vivant en union libre avec ou sans enfants ou un parent seul avec un ou plusieurs enfants. Un ménage non familial est formé soit d'une personne vivant seule, soit de deux personnes ou plus partageant un logement, mais qui ne forment pas une famille.

La proportion des ménages familiaux est de 66% de tous les ménages amossois. Dans cette catégorie, les ménages formant un couple représentent 53% de tous les ménages. Cette proportion est comparable à celles des autres municipalités de la région.

Près du quart de tous les ménages amossois sont sans enfants, seule la ville de Joliette en compte moins avec 22%. À titre indicatif, à Saint-Félicien, c'est plus de 30% des ménages qui ne possèdent aucun enfant. Pour les municipalités régionales, on parle d'environ 27% des ménages qui seraient sans enfants.

Avec Joliette, la ville d'Amos compte parmi les municipalités ayant la plus grande proportion de familles monoparentales avec 11% de ses ménages. À titre d'exemple, la ville de Val-d'Or n'en compte que 9,8%.



**Tableau 2.6**  
**Proportion des différents ménages relativement au nombre total des ménages**

	Amos	Joliette	Mont-Laurier	Roberval	Rouyn-Noranda	Saint-Félicien	Sept-Îles	Val-d'Or
<b>Total - Genre de ménage</b>	<b>5 335</b>	<b>8 805</b>	<b>5 655</b>	<b>4 500</b>	<b>17 415</b>	<b>4 400</b>	<b>11 000</b>	<b>13 315</b>
<b>Ménages familiaux</b>	66,1%	54,5%	68,7%	65,8%	65,9%	69,8%	67,7%	67,1%
Ménages familiaux comptant un couple	53,0%	39,9%	55,3%	54,2%	53,7%	60,3%	54,6%	54,3%
Sans enfants	24,5%	22,1%	29,4%	27,8%	26,8%	30,2%	27,5%	27,5%
Avec enfants	28,6%	17,8%	26,0%	26,4%	26,8%	30,1%	27,1%	26,8%
Ménages comptant une famille monoparentale	11,0%	11,6%	9,8%	9,2%	10,2%	7,8%	10,0%	9,8%
Autres ménages familiaux	2,0%	3,0%	3,5%	2,3%	2,0%	1,6%	3,1%	3,0%
<b>Ménages non familiaux</b>	33,9%	45,5%	31,3%	34,2%	34,1%	30,2%	32,3%	32,9%
Ménages comptant une seule personne	32,2%	41,3%	29,4%	32,9%	32,0%	28,6%	29,5%	30,9%
Ménages comptant deux personnes ou plus	1,6%	4,2%	1,9%	1,3%	2,2%	1,6%	2,7%	2,0%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006, Numéro 97-554-XCB2006012, Compilation GRTATU

### 2.3.3 Revenus des ménages

Le tableau suivant, relatif aux revenus des ménages, provient des données de la SCHL par l'entremise de son outil Internet, Logement en ligne. Bien que les données utilisées par la SCHL proviennent de Statistique Canada, ces dernières peuvent différer quelque peu, car seuls les ménages non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif ont été retenus.

L'examen des revenus moyens des ménages selon le groupe d'âge du principal soutien nous permet de constater que la situation financière des ménages amossois semble s'être améliorée de 24% de façon générale pour l'ensemble des différents groupes d'âges. Cette amélioration surpasse celle du Québec (17%) et des autres municipalités (13 à 18%) retenues pour la présente étude dont les données sont disponibles.

**Entre 2001 et 2006,  
l'amélioration de la situation  
financière des ménages  
amossois surpasse celle de  
l'ensemble du Québec**



Le salaire moyen des ménages du groupe 30-44 ans est passé de 54 000\$ à plus de 78 000\$ entre 2001 et 2006 connaissant ainsi une variation de 46%; ce qui est largement supérieur à l'ensemble des ménages du Québec et des municipalités pour cette même catégorie.

Toutefois, c'est la situation du groupe 45 à 64 ans qui a connu la plus faible progression avec 13,1%, étant inférieure à l'ensemble des ménages du Québec pour cette catégorie, mais semblable aux ménages des municipalités retenues. De plus, le revenu moyen des ménages de cette catégorie atteint 64 000\$; ce qui est également inférieur aux revenus moyens du Québec et des municipalités pour cette catégorie.

**Le salaire moyen des ménages du groupe des personnes âgées entre 30-44 ans est passé de 54 000\$ à plus de 78 000\$ entre 2001 et 2006 soit une augmentation de 46%.**

Tableau 2.7

**Revenus moyens des ménages selon le groupe d'âge du principal soutien des ménages non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le RFLR est inférieur à 100 % dans l'agglomération de recensement, variation entre 2001 et 2006**

	Amos - AR			QUÉBEC (province)			Joliette - AR			Rouyn-Noranda - AR			Sept-Îles - AR			Val-d'Or - AR		
	2001 (\$)	2006 (\$)	Variation (%)	2001 (\$)	2006 (\$)	Variation (%)	2001 (\$)	2006 (\$)	Variation (%)	2001 (\$)	2006 (\$)	Variation (%)	2001 (\$)	2006 (\$)	Variation (%)	2001 (\$)	2006 (\$)	Variation (%)
<b>Total – Pers. 15 ans et +</b>	48 162	59 648	23,8	52 175	60 828	16,6	46 924	52 630	12,2	49 268	55 471	12,6	55 187	63 163	14,5	49 206	58 099	18,1
<b>15 à 29 ans</b>	36 965	45 593	23,3	39 240	44 696	13,9	33 585	39 499	17,6	35 023	39 187	11,9	38 434	45 226	17,7	39 819	45 560	14,4
<b>30 à 44 ans</b>	53 604	78 293	46,1	57 986	67 284	16,0	53 964	60 579	12,3	58 194	67 193	15,5	61 642	73 452	19,2	56 258	70 238	24,9
<b>45 à 64 ans</b>	56 646	64 087	13,1	60 293	70 208	16,4	53 979	61 373	13,7	55 623	62 960	13,2	63 262	71 718	13,4	54 288	62 204	14,6
<b>65 ans et +</b>	27 748	34 031	22,6	35 305	42 644	20,8	31 140	36 352	16,7	30 347	33 158	9,3	32 399	38 615	19,2	29 017	35 148	21,1

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRTATU

### 2.3.4 Faible revenu

Pour les besoins de la présente étude, seuls les groupes comprenant les personnes âgées de 18 ans et plus ont été retenus, soit les groupes 18-24 ans, 25-44, 24-64 et le groupe des personnes âgées de 65 ans et plus. Au total, on dénombre 12 170 personnes vivant dans les ménages sur le territoire de la ville d'Amos.

Seulement 750 personnes sur les 12 170 personnes sont considérées comme ayant un faible revenu, soit environ 6% de la population. Ce taux est non seulement inférieur aux autres municipalités de la région (8,2% à Rouyn-Noranda et 7,9% à Val-d'Or), mais de l'ensemble des villes revenues comme base comparative dans la présente étude. Cette situation concerne autant les hommes que les femmes vivant dans les ménages amosois.

Deux groupes d'âges semblent particulièrement concernés par leur situation financière précaire. Il s'agit des 18-24 ans et des 45-64 ans. À l'exception de Joliette, ce phénomène est observé dans toutes les municipalités.

**Tableau 2.8**

**Catégorie de revenu après impôt, groupes d'âge et sexe pour les personnes dans les ménages privés en 2005**

	Total - Personnes dans les ménages privés			Personnes ayant un faible revenu après impôt			Prévalence du faible revenu après impôt %		
	Total - Sexe	Sexe masculin	Sexe féminin	Total - Sexe	Sexe masculin	Sexe féminin	Total - Sexe	Sexe masculin	Sexe féminin
Amos	12 170	6 025	6 145	750	375	380	6,2%	6,2%	6,2%
Joliette	17 925	8 280	9 640	3 600	1 555	2 045	20,1%	18,8%	21,2%
Mont-Laurier	12 975	6 440	6 535	1 085	515	575	8,4%	8,0%	8,8%
Roberval	10 060	4 880	5 180	885	435	450	8,8%	8,9%	8,7%
Rouyn-Noranda	39 300	19 480	19 815	3 240	1 500	1 735	8,2%	7,7%	8,8%
Saint-Félicien	10 265	5 160	5 110	730	310	415	7,1%	6,0%	8,1%
Sept-Îles	25 160	12 585	12 575	1 730	740	990	6,9%	5,9%	7,9%
Val-d'Or	30 450	15 290	15 160	2 400	1 055	1 340	7,9%	6,9%	8,8%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006, Numéro 97-563-XCB2006037 au catalogue, Compilation GRTATU



Quant aux aînés vivant à Amos, leur situation financière est moins problématique comparativement aux autres municipalités. En effet, seulement 1,6% auraient un faible revenu comparativement à 2,8% à Rouyn-Noranda et 2,3% à Val-d'Or. Le pourcentage des aînés des autres municipalités retenues hors région ayant un faible revenu varie de 1,5% (Sept-Îles) à 11,3% (Joliette).

Bien que statistiquement modeste, à Amos, il y a davantage de femmes âgées de 65 ans et plus qui ont un faible revenu que d'hommes dans ce même groupe d'âges. Cette situation n'est toutefois pas différente des autres municipalités.

**Tableau 2.9**

**Catégorie de revenu après impôt pour les personnes âgées vivant dans les ménages privés en 2005**

	Total - Personnes dans les ménages privés			Personnes ayant un faible revenu après impôt			Prévalence du faible revenu après impôt %		
	Total - Sexe	Sexe masculin	Sexe féminin	Total - Sexe	Sexe masculin	Sexe féminin	Total - Sexe	Sexe masculin	Sexe féminin
Amos	1 525	680	845	25	10	20	1,6%	1,5%	2,4%
Joliette	3 000	1 090	1 910	340	35	300	11,3%	3,2%	15,7%
Mont-Laurier	1 640	795	840	50	20	30	3,0%	2,5%	3,6%
Roberval	1 480	655	825	40	20	15	2,7%	3,1%	1,8%
Rouyn-Noranda	4 640	2 060	2 575	130	65	65	2,8%	3,2%	2,5%
Saint-Félicien	1 390	630	755	50	35	15	3,6%	5,6%	2,0%
Sept-Îles	3 005	1 520	1 485	45	20	25	1,5%	1,3%	1,7%
Val-d'Or	3 265	1 555	1 710	75	15	60	2,3%	1,0%	3,5%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006, Numéro 97-563-XCB2006037 au catalogue, Compilation GRTATU

### 2.3.5 Mode d'occupation des ménages

Le mode d'occupation indique si le logement est possédé ou loué par l'occupant. Un logement est considéré comme « possédé » même s'il n'est pas entièrement payé, notamment dans le cas d'un logement grevé d'une hypothèque ou d'une autre créance.

**Tableau 2.10**  
**Modes d'occupation par municipalité**

	Mode d'occupation				
	Total	Logements possédés	%	Logements loués	%
Amos	5 330	3 235	60,69%	2 095	39,31%
Joliette	8 805	3 480	39,52%	5 325	60,48%
Mont-Laurier	5 655	3 670	64,90%	1 985	35,10%
Roberval	4 500	2 825	62,78%	1 675	37,22%
Rouyn-Noranda	17 415	10 430	59,89%	6 985	40,11%
Saint-Félicien	4 400	3 090	70,23%	1 310	29,77%
Sept-Îles	11 005	7 205	65,47%	3 800	34,53%
Val-d'Or	13 310	7 910	59,43%	5 400	40,57%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-554-XCB2006028, Compilation GRTATU

Le tableau précédant nous indique que les occupants de 61% des 5 330 ménages sur le territoire de la ville d'Amos sont propriétaires de leur logement. Ce mode de propriété semble être une particularité régionale, car les logements des villes de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or sont également possédés dans une proportion d'environ 60% chacune. Joliette semble être une ville de locataires avec moins de 40% de tous ses logements qui sont possédés alors qu'à Saint-Félicien, sept logements sur dix sont possédés par l'occupant.

### 2.3.6 Abordabilité

Selon Statistique Canada, l'accessibilité ou l'abordabilité du logement est définie comme étant la proportion du revenu mensuel total moyen du ménage en 2005 consacrée aux principales dépenses de propriété (dans le cas des logements occupés par leur propriétaire) ou au loyer brut (dans le cas des logements occupés par un locataire).

Le seuil de 30% ou plus du revenu du ménage qui est consacré aux coûts d'habitation constitue généralement un repère utile pour l'évaluation des tendances en matière d'abordabilité du logement. Toutefois, il convient de souligner que les ménages qui consacrent 30% ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation n'éprouvent pas nécessairement des problèmes d'abordabilité du logement. C'est notamment le cas des ménages ayant un revenu élevé. D'autres ménages choisissent de consacrer une plus grande part de leur revenu aux coûts d'habitation qu'à d'autres biens.

Au tableau suivant, les taux des différents genres de ménage sont en fonction du total du mode d'occupation. Par exemple, les ménages comptant un couple et propriétaire de leur logement dont moins de 30% du revenu est consacré au logement représentent 65,8% de tous les propriétaires.

**Tableau 2.11**  
**Genre de ménage, abordabilité du logement selon le mode d'occupation Recensement de 2006**

Ville d'Amos	Logements possédés			Logements loués		
	Total	Moins de 30 % du revenu	30 % ou plus du revenu	Total	Moins de 30 % du revenu	30 % ou plus du revenu
<b>Total - Genre de ménage</b>	3 235	2 915 90,1%	320 9,9%	2 085	1 490 71,5%	590 28,3%
<b>Ménages familiaux</b>	2 625 81,1%	2 455 75,9%	175 5,4%	900 43,2%	765 36,7%	135 6,5%
Ménages unifamiliaux	2 540 78,5%	2 385 73,7%	160 4,9%	870 41,7%	735 35,3%	135 6,5%
Ménages familiaux comptant un couple	2 225 68,8%	2 130 65,8%	85 2,6%	605 29,0%	545 26,1%	60 2,9%
Sans enfants	940 29,1%	885 27,4%	55 1,7%	360 17,3%	305 14,6%	55 2,6%
Avec enfants	1 280 39,6%	1 245 38,5%	35 1,1%	245 11,8%	235 11,3%	0 0,0%
Ménages famille monoparentale	320 9,9%	250 7,7%	70 2,2%	260 12,5%	185 8,9%	75 3,6%
Autres ménages familiaux	80 2,5%	65 2,0%	15 0,5%	30 1,4%	25 1,2%	0 0,0%
<b>Ménages non familiaux</b>	610 18,9%	465 14,4%	145 4,5%	1 180 56,6%	725 34,8%	455 21,8%
Ménages comptant une seule personne	560 17,3%	425 13,1%	140 4,3%	1 150 55,2%	690 33,1%	455 21,8%
Ménages comptant deux personnes ou +	50 1,5%	40 1,2%	0 0,0%	40 1,9%	40 1,9%	0 0,0%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-554-XCB2006039 au catalogue. Compilation GRTATU



Précédemment, nous avons établi qu'il y avait 5 330 ménages sur le territoire amossois dont près de 61% qui sont propriétaires de leur logement. De ce nombre, à peine 320 ménages consacrent plus de 30% de leur revenu à l'habitation.

Les ménages non familiaux vivant dans un logement loué sont plus susceptibles de subir les problèmes liés à l'abordabilité de leur logement. Ce type de ménage représente 22% des ménages dont le mode d'occupation est la location.

La situation financière des ménages locataires semble être plus problématique sans néanmoins être dramatique. Effet, 28% de ces derniers doivent consacrer plus de 30% de leur revenu à l'habitation. Toutefois, selon l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue<sup>3</sup>, ce taux est inférieur à l'ensemble des locataires de la région de l'Abitibi-Témiscamingue (31,2%) et du Québec (35,6%).

### 2.3.7 Navettage

L'information sur le navettage permet de connaître les déplacements entre le domicile et le travail pour la population active occupée de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail dont le flux est supérieur ou égal à 20.

Ainsi, à la lecture des tableaux suivants, on constate une augmentation de déplacements à l'intérieur de la ville d'Amos entre 2001 et 2006. Ceci peut s'expliquer en grande partie par le fait que les nouveaux logements sont souvent construits en périphérie du centre-ville, donc plus éloignés de la plupart des lieux de travail.

Pour cette même période, on constate également une augmentation du nombre de déplacements en direction des municipalités Rouyn-Noranda, Launay, Pikogan et Val-d'Or.

À l'opposé, les déplacements en direction des municipalités de la Baie-James, Lebel-sur-Quévillon, Trécesson et Saint-Dominique-du-Rosaire ont diminué de façon significative.

---

<sup>3</sup> Document intitulé « Le logement en Abitibi-Témiscamingue » produit pour les Assises annuelles de l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue, 2008.



Tableau 2.12

Navettage entre le lieu de domicile et le lieu de travail Ville d'Amos Recensement de 2006

En provenance d'Amos	2001	2006	Écart 2001-2006
Amos	4 215	4 455	<b>240</b>
Rouyn-Noranda	65	125	<b>60</b>
Launay	0	60	<b>60</b>
Pikogan (IRI)	0	45	<b>45</b>
Val-d'Or	80	120	<b>40</b>
Saint-Mathieu-d'Harricana	0	30	<b>30</b>
Saint-Félix-de-Dalquier	0	20	<b>20</b>
La Tuque	0	20	<b>20</b>
Landrienne	40	40	<b>0</b>
Barraute	35	35	<b>0</b>
Baie-James	45	25	<b>-20</b>
Lebel-sur-Quévillon	20	0	<b>-20</b>
Trécesson	65	20	<b>-45</b>
Saint-Dominique-du-Rosaire	75	0	<b>-75</b>

Vers Amos	2001	2006	Écart 2001-2006
Sainte-Gertrude-Manneville	170	300	<b>130</b>
Saint-Félix-de-Dalquier	160	290	<b>130</b>
Preissac	60	135	<b>75</b>
Val-d'Or	55	120	<b>65</b>
La Corne	40	105	<b>65</b>
Trécesson	270	335	<b>65</b>
Berry	65	120	<b>55</b>
Barraute	50	100	<b>50</b>
La Sarre	0	35	<b>35</b>
La Morandière	0	25	<b>25</b>
Rouyn-Noranda	30	50	<b>20</b>
Malartic		20	<b>20</b>
Saint-Dominique-du-Rosaire	100	110	<b>10</b>
La Motte	75	80	<b>5</b>
Landrienne	220	215	<b>-5</b>
Saint-Mathieu-d'Harricana	215	190	<b>-25</b>
Montréal	25	0	<b>-25</b>
Saint-Marc-de-Figuery (PE)	145	115	<b>-30</b>

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-561-XCB200601, Compilation GRTATU

## 2.4 Profil du marché du travail et des entreprises

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a élaboré trois indicateurs<sup>4</sup> à partir des statistiques fiscales, soit le nombre, le taux et le revenu d'emploi moyen des travailleurs. Ces indicateurs permettent de suivre annuellement l'évolution du marché du travail à l'échelle des MRC.

<sup>4</sup> Pour connaître le contexte complet de la source des données de ces indicateurs, nous vous invitons à consulter le document « Étude de faisabilité sur l'utilisation de statistiques fiscales des particuliers pour suivre l'évolution du marché du travail par MRC » produit par l'ISQ.



Dans le présent chapitre, nous allons comparer la MRC d'où sont situées chacune des municipalités retenues afin d'apprécier l'évolution du marché du travail.

#### 2.4.1 Nombre de travailleurs

Le nombre de travailleurs correspond au nombre de particuliers de 25 à 64 ans ayant des revenus d'emploi ou d'entreprise comme principale source de revenus.

À la lecture du tableau 2.13, on constate que le nombre de travailleurs a connu une augmentation de près de 250 personnes pour une variation positive de 2,6%. Cette évolution, bien que légèrement inférieure, se compare aux résultats des MRC des municipalités de Rouyn-Noranda (3,3%) et de Val-d'Or (2,9%). Seules deux MRC ont connu une augmentation du nombre de travailleurs de près de 4% et plus entre 2003 et 2006, soit Joliette et Antoine-Labelle.

À l'opposé, la MRC Le Domaine du Roy a connu une baisse du nombre de ses travailleurs de l'ordre d'un pourcent.

**Tableau 2.13**

#### **Évolution du nombre de travailleurs âgés de 25 à 64 ans par MRC**

---

MRC	2003	2004	2005	2006	variation 2003-2006
Abitibi	9 272	9 449	9 506	9 516	2,6%
Joliette	22 156	22 669	22 993	23 106	4,3%
Antoine-Labelle	12 534	12 171	12 852	13 024	3,9%
Le Domaine du Roy	12 632	12 795	12 788	12 484	-1,2%
Rouyn-Noranda	15 485	15 801	15 964	15 991	3,3%
Sept-Rivières	14 322	14 660	14 415	14 433	0,8%
La Vallée-de-l'Or	16 075	15 839	16 442	16 547	2,9%

Sources : Bulletins Flash-Évolution du marché du travail dans les MRC



### 2.4.2 Taux des travailleurs

Le taux de travailleurs, représente le rapport entre le nombre de particuliers de 25-64 ans ayant des revenus d'emploi ou d'entreprise comme principale source de revenus et la population de 25-64 ans d'un territoire donné.

Selon les données publiées le magazine Flash de l'ISQ, lesquelles ont été compilées au tableau 2.14, il y avait 7 personnes sur 10 qui était à l'emploi en 2006 dans la MRC d'Abitibi. Ce taux est stable depuis 2004 pour cette MRC étant même supérieur aux résultats obtenus dans la Vallée-de-l'Or.

De toutes les MRC des municipalités retenues, seulement trois ont un taux de travailleurs supérieur à la MRC d'Abitibi, soit les MRC de Joliette (70%), Sept-Rivières (72,3%) et Rouyn-Noranda (72,4%) pour l'année 2006.

Quant à la variation entre 2003 et 2006 pour cet indicateur, avec une augmentation de 2,1%, la MRC d'Abitibi se situe parmi les plus grandes variations des MRC des villes dites comparatives. Seule la MRC de Rouyn-Noranda se démarque avec une variation de 3,7% entre 2003 et 2004. La sécurité d'emploi de la fonction publique et la création du centre de services à la clientèle du Régime québécois d'assurance parentale à Rouyn-Noranda expliquent en partie ces résultats.

**Tableau 2.14**

**Taux des travailleurs âgés de 25 à 64 ans par MRC**

---

MRC	2003	2004	2005	2006	variation 2003-2006
Abitibi	67,9	69,6	69,3	69,3	2,1%
Joliette	70,7	71,1	70,5	70,0	-1,0%
Antoine-Labelle	62,5	60,0	63,5	64,0	2,4%
Le Domaine du Roy	69,9	70,6	71,1	69,1	-1,1%
Rouyn-Noranda	69,8	71,5	72,6	72,4	3,7%
Sept-Rivières	70,7	72,6	72,2	72,3	2,3%
La Vallée-de-l'Or	66,3	64,6	67,5	67,8	2,3%

Sources : Bulletins Flash-Évolution du marché du travail dans les MRC

### 2.4.3 Revenu d'emploi

Le revenu d'emploi moyen des travailleurs est, quant à lui, obtenu en divisant la somme des salaires avant retenues, des pourboires, des prestations d'assurance-salaire ainsi que des revenus nets des entreprises non constituées en société par le nombre de travailleurs.

Avec un salaire moyen de 38 400\$, les travailleurs de la MRC d'Abitibi ont connu une croissance financière de près de 2800\$ entre 2003 et 2006, soit une variation de 8%. Le salaire moyen de ces derniers se classe parmi les plus élevés des MRC des municipalités retenues. Seules les travailleurs des MRC de Rouyn-Noranda, Sept-Rivières et de la Vallée-de-l'Or ont un salaire moyen plus élevé. Le salaire moyen de ces trois MRC, en plus d'être les plus élevés, ont également connu la plus forte progression avec une variation de plus de 12% pour chacune de ces MRC .

**Trois entreprises sur quatre de la MRC d'Abitibi sont situées sur le territoire de la ville d'Amos**

**Tableau 2.15**  
**Revenu d'emploi moyen des travailleurs âgés de 25 à 64 ans par MRC**

MRC	2003	2004	2005	2006	variation 2003-2006
Abitibi	35 647	37 149	37 793	38 404	7,7%
Joliette	35 003	36 036	37 112	38 051	8,7%
Antoine-Labelle	27 732	29 100	29 676	29 710	7,1%
Le Domaine du Roy	33 938	35 511	36 193	36 575	7,8%
Rouyn-Noranda	37 926	39 941	41 261	42 842	13,0%
Sept-Rivières	41 077	43 060	44 603	46 066	12,1%
La Vallée-de-l'Or	36 458	38 114	39 419	40 901	12,2%

Sources : Bulletins Flash-Évolution du marché du travail dans les MRC

#### 2.4.4 Principaux employeurs

Selon l'information disponible sur le site Internet *Information sur le marché de l'emploi*, outil développé par Emploi Québec, la presque totalité des grandes entreprises ou des employeurs de la MRC d'Abitibi sont situés sur le territoire de la ville d'Amos.

En effet, 87 des 111 entreprises employant 20 personnes et plus sont situées à Amos, soit plus de 3 entreprises sur 4.

Ainsi, on retrouve deux employeurs dont le nombre d'employés est supérieur à 500, soit la Commission scolaire Harricana et le centre hospitalier d'Amos.

Dans la catégorie de 200 à 499 employés, on dénombre cinq entreprises amossoises. Dans cette catégorie, seulement deux sont situées à l'extérieur des limites municipales d'Amos.

Parmi les plus grands employeurs, on constate que six d'entre eux qui emploient entre 100 et 199 personnes alors que près d'une soixantaine d'entreprises situées à Amos emploient entre 20 et 50 personnes. La liste des principaux employeurs (20 employés et plus) de la MRC Abitibi est disponible à l'annexe C de la présente étude.

**Tableau 2.16**

**Nombre de personnes à l'emploi dans les principales entreprises de la ville d'Amos en 2009**

---

Nombre de personnes à l'emploi	Nombre d'employeurs	
	Amos	MRC Abitibi
500 à 999 employés	2	2
200 à 499 employés	5	7
100 à 199 employés	6	10
50 à 99 employés	15	15
20 à 49 employés	59	77
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>111</b>

Sources : <http://imt.emploi Quebec.net>

#### 2.4.5 Secteurs d'activités

En 2006, dans le secteur d'Amos (AR), près de 9 500 personnes possédaient un emploi. Elles étaient réparties comme suit : 53% des hommes et 47% des femmes.

Avec 9%, le secteur de l'industrie primaire fournit de l'emploi à 850 personnes de la région d'Amos, principalement en agriculture et en foresterie. Le monde minier représente à peine 3% de tous les emplois. Seulement 150 femmes y travaillent comparativement à 695 hommes.

**L'industrie tertiaire accapare 73% de tous les emplois dans la région d'Amos.**

Le secteur secondaire, soit le secteur de la fabrication et de la transformation, embauche quotidiennement plus de 1500 travailleurs soit 16% de tous les emplois. À l'instar de l'industrie primaire, ce secteur d'activité est fortement représenté par les hommes.

Quant à l'industrie tertiaire, cette dernière accapare 73% de tous les emplois dans la région d'Amos, soit près de 3 emplois sur 4. Ce secteur d'industrie est majoritairement composé de femmes, soit 57% du secteur de cette industrie et 42% de tous les emplois, toutes industries confondues.

Avec près de 1 500 travailleurs ou 16% de tous les emplois, le secteur de la santé et de l'assistance sociale constitue le secteur d'activité employant le plus d'amossois.

**1500 travailleurs œuvrent dans le secteur de la santé et de l'assistance sociale ce qui constitue le secteur d'activité employant le plus d'amossois.**

Tableau 2.17

Nombre d'emplois selon l'industrie Agglomérations de recensement d'Abitibi (Recensement de 2006)

Industrie - SCIAN 2002 <sup>5</sup>	Total - Sexe	%	Sexe masculin	%	Sexe féminin	%
<b>Population active totale</b>	<b>9 455</b>		<b>4 995</b>	<b>52,8%</b>	<b>4 460</b>	<b>47,2%</b>
Industrie - Sans objet	145		55		90	
Toutes les industries	9 310		4 945		4 370	
11 Agriculture, foresterie, pêche et chasse	595	6,3%	460	4,9%	130	1,4%
21 Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	255	2,7%	235	2,5%	20	0,2%
<b>Total secteur primaire</b>	<b>850</b>	<b>9,0%</b>	<b>695</b>	<b>7,4%</b>	<b>150</b>	<b>1,6%</b>
22 Services publics	40	0,4%	35	0,4%	10	0,1%
23 Construction	500	5,3%	410	4,3%	90	1,0%
31-33 Fabrication	1 015	10,7%	860	9,1%	155	1,6%
<b>Total secteur secondaire</b>	<b>1 555</b>	<b>16,4%</b>	<b>1 305</b>	<b>13,8%</b>	<b>255</b>	<b>2,7%</b>
41 Commerce de gros	540	5,7%	450	4,8%	85	0,9%
44-45 Commerce de détail	1 030	10,9%	520	5,5%	510	5,4%
48-49 Transport et entreposage	495	5,2%	425	4,5%	70	0,7%
51 Industrie de l'information et industrie culturelle	50	0,5%	35	0,4%	20	0,2%
52 Finance et assurances	250	2,6%	65	0,7%	185	2,0%
53 Services immobiliers et services de location et de location à bail	95	1,0%	70	0,7%	25	0,3%
54 Services professionnels, scientifiques et techniques	290	3,1%	165	1,7%	130	1,4%
55 Gestion de sociétés et d'entreprises	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
56 Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets	205	2,2%	120	1,3%	85	0,9%
61 Services d'enseignement	625	6,6%	155	1,6%	470	5,0%
62 Soins de santé et de l'assistance sociale	1 490	15,8%	275	2,9%	1 215	12,9%
71 Arts, spectacles et loisirs	120	1,3%	55	0,6%	65	0,7%
72 Hébergement et services de restauration	675	7,1%	130	1,4%	545	5,8%
81 Autres services, sauf les administrations publiques	495	5,2%	195	2,1%	300	3,2%
91 Administrations publiques	535	5,7%	280	3,0%	255	2,7%
<b>Total secteur tertiaire</b>	<b>6 895</b>	<b>72,9%</b>	<b>2 940</b>	<b>31,1%</b>	<b>3 960</b>	<b>41,9%</b>

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-559-XCB2006009 au catalogue. Compilation GRTATU

<sup>5</sup> Système de classification des industries de l'Amérique du Nord de 2002, disponible à l'adresse : <http://www.statcan.gc.ca/subjects-sujets/standard-norme/naics-scian/2002/naics-scian-02index-fra.htm>



### **3.0 Analyse et besoins en logement**

#### **3.1 État de la situation globale par typologie (analyse comparative)**

Les tableaux suivants dressent le portrait de la situation par typologie pour chacune des municipalités retenues. Ces tableaux ont été produits en fonction de l'information obtenue des rôles fonciers des différentes municipalités. Le sommaire complet du rôle foncier des municipalités retenues est disponible à l'annexe D de la présente étude.

Pour chaque typologie, le tableau indique le nombre d'unités foncières ainsi que le nombre de logements total. Finalement, la proportion de chacune des typologies par rapport à l'ensemble des logements sur le territoire est indiquée par un pourcentage.

Pour les besoins de la présente étude, seuls les immeubles à vocation résidentielle (code d'utilisation 1 000) ont été retenus. Les immeubles à usage mixte, par exemple, les bâtiments dont le rez-de-chaussée sert à des fins commerciales et les étages supérieurs à des fins résidentielles n'ont pas été retenus.

L'analyse par comparaison des rôles fonciers des municipalités peut permettre de dégager certaines orientations à prendre par la ville d'Amos dans la préparation de son futur plan d'urbanisme afin de répondre aux besoins de sa population actuelle et futur en termes de logements.

#### Unifamilial

On entend par « unifamilial » tout bâtiment résidentiel d'une seule unité de logement.

#### Bifamilial

On entend par « Bifamilial » un bâtiment résidentiel comprenant deux unités de logement.

#### Multifamilial

Dans la présente étude, on entend par « multifamilial » un bâtiment résidentiel comprenant trois unités de logements et plus. Ce choix est justifié par le fait que la SCHL utilise les bâtiments de trois logements et plus afin de dresser les statistiques dans son rapport sur le marché locatif.

Selon le rôle foncier de la ville d'Amos, on retrouve sur son territoire plus de 5 400 logements répartis dans près de 3 700 immeubles. La moitié de ces logements sont des maisons unifamiliales, 14% sont des maisons bifamiliales (776 logements) et plus de 1 900 logements, soit 35%, sont répartis dans des immeubles locatifs de plus de trois logements.

De ce nombre, 956 sont situés dans des immeubles de 3 ou 4 logements; ce qui représente 55% de tous les logements locatifs. On observe seulement un total de 300 logements dans des immeubles de 10 logements et plus. L'immeuble avec le plus grand nombre d'unités à Amos possède seulement 39 logements. Les logements offerts aux locataires sont de façon générale situés dans des immeubles de moyenne densité.

Quant aux maisons mobiles, elles représentent 4% du parc de logements pour un total de 203 unités.

Figure 3.1 Répartition des logements selon la typologie résidentielle de la ville d'Amos

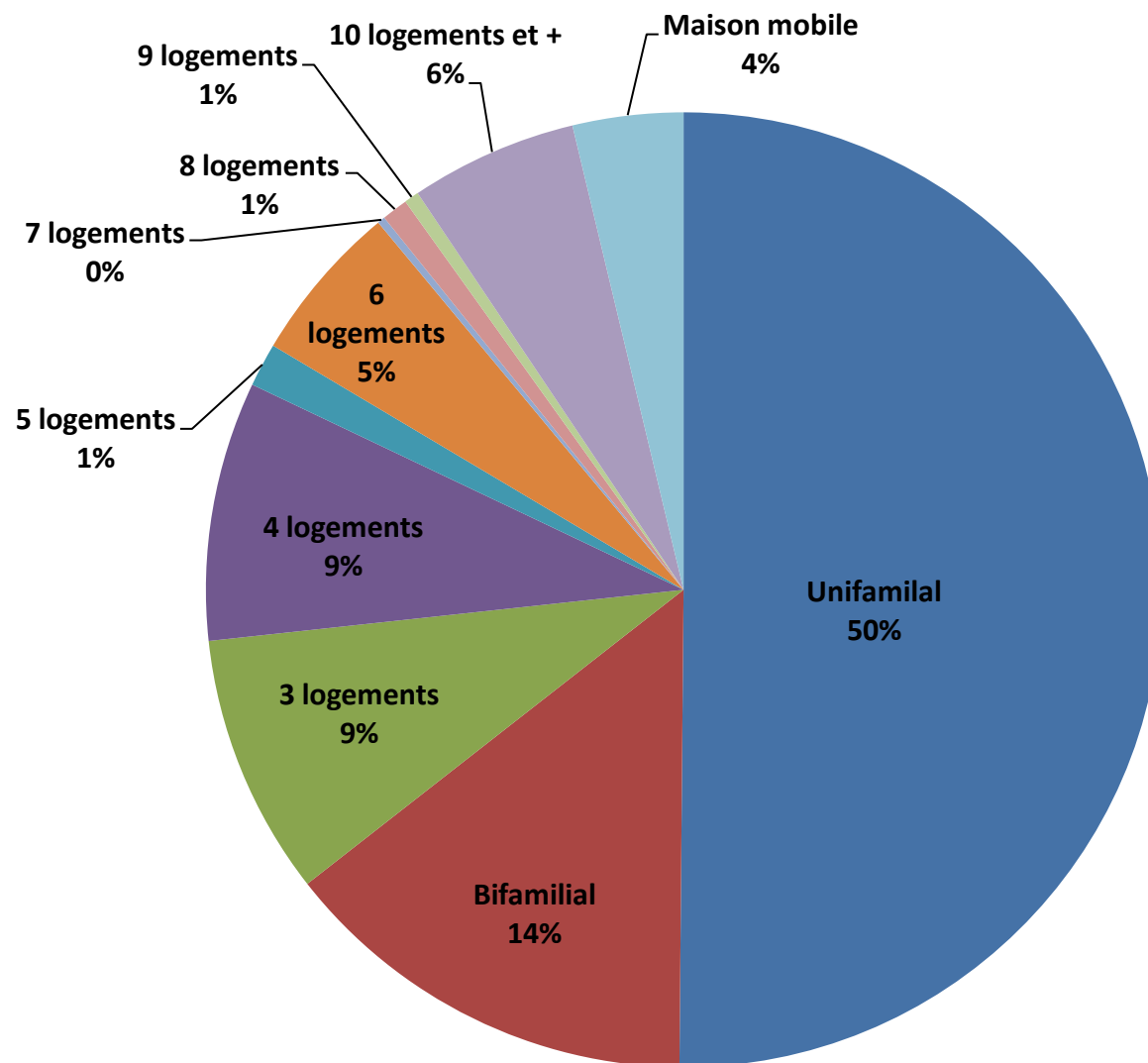
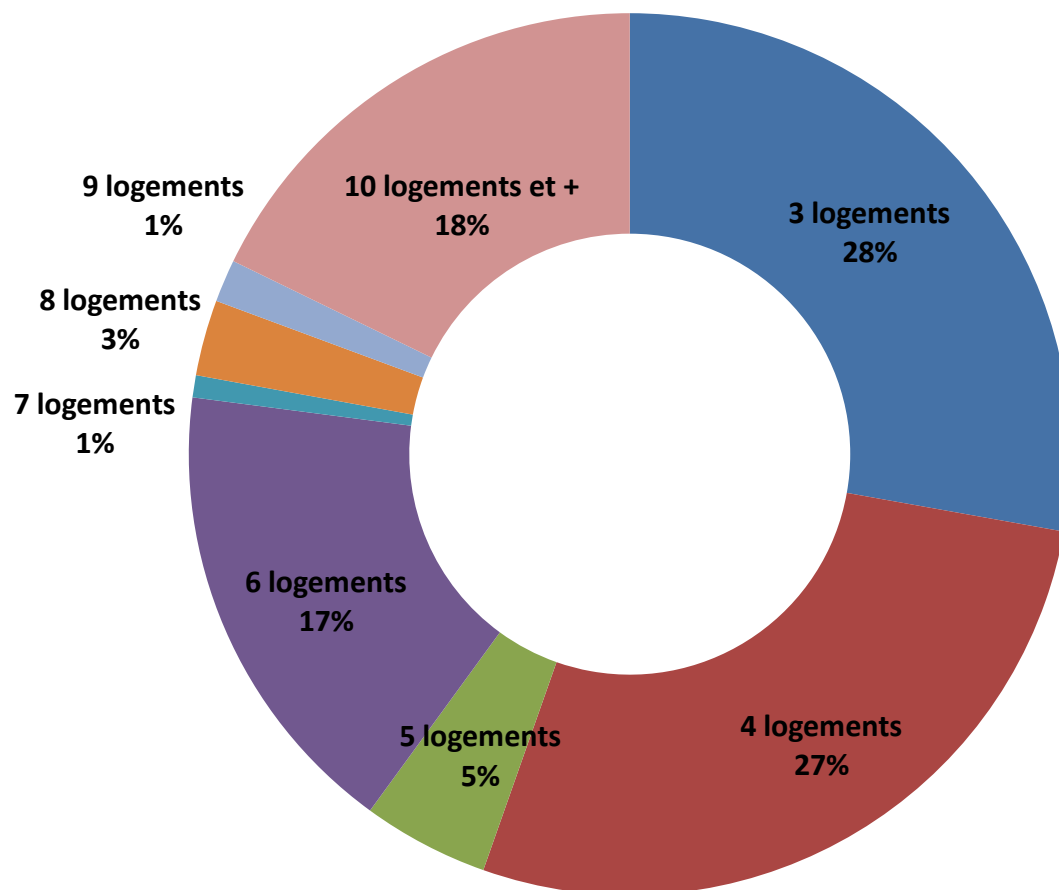




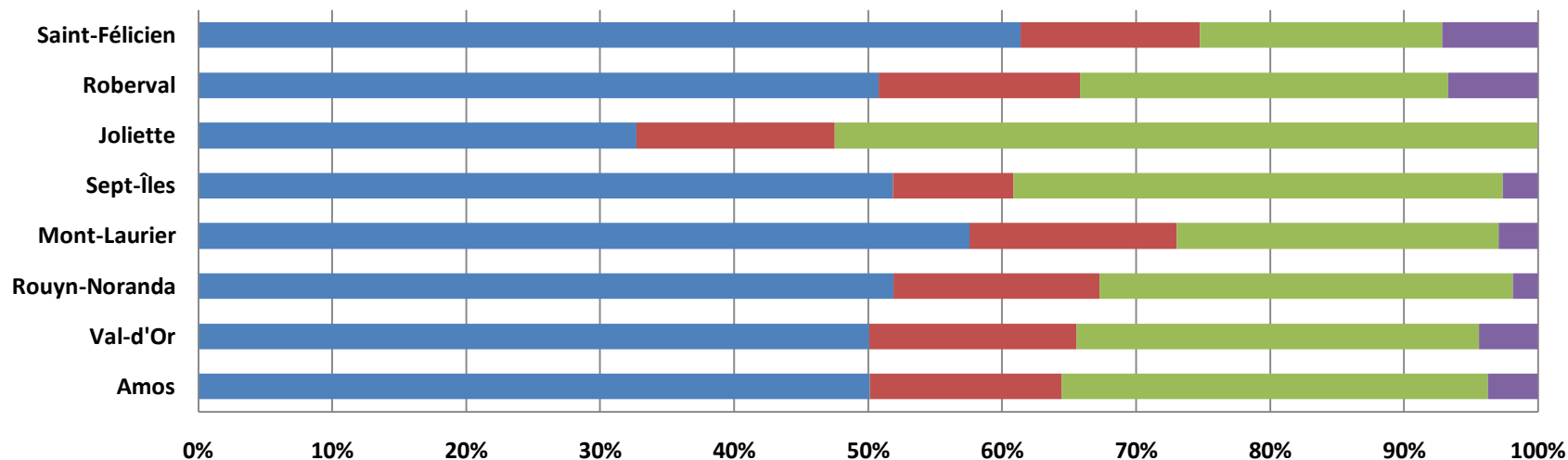
Figure 3.2 Répartition des logements locatifs selon leur typologie de la ville d'Amos



Par comparaison avec les autres municipalités, toute proportion gardée, on constate pour le rôle foncier d'Amos plusieurs similitudes avec le rôle foncier de certaines municipalités retenues. En effet, la typologie du parc de logements d'Amos est à toute fin pratique similaire à

celle des municipalités de Rouyn-Noranda, Mont-Laurier, Sept-Îles, Roberval et Val-d'Or. Toutefois, c'est avec cette dernière municipalité (Val-d'Or) que la typologie résidentielle de la ville d'Amos retrouve une plus grande similarité en terme de proportion.

Figure 3.3 Comparaison des sommaires des rôles fonciers



	Amos	Val-d'Or	Rouyn-Noranda	Mont-Laurier	Sept-Îles	Joliette	Roberval	Saint-Félicien
■ Unifamilial	50,1%	50,1%	51,9%	57,6%	51,9%	32,7%	50,8%	61,4%
■ Bifamilial	14,3%	15,5%	15,4%	15,5%	9,0%	14,8%	15,0%	13,4%
■ Multilogement (3+)	31,8%	30,0%	30,8%	24,0%	36,5%	52,5%	27,5%	18,1%
■ Maison mobile	3,7%	4,4%	1,9%	2,9%	2,6%	0,0%	6,7%	7,1%

### 3.2 Travaux de construction et de rénovation résidentielle

Comme le vieil adage le mentionne, *Quand le bâtiment va, tout va*. Ainsi, la vitalité économique d'un milieu est souvent associée à l'activité liée à la construction et à la rénovation résidentielle.



Dans la présente section, nous avons effectué une analyse des permis et des certificats émis par le service d'urbanisme de la ville d'Amos au cours des trois dernières années. Le tableau 3.1 indique le sommaire des permis et des certificats d'autorisation émis pour cette période pour les travaux effectués sur un immeuble résidentiel.

**Tableau 3.1**  
**Compilation des permis de construction résidentielle et des certificats d'autorisation émis de 2006 à 2008**

	2006	2007	2008	Total
Nombre de logements créés	24	30	37	91
Nombre de logements supprimés	14	7	19	40
Nombre total de permis/certificats émis	581	654	757	1 992
Valeur totale des travaux	5 282 441 \$	7 107 699 \$	8 654 504 \$	21 044 644 \$
Valeur moyenne par permis	9 092 \$	10 868 \$	11 433 \$	

Sources : Liste des permis généraux et des certificats émis, Service d'urbanisme de la ville d'Amos, 22 janvier 2009

Globalement, près de 2 000 autorisations ont été émises par le Service d'urbanisme de la ville d'Amos depuis 2006 dans le secteur résidentiel. La valeur déclarée pour ces trois années atteint plus de 21M\$. Les nouvelles constructions et rénovations résidentielles ont généré 91 nouveaux logements depuis 2006. Pour cette même période, 40 logements ont toutefois été démolis. Malgré un bilan positif de 50 nouveaux logements durant cette période, le taux d'inoccupation<sup>6</sup> est passé de 3,1% en 2006 à 1% en 2008.

**Entre 2006 et 2008 la valeur moyenne déclarée d'un permis a augmenté de 26% passant de 9 092\$ à 11 433\$.**

La valeur moyenne d'un permis (valeur totale déclarée/nombre total de permis) a augmenté de 26% passant de 9 092\$ à 11 433\$. L'augmentation de coûts des travaux (main-d'œuvre et matériaux) ne peut justifier à elle seule cette augmentation considérable. En effet, au tableau 3.2, on constate une forte augmentation (simple au double) du nombre d'autorisations pour les travaux majeurs (supérieurs à 10 000\$) qui explique, selon nous, cette augmentation.

Nous avons également analysé la liste des permis et des certificats d'autorisation émis entre 2006 et 2008 pour la construction et la rénovation résidentielle.

<sup>6</sup> Voir la section 4.5



Pour ce faire, seuls les permis et des certificats émis pour des travaux effectués sur le bâtiment principal ont été retenus dans la mesure où la valeur des travaux déclarée était de 1 000\$ et plus.

Les permis de construction et les certificats d'autorisation pour travaux relatifs aux bâtiments secondaires tels que garage, remise et abris d'autos n'ont pas été retenus.

Chacun des permis retenus a été classifié en fonction de la nature des travaux (nouvelle construction ou rénovation/agrandissement) et selon la valeur déclarée selon quatre catégories :

- Travaux inférieurs à 10 000\$;
- Travaux entre 10 000\$ et 19 999\$;
- Travaux entre 20 000\$ et 49 999\$;
- Travaux supérieurs à 50 000\$.

**Descriptions des types de travaux**

<b>Nouvelle construction</b>	<b>Valeur déclarée [Inférieure à 9 999\$]</b>	<b>Valeur déclarée [10 000\$ à 19 999\$]</b>	<b>Valeur déclarée [20 000\$ à 49 999\$]</b>	<b>Valeur déclarée [Supérieure à 50 000\$]</b>
<p><b>Exemple de travaux :</b> Il s'agit des travaux qui ont pour but d'ériger un nouveau bâtiment principal sur un terrain. La construction peut avoir été construite sur place ou fabriquée en usine et déplacée par la suite sur le terrain.</p>	<p><b>Exemple de travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Réparation mineures;</li> <li>– Changement en partie des fenêtres et des portes;</li> <li>– Changement du revêtement extérieur ou de la toiture;</li> <li>– Rénovations intérieures;</li> <li>– Modification du système de chauffage;</li> <li>– Construction d'une galerie, d'un patio;</li> <li>– Armoire de cuisine;</li> <li>– Rénovation de la salle de bain;</li> <li>– Rénovation du sous-sol.</li> </ul>	<p><b>Exemple de travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Changement en partie ou en totalité des fenêtres et des portes;</li> <li>– Rénovations importantes combinées (drains de fondation, cuisine, revêtement de plancher, galerie/patio, etc.);</li> <li>– Rénovation de la toiture (structure et revêtement);</li> <li>– Aménagement du sous-sol.</li> </ul>	<p><b>Exemple de travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Changement en totalité des fenêtres et des portes;</li> <li>– Rénovations majeures combinées (drains de fondation, cuisine, revêtement de plancher, revêtement extérieur, galerie/patio, etc.);</li> <li>– Ajout de pièces ou d'un logement;</li> <li>– Isolation du bâtiment;</li> <li>– Rénovation de la toiture (structure et revêtement);</li> <li>– Agrandissement.</li> </ul>	<p><b>Exemple de travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Agrandissement important et travaux de rénovation majeurs combinés;</li> <li>– Rénovation de la toiture (structure et revêtement);</li> <li>– Remplacement des murs de fondation;</li> <li>– Ajout d'un étage.</li> </ul>



Au chapitre de la construction résidentielle, 73 nouvelles constructions résidentielles sont venues s'ajouter au stock bâti de la ville d'Amos. On constate une légère progression annuelle entre 2006 et 2008.

**Depuis 2006, 73 nouvelles constructions résidentielles sont venues s'ajouter au stock bâti de la ville d'Amos. Cependant, aucune nouvelle construction dans le multifamilial (3 logements et plus) pour cette période.**

On note toutefois aucune nouvelle construction dans le multifamilial (3 logements et plus) depuis 2006. Cette constatation suit toutefois la tendance nationale où la construction de nouvelles habitations a été dominée par diverses formes de logements non locatifs.

En effet, selon la FCM dans son rapport<sup>7</sup> publié en 2004, « les mises en chantier réunies des maisons unifamiliales, des maisons jumelées et des maisons en rangée ont dominé le marché et représentaient 64 pour cent de toutes les mises en chantier en 2001, soit considérablement plus qu'en 1991 alors qu'elles représentaient près de 50 pour cent de toutes les mises en chantier. »

De 2006 à 2008, avec une augmentation de 35%, l'effort à la rénovation résidentielle progresse de façon significative notamment au niveau de la typologie unifamiliale où plus de 800 autorisations ont été émises.

Pour cette période, le nombre d'autorisations pour des travaux majeurs (plus de 20 000\$) a plus que doublé. Les propriétaires rénovent et investissent davantage dans leur propriété.

Nous avons constaté peu d'efforts dans la rénovation des immeubles de type multilogement. Dans le contexte actuel où le principe de l'offre et de la demande est avantagement favorable aux locataires, ces derniers sont souvent peu enclins à investir dans leurs logements. Cette inaction amène généralement à une dégradation physique des bâtiments à long terme.

**Entre 2006 et 2008, plus de 800 autorisations ont été émises pour la rénovation ce qui correspond à une augmentation de 35%.**

---

<sup>7</sup> La qualité de vie dans les municipalités canadiennes - Revenus, logement et nécessités de la vie, 2004, Rapport thématique no 1

Tableau 3.2

Sommaire des permis de construction et des certificats d'autorisation résidentiels émis par la ville d'Amos entre 2006 et 2008

Typologie résidentielle	Nouvelles constructions			Rénovation/agrandissement											
				Valeur déclarée [Inférieure à 9 999\$]			Valeur déclarée [10 000\$ à 19 999\$]			Valeur déclarée [20 000\$ à 49 999\$]			Valeur déclarée [Supérieure à 50 000\$]		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Unifamiliale	20	23	25	183	211	218	32	41	61	11	24	24	2	6	4
Bifamiliale		1	1	19	21	32	7	3	9	1	4	2			
Trifamiliale				7	8	12	4	3	6		2	1			1
Multi 4 logements				7	4	5	5		3			2			
Multi 5-6 logements				1	4	1	1		1						
Multi 7 logements et plus				1		1		1							
Chalets, autres				1								1			
Maisons unimodulaires	1	1	1	6	8	22	3	2	4	2	1	1			

Sources : Service d'urbanisme de la ville d'Amos. Compilation GRTAU

### 3.3 Évolution du nombre de constructions résidentielles

Selon le nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé, de 1986 à 2007, il s'est effectué près de 500 nouvelles constructions résidentielles sur le territoire de la ville d'Amos comparativement à 1 287 pour l'ensemble de la MRC d'Abitibi. De ce nombre, 388 étaient situées en milieu urbanisé, soit plus de trois constructions sur quatre. En moyenne depuis 1986, il se réalise annuellement environ 22 nouvelles constructions résidentielles sur le territoire amossois.

Cette moyenne est toutefois quelque peu biaisée par le fait qu'un total de 250 constructions ont été érigées entre 1986 et 1990 alors que depuis 1991, un maximum de 50 unités ont été construites par période quinquennale. La moyenne annuelle des dix premières années, c'est-à-dire de 1986 à 1995 est de 36 nouvelles constructions alors que depuis 1996, la moyenne a chuté à environ 12. Or, on enregistre une moyenne de 23 constructions depuis trois ans.



Depuis le début des années 1990, la proportion ou le ratio, c'est-à-dire le nombre de constructions construites sur le territoire de la ville d'Amos versus celui de la MRC, est en diminution constante ayant passé de 72% à 47%. Quant au ratio des constructions en milieu rural, il est également en baisse ayant diminué de 11% pour s'établir à 16% en 2007.

Concernant les constructions résidentielles sur le territoire de la ville d'Amos, depuis 1991 on observe un certain engouement pour les secteurs en milieu rural. Le nombre de nouvelles constructions résidentielles dans ces secteurs est en progression constante depuis cette période alors que le nombre observé de nouvelles constructions en milieu urbain est à la baisse.

**Tableau 3.3**  
**Nombre de constructions résidentielles selon le secteur de développement Ville d'Amos et MRC d'Abitibi de 1986 à 2007**

	1986 à 1990	1991 à 1995	1996 à 2000	2001 ou 2007	Variation 1986 à 2007
<b>Milieu urbain</b>					
<b>Constructions résidentielles sur le territoire d'Amos</b>	<b>250</b>	<b>50</b>	<b>47</b>	<b>41</b>	<b>388</b>
Constructions résidentielles sur le territoire de la MRC	348	106	147	87	688
Ratio (Constructions résidentielles sur le territoire d'Amos/Constructions résidentielles sur le territoire de la MRC)	71,8%	47,2%	32,0%	47,1%	56,4%
<b>Milieu rural (affectation résidence rurale et villégiature)</b>					
<b>Constructions résidentielles territoire Amos</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>108</b>
Constructions résidentielles territoire MRC	192	114	123	170	599
Ratio (Constructions résidentielles territoire Amos/Constructions résidentielles sur le territoire de la MRC)	26,6%	9,6%	15,4%	15,9%	18,0%
<b>Tout territoire</b>					
<b>Constructions résidentielles sur le territoire d'Amos</b>	<b>301</b>	<b>61</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>496</b>
Constructions résidentielles sur le territoire de la MRC	540	220	270	257	1287
Ratio (Constructions résidentielles territoire Amos/Constructions résidentielles sur le territoire de la MRC)	55,7%	27,7%	24,4%	26,5%	38,5%
Moyenne quinquennale pour Amos	60,2	12,2	13,2	9,7	

Sources : Schéma d'aménagement et de développement révisé, Règlement no 105. Page 56.



### 3.4 Besoins en logements privés et terrains résidentiels

#### 3.4.1 Estimation des besoins actuels en logements privés

Le dernier rapport sur le marché locatif produit par la SCHL indique que le nombre de logements disponibles était de 20 unités sur une possibilité de 997 logements, soit un taux d'inoccupation global de 2% au printemps dernier (avril). Bien que la situation se soit légèrement améliorée comparativement à l'automne, le nombre de logements disponibles demeure sous le seuil d'équilibre, ce dernier étant fixé à 3%.

À partir des données du dernier rapport, nous avons estimé le nombre de logements locatifs à construire afin d'atteindre le taux d'équilibre minimal. Cette estimation est de nature quantitative et non qualitative. Il se peut que la vingtaine de logements actuellement disponibles ne soit pas de qualité acceptable ou encore que la typologie ne réponde pas aux besoins des ménages à la recherche d'un logement décent et abordable. Dans une telle situation, le nombre d'unités de logement réel nécessaire ne peut qu'être supérieur au nombre estimé.

Pour ce faire, avons utilisé la formule suivante sachant que la SCHL a évalué le nombre d'unités de logement vacant à 20 sur une possibilité de 997 unités de logement :

$$\text{Taux d'équilibre}(3\%) = \frac{\text{nombre d'unités de logement vacants}}{\text{nombre total de logements locatifs}}$$

*Nombre de logements locatifs à construire*

$$= (3\% * \text{nombre total de logements locatifs}) - \text{nombre d'unités de logement vacant}$$

$$\text{Nombre de logements locatifs à construire} = (3\% * 997) - 19$$

$$\text{Nombre de logements locatifs à construire} = 11$$





**La construction d'un minimum de 11 logements locatifs était nécessaire à Amos afin d'atteindre le seuil d'équilibre fixé à 3%.**

Ainsi, selon les conditions du marché de l'habitation au printemps dernier, la construction d'un minimum de **11 logements locatifs** était nécessaire à Amos afin d'atteindre le seuil d'équilibre fixé à 3%.

### 3.4.2 Estimation du besoin en terrains résidentiels (demande 2006-2026)

L'analyse des permis de construction révèle qu'il s'est construit entre 21 et 27 nouvelles constructions résidentielles à Amos par année au courant des trois dernières années pour un total de 73 nouvelles constructions dont deux constructions bifamiliales et trois maisons mobiles soit en moyenne près de 23 nouvelles constructions résidentielles annuellement sur le territoire d'Amos.

En prétendant un scénario basé sur les perspectives démographiques de l'ISQ où 360 nouveaux ménages seront formés à Amos d'ici 2026, c'est un minimum de 250 terrains qui seront nécessaires d'ici 2026, dont près de 150 dans la prochaine décennie.

Toutefois, en tenant compte des impondérables susceptibles de conditionner la demande en terrains, écart évalué à +/- 25%, le nombre de terrains requis afin d'absorber la croissance résidentielle dans les deux prochaines décennies est estimé entre 185 et 300.

Ces scénarios correspondent à un taux de construction annuel d'environ 9 à 15 unités. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne annuelle enregistrée à Amos depuis 1996, mais inférieur à ceux enregistrés au cours des trois dernières années, soit 23 constructions par année.

**Le nombre de terrains requis afin d'absorber la croissance résidentielle dans les deux prochaines décennies est estimé entre 185 et 300.**

En fonction de la répartition de la typologie résidentielle actuelle, nous avons évalué le nombre de terrains requis pour chacune des typologies afin d'accueillir les ménages prévus d'ici 2026 sur le territoire d'Amos. Cette estimation ne tient pas compte des choix ou des offres futures qui pourraient éventuellement conditionner le type de construction par les propriétaires. Par exemple, le gouvernement par un quelconque incitatif financier pourrait prioriser l'accès à la propriété de type condo. Ainsi, de telles subventions pourraient provoquer une hausse de la demande pour des terrains à des fins multifamiliales et diminuer, par le fait même, la demande pour les terrains à des

fins résidentielles. Par conséquent, l'estimation au tableau 3.4 est basée sur les perspectives démographiques de l'ISQ en tenant compte de la typologie résidentielle observée au rôle foncier actuel.

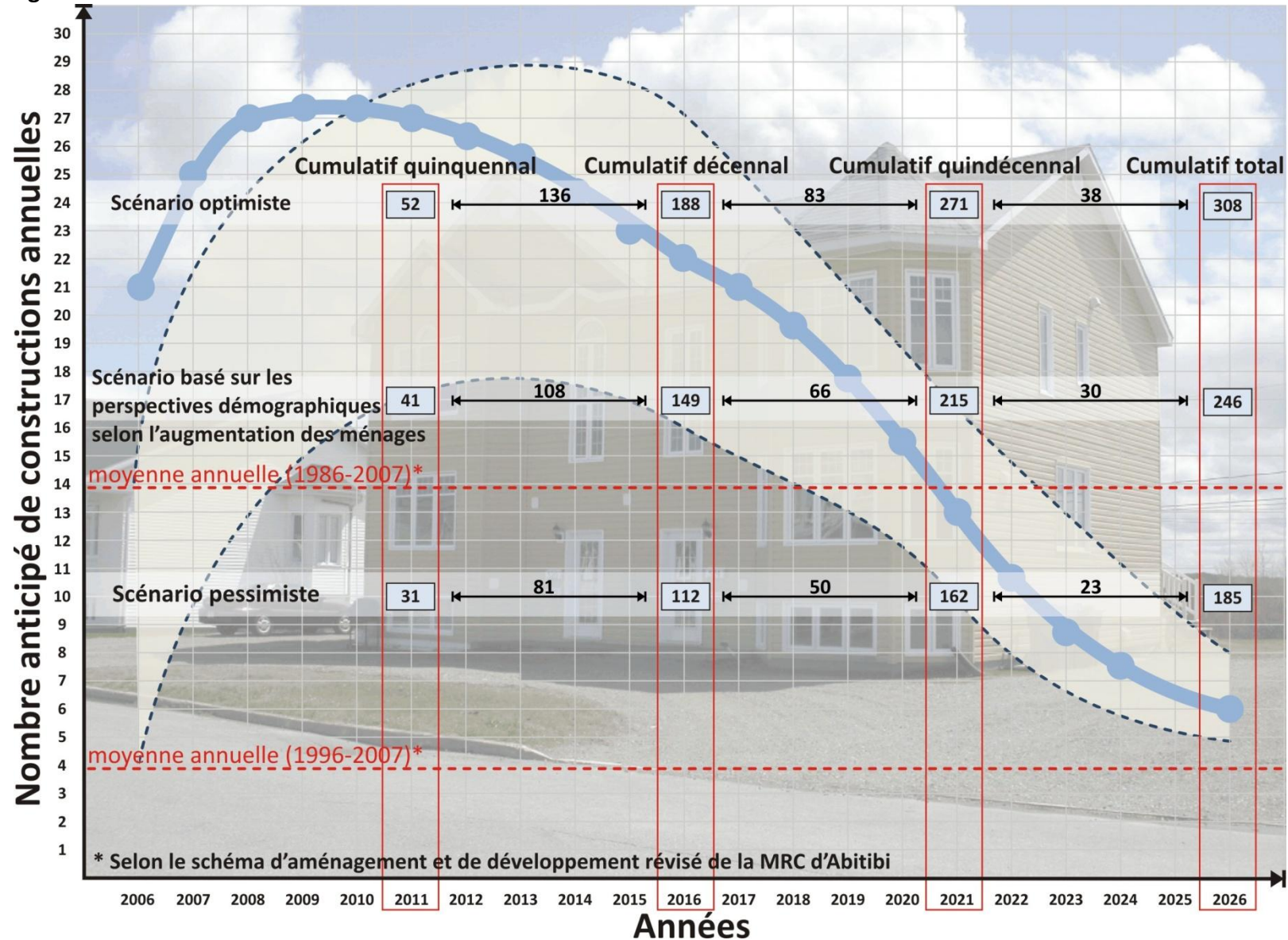
Ainsi, selon le tableau 3.4, un total d'environ 180 terrains pour des constructions unifamiliales seront nécessaires d'ici 2026. Plus particulièrement, le besoin de ce type de terrains se chiffre à 110 terrains pour les 10 prochaines années.

**Tableau 3.4**  
**Estimation du besoin de terrains par typologie 2006-2026 pour la ville d'Amos**

---

	%	2011	2016	2021	2026	Total
Unifamiliale	50,0%	30	80	49	22	181
Bifamiliale	14,0%	4	11	7	3	25
Multilogement						
3 logements	8,8%	2	5	3	1	11
4 logements	8,8%	1	3	2	1	8
5 logements	1,5%	0	0	0	0	1
6 logements	5,4%	1	1	1	0	3
7 logements	0,3%	0	0	0	0	0
8 logements	0,9%	0	0	0	0	0
9 logements	0,5%	0	0	0	0	0
10 logements et plus	5,7%	0	1	1	0	2
Maison unimodulaire	4,0%	2	6	4	2	14
<b>Nombre de terrains</b>		<b>41</b>	<b>108</b>	<b>66</b>	<b>30</b>	<b>246</b>
<b>Nombre de logements</b>		<b>61</b>	<b>159</b>	<b>97</b>	<b>44</b>	<b>361</b>

Figure 3.4 Prévision du nombre de constructions résidentielles 2006-2026



### 3.5 Terrains vacants

#### 3.5.1 Terrains disponibles

Seuls les immeubles dont le code d'utilisation est *9100 - terrain aménagé*, ont été retenus. Ainsi, selon le rôle foncier actuel, il y aurait au total 633 terrains non aménagés ou vacant dont 98 terrains disponibles pour une construction résidentielle. Ces terrains sont répartis comme suit :

- 54 terrains en milieu urbain (avec services municipaux);
- 44 terrains en milieu rural (sans services municipaux).

Toutefois, nous n'avons aucune indication à savoir si ces terrains sont constructibles dans l'immédiat, notamment au niveau de la capacité portante, la présence du roc, la topographie. Ces éléments peuvent être des contraintes à la construction.

##### 3.5.1.1 Terrains en milieu urbain

Les 54 terrains sont la propriété de plusieurs propriétaires différents. La majorité de ces derniers sont propriétaires uniques, c'est-à-dire qu'ils ne possèdent qu'un seul terrain.

Toutefois, quatre propriétaires différents possèdent un ensemble de trois terrains et plus, soit :

- Ville d'Amos : 10
- Gestion Rémi Gobeil Ltée : 9
- Les Immeubles Limoges Inc. : 5
- Les Immeubles Pins Verts Inc. : 4

La largeur des terrains en milieu urbain varie de 14 à plus de 88 mètres. Par contre, la largeur médiane est d'environ 21 mètres. Quant à la profondeur de ces terrains, celle-ci varie de 27 à 88 mètres pour une médiane de 33 mètres. Finalement, la superficie approximative des terrains vacants disponibles en milieu urbain fluctue de 400 à 6 000 mètres carrés pour une médiane d'environ 768 mètres carrés.

Ainsi, en milieu urbain, le terrain vacant disponible typique possède les dimensions suivantes : 21 mètres de largeur, 33 mètres de profondeur pour une superficie totale de 768 mètres carrés.

**Selon le rôle foncier actuel, 98 terrains disponibles pour une construction résidentielle, dont 54 terrains sont situés en milieu urbain et 44 en milieu rural.**



**Figure 3.5** Carte des terrains vacants en milieu urbain (annexe)

### 3.5.1.2 Terrains en milieu rural

Les 44 terrains sont la propriété de plusieurs propriétaires différents. La majorité de ces derniers sont propriétaires uniques, c'est-à-dire qu'ils ne possèdent qu'un seul terrain.

Toutefois, trois propriétaires différents possèdent un ensemble de trois terrains et plus, soit :

- Construction Gaston Proulx & Frères Inc.: 10
- Gaston Proulx: 4
- Barrette Micheline: 3

À noter que la ville d'Amos n'est propriétaire d'aucun terrain en milieu rural.

En milieu rural, pour des raisons d'hygiène (traitement des eaux usées et prise d'eau potable), la typologie autorisée par la réglementation municipale est principalement la faible densité. À cet effet, le nombre de logements autorisés par terrain ne dépasse pas trois unités. C'est principalement les résidences unifamiliales qui y sont privilégiées.

Le terrain non construit typique en milieu rural possède une largeur approximative de 50 mètres et une profondeur d'environ 60 mètres pour une superficie totale de 3 000 mètres carrés. Des 44 terrains non construits, 24 possèdent ces dimensions, soit 55% des terrains.

## 3.6 Terrains vendus

Parmi les transactions pour des terrains survenues depuis 2006, nous nous sommes intéressés qu'aux ventes relatives aux terrains à des fins résidentielles. De plus, seules les ventes dites « normales », c'est-à-dire qu'elles respectent le principe de l'offre et de la demande, ont été retenues. Cela représente une cinquantaine de transactions.

Un certain nombre de ces ventes étaient sous la valeur de l'évaluation foncière. Il faut considérer toutefois que ces ventes impliquaient soit la démolition d'un bâtiment soit une vente d'accommodation justifiée par un assemblage de terrains.

Les terrains en milieu urbain ont été vendus au prix moyen d'environ 26\$ du mètre carré et 4\$ du mètre carré pour les terrains en milieu rural.

L'analyse des ventes nous révèle que parmi les propriétaires privés qui possèdent plus de trois terrains, certains ont vendu plusieurs terrains. Ainsi, il ne semble pas y avoir une stratégie de spéculation foncière en retenant volontairement la vente de terrains afin d'en augmenter la valeur.

Les récentes ventes de terrains en milieu urbain ont été conclues au prix moyen d'environ 26\$ du mètre carré. Ces terrains avaient en moyenne 900 mètres carrés alors les terrains dans les secteurs ruraux avaient une superficie moyenne de 3 400 mètres carrés. Le prix de vente moyen de ces terrains au mètre carré était de 4\$.

Au moins 18 achats de terrains ont été suivis par une construction dans l'année suivant la transaction.

**Tableau 3.5**  
**Liste de terrains résidentiels vendus dans le secteur d'Amos**

Année de la vente	No civique	Voie publique	Superficie en pieds carrés	Superficie en (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (\$)	Selon vente \$/m <sup>2</sup>	Commentaires
2008	332	2e avenue Est	7 000	650,6	34 000 \$	52,26 \$	acheté avec maison à démolir
2008	202	rue Marchildon	6 300	585,5	25 957 \$	44,33 \$	pente légère, cottage construit, secteur en progression
2008	261	rue Marchildon	11 249	1 045,4	44 997 \$	43,04 \$	subdivisé voir lot 4178651
2008	231	rue Marchildon	13 516	1 256,1	54 065 \$	43,04 \$	2 inscrits (212 Marchildon)
2006	371	3e avenue Est	7 000	650,6	25 000 \$	38,43 \$	proximité du centre-ville, immeuble deux logements déplacés
2006	231	3e avenue Est	7 000	650,5	23 000 \$	35,36 \$	acheté pour conserver le garage
2008	522	4e avenue Est	9 618	893,9	31 200 \$	34,90 \$	0782-87-9639
2006	172	rue Brouillan	4 477	416,1	14 234 \$	34,21 \$	maison mobile installée en 2007 3370456
2008	211	rue Marchildon	9 689	900,4	28 294 \$	31,42 \$	4179685
2008	221	rue Marchildon	10 436	969,9	28 294 \$	29,17 \$	0582-28-7274
2008	932	route 111 Est	8 978	834,4	24 000 \$	28,76 \$	
2008		rue des Merisiers	10 524	978,1	27 000 \$	27,61 \$	3552724
2007	192	rue Marchildon		878	23 875 \$	27,19 \$	nouveau secteur, cottage en construction



**Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos**

Année de la vente	No civique	Voie publique	Superficie en pieds carrés	Superficie en (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (\$)	Selon vente \$/m2	Commentaires
2006	322	rue Deshaies	7 796	724,5	19 500 \$	26,91 \$	bungalow construit lot 3370381
2006		rue Grenier	7 000	650,6	16 424 \$	25,25 \$	bungalow construit en 2007. cul de sac
2008	392	route 111 Ouest	13 990	1 300,2	32 446 \$	24,96 \$	3370136
2008	72	rue Brouillan	6 953	646,2	14 601 \$	22,59 \$	
2007	152	rue Brouillan		863	18 500 \$	21,44 \$	
2008	321	9e rue Ouest	12 000	1 115,2	22 712 \$	20,37 \$	comprend un autre terrain 0582-40-6825 (valeur environ 10 500\$)
2008	42	rue Germain	12 000	1 115,2	21 000 \$	18,83 \$	0580-93-1224
2008	2	rue Germain	14 000	1 301,1	22 000 \$	16,91 \$	coin de rue (route 109) très achalandé. Bungalow construit
2006	1095	chemin du Lac Beauchamps	12 000	1 115,2	18 500 \$	16,59 \$	vente sous le prix, terrain riverain, vente d'accommodation
2006	22	rue Germain	14 000	1 301,1	18 000 \$	13,83 \$	bungalow construit 2007
2008	212	rue du Carrefour	5 534	514,3	7 000 \$	13,61 \$	0680-16-6461
2008	32	chemin du Lac Arthur Sud	13 634	1 267,1	14 000 \$	11,05 \$	terrain riverain
2007		route 111 Ouest		1 124	10 000 \$	8,90 \$	prix inférieur au marché
2008		1ère rue Est	20 683	1 922,2	16 324 \$	8,49 \$	secteur paisible, bungalow en construction
2008	3120	1ère rue Est	21 011	1 952,7	16 324 \$	8,36 \$	secteur paisible. Cul-de-sac
2008	881	1ère rue Est	197 980	18 399,6	150 000 \$	8,15 \$	0783-04-0345
2006	1631	1ère rue Est	45 082	4 189,8	27 374 \$	6,53 \$	bungalow construit en 2006, secteur recherché
2008		1ère rue Est	28 018	2 603,9	16 324 \$	6,27 \$	secteur paisible
2008	185	rue des Rocailles	48 545	4 511,6	27 000 \$	5,98 \$	terrain boisé et rocailleux
2008	372	4e rue Est	37 601	3 494,5	20 000 \$	5,72 \$	0782-61-6624
2008	246	rue Gauthier	22 033	2 047,7	10 900 \$	5,32 \$	0181-24-6726
2007	276	rue de la Promenade		3 000	15 000 \$	5,00 \$	
2008	156	rue Gauthier	22 034	2 047,7	9 500 \$	4,64 \$	2976326
2006	1641	route 395 Nord	35 503	3 299,5	15 000 \$	4,55 \$	bungalow 2007
2008	426	rue Gauthier	22 034	2 047,8	9 000 \$	4,40 \$	friche, partiellement desservi (aqueduc seulement) secteur peu attrayant et éloigné





## Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos

Année de la vente	No civique	Voie publique	Superficie en pieds carrés	Superficie en (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (\$)	Selon vente \$/m2	Commentaires
2006	236	rue des Rocailles	32 295	3 001,4	13 139 \$	4,38 \$	bungalow construit en 2007, secteur en progression 3370075
2007	175	rue des Terrasses		3 201	11 971 \$	3,74 \$	construction d'un bungalow en 2007
2006	135	rue des Rocailles	32 399	3 011,1	11 000 \$	3,65 \$	cottage construit en 2007, secteur en progression, calme et boisé
2006	96	rue de la Promenade	32 292	3 001,1	10 950 \$	3,65 \$	bungalow construit en 2007, secteur paisible et boisé
2008	126	rue des Rocailles	32 292	3 001,1	10 815 \$	3,60 \$	cottage en construction en 2008
2008	401	rue de la Colline	32 295	3 001,4	10 539 \$	3,51 \$	3914299
2007		chemin Lemerise		2 049	7 000 \$	3,42 \$	assemblage de terrains
2008	412	rue du Viaduc	10 701	994,5	3 245 \$	3,26 \$	2977121
2008	571	chemin du Lac Arthur	32 808	3 049,1	9 581 \$	3,14 \$	0386-80-1912
2008	321	rue du Faubourg	38 138	3 544,4	10 815 \$	3,05 \$	3369976
2007	541	rue des Pionniers		595	1 800 \$	3,03 \$	secteur intéressant, construction bungalow en 2007
2008		1ère rue Est	158 166	14 699,4	41 000 \$	2,79 \$	3370980
2008	5791	route 111 Ouest	105 652	9 819,0	25 000 \$	2,55 \$	0186-00-8827
2008	1601	chemin du Lac Arthur sud	45 846	4 260,8	10 815 \$	2,54 \$	3369896
2007	12	ch. Lac Arthur Ouest		4 077	10 000 \$	2,45 \$	
2008	562	chemin du Lac Arthur Sud	76 212	7 082,9	17 305 \$	2,44 \$	vente comprend autre terrain 0386-81-1812 (environ 8 000\$)
2007	51	chemin Jacob		3 780	9 000 \$	2,38 \$	construction bungalow en 2007, proximité du dépôt municipal
2006	1251	chemin du Lac Arthur Sud	40 332	3 748,3	8 595 \$	2,29 \$	terrain boisé, accidenté et rocailleux 3739395
2006	1694	route 109 Sud	94 916	8 821,2	18 000 \$	2,04 \$	terrain situé dans une courbe, vente comprenant un puits fonctionnel
2008		chemin Lemerise	60 618	5 633,6	10 000 \$	1,78 \$	zoné vert avec autorisation CPTAAQ
2008		route 395 Nord	40 002	3 717,7	6 000 \$	1,61 \$	localisé à +/- 6km du centre-ville 2977286
2006		route 109 Sud	27 000	2 509,3	4 000 \$	1,59 \$	prix inférieur au marché +/- 10 000\$
2008		route 395 nord	150 633	13 999,3	18 000 \$	1,29 \$	1085-67-2789
2008		rang VIII Figury	101 137	9 399,3	11 000 \$	1,17 \$	0579-84-6803
2008	12	chemin du Lac Arthur Ouest	185 289	17 220,2	12 978 \$	0,75 \$	vente pour assemblage
2007		route 109 Nord		5 575	3 200 \$	0,57 \$	



## Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos

Année de la vente	No civique	Voie publique	Superficie en pieds carrés	Superficie en (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (\$)	Selon vente \$/m2	Commentaires
2008		route 395 Nord	120 563	11 204,7	4 000 \$	0,36 \$	1690-08-0446
2007	917	chemin Croteau		3 740	1 000 \$	0,27 \$	achat d'un terrain avec une vieille maison mobile à démolir
2007		chemin Vezeau		80 175	17 188 \$	0,21 \$	
2006		route 395 Nord	3 142 853	292 086,7	20 000 \$	0,07 \$	lot boisé 3371648
2007		route 395 Nord		325 015	20 000 \$	0,06 \$	construction bungalow en 2007
2006		route 395 Nord	4 036 704	375 158,4	19 000 \$	0,05 \$	lot boisé
2007		01e rue Est		423 032	13 058 \$	0,03 \$	
2006		1ere rue Est	7 379 063	685 786,5	20 000 \$	0,03 \$	propice à un développement à moyen ou long terme. Création des lots 3552770, 3371382, 355769, 3552768, 3552771, 3552772
2008		chemin Rivest	8 886 239	825 858,6	20 000 \$	0,02 \$	1390-10-0156
2006		chemin du Pont couvert	9 386 308	872 333,5	20 000 \$	0,02 \$	terrain devenu 3371552, 3371860
2007		chemin du Pont couvert		402 000	9 000 \$	0,02 \$	secteur éloigné et boisé
2006		chemin Rivest	2 506 878	232 981,2	5 200 \$	0,02 \$	secteur éloigné. Lot boisé
2006		rang IV Duverny	4 303 727	399 974,6	6 000 \$	0,02 \$	terrain devenu 3371626
2008		chemin du pont couvert	8 886 239	825 858,6	10 815 \$	0,01 \$	1393-75-9217

Sources : Société d'analyse immobilière de l'Abitibi

### 3.7 Offre de terrains de la MRC d'Abitibi

Selon le nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Abitibi, près de 1 700 emplacements situés dans les municipalités formant la MRC d'Abitibi seraient disponibles afin de répondre à la croissance résidentielle pour les prochaines années. De ce nombre, 526 sont situés sur le territoire de la ville d'Amos, répartis comme suit : 388 en milieu urbain et 108 en milieu rural et de villégiature.



La demande prévisible estimée par la MRC est établie à 850 terrains pour les 15 prochaines années. Cette estimation est basée sur la moyenne de permis de construction émis annuellement depuis 1986. Selon les prévisions de la MRC, plus de 300 terrains seront nécessaires à Amos pour les 15 prochaines années afin de répondre aux besoins de la croissance résidentielle, soit 40% de la demande globale de la MRC.

Outre Amos, les municipalités de la MRC où les besoins en terrains seront plus grands, on retrouve les municipalités de Barraute, Landrienne, Preissac et Trécesson. Les besoins de ces municipalités totalisent 280, soit le tiers de la demande pour les 15 prochaines années.

**Selon les prévisions de la MRC, plus de 300 terrains seront nécessaires à Amos pour les 15 prochaines années afin de répondre aux besoins de la croissance résidentielle, soit 40% de la demande globale de la MRC.**

**Tableau 3.6**

**Nombre de permis de construction émis entre 1986 et 2007 et nombre de terrains disponibles dans la MRC d'Abitibi**

Municipalités	Nombre de permis de construction résidentielle					Nombre d'emplacements disponibles	Demande prévisible
	1986-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2007	Total		
<b>Amos</b>	<b>301</b>	<b>61</b>	<b>66</b>	<b>68</b>	<b>496</b>	<b>526</b>	<b>337</b>
urbain	250	50	47	41	388	417	264
rural (rural et villégiature)	51	11	19	27	108	109	73
<b>Barraute</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>105</b>	<b>193</b>	<b>72</b>
urbain	23	17	19	7	66	172	45
rural (rural et villégiature)	7	11	10	11	39	21	27
<b>Berry</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>43</b>	<b>17</b>
urbain	1	0	3	1	5	16	3
rural (rural et villégiature)	2	0	8	12	22	27	14
<b>Champneuf</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
urbain	0	1	2	2	5	7	3
rural (rural et villégiature)	0	0	0	0	0		
<b>Lac Chicobi</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>5</b>
urbain	5	2	0	0	7	5	5
rural (rural et villégiature)	1	3	0	1	5	9	0
<b>Lac Despinassy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
urbain	0	0	0	0	0		



**Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos**

Municipalités	Nombre de permis de construction résidentielle					Nombre d'emplacements disponibles	Demande prévisible
	1986-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2007	Total		
rural (rural et villégiature)	0	0	0	0	0		
<b>La Corne</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>35</b>
urbain	7	1	7	1	16	28	12
rural (rural et villégiature)	6	12	3	14	35	26	23
<b>La Morandière</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>1</b>
urbain	0	0	1	0	1		1
rural (rural et villégiature)	0	0	1	1	2	14	0
<b>La Motte</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>31</b>
urbain	0	1	0	0	1		1
rural (rural et villégiature)	6	4	12	16	38	38	30
<b>Landrienne</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>65</b>	<b>160</b>	<b>46</b>
urbain	14	9	27	15	65	160	46
rural (rural et villégiature)	0	0	0	0	0		0
<b>Launay</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>33</b>	<b>9</b>
urbain	2	0	10	0	12	33	9
rural (rural et villégiature)	0	0	0	0	0		
<b>Preissac</b>	<b>60</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>146</b>	<b>198</b>	<b>100</b>
urbain	2	0	2	6	10	22	7
rural (rural et villégiature)	58	32	27	19	136	176	93
<b>Rochebaucourt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
urbain	1	1	0	0	2	9	1
rural (rural et villégiature)	0	0	0	0	0		
<b>Saint-Dominique-du-Rosaire</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>77</b>	<b>23</b>
urbain	4	3	10	1	18	63	13
rural (rural et villégiature)	1	4	4	6	15	14	10
<b>Sainte-Gertrude-Manneville</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
urbain	1	1	0	1	3		6
rural (rural et villégiature)	0	1	1	0	2		
<b>Saint-Félix-de-Dalquier</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>65</b>	<b>118</b>	<b>38</b>
urbain	26	12	10	8	56	118	38
rural (rural et villégiature)	1	3	4	1	9		
<b>Saint-Marc-de-Figuery</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>26</b>	<b>66</b>	<b>42</b>	<b>39</b>



Municipalités	Nombre de permis de construction résidentielle					Nombre d'emplacements disponibles	Demande prévisible
	1986-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2007	Total		
urbain	2	1	3	0	6	8	4
rural (rural et villégiature)	17	8	9	26	60	34	35
<b>Saint-Mathieu-d'Harricana</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>55</b>	<b>73</b>	<b>24</b>
urbain	8	6	0	1	15	12	1
rural (rural et villégiature)	7	5	7	21	40	61	23
<b>Trécesson</b>	<b>36</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>94</b>	<b>73</b>	<b>65</b>
urbain	1	1	3	1	6	8	4
rural (rural et villégiature)	35	20	18	15	88	65	61
<b>Total</b>	<b>539</b>	<b>220</b>	<b>267</b>	<b>255</b>	<b>1 281</b>	<b>1 672</b>	<b>852</b>
urbain	347	106	144	85	682	1078	463
rural (rural et villégiature)	192	114	123	170	599	594	389

Sources : Schéma d'aménagement et de développement révisé, règlement no 105 chapitre 4. Compilation GRTATU

### 3.8 Propriétés à vendre

D'avril à juin 2009 inclusivement, nous avons observé le marché de la revente pour les immeubles résidentiels (d'un ou deux logements) inscrits à la Chambre immobilière de l'Abitibi-Témiscamingue. Pour chacun des mois d'observation, seulement de 12 à 14 immeubles étaient offerts sur le marché d'Amos au prix moyen de 170 000\$. Seulement trois propriétés offertes au mois d'avril n'avaient toujours pas trouvé preneur à la fin du mois de juin.

Selon Monsieur Jean-Pierre Naud, agent immobilier agréé chez Royal LePage Limoges & Associés, le prix moyen des ventes de maisons unifamiliales observés au courant de la dernière année est d'environ 135 000\$. Le délai de vente moyen est approximativement de 45 jours. Il semble que le nombre d'inscriptions soit nettement insuffisant par rapport à la demande.

**Le prix moyen des ventes de maisons unifamiliales observés au courant de la dernière année est d'environ 135 000\$ et le délai de vente moyen est approximativement de 45 jours.**

**Tableau 3.7**

**Liste des propriétés à vendre dans le secteur d'Amos entre avril et juin 2009**

<b>Adresse</b>	<b>\$</b>	<b>Période</b>	<b>Adresse</b>	<b>\$</b>	<b>Période</b>
691, rue des Pins	129 500 \$	avril	95, avenue Aiguebelle	109 500 \$	mai
915, Route de la Ferme	205 000 \$	avril	252, Boul. Mercier	189 000 \$	mai
321, 14e Avenue Est	139 500 \$	avril	132, rue Beaudry	144 500 \$	mai
872, rue des Sorbiers	127 500 \$	avril	51, rue Pronovost	109 000 \$	mai
932, rue des Merisiers	175 000 \$	avril	701, 5e Rue Ouest	159 500 \$	mai
62, rue Simard	198 000 \$	avril	961, chemin du Lac-Beauchamp Sud	249 000 \$	Juin
901-905, 6e rue Ouest	189 500 \$	avril	22, 6e avenue Est	249 500 \$	Juin
1, rue Simard	235 000 \$	avril	62, rue Simard	198 000 \$	Juin
561, rue des Pins	182 000 \$	avril	1, rue Simard	235 000 \$	Juin
591, 2e avenue Ouest	109 500 \$	avril	412, rue Dollard	249 000 \$	Juin
95, avenue Aiguebelle	109 500 \$	avril	561, rue des Pins	182 000 \$	Juin
642, 2e avenue Ouest	124 000 \$	avril	95, av. Aiguebelle	109 000 \$	Juin
691, rue des Pins	129 500 \$	mai	43, chemin Brochu	179 500 \$	Juin
961, chemin du Lac-Beauchamp Sud	249 000 \$	mai	252, Boul. Mercier	189 000 \$	Juin
22, 6e Avenue Est	269 500 \$	mai	132, rue Beaudry	144 500 \$	Juin
321, 14e Avenue Est	139 500 \$	mai	51, rue Pronovost	109 000 \$	Juin
62, rue Simard	198 000 \$	mai	701, 5e rue Ouest	159 500 \$	Juin
901-905, 6e Rue Ouest	189 500 \$	mai	231, Boul. Mercier	229 000 \$	Juin
561, rue des Pins	182 000 \$	mai	102, rue Brouillan	92 000 \$	Juin
591, 2e avenue Ouest	104 500 \$	mai	32, 5e avenue Ouest	155 000 \$	Juin

Sources : Sia.ca



## 4.0 Analyse sommaire du parc de logements

### 4.1 Année de construction du stock bâti

Selon le graphique suivant, tiré du dernier recensement, il y avait au 16 mai 2006 5 335 logements privés sur le territoire de la ville d'Amos dont plus de 3 200 qui étaient possédés par leur occupant, soit approximativement deux logements sur trois.

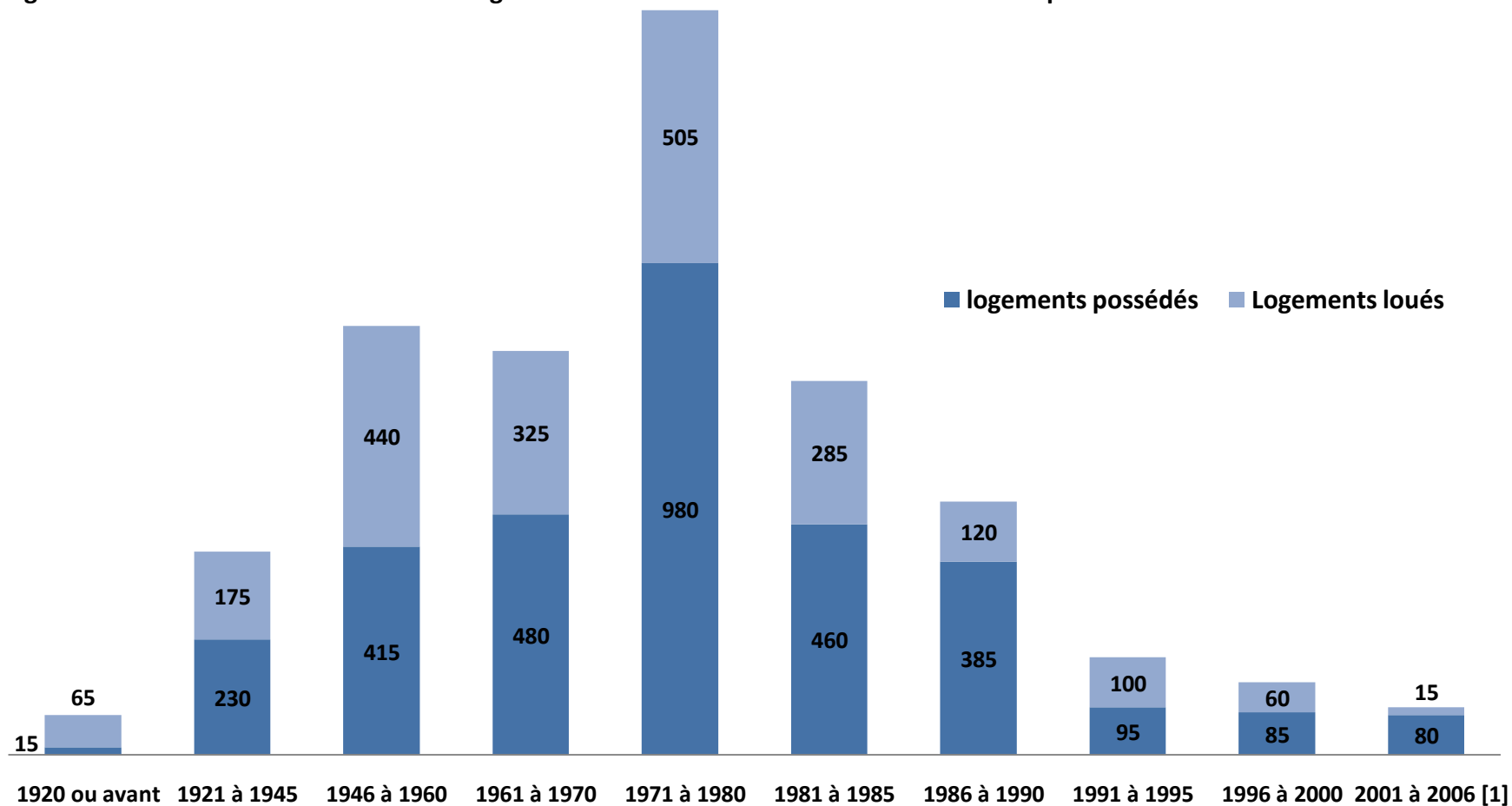
La lecture du graphique nous indique que près de 60% de tous les logements de la ville d'Amos ont été construits entre 1961 et 1985, ce qui représente 3 000 des 5 330 logements privés. Les années 1970 ont été propices à la construction résidentielle où plus de 1 400 logements ont été construits.

On constate toutefois depuis le début des années 1980 un ralentissement important dans l'édification de nouveaux logements. Les logements aménagés depuis 2001 ne représentent que 2% du parc de logements de la ville d'Amos. Finalement, seulement 600 logements destinés à la location ont été construits depuis 1981 dont seulement 15 lors des 5 dernières années alors que 1 100 logements ont été érigés pour les propriétaires entre 1981 et mai 2006.

À l'annexe E, on retrouve une carte pour chacune des périodes de construction. Les constructions survenues durant la période sont indiquées par une trame rouge.

**60% de tous les  
logements de la ville  
d'Amos ont été  
construits entre 1961 et  
1985.**

Figure 4.1 Périodes de construction des logements de la ville d'Amos selon le mode d'occupation





#### 4.2 Typologie des logements loués

Selon le dernier rapport sur le marché locatif de la SCHL publié au mois de juin 2009, la moitié des logements destinés à la location possèdent deux chambres à coucher (4½). Les logements d'une chambre à coucher (3½) et deux de trois chambres et plus représentent respectivement 22% et 24% des logements. Quant aux logements de type studio, ces derniers représentent seulement 5% de tous les logements du parc locatif.

À noter que les logements locatifs situés dans un immeuble locatif desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées ne sont pas considérés dans les présentes données.

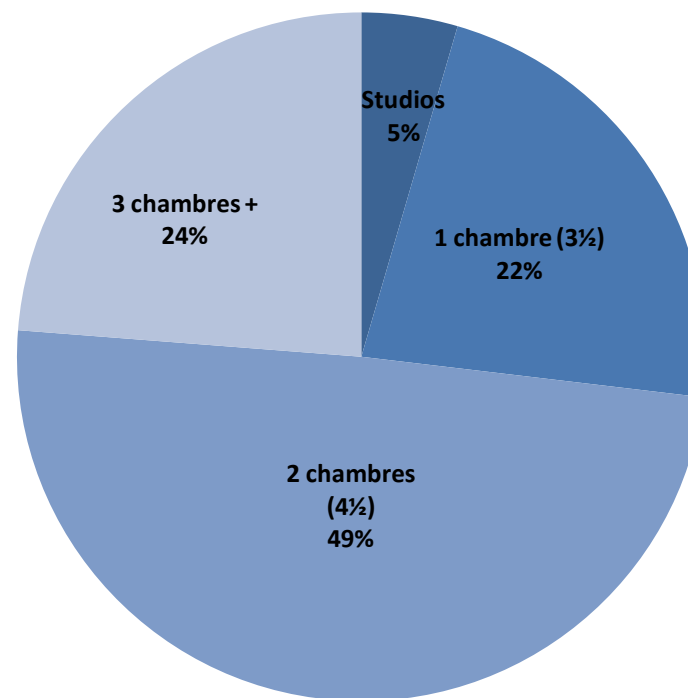
#### 4.3 État du logement

Lors du dernier recensement, les occupants des logements devaient qualifier l'état de leur logement selon le type de travaux que ce dernier nécessitait, soit un entretien régulier, des réparations mineures ou des réparations majeures.

L'entretien régulier correspond à des travaux comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc. Des réparations mineures sont nécessaires dans les cas suivants : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc. Finalement, des réparations sont considérées majeures lorsque des travaux de plomberie sont nécessaires ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée, etc.

Afin de brosser le portrait de la condition des logements, nous avons utilisé les données du dernier recensement relatives à l'état du logement, à savoir si le logement nécessitait des réparations, et ce, en fonction du mode d'occupation.

Figure 4.2 Répartition des logements loués en fonction de leur typologie (Juin 2009)



Source: Rapport sur le marché locatif.-Faits saillants Québec 2009, Compilation GRTATU

Selon l'information recueillie au dernier recensement, les occupants des logements de la ville d'Amos ont affirmé que seulement 7% de tous les logements nécessitaient des réparations majeures, soit 380 des 5 335 logements. La presque totalité de ces logements ont été construits avant 1980.

**Seulement 380 des 5 335 logements de la ville d'Amos, soit 7% de tous les logements, nécessitaient des réparations majeures**

Deux logements sur trois sont en bonne condition ne nécessitant qu'un entretien régulier.

**Tableau 4.1**  
**État de tous les logements de la ville d'Amos**

Période de construction	Total - État du logement	%	Entretien régulier seulement	%	Réparations mineures	%	Réparations majeures	%
<b>Total - Période de construction</b>	<b>5 335</b>		<b>3 500</b>	<b>65,6%</b>	<b>1 450</b>	<b>27,2%</b>	<b>380</b>	<b>7,1%</b>
1920 ou avant	80	1,5%	60	1,1%	10	0,2%	15	0,3%
1921 à 1945	405	7,6%	175	3,3%	155	2,9%	70	1,3%
1946 à 1960	855	16,0%	465	8,7%	255	4,8%	125	2,3%
1961 à 1970	805	15,1%	530	9,9%	230	4,3%	50	0,9%
1971 à 1980	1 485	27,8%	940	17,6%	475	8,9%	70	1,3%
1981 à 1985	750	14,1%	565	10,6%	175	3,3%	15	0,3%
1986 à 1990	510	9,6%	380	7,1%	110	2,1%	15	0,3%
1991 à 1995	195	3,7%	150	2,8%	35	0,7%	10	0,2%
1996 à 2000	145	2,7%	140	2,6%	10	0,2%	0	0,0%
2001 à 2006 (mai)	95	1,8%	90	1,7%	0	0,0%	10	0,2%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-554-XCB2006023 au catalogue. Compilation GRTATU

Les logements construits entre 1946 et 1985 sont les logements qui nécessitent le plus de réparations, de mineures à majeures. Parmi eux, les logements construits durant la vague de construction de la décennie 1970 sont les plus concernés. Ces derniers représentent le quart de tous les logements loués de la ville d'Amos et 7% de tous les logements nécessitant des réparations.

Un tiers de tous les logements loués nécessitaient des réparations soit mineures ou majeures pour un total de 660 logements des 2 095 loués. Avec près des 70% de tous les logements loués qui n'ont besoin que d'un entretien régulier, les logements du parc locatif semblent être en très bon état dans leur ensemble.

**Tableau 4.2**  
**État des logements loués de la ville d'Amos**

Période de construction (11)	Total - État du logement	%	Entretien régulier seulement	%	Réparations mineures	%	Réparations majeures	%
Total - Période de construction	2 095		1 435	68,5%	505	24,1%	160	7,6%
1920 ou avant	65	3,1%	60	2,9%	0	0,0%	0	0,0%
1921 à 1945	175	8,4%	95	4,5%	60	2,9%	25	1,2%
1946 à 1960	440	21,0%	260	12,4%	115	5,5%	65	3,1%
1961 à 1970	325	15,5%	230	11,0%	80	3,8%	15	0,7%
1971 à 1980	505	24,1%	345	16,5%	140	6,7%	20	1,0%
1981 à 1985	285	13,6%	210	10,0%	70	3,3%	10	0,5%
1986 à 1990	120	5,7%	95	4,5%	25	1,2%	10	0,5%
1991 à 1995	100	4,8%	80	3,8%	15	0,7%	10	0,5%
1996 à 2000	60	2,9%	55	2,6%	0	0,0%	0	0,0%
2001 à 2006 (mai)	15	0,7%	15	0,7%	0	0,0%	0	0,0%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-554-XCB2006023 au catalogue. Compilation GRTATU

**Les logements âgés de 25 ans et plus, nécessitent des réparations dites mineures à majeures.**

Étonnamment, les propriétaires de logements semblent être plus négligents avec leurs logis. En effet, selon le tableau 4.3, 1 165 des 1 830 logements nécessitant des travaux considérés de mineurs à majeures sont occupés par les propriétaires. Cela représente un peu plus de 60% de tous les logements en besoin de telles réparations. Ce sont les logements âgés de 25 ans et plus qui sont concernés.

Toutefois, le parc de logements occupés par les propriétaires semble en très bon état comme en fait foi le nombre de logements qui ne nécessitent qu'un entretien régulier, soit deux logements sur trois.



**Tableau 4.3**  
**État des logements possédés de la ville d'Amos**

Période de construction (11)	Total - État du logement	%	Entretien régulier seulement	%	Réparations mineures	%	Réparations majeures	%
Total - Période de construction	3 235		2 065	63,8%	945	29,2%	220	6,8%
1920 ou avant	15	0,5%	0	0,0%	10	0,3%	10	0,3%
1921 à 1945	230	7,1%	85	2,6%	95	2,9%	50	1,5%
1946 à 1960	415	12,8%	210	6,5%	140	4,3%	65	2,0%
1961 à 1970	480	14,8%	295	9,1%	145	4,5%	35	1,1%
1971 à 1980	980	30,3%	595	18,4%	340	10,5%	50	1,5%
1981 à 1985	460	14,2%	355	11,0%	105	3,2%	0	0,0%
1986 à 1990	385	11,9%	285	8,8%	85	2,6%	10	0,3%
1991 à 1995	95	2,9%	70	2,2%	20	0,6%	0	0,0%
1996 à 2000	85	2,6%	85	2,6%	0	0,0%	0	0,0%
2001 à 2006 (mai)	80	2,5%	75	2,3%	0	0,0%	0	0,0%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-554-XCB2006023 au catalogue. Compilation GRTATU

#### 4.4 Évolution du taux d'inoccupation

Deux fois par année, la SCHL publie un document intitulé « Rapport sur le marché locatif-Faits saillants » dans lequel les taux d'inoccupation, les loyers par typologie et le nombre d'unités vacantes sont recensés dans différentes villes au Canada. La ville d'Amos est l'une de ces villes.

Les informations recueillies sont fondées sur une enquête effectuée auprès des propriétaires, des gestionnaires d'immeubles et des concierges en avril et en octobre de chaque année. L'enquête ne cible que les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et ce, uniquement dans les collectivités de 10 000 habitants et plus.

L'indicateur du taux d'inoccupation des logements locatifs mesure le pourcentage de tous les logements inoccupés et à louer. Le point d'équilibre largement accepté se situe à environ 3%<sup>8</sup>, soit trois logements disponibles par cent logements locatifs. Lorsque le taux d'inoccupation se maintient sous ce seuil d'équilibre, cela a pour effet de créer des pressions à la hausse sur les loyers. C'est alors qu'il y a crise du logement.

Ainsi, le taux d'inoccupation est descendu sous le taux d'équilibre depuis 2006. Ce taux subit une baisse constante depuis malgré la construction de plus de 50 unités résidentielles pour cette même période.

Le nombre d'unités de logement a diminué pour l'ensemble des typologies selon le rapport pour les années 2007 et 2008. Cet écart marqué est justifié par le fait que la SCHL a modifié sa méthodologie à compter de l'automne 2008 en excluant les habitations résidentielles réservées aux personnes âgées.

Le tableau suivant dresse l'évolution des taux d'inoccupation observés depuis 2004 jusqu'à juin 2009 pour le secteur d'Amos.

Entre 2004 et aujourd'hui, le taux moyen d'inoccupation est passé de 6,8% à moins de 2% ayant même fléchi à 1% à l'automne dernier. Bien que la situation se soit légèrement améliorée depuis, le taux d'inoccupation demeure néanmoins sous le seuil d'équilibre.

L'ensemble des typologies a connu une progression à l'exception des logements de type 5½ (trois chambres à coucher).

Selon l'enquête de la SCHL, sept logements de deux chambres auraient été rendus disponibles sur le marché depuis décembre dernier sur un total de 492 logements, soit un taux d'inoccupation de 1,4% pour cette typologie de logement.

**Le taux d'inoccupation se situe sous le seuil de 3% depuis 2006, et ce, malgré l'ajout de 50 unités de logements.**

---

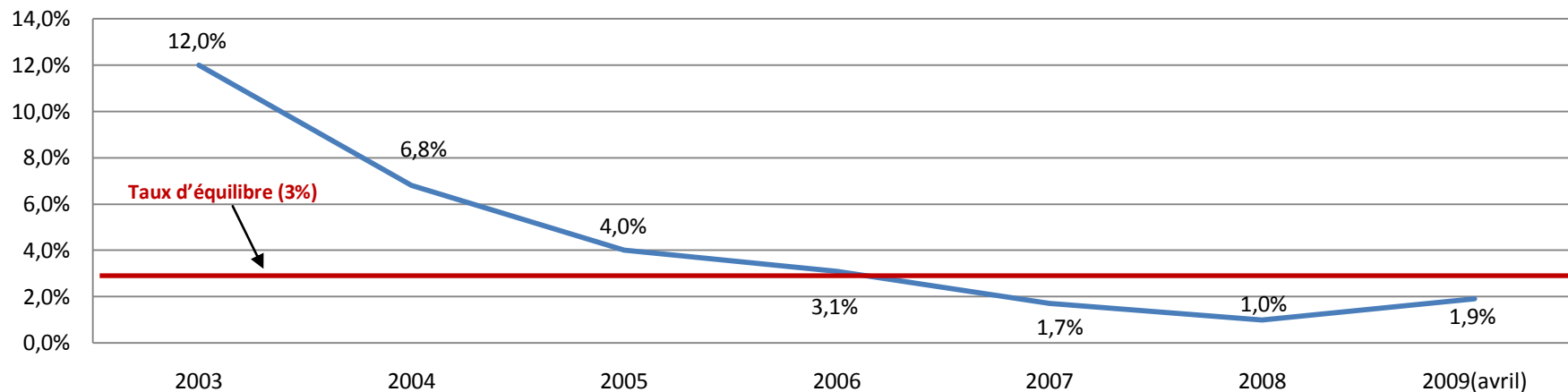
<sup>8</sup> La qualité de vie dans les municipalités canadiennes - Revenus, logement et nécessités de la vie, 2004, Rapport thématique n° 1, page 12

**Tableau 4.4**  
**Taux d'inoccupation des logements (par typologie) à Amos**

	Studios			1 chambre (3½)			2 chambres (4½)			3 chambres et +			Tous les logements		
	Vacants	Total	Taux	Vacants	Total	Taux	Vacants	Total	Taux	Vacants	Total	Taux	Vacants	Total	Taux
2004 (automne)	10	54	18,5%	26	308	8,4%	37	569	6,5%	8	262	3,1%	81	1 193	6,8%
2005 (automne)	9	67	13,4%	16	290	5,5%	13	548	2,4%	8	262	3,1%	46	1 167	3,9%
2006 (automne)	0	65	0,0%	15	280	5,4%	15	544	2,8%	5	254	2,0%	35	1 143	3,1%
2007 (automne)	4	63	6,3%	8	283	2,8%	5	544	0,9%	2	266	0,8%	20	1 156	1,7%
2008 (automne)	1	46	2,2%	2	227	0,9%	4	484	0,8%	3	226	1,3%	10	983	1,0%
2009 (printemps)	4	45	8,9%	5	223	2,2%	7	492	1,4%	3	237	1,3%	19	997	1,9%

Sources : SCHL, Rapport sur le marché locatif, Faits saillants - Québec

**Figure 4.3 Évolution du taux global d'inoccupation -Ville d'Amos**



Source graphique et tableau : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Avec un taux d'inoccupation d'environ 1,9%, la faible disponibilité des logements sur le territoire de la ville d'Amos est similaire aux municipalités comparables à l'exception des municipalités situées dans la région du Saguenay où leur taux d'inoccupation est légèrement supérieur au seuil d'équilibre.

La situation des villes de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or sont, quant à elles, catastrophiques avec un taux respectivement de 0,9 et 0%. Dans le cas de Val-d'Or, les données ne tiennent pas compte d'un incendie majeur qui a détruit une soixantaine de logements quelques jours avant la publication du dernier rapport de la SCHL.

**Tableau 4.5**  
**Évolution des taux d'inoccupation des municipalités comparables**

---

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Amos (AR)	12,0%	6,8%	4,0%	3,1%	1,7%	1,0%	1,9%
Joliette	0,8%	1,5%	1,9%	2,6%	4,2%	3,2%	1,9%
Mont-Laurier	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	3,5%	1,2%
Roberval	4,0%	4,0%	4,2%	2,9%	2,0%	2,2%	3,1%
Rouyn-Noranda (AR)	7,9%	4,8%	2,7%	1,3%	0,8%	0,5%	0,9%
Saint-Félicien	5,0%	5,5%	5,6%	3,5%	3,7%	4,9%	3,2%
Sept-Îles (AR)	5,2%	1,5%	3,7%	2,3%	1,3%	0,8%	1,6%
Val-d'Or	6,4%	3,2%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,0%

Sources : Rapport sur le marché locatif SCHL, Compilation GRTATU

#### 4.5 Évolution du loyer

À l'aide des rapports de la SCHL, nous pouvons suivre l'évolution du loyer des logements sur le territoire en fonction de la typologie des logements (nombre de chambres).

En cinq ans, c'est-à-dire entre 2004 et avril 2009, le loyer mensuel moyen a augmenté d'environ 52\$, soit une hausse de plus de 13%. Ce sont les locataires des logements de type studio et deux chambres à coucher (4½) qui ont subi les plus fortes hausses de leur loyer. Ces typologies représentent ensemble plus de la moitié du parc locatif amossois.

Au tableau 4.6 qui suit, on constate que depuis 2006, la hausse du loyer moyen (tous les logements) est d'environ 20\$ mensuellement. Cette hausse marquée existe depuis 2006, soit approximativement au moment où le taux d'inoccupation a atteint 3,1%.

**Depuis 2004, les locataires ont subi une hausse de loyer d'environ 52\$ mensuel soit une différence de 31 dollars de plus que la hausse normalement autorisée par la Régie du logement.**

**Tableau 4.6**

**Évolution du loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres de la ville d'Amos**

	Studios (\$)	1 chambre (\$)	2 chambres (\$)	3 chambres + (\$)	Tous les logements (\$)
2004 (décembre)	274	326	404	474	394
2005 (décembre)	297	332	417	479	402
2006 (décembre)	296	334	426	484	410
2007 (décembre)	302	342	436	499	420
2008 (décembre)	356	366	453	510	444
2009 (printemps)	329	366	454	506	446
<b>Variation nette 2004-2009</b>	55 \$	40 \$	50 \$	32 \$	52 \$
<b>Variation 2004-2009 (%)</b>	20,1%	12,3%	12,4%	6,8%	13,2%

Sources : Rapports de la SCHL sur le marché locatif.- Faits saillants, Compilation GRTATU

La Régie du logement publie annuellement les taux d'ajustement des loyers. Cet exercice sert à établir une base de discussion ayant pour but de faciliter l'entente sur une augmentation de loyer que chacun considérera satisfaisante, le tout afin d'éviter une hausse abusive au détriment des locataires.

Ainsi, selon le tableau 4.7 des hausses de la Régie, le loyer moyen d'un logement non chauffé sur le territoire d'Amos n'aurait normalement augmenté que de 5% sur une période de 5 ans, soit environ 21\$ mensuellement. On observe toutefois une augmentation réelle de 52\$, soit une différence de plus de 31 dollars.





Tableau 4.7

Taux d'ajustement des loyers (non chauffés) proposés par la Régie du logement versus la hausse observée

	Taux d'ajustement	Hausse observée
2004	1,4%	-
2005	0,8%	2,0%
2006	0,9%	2,0%
2007	0,8%	2,4%
2008	0,7%	5,7%
2009	0,6 %	0,5%

Sources : Extrait du document : *Un logement pour tous et toutes : un droit fondamental*<sup>9</sup>, page 5 et <http://www.rdl.gouv.qc.ca>.

On observe que dès l'instant où le taux d'inoccupation d'Amos a fléchi sous le seuil de 3%, les loyers ont augmenté de façon significative.

Tableau 4.8

Évolution des loyers moyens des municipalités comparables

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Différence 2004-2009	
							Nette	%
<b>Amos</b>	<b>394 \$</b>	<b>402 \$</b>	<b>410 \$</b>	<b>420 \$</b>	<b>444 \$</b>	<b>446 \$</b>	<b>52 \$</b>	<b>13,2%</b>
Joliette	436 \$	460 \$	470 \$	495 \$	497 \$	513 \$	77 \$	17,7%
Mont-Laurier	-				445 \$	445 \$	-	-
Roberval	399 \$	404 \$	415 \$	423 \$	429 \$	431 \$	32 \$	8,0%
Rouyn-Noranda	422 \$	426 \$	444 \$	443 \$	456 \$	458 \$	36 \$	8,5%
Saint-Félicien	387 \$	394 \$	403 \$	416 \$	427 \$	431 \$	44 \$	11,4%
Sept-Îles	476 \$	483 \$	491 \$	503 \$	514 \$	512 \$	36 \$	7,6%
Val-d'Or	429 \$	437 \$	444 \$	446 \$	462 \$	462 \$	33 \$	7,7%

Sources : Rapport sur le marché locatif-Faits saillants. Octobre 2004 à avril 2009, Compilation GRATU

Parmi les municipalités retenues pour fin de comparaison dans la présente étude, les locataires des logements sur le territoire d'Amos ont

<sup>9</sup> Mémoire déposé à la Commission des Affaires sociales- Mandat d'initiative sur l'itinérance, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, Octobre 2008

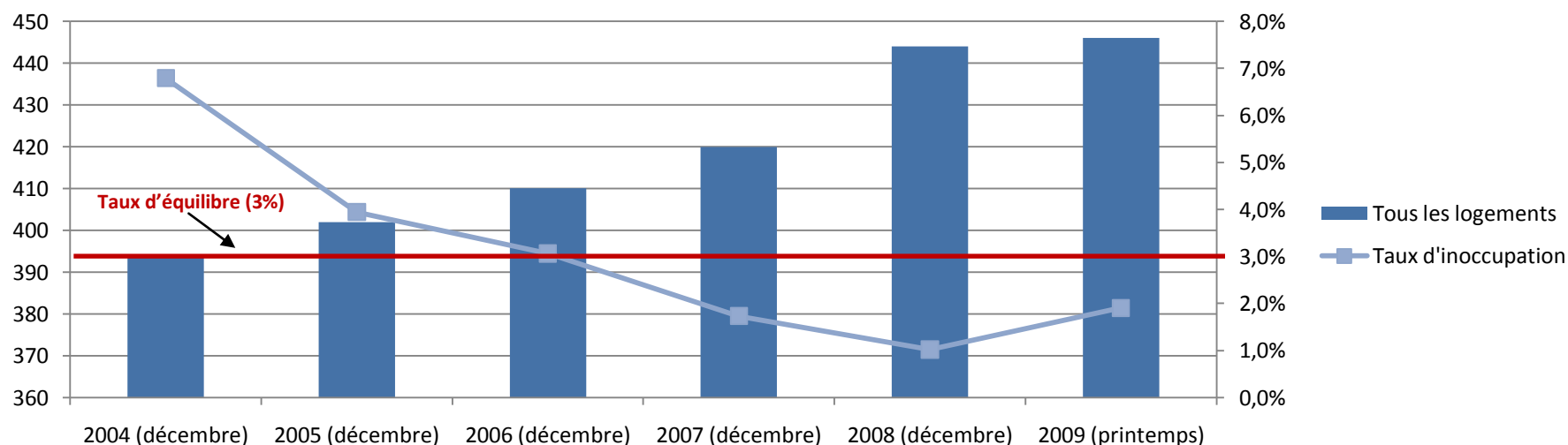
subi de fortes hausses de leur loyer. Seuls les locataires résidant à Joliette ont subi une plus forte hausse, suivent par la suite les locataires de Saint-Félicien.

Précédemment, nous avons évoqué le fait inéluctable de l'augmentation des loyers lorsque le nombre de logements disponibles se fait rare. Est-ce que cette théorie s'applique à Amos?

À la figure 4.4, nous avons indiqué par un histogramme le loyer moyen (tout logement) selon les rapports sur le marché locatif publiés par la SCHL auxquels nous avons ajouté le taux d'inoccupation et le taux d'équilibre. Ce dernier est établi à 3%.

À la lecture du graphique, force est de constater que les loyers sont maintenus relativement bas par le marché lorsque le taux d'inoccupation est supérieur au taux d'équilibre (période 2004 à 2006). En effet, durant cette période, le taux d'inoccupation variait de 6,8% à 3,1%. Le loyer moyen se maintenait à ce moment entre 394\$ et 410\$. Par la suite, on remarque que dès l'instant où le taux fléchit sous le seuil de 3%, les loyers augmentent de façon significative forçant les locataires à déboursier davantage pour se loger.

Figure 4.4 Variation du loyer (tous les logements) en fonction du taux d'inoccupation



#### 4.6 Loyer économique versus loyer médian

L'augmentation des coûts de construction est certainement un des facteurs qui justifie le faible nombre de mise en chantier des nouvelles constructions multifamiliales au cours des dernières années. À l'aide de pro-formats, nous avons tenté de calculer le loyer économique en tenant compte des coûts de construction et des frais d'exploitation actuels.

Le loyer économique est défini comme étant le montant exigé mensuellement par le propriétaire afin de dégager un équilibre budgétaire économique sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).

Pour le présent exemple, nous avons estimé les coûts de construction pour un immeuble de 24 logements de deux chambres (4½) à 108 000\$<sup>10</sup> par unité d'une superficie chacune d'environ 900 pieds carrés (274 m<sup>2</sup>). Le coût du terrain et de l'aménagement viennent s'ajouter aux de construction. Au total, un projet de construction de 24 logements devrait coûter 2 900 000\$ selon le marché de 2009 avec des frais d'exploitation<sup>11</sup> d'environ 236 000\$ annuellement.

**Selon les conditions du marché de 2009, les coûts de construction d'un immeuble de 24 logements reviennent à 108 000\$ par unité.**

**Pour obtenir un rendement de 7% à 10% respectivement, le propriétaire d'un nouvel immeuble de 24 logements devrait exiger un loyer variant entre 927\$ et 1 074\$.**

Un tel projet, financé sur une période de 25 ans avec une mise de fond initiale équivalent à 25% du montant du projet, doit générer environ 236 000\$ de revenus annuellement afin de couvrir les frais d'exploitation. Selon ce scénario, le loyer économique mensuel serait alors d'environ 820\$. À ce montant, le promoteur n'obtient aucun bénéfice financier sur son placement.

Compte tenu du risque, un promoteur s'attend généralement à un rendement minimal variant de 7 à 10% sur son placement immobilier. Pour obtenir le taux de rendement, on doit diviser le montant du bénéfice avant toute imposition (les revenus moins les dépenses) par le montant investi.

Ainsi, avec une mise de fonds initiale de près de 733 000\$ soit 25% du coût total du projet, le propriétaire d'un nouvel immeuble de 24 logements devrait exiger un loyer marchand variant entre 997\$ et 1 074\$ pour obtenir un rendement de 7% à 10% respectivement. Ce montant est largement supérieur au loyer moyen tel qu'observé au mois de juin dernier soit 454\$ (pour un logement deux chambres à coucher).

<sup>10</sup> Les coûts de construction des projets récents sont d'environ 120\$ du pied carré.

<sup>11</sup> Le détail des frais d'exploitation est présenté à l'annexe H.



#### 4.7 Besoins impérieux en logement

À l'aide de l'outil Internet interactif de la SCHL, *Le logement en ligne*<sup>12</sup> communément appelé LACEL, nous avons analysé l'évolution des besoins impérieux des ménages de l'agglomération d'Amos (AR) entre 2001 et 2006 selon le mode d'occupation (propriétaire ou locataire), le genre de ménage et selon l'âge du principal soutien du ménage.

L'estimation de l'ampleur des besoins impérieux permet d'évaluer et de suivre de près les conditions de logement des ménages. Ce faisant, elle aide les intervenants des secteurs public et privé à prendre des décisions éclairées dans ce domaine.

Par définition, un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) **et** si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian<sup>13</sup> des logements acceptables (répondant aux trois [normes d'occupation](#)) situés dans sa localité.

Un ménage n'éprouve pas de besoin impérieux de logement :

- Si son habitation est conforme aux normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité);

#### **Quelques définitions importantes**

##### **« Logement acceptable »**

Terme utilisé pour qualifier un logement d'une qualité convenable, d'une taille adéquate et d'un prix abordable. Les trois critères doivent être respectés pour que le logement soit considéré comme acceptable.

##### **« Logement de taille adéquate »**

Logement comptant suffisamment de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage, conformément à la Norme nationale d'occupation.

##### **« Logement abordable »**

Logement dont le coût représente moins de 30% du revenu du ménage avant impôt.

##### **« Logement de qualité convenable »**

Logement qui, de l'avis de leurs occupants, ne nécessite pas de réparations majeures, par exemple une tuyauterie ou un câblage électrique défectueux, ou des réparations de base aux murs, aux planchers ou aux plafonds.

<sup>12</sup> [http://data.beyond2020.com/CMHC/HiCOMain\\_FR.html](http://data.beyond2020.com/CMHC/HiCOMain_FR.html) . Le Logement au Canada en ligne (LACEL) est un outil interactif qui offre un survol des données que possède la SCHL sur les conditions de logement et les besoins impérieux de logement pour les années 2006, 2001, 1996 et 1991.

<sup>13</sup> Le loyer mensuel médian était de 500\$ pour la ville d'Amos et de 566\$ pour l'ensemble du Québec en 2006. *Logement et pauvreté au Québec*, janvier 2009 publié par le FRAPPU. Pages 10 et 11.



**Des modifications aux limites du territoire donné de l'agglomération de recensement d'Amos entre les recensements de 2001 et 2006.**

ou

- si son habitation n'est pas conforme à une ou plusieurs de ces normes, mais qu'il gagne un revenu suffisant pour se procurer un logement acceptable (répondant aux trois normes) dans sa localité.

Indépendamment de leurs circonstances, les ménages non familiaux ayant à leur tête un soutien de 15 à 29 ans qui fréquente l'école à plein temps sont considérés comme en transition de vie et comme n'ayant donc pas un besoin impérieux de logement.

#### Disponibilité des données

Des données relatives aux besoins impérieux sont disponibles que pour l'agglomération d'Amos (AR) pour les années de recensement 2001 et 2006. Entre les deux recensements, une modification aux limites de l'agglomération de recensement d'Amos a été apportée. Ainsi, contrairement à 2001, les municipalités de Barraute, Berry et Saint-Félix-de-Dalquier ne font plus partie de l'agglomération de recensement d'Amos en 2006, d'où la baisse significative du nombre de ménages, soit de 1 100.

De plus, comme le LACEL s'intéresse uniquement aux ménages sur lesquels il existe des données qui permettent d'évaluer la qualité, la taille et l'abordabilité du logement, en conséquence, la SCHL examine un univers plus restreint composé de ménages dont la situation permet l'évaluation des besoins impérieux en matière de logement au regard des trois normes (qualité, abordabilité et taille). Cet univers ne comprend que des ménages non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le RFLR est inférieur à 100 %. C'est ce qui explique la différence entre le nombre de ménages diffusé dans les différents profils des communautés et les données du LACEL .

#### Extrait des profils de communauté 2001 et 2006

	MRC d'Abitibi	
	Population	Nombre de ménages
<b>2001</b>	24 613	9 495
<b>2006</b>	24 275	9 920
<b>Différence</b>	-338	425
<b>Variation</b>	-1,4%	4,5%

	Agglomération de recensement d'Amos	
	Population	Nombre de ménages
<b>2001</b>	18 302	8 405
<b>2006</b>	17 915	7 295
<b>Différence</b>	-387	-1 110
<b>Variation</b>	-2,1%	-13,2%

	Ville d'Amos	
	Population	Nombre de ménages
<b>2001</b>	13 044	5 250
<b>2006</b>	12 584	5 335
<b>Différence</b>	-460	85
<b>Variation</b>	-3,5%	1,6%

Le présent tableau indique les municipalités faisant partie de l'agglomération de recensement pour chacune des années des derniers recensements. L'information sur la population et le nombre de ménages pour chacune des municipalités y figurent également.

Recensement 2001		
	Population	Nombre de ménages
Amos (Ville)	13 044	5 250
<i>Barraute (Municipalité)</i>	2 010	825
<i>Berry (Municipalité)</i>	489	180
Landrienne (Canton (Municipalité de))	1 092	365
Pikogan (Réserve indienne)	443	120
Saint-Dominique-du-Rosaire (Municipalité)	476	170
<i>Saint-Félix-de-Dalquier (Municipalité)</i>	938	330
Saint-Marc-de-Figuery (Paroisse (Municipalité de))	615	225
Saint-Mathieu-d'Harricana (Municipalité)	700	240
Sainte-Gertrude-Manneville (Municipalité)	785	270
Trécesson (Canton (Municipalité de))	1 177	415
<b>Total pour l'AR</b>	<b>21 769</b>	<b>8 390</b>
<b>Poids démographique Amos ville/Amos (AR)</b>	<b>60%</b>	<b>63%</b>

Recensement 2006		
	Population	Nombre de ménages
Amos (Ville)	12 584	5 335
Landrienne (Canton (municipalité de))	986	375
Pikogan (Réserve indienne)	487	135
Saint-Dominique-du-Rosaire (Municipalité)	447	175
Saint-Marc-de-Figuery (Paroisse (municipalité de))	692	260
Saint-Mathieu-d'Harricana (Municipalité)	716	265
Sainte-Gertrude-Manneville (Municipalité)	811	300
Trécesson (Canton (municipalité de))	1 195	445
<b>Total pour l'AR</b>	<b>17 918</b>	<b>7 290</b>
<b>Poids démographique Amos ville/Amos (AR)</b>	<b>70%</b>	<b>73%</b>

Selon le tableau 4.9, la proportion des ménages en situation de besoin impérieux a diminué de près de 3% entre les deux derniers recensements afin de s'établir globalement à 7%. Cette diminution correspond concrètement à 270 ménages qui ne seraient plus en situation de besoin impérieux.

On constate ainsi que 475 sur 6 985 ménages seraient susceptibles d'être en besoin impérieux.

Cette amélioration surpasse celle de l'ensemble des ménages québécois qui ont connu globalement une diminution de 2% de la proportion des ménages en situation de besoin impérieux mais légèrement inférieure aux autres municipalités comparables. Les villes de Sept-Îles et de Val-d'Or ont connu une plus forte amélioration de la proportion de l'ordre de 4% et plus.

La situation globale des ménages en besoin impérieux s'améliore au même rythme que l'ensemble du Québec et des villes comparables avec une nette amélioration (baisse de 6%) dans la proportion des locataires dans cette situation.

**Tableau 4.9**

**Répartition sommaire des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement pour la province de Québec et les villes comparables variation entre 2001 et 2006**

	Univers des ménages			Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement			Proportion des ménages en situation de besoins impérieux		
	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation (%)	2001 (%)	2006 (%)	Différence (point de pourcentage)
<b>QUÉBEC</b>	2 812 775	3 061 415	8,8%	352 355	324 590	-7,9%	12,5%	10,6%	-1,9%
<b>Amos – AR</b>	7 895	6 985	-11,5%	745	475	-36,2%	9,4%	6,8%	-2,6%
<b>Joliette - AR</b>	14 540	18 675	28,4%	2 085	2 015	-3,4%	14,3%	10,8%	-3,5%
<b>Rouyn-Noranda – AR</b>	14 450	17 075	18,2%	1 915	1 725	-9,9%	13,3%	10,1%	-3,2%
<b>Sept-Îles – AR</b>	9 750	10 790	10,7%	1 135	750	-33,9%	11,6%	7,0%	-4,6%
<b>Val-d'Or - AR</b>	12 505	12 930	3,4%	1 825	1 365	-25,2%	14,6%	10,6%	-4,0%

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRTATU

#### 4.7.1 Profil des ménages en situation de besoin impérieux de logement

Note : Considérant que Statistique Canada protège la confidentialité des renseignements en arrondissant de façon aléatoire les chiffres relatifs au nombre de ménages, ceci explique que le total arrondi quantifiant certaines variables ne corresponde pas à la somme des valeurs arrondies de chaque élément.



Précédemment, nous avons établi que la proportion des ménages en situation de besoin impérieux était à 7% pour le secteur d'Amos. À l'aide des prochains tableaux, nous allons tenter d'établir le profil des ménages amossois en situation de besoin impérieux à savoir si la problématique concerne davantage le mode d'occupation, le genre de ménage ou encore selon l'âge du principal soutien du ménage.

#### 4.7.2 Problématique des ménages en situation de besoin impérieux selon le mode d'occupation

Au dernier recensement, à l'instar des ménages au Québec, les ménages locataires, dont la proportion est de 15% pour l'agglomération d'Amos (AR) comparativement à 22% pour l'ensemble du Québec, sont plus susceptibles de se retrouver en situation de besoins impérieux que les ménages propriétaires dont la proportion est d'environ 3% tant pour Amos que pour la province de Québec.

**La proportion des ménages en situation de besoin impérieux est de 7% pour le secteur d'Amos.**

**La proportion des ménages locataires en situation de besoin impérieux est de 15% alors que les ménages propriétaires dans la même situation n'est que de 3% pour le secteur d'Amos.**

On constate toutefois entre 2001 et 2006 une baisse de six points de pourcentage de la proportion des ménages locataires. Cette diminution est nettement plus marquée à Amos qu'à l'échelle de la province, mais similaire aux diminutions observées dans les municipalités comparables.

Finalement, si les ménages locataires amossois sont plus susceptibles d'être en situation de besoin impérieux que les ménages propriétaires, ceux-ci ont connu une amélioration de leur condition entre 2001 et 2006.



Tableau 4.10

Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon le mode d'occupation pour la province de Québec et les villes comparables entre 2001 et 2006

	Univers des logements	Ménages éprouvant des besoins impérieux		Nombre total de ménages propriétaires	Ménages propriétaires éprouvant des besoins impérieux		Nombre total de ménages locataires	Ménages locataires éprouvant des besoins impérieux	
	Nombre de ménages	Nombre total de ménages	Proportion		Nombre de ménages	Proportion		Nombre de ménages	Proportion
<b>QUÉBEC</b>									
2006	3 061 415	324 590	10,6%	1 863 045	63 935	3,4%	1 198 375	260 655	21,8%
2001	2 812 775	352 350	12,5%	1 658 060	74 655	4,5%	1 154 715	277 695	24,0%
Variation	8,8%	-7,9%	-1,9%	12,4%	-14,4%	-1,1%	3,8%	-6,1%	-2,3%
<b>Amos - AR</b>									
2006	6 985	470	6,7%	4 770	140	2,9%	2 210	330	14,9%
2001	7 895	750	9,5%	5 420	225	4,2%	2 475	520	21,0%
Variation	-11,5%	-37,3%	-2,8%	-12,0%	-37,8%	-1,2%	-10,7%	-36,5%	-6,1%
<b>Joliette - AR</b>									
2006	18 675	2 015	10,8%	10 090	310	3,1%	8 580	1 705	19,9%
2001	14 540	2 080	14,3%	7 765	275	3,5%	6 770	1 810	26,7%
Variation	28,4%	-3,1%	-3,5%	29,9%	12,7%	-0,5%	26,7%	-5,8%	-6,9%
<b>Rouyn-Noranda - AR</b>									
2006	17 075	1 720	10,1%	10 305	245	2,4%	6 765	1 470	21,7%
2001	14 450	1 910	13,2%	8 875	365	4,1%	5 575	1 550	27,8%
Variation	18,2%	-9,9%	-3,1%	16,1%	-32,9%	-1,7%	21,3%	-5,2%	-6,1%
<b>Sept-Îles - AR</b>									
2006	10 790	750	7,0%	7 090	130	1,8%	3 705	620	16,7%
2001	9 750	1 135	11,6%	6 295	260	4,1%	3 460	875	25,3%
Variation	10,7%	-33,9%	-4,7%	12,6%	-50,0%	-2,3%	7,1%	-29,1%	-8,6%
<b>Val-d'Or - AR</b>									
2006	12 930	1 365	10,6%	7 790	215	2,8%	5 135	1 150	22,4%
2001	12 505	1 825	14,6%	7 410	350	4,7%	5 095	1 475	28,9%
Variation	3,4%	-25,2%	-4,0%	5,1%	-38,6%	-2,0%	0,8%	-22,0%	-6,6%

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRATU

### Quelques définitions sur les ménages

#### « Ménage familial »

Un ménage familial comprend au moins une famille de recensement, c'est-à-dire un couple marié (avec ou sans enfants des deux conjoints ou de l'un d'eux), un couple vivant en union libre (avec ou sans enfants des deux partenaires ou de l'un d'eux) ou un parent seul (peu importe son état matrimonial) demeurant avec au moins un enfant dans le même logement. Un couple peut-être formé de personnes de sexe opposé ou de même sexe. Les « enfants » dans une famille de recensement incluent les petits-enfants vivant dans le ménage d'au moins un de leurs grands-parents, en l'absence des parents.

#### « Ménage multifamilial »

Un ménage multifamilial se compose de deux familles de recensement ou plus (avec ou sans autres personnes) qui occupent le même logement privé.

#### « Ménage non familial »

Un ménage non familial est formé soit d'une personne vivant seule, soit de deux personnes ou plus partageant un logement privé, mais qui ne forment pas une famille.

### 4.7.3 Problématique des ménages en situation de besoin impérieux selon le genre de ménage

Selon le tableau 4.12 intitulé *Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon le genre de ménages*, la proportion des ménages formés en couple (avec ou sans enfants) en situation de besoins impérieux a connu une baisse de point de pourcentage de l'ordre de 2,5% pour se situer à 0,4% en 2006, alors que l'ensemble des ménages québécois voisine le 2%.

La proportion des ménages de type monoparental est également en légère baisse pour cette même période et se compare à l'ensemble des ménages québécois dans la même situation.

La proportion des ménages non familiaux en situation de besoins impérieux a subi quant à elle, une légère hausse pour se situer à près de 5%, ce qui est toutefois inférieur à la moyenne québécoise. De tous les genres de ménages, c'est ce type qui est le plus susceptible de se trouver en situation de besoin impérieux en logement.

Les ménages non familiaux sont traditionnellement reconnus pour être des ménages en situation temporaire ou de transition. Nous pouvons penser à un regroupement d'étudiants qui, le temps de leurs études, se réunissent afin de diminuer les coûts de leur logement ou encore deux personnes en début de fréquentation logeant sous le même toit. Dans le cas présent, leur situation de ménage changera en ménage familial après deux années de vie commune. Ce type de ménage comprend également les personnes vivant seules.

Tableau 4.11

Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon le genre de ménages pour la province de Québec et l'agglomération de recensement des municipalités comparables variation entre 2001 et 2006

	Nombre total de ménages	Ménage formé en couple		Ménage monoparental		Ménage multifamilial		Ménage non familial		Nombre total de ménages ayant des besoins impérieux	
		(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)
<b>QUÉBEC</b>											
2006	3 061 415	63 400	2,1%	60 145	2,0%	1100	0,0%	199 940	6,53%	324 585	10,6%
2001	2 812 775	65 805	2,3%	67 015	2,4%	1355	0,0%	218 180	7,76%	352 355	12,5%
Variation	8,8%	-3,7%	-0,3%	-10,3%	-0,4%	-255	0,0%	-18 240	-1,23%	-27 770	-1,9%
<b>Amos - AR</b>											
2006	6 985	30	0,4%	95	1,4%	0	0,0%	345	4,94%	470	6,7%
2001	7 895	230	2,9%	165	2,1%	0	0,0%	355	4,50%	750	9,5%
Variation	-11,5%	-87,0%	-2,5%	-42,4%	-0,7%	0	0,0%	-10	0,44%	-280	-2,8%
<b>Joliette - AR</b>											
2006	18 675	395	2,1%	350	1,9%	0	0,0%	1 265	6,77%	2 010	10,8%
2001	14 540	260	1,8%	455	3,1%	10	0,1%	1 365	9,39%	2 090	14,4%
Variation	28,4%	51,9%	0,3%	-23,1%	-1,3%	-10	-0,1%	-100	-2,61%	-80	-3,6%
<b>Rouyn-Noranda - AR</b>											
2006	17 075	220	1,3%	335	2,0%	0	0,0%	1 165	6,82%	1 720	10,1%
2001	14 450	285	2,0%	375	2,6%	0	0,0%	1 245	8,62%	1 905	13,2%
Variation	18,2%	-22,8%	-0,7%	-10,7%	-0,6%	0	0,0%	-80	-1,79%	-185	-3,1%
<b>Sept-Îles - AR</b>											
2006	10 790	125	1,2%	190	1,8%	0	0,0%	440	4,08%	755	7,0%
2001	9 750	230	2,4%	260	2,7%	0	0,0%	640	6,56%	1 130	11,6%
Variation	10,7%	-45,7%	-1,2%	-26,9%	-0,9%	0	0,0%	-200	-2,49%	-375	-4,6%
<b>Val-d'Or - AR</b>											
2006	12 930	115	0,9%	270	2,1%	0	0,0%	980	7,58%	1 365	10,6%
2001	12 505	270	2,2%	410	3,3%	0	0,0%	1145	9,16%	1 825	14,6%
Variation	3,4%	-57,4%	-1,3%	-34,1%	-1,2%	0	0,0%	-165	-1,58%	-460	-4,0%

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRTATU

#### 4.7.4 Problématique des ménages en situation de besoin impérieux selon l'âge du principal soutien

L'âge fait référence au groupe d'âge du principal soutien du ménage, soit la personne du ménage qui est la principale responsable du paiement du loyer ou de l'emprunt hypothécaire, des taxes, de l'électricité, etc., pour le logement.

**Les ménages, dont le principal soutien est âgé entre 30-44 ans, ont connu la plus grande baisse de point de pourcentage entre les deux recensements, soit plus de 2%.**

Les ménages, dont le principal soutien est âgé entre 30-44 ans, ont connu la plus grande baisse de point de pourcentage entre les deux recensements, soit plus de 2%. Ceci peut s'expliquer par la conjoncture économique des dernières années où la situation financière de ce groupe d'âge s'est grandement améliorée (voir section socio- démographique).

De tous les groupes d'âges, seul le groupe des personnes âgées entre 45 et 64 ans n'a pas connu une amélioration dans la proportion de ménages aux prises avec des besoins impérieux en logement ayant resté au statut quo en 2001 et 2006. En chiffre absolu, il s'agit d'une diminution d'une soixantaine de ménages. Toutefois, les modifications apportées aux limites de l'agglomération de recensement d'Amos en 2006 ne nous permettent pas de tirer une conclusion claire et précise.

Néanmoins, considérant que selon le profil des communautés, le nombre total de ménages a augmenté sur les territoires de la ville d'Amos et de la MRC d'Abitibi. Nous pouvons déduire que dans les faits, bien qu'en chiffre absolu la situation semble s'être améliorée, elle s'est en fait détériorée pour ces catégories d'âge pour les ménages du groupe 45-64 ans et plus pour le territoire de la ville d'Amos.

**Seul le groupe des personnes âgées entre 45 et 64 ans n'a pas connu une amélioration dans la proportion de ménages aux prises avec des besoins impérieux en logement ayant resté au statut quo en 2001 et 2006.**

Tableau 4.12

Répartition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon l'âge du principal soutien pour la province de Québec et l'agglomération de recensement des municipalités comparables variation entre 2001 et 2006

	Nombre total de ménages	15-29 ans		30-44 ans		45-64 ans		65 ans et +		Nombre total de ménages ayant des besoins impérieux	
		(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)	(Nombre)	Proportion (%)
<b>QUÉBEC</b>											
2006	3 061 415	36 285	1,2%	84 000	2,7%	125 990	4,1%	78 315	2,6%	324 590	10,6%
2001	2 812 775	45 295	1,6%	96 925	3,4%	114 040	4,1%	96 095	3,4%	352 355	12,5%
Variation	8,8%	-19,9%	-0,4%	-13,3%	-0,7%	10,5%	0,1%	-18,5%	-0,9%	-27 765	-1,9%
<b>Amos - AR</b>											
2006	6 985	90	1,3%	80	1,1%	215	3,1%	90	1,3%	475	6,8%
2001	7 895	110	1,4%	270	3,4%	245	3,1%	120	1,5%	745	9,4%
Variation	-11,5%	-18,2%	-0,1%	-70,4%	-2,3%	-12,2%	0,0%	-25,0%	-0,2%	-270	-2,6%
<b>Joliette - AR</b>											
2006	18 675	310	1,7%	495	2,7%	910	4,9%	300	1,6%	2 015	10,8%
2001	14 540	285	2,0%	605	4,2%	770	5,3%	430	3,0%	2 090	14,4%
Variation	28,4%	8,8%	-0,3%	-18,2%	-1,5%	18,2%	-0,4%	-30,2%	-1,4%	-75	-3,6%
<b>Rouyn-Noranda - AR</b>											
2006	17 075	225	1,3%	320	1,9%	885	5,2%	290	1,7%	1 720	10,1%
2001	14 450	335	2,3%	550	3,8%	520	3,6%	505	3,5%	1 910	13,2%
Variation	18,2%	-32,8%	-1,0%	-41,8%	-1,9%	70,2%	1,6%	-42,6%	-1,8%	-190	-3,1%
<b>Sept-Îles - AR</b>											
2006	10 790	145	1,3%	165	1,5%	345	3,2%	105	1,0%	760	7,0%
2001	9 750	235	2,4%	310	3,2%	280	2,9%	305	3,1%	1 130	11,6%
Variation	10,7%	-38,3%	-1,1%	-46,8%	-1,7%	23,2%	0,3%	-65,6%	-2,2%	-370	-4,5%
<b>Val-d'Or - AR</b>											
2006	12 930	175	1,4%	290	2,2%	630	4,9%	275	2,1%	1 370	10,6%
2001	12 505	275	2,2%	605	4,8%	625	5,0%	325	2,6%	1 830	14,6%
Variation	3,4%	-36,4%	-0,8%	-52,1%	-2,6%	0,8%	-0,1%	-15,4%	-0,5%	-460	-4,0%

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRTATU



Le tableau 4.13 dresse le portrait avec précision des ménages éprouvant des besoins impérieux en logement en prenant en considération les différentes variables soient le mode d'occupation, le genre de ménage et l'âge du principal soutien pour l'agglomération de recensement Amos (AR).

Entre 2001 et 2006 dans le secteur d'Amos, le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux en logement a diminué de près de la moitié, passant de 765 à 460 ménages soit une diminution de 3%. Cette amélioration concerne davantage les ménages familiaux et les familles monoparentales alors que nous n'observons aucune amélioration chez les ménages non familiaux pour la même période.

En effet, chez les ménages familiaux, le nombre de ménage éprouvant des problèmes est passé de 235 en 2001 à 25 en 2006. Cette amélioration est significative pour le groupe d'âges 30-44 ans où à lui seul on constate une diminution de 115 ménages susceptibles d'éprouver des besoins en logement. La forte augmentation des revenus pour cette catégorie d'âge n'est pas étrangère à cette forte amélioration.

**Le profil du ménage en situation de besoin impérieux de logement correspond à un ménage non familial occupant un logement loué et dont les membres sont âgés de 45 ans et plus.**

**En 2006, 395 des 460 ménages en situation de besoin impérieux sont des ménages non familiaux.**

On constate également que le nombre de ménage monoparental dans la même situation est également en baisse entre 2001 et 2006, le nombre étant passé de 170 à 80, soit une diminution de plus de 50%. Encore une fois, l'amélioration de la situation financière des personnes âgées entre 30 et 44 ans en est la principale cause.

Quant aux ménages non familiaux éprouvant des problèmes, le nombre a légèrement diminué entre les deux recensements. Toutefois, le nombre de ménage total ayant également diminué suite aux modifications apportées aux limites de l'agglomération d'Amos ce qui a pour effet d'augmenter la proportion des ménages susceptibles d'éprouver des problèmes impérieux en logement par rapport à tous les ménages. Considérant que les personnes vivant seules sont par définition un ménage non familial et que le tiers des ménages dans le secteur d'Amos sont constitués d'une seule personne, l'abordabilité des logements est essentiellement le besoin éprouvé par ces ménages étant donné les revenus limités des ménages formés d'une personne.

En fonction de ce qui précède, le profil du ménage en situation de besoin impérieux de logement correspond à un ménage non familial occupant un logement loué et dont les membres sont âgés de 45 ans et plus. Ce profil, au dernier recensement, correspond à 180 ménages, soit une proportion d'environ 2,5% de tous les ménages connaissant des besoins impérieux, soit presque la moitié de tous les ménages dans cette situation.



Tableau 4.13

Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement selon le mode d'occupation, le genre de ménage et l'âge du principal soutien pour l'agglomération de recensement Amos (AR) variation entre 2001 et 2006

Amos - AR	Nombre total de ménages		Nombre total de ménages en situation de besoins impérieux				Nombre total de ménages propriétaires		Nombre de ménages propriétaires en situation de besoins impérieux				Nombre total de ménages locataires		Nombre de ménages locataires en situation de besoins impérieux			
	2001	2006	2001	%	2006	%	2001	2006	2001	%	2006	%	2001	2006	2001	%	2006	%
<b>Ménages familiaux</b>																		
Couple																		
15-29 ans	600	480	50	0,6%			260	285	10	0,2%			340	185	40	1,6%		
30-44 ans	1 750	1 075	115	1,5%			1 530	935	85	1,6%			215	140	20	0,8%		
45-64 ans	1 970	1 945	70	0,9%	25	0,4%	1 765	1 695	40	0,7%	20	0,4%	205	250	35	1,4%		
65 ans et +	605	595					485	460					125	135				
Monoparental																		
15-29 ans	85	75	30	0,4%	40	0,6%	25	25					60	50	25	1,0%	25	1,1%
30-44 ans	345	325	90	1,1%	40	0,6%	130	185	10	0,2%			220	140	85	3,4%	40	1,8%
45-64 ans	265	270	40	0,5%			180	200	10	0,2%			80	65	30	1,2%		
65 ans et +	115	105	10	0,1%			95	75					20	30	10	0,4%		
Multifamilial																		
15-29 ans																		
30-44 ans	10						10											
45-64 ans	35						30											
65 ans et +	10																	
<b>Ménage non familiaux</b>																		
15-29 ans	240	250	35	0,4%	50	0,7%	60	70					180	180	35	1,4%	40	1,8%
30-44 ans	480	350	65	0,8%	40	0,6%	215	135	10	0,2%			265	215	60	2,4%	25	1,1%
45-64 ans	700	835	140	1,8%	185	2,7%	330	390	25	0,5%	65	1,4%	375	440	115	4,6%	120	5,4%
65 ans et +	685	665	120	1,5%	80	1,1%	295	295	35	0,6%	25	0,5%	395	370	80	3,2%	60	2,7%
<b>Total des ménages</b>	<b>7 895</b>	<b>6 970</b>	<b>765</b>	<b>9,7%</b>	<b>460</b>	<b>6,6%</b>	<b>5 420</b>	<b>4 770</b>	<b>225</b>	<b>4,2%</b>	<b>110</b>		<b>2 475</b>	<b>2 210</b>	<b>535</b>	<b>21,6%</b>	<b>310</b>	<b>14,0%</b>

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRTATU



#### 4.7.5 Logement acceptable (répondant aux normes d'occupation)

Par définition, un ménage est en situation de besoin impérieux lorsque le logement qu'il habite ne satisfait pas à au moins une des normes d'acceptabilité (taille suffisante, qualité acceptable et abordabilité) ET que 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité.

Nous avons volontairement omis d'aborder l'aspect du respect des normes d'acceptabilité considérant que selon les données de la SCHL, les besoins impérieux de logement des ménages amossois pour 2006 ne concernent que l'abordabilité des logements. Ainsi, selon les informations recueillies au dernier recensement, tous les logements seraient de taille suffisante et de qualité acceptable sur le territoire de la ville d'Amos.

#### 4.7.6 Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen

Pour la plupart des ménages québécois, le logement représente la principale dépense et son abordabilité est étroitement liée au bien-être des membres du ménage.

La mesure de l'abordabilité comprend la comparaison des coûts du logement à la capacité des ménages de couvrir ces coûts. Le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) est l'une des mesures souvent utilisée.

La valeur de référence de 30 % est généralement reconnue comme la limite supérieure pour qu'un logement soit considéré abordable.

L'abordabilité du logement est également utilisée par les gouvernements pour les aider à la conception, à la prestation, au financement et à l'évaluation des programmes de logement social.

#### **RAPPORT DES FRAIS DE LOGEMENT AU REVENU (RFLR)**

Le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) correspond à la proportion du revenu total avant impôt qu'un ménage consacre au logement.

Pour obtenir ce rapport, on divise le montant annuel des frais de logement par le revenu annuel total du ménage. Il s'agit de la variable utilisée dans le calcul du RFLR moyen qui représente la moyenne des RFLR de tous les ménages pris individuellement.

#### **Frais de logement moyens**

Les frais de logement représentent le coût mensuel total que paie un ménage pour occuper son logement. Les frais de logement comprennent :

- dans le cas **des locataires**, le loyer et les coûts de l'électricité, du combustible, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux;
- dans le cas **des propriétaires**, les paiements hypothécaires (principal et intérêts), les impôts fonciers, les charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, du combustible, de



Les tableaux 4.15 et 4.16 dressent le portrait de la situation du rapport des frais de logement au revenu pour la situation de la ville d'Amos des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement et sans égard des besoins.

Les revenus des ménages amossois, sans égard des besoins impérieux, ont progressé davantage comparativement aux mêmes ménages des municipalités dites comparables et à l'ensemble du Québec. Cette augmentation de revenus est venue atténuer l'augmentation des frais de logement qui ont connu une augmentation nette de 58\$ entre 2001 et 2006, soit une augmentation de 11%.

**Tableau 4.14**

**Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen pour tous les ménages sans égard des besoins impérieux de logement variation entre 2001 et 2006**

	Tous les ménages sans égard des besoins impérieux de logement											
	Nombre de ménages			Revenu moyen des ménages			Frais de logement moyens			Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen		
	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation 2001-2006 (%)	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation 2001-2006 (%)	2001 (nombre)	2006 (nombre)	Variation 2001-2006 (%)	2001 (%)	2006 (%)	Variation 2001-2006 (%)
<b>QUÉBEC</b>	2 812 775	3 061 415	8,8%	52 175 \$	60 828 \$	16,6%	621 \$	723 \$	16,5%	20,9	21,0	0,5%
<b>Amos - AR</b>	7 895	6 985	-11,5%	48 162 \$	59 648 \$	23,8%	521 \$	579 \$	11,2%	18,6	17,1	-8,1%
<b>Joliette - AR</b>	14 540	18 675	28,4%	46 924 \$	52 630 \$	12,2%	556 \$	626 \$	12,6%	22,0	21,9	-0,5%
<b>Rouyn-Noranda - AR</b>	14 450	17 075	18,2%	49 268 \$	55 471 \$	12,6%	602 \$	607 \$	0,8%	21,3	19,6	-8,0%
<b>Sept-Îles - AR</b>	9 750	10 790	10,7%	55 187 \$	63 163 \$	14,5%	565 \$	624 \$	10,4%	18,2	17,5	-3,8%
<b>Val-d'Or - AR</b>	12 505	12 930	3,4%	49 206 \$	58 099 \$	18,1%	595 \$	636 \$	6,9%	21,4	19,5	-8,9%

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRTATU

Quant aux ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, leur revenu a connu une augmentation d'un peu plus de 9% en cinq ans, soit environ 1 031\$ annuellement. Fort heureusement, pour ces ménages d'Amos, les frais de logements n'ont subi qu'une légère augmentation de 3% comparativement à 15% pour l'ensemble du Québec. Ces conditions font en sorte que la situation des ménages aux prises de besoins impérieux semble avoir connu la plus forte amélioration des municipalités retenues pour la présente étude.

Tableau 4.15

Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement variation entre 2001 et 2006

	Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement											
	Nombre de ménages			Revenu moyen des ménages			Frais de logement moyens			Rapport des frais de logement au revenu (RFLR) moyen		
	2001	2006	Variation 2001-2006	2001	2006	Variation 2001-2006	2001	2006	Variation 2001-2006	2001	2006	Variation 2001-2006
	(nombre)	(nombre)	(%)	(nombre)	(nombre)	(%)	(nombre)	(nombre)	(%)	(%)	(%)	(%)
<b>QUÉBEC</b>	352 355	324 590	-7,9%	12 628 \$	14 440 \$	14,3%	489 \$	563 \$	15,1%	49,9	50,5	1,2%
<b>Amos - AR</b>	745	475	-36,2%	11 027 \$	12 058 \$	9,4%	428 \$	442 \$	3,2%	50,2	45,6	-9,2%
<b>Joliette - AR</b>	2 085	2 015	-3,4%	10 698 \$	12 497 \$	16,8%	436 \$	511 \$	17,3%	52,1	51,4	-1,3%
<b>Rouyn-Noranda - AR</b>	1 915	1 725	-9,9%	11 646 \$	11 719 \$	0,6%	447 \$	442 \$	-1,1%	49,0	48,3	-1,4%
<b>Sept-Îles - AR</b>	1 135	750	-33,9%	11 857 \$	12 818 \$	8,1%	441 \$	487 \$	10,4%	47,3	49,9	5,5%
<b>Val-d'Or - AR</b>	1 825	1 365	-25,2%	11 707 \$	12 112 \$	3,5%	453 \$	451 \$	-0,6%	50,2	48,6	-3,2%

Sources : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement), Compilation GRTATU

#### 4.8 Continuum de logement

À partir de l'analyse précédente de la situation globale du logement à Amos, nous avons dressé le continuum de logement pour la situation des ménages amossois (AR).

Ces derniers sont répartis en fonction de leur revenu net dans la partie supérieure du tableau. Ainsi, vous avez approximativement 10% ou 740 ménages qui ont un revenu net d'au plus de 14 999\$. À ce nombre s'ajoutent 740 autres ménages, soit 20% des ménages qui ont un revenu entre 14 999\$ et 19 999\$ et ainsi de suite.

**Près de 10% des ménages, soit environ 740 ménages, ne peuvent se payer un logement abordable avec un loyer maximal de 375\$ mensuellement.**

**Près de 30% des ménages, sont limités quant à l'achat d'une maison abordable à moins qu'ils n'aient un montant important en capital net.**

Au centre du graphique, on retrouve l'offre de logement telle qu'observée au printemps et à l'été 2009. Les données de l'offre de logement locatif proviennent du dernier rapport de la SCHL concernant le marché locatif (juin 2009). Quant aux prix des maisons en revente, ils proviennent de l'Association canadienne de l'immeuble (SIA). Finalement, les prix des nouvelles constructions sont issus des déclarations de permis au cours des trois dernières années.

La partie inférieure du graphique indique le coût des logements abordables en achat<sup>14</sup> ou en location. L'abordabilité du logement est fixée à 30% du revenu du ménage.

En fonction de ce qui précède, le tableau se lit comme suit : Par exemple, un ménage qui gagne annuellement 49 999\$ peut se permettre un loyer de 1 250\$ ou l'acquisition d'une maison d'une valeur de 179 740\$, tout en demeurant dans des conditions d'abordabilité de logement.

Selon le graphique du continuum, un ménage amossois sur dix n'a même pas la capacité de se payer un studio abordable selon le loyer moyen pour cette typologie. Près du tiers des ménages, soit ceux qui ont un revenu inférieur à 30 000\$, sont limités quant à la possibilité d'acheter une maison abordable. Cette limite financière correspond à l'achat d'une maison au prix médian de 2008, soit 121 000\$ afin de respecter l'abordabilité. Ce prix médian a été défini par l'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue dans son bulletin d'avril 2009. On y apprend également que le prix médian de vente des maisons pour le secteur d'Amos était de 83 500\$ en 2000. Le prix médian des maisons sur le marché de la revente a bondi de 45% en 8 ans pour le secteur d'Amos.

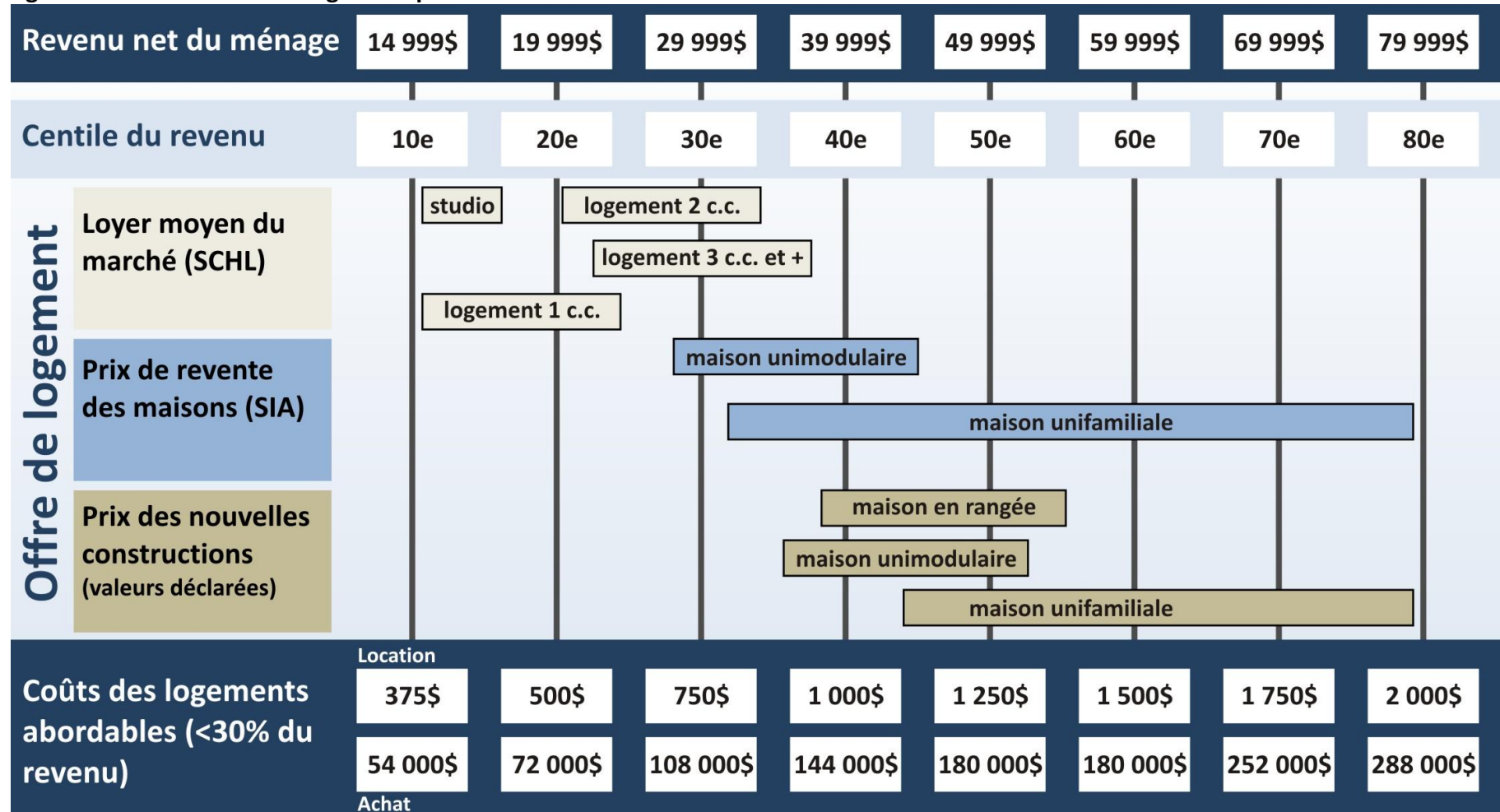
Finalement, plus de 20% des ménages ont la capacité financière de trouver un logement abordable, soit en achat ou en location. Concrètement, ces ménages peuvent se permettre l'achat d'une maison dans le marché de la revente en construction neuve au montant maximal de 288 000\$ ou un loyer mensuel de 2 000\$.

---

<sup>14</sup> Pour déterminer l'abordabilité du logement en achat, nous avons établi un emprunt hypothécaire amorti sur 20 ans, à un taux moyen de 5,75% et un terme de 5 ans, et ce, sans tenir compte d'une mise de fonds initiale.



Figure 4.5 Continuum du logement pour la ville d'Amos



## 5.0 Analyse et besoins en logement social

### 5.1 État de la situation globale

Selon les données disponibles à la SHQ et à l'OMHA, le nombre de logements sociaux et communautaires sur le territoire de la ville d'Amos est de 265 unités de logement. Selon Jacques Lavoie, directeur de l'Office d'habitation d'Amos, aucun ménage amossois ne bénéficie du programme Supplément au loyer de la SHQ, communément appelé PSL. Ce programme s'adresse aux personnes à faible revenu, aux personnes handicapées ainsi qu'aux personnes vivant des situations exceptionnelles. Il permet aux personnes d'habiter un logement du marché locatif tout en payant un loyer semblable à celui d'une habitation à loyer modique. La Société d'habitation du Québec paie au propriétaire de l'immeuble la différence entre le loyer prévu au bail et la part de loyer payable par le locataire.

Cette offre se veut plus qu'intéressante. En comparaison avec l'ensemble du Québec, à Amos, la proportion du nombre de logements sociaux par rapport à l'ensemble des logements est de 5% et de 13% par rapport au parc de logements locatifs alors que pour l'ensemble du Québec, ces proportions ne sont que de 3% (par rapport à l'ensemble des logements) et 7% (par rapport au parc de logements locatifs).

**La proportion de logements sociaux de la ville d'Amos fait bonne figure notamment par rapport à l'ensemble de la région de l'Abitibi-Témiscamingue et des municipalités de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or.**

De plus, lorsque cette proportion de logements sociaux est comparée aux municipalités concernées, Amos fait également bonne figure notamment par rapport à l'ensemble de la région de l'Abitibi-Témiscamingue et des municipalités de Rouyn-Noranda et de Val-d'Or.

**Le nombre de logements sociaux et communautaires sur le territoire de la ville d'Amos est de 265 unités de logement ce qui représente 13% de tous les logements offerts en location.**

**Tableau 5.1**  
**Logements communautaires et sociaux par municipalité**

Municipalités	Nombre de logements privés selon le profil des communautés 2006 (1)	Nombre de logements loués selon le profil des communautés 2006 (1)	Logements communautaires et sociaux						
			Nombre de logements gérés par les Offices d'habitation (3)	Logements sociaux gérés par des coopératives d'habitation et des OBNL (2) (note 1)	Logements sociaux pour les autochtones hors réserves en 2006 (2)	Nombre de ménages PSL (3) (2008)	Total logement social	% logements sociaux par rapport au à l'ensemble des logements	% logements sociaux par rapport au parc de logements locatifs
<b>Amos</b>	<b>5 530</b>	<b>2 095</b>	<b>122</b>	<b>125</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>265</b>	<b>4,8%</b>	<b>12,6%</b>
Joliette	9 092	5 330	434	71	17	25	547	6,0%	10,3%
Mont-Laurier	6 480	1 985	116	34	20	0	170	2,6%	8,6%
Roberval	4 844	1 680	134	12	70	31	247	5,1%	14,7%
Rouyn-Noranda	18 921	6 985	332	18	64	23	437	2,3%	6,3%
Saint-Félicien	4 884	1 310	129	18	26	83	256	5,2%	19,5%
Sept-Îles	11 887	3 795	422	19	100	54	595	5,0%	15,7%
Val-d'Or	14 073	5 400	247	18	73	44	382	2,7%	7,1%
Abitibi-Témiscamingue	66 700	20 175	1 166	71	322	84	1 643	2,5%	8,1%
Québec (province)	3 452 300	1 267 945	62 883	6 234	1 926	20 285	91 328	2,6%	7,2%

(1) Source: Profil des communautés, recensement 2006 par Statistique Canada

(2) Source: SHQ - Parc des logements sociaux au 31 décembre 2006

(3) Source: Répertoire des membres, Regroupement des Offices d'Habitation du Québec 2008-2009

note 1: Selon le registre de la SHQ, aucun logement en coop n'existerait sur le territoire d'Amos. Toutefois, selon le rôle foncier, 125 logements sont la propriété de 4 coopératives, lesquels ont été ajoutés au tableau.

## 5.2 Offre de logements sociaux ou communautaires

Selon Jacques Lavoie, directeur de l'Office d'habitation d'Amos, la mission de son organisme se limite à offrir des logements aux personnes âgées seulement. Ce choix est dicté par le fait que d'autres organismes communautaires et des coopératives d'habitation offraient du logement aux familles et aux personnes handicapées au moment de la création de l'Office d'habitation.



Ce dernier gère plus de 120 unités de logement à loyer modique destiné aux personnes âgées. Le parc de logements à loyer modique est principalement composé de logements d'une chambre à coucher (3½).

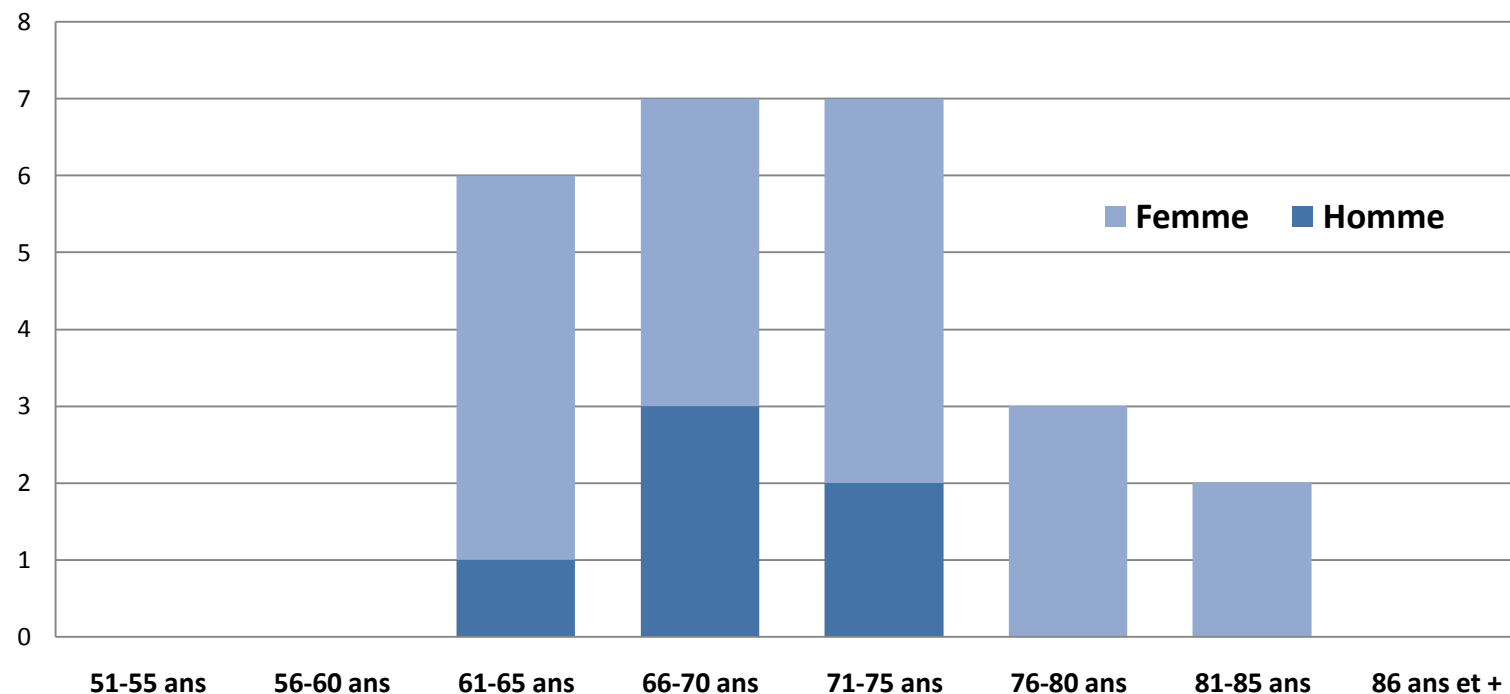
### **5.3 Liste d'attente**

Bien que l'offre de logement social à Amos soit très intéressante, les besoins se font sentir avec le phénomène de la rareté de logements sur le territoire et de la hausse du loyer qui s'en suit. Au mois de mai dernier, 26 personnes réparties dans 24 ménages étaient inscrits sur la liste en attente de la disponibilité d'un logement à loyer modique. Tous ces ménages étaient à la recherche d'un logement d'une chambre à l'exception d'un seul formé de deux personnes. Ces derniers sont en attente d'un logement deux chambres.

**Au mois de mai dernier, 26 personnes réparties dans 24 ménages étaient inscrits sur la liste en attente de la disponibilité d'un logement à loyer modique.**

Les trois quarts des personnes en attente d'un logement à loyer modique sont des femmes comparativement à seulement 6 hommes inscrits. L'âge de ces personnes se situe entre 61 et 85 ans toutefois, la majorité des personnes sont âgées entre 66 et 75 ans.

Figure 5.1 Âge et sexe de la clientèle en attente d'un logement



Sources : OMH Amos



## 6.0 Analyse et besoins en résidence pour aînés (autonomes, semi-autonomes, en lourde perte d'autonomie)

### 6.1 État de la situation globale

Depuis 2005, tout exploitant d'une résidence pour personnes âgées doit préalablement inscrire sa résidence au registre des résidences pour personnes âgées de l'Agence de la santé et des services sociaux de la région où est située la résidence. Ce registre<sup>15</sup> des résidences pour personnes âgées est disponible sur le site Internet du ministère de la Santé.

Ce registre recense tous les immeubles d'habitation collective au Québec où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres ou des logements destinés à des personnes âgées et une gamme plus ou moins étendue de services tels que les services de repas, de soins infirmiers, d'assistance personnelle, d'aide domestique ou de sécurité et de surveillance.

Sont toutefois exclues du registre, les places qui font partie d'un établissement de la santé et de services sociaux (centres hospitaliers de soins de longue durée-CHSLD, centres hospitaliers-CH), les ressources intermédiaires et les ressources de type familial.

**On retrouve un total de dix résidences pour personnes âgées sur le territoire de la ville d'Amos accueillant 147 personnes réparties dans 138 unités de logement conventionnel et 14 de type RI.**

### 6.2 Nombre de résidences reconnues

Au mois de mai dernier, selon le registre tenu par le CSSS, on retrouvait un total de dix résidences pour personnes âgées sur le territoire de la ville d'Amos accueillant 147 personnes réparties dans 138 unités de logement conventionnel et 14 de type RI. À noter que sur le territoire de la MRC, une autre résidence de 18 unités de logement est située à Barraute. Au total, nous avons 170 unités de logement dans des résidences privées pour personnes âgées sur tout le territoire de la MRC d'Abitibi.

Toujours selon le registre, entre janvier et mai 2009, une résidence de sept unités de logement (Résidence Yves Brien) a fermé ses portes de façon définitive.

La presque totalité de ces résidences sont à des fins lucratives à l'exception d'une seule, soit le Pavillon Amos.

---

<sup>15</sup> Site Internet : <http://wpp01.msss.gouv.qc.ca/appl/K10/K10accueil.asp>



### 6.2.1 Certification

En plus de l'obligation de s'inscrire sur un registre, tout exploitant d'une résidence doit également obtenir une certification à l'effet que la résidence respecte les droits fondamentaux des résidents, l'alimentation, la médication, l'échange d'information, l'assurance responsabilité et les protocoles d'intervention en cas de crise. La date limite pour obtenir une certification a été dernièrement fixée au 30 juin 2009.

À défaut d'avoir obtenu une certification, les exploitants d'une résidence visée s'exposent à de fortes pénalités variant de 750 \$ à 2 250 \$ par jour, s'il s'agit d'une entreprise (Inc.) ou de 150 \$ à 450 \$ par jour s'il s'agit d'une personne (enr.).

Afin d'obtenir une certification, l'exploitant doit démontrer que la résidence satisfait aux normes sociosanitaires. Ces dernières sont regroupées sous trois volets soit : l'information, l'organisation et les pratiques.

À titre d'exemples, la liste suivante expose quelques normes que doivent respecter les exploitants d'une résidence :

- les notions de courtoisie, d'équité et de compréhension dans le respect de leur dignité, de leur autonomie et de leurs besoins envers les résidents et leurs proches ;
- l'aménagement de l'espace afin de recevoir des visiteurs en toute intimité ;
- l'accessibilité à des activités de loisir et à la vie communautaire;
- les éléments d'information à remettre au résident ;
- les renseignements à consigner au dossier du résident ;
- la conservation et la protection des renseignements personnels;
- l'accès du résident à des services de santé et de services sociaux ainsi que l'évaluation et le suivi de son état de santé et de ses besoins psychosociaux ;
- les consignes à donner au personnel lorsque la vie ou l'intégrité du résident est compromise ;
- l'entretien des lieux ;
- les modes d'intervention en cas de perte d'autonomie cognitive associée à des troubles de comportement ;
- les avis à donner aux proches ;
- le dispositif de sécurité ;
- la présence d'une personne majeure en tout temps ;
- la formation requise ;
- les activités professionnelles ;



- les guides d'intervention fournis par l'Agence de la santé et des services sociaux ;
- les trousseaux de premiers soins ;
- le maintien en bon état des appareils et de l'équipement fournis par l'exploitant ;
- le plan de sécurité en cas d'incendie ;
- l'alimentation et l'administration des médicaments ;
- la conformité aux règlements existants en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité ;
- l'assurance-responsabilité civile, générale et professionnelle.

Au 27 mai dernier, la majorité des résidences, soit un nombre de sept, avaient satisfait les exigences du *Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées* (c. S-4.2, r.0.01.1). Ces résidences sont *La résidence royale, Maison du soleil, Où il fait bon vivre, Pavillon Amos, Résidence au bon chez-soi, Résidence Francine Legault et la Résidence la cathédrale*.

Quant aux autres résidences, leur demande de certification est en cours de traitement.

À noter toutefois, qu'à l'instar des autres régions, le processus de certification des résidences situées à Amos exige plus de temps que prévu initialement, obligeant le ministre à repousser la date limite à quelques reprises.

### 6.2.2 Typologie

Selon le registre, on retrouve un total de 138 unités de logements dans les résidences situées sur le territoire de la ville d'Amos auxquelles s'ajoutent 14 unités de type ressource intermédiaire (R.I.) pour un total de 152 unités de logement dans les logements spécialisés pour personnes âgées. Au total, 147 personnes occupent ces logements.

**Près de trois unités sur quatre sont de typologie « chambre » soit un total de 109 chambres.**

Dans les logements de type conventionnel (non R.I.), près de trois unités sur quatre sont de typologie « chambre » soit 109 chambres. On dénombre seulement 23 logements situés dans les résidences spécialisées qui possèdent deux chambres à coucher et plus.

Mentionnons que pour l'ensemble des résidences pour personnes âgées, seulement 12 des 147 unités de logement sont situées dans un demi-sous-sol et aucune dans un sous-sol.

### 6.2.3 Services offerts

Les services offerts varient d'une résidence à une autre. Toutefois, selon le registre, toutes les résidences offrent un service de repas et d'aide domestique alors qu'une seule de ces résidences n'offre pas de service d'animation et de loisir.

Quant aux services d'assistance personnelle et de soins infirmiers, le nombre de résidents n'influence pas le service, mais est tributaire de la disponibilité de la main-d'œuvre qualifiée ou de la signature d'une entente de services avec le CSSS.

### 6.2.4 Clientèle

Concernant la clientèle recensée, un total de 147 aînés seraient répartis parmi les 152 unités de logement (incluant les unités de type ressources intermédiaires (R.I.). Au mois de mai dernier, seulement 15 personnes occupant une résidence étaient âgées de moins de 75 ans, ce qui représente 10% des résidents. Tous les autres étaient âgés de 75 ans et plus dont plus d'une quarantaine qui sont âgés d'au moins 85 ans.

**En mai dernier, 90% de toutes les personnes vivant dans une résidence étaient âgées de 75 ans et plus.**

**Tableau 6.1**

**Liste des résidences spécialisées pour les personnes âgées de la ville d'Amos**

	Au fil de l'eau	La maison de la providence	La résidence royale	Maison du soleil	Où il fait bon vivre	Pavillon Amos	Résidence au bon chez-soi	Résidence Francine Legault	Résidence Hélène Tessier	Résidence la cathédrale	Total
<b>No de référence sur la carte</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<b>Type de résidence</b>	<b>But</b>	<b>But</b>	<b>But</b>	<b>But</b>	<b>But</b>	<b>O.B.N.L.</b>	<b>But</b>	<b>But</b>	<b>But</b>	<b>But</b>	
<b>Année d'ouverture</b>	<b>1996</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>1990</b>	<b>2004</b>	<b>1992</b>	<b>1990</b>	<b>2001</b>	<b>1995</b>	<b>1997</b>	
<b>Certifiée</b>	<b>Non</b>	<b>Non</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Oui</b>	
<b>Typologie</b>											
- Chambre simple	9	5	9	9	9	13	9	9	11	26	109
- Chambre double		4								2	6
- Studio											0
- Logement											0



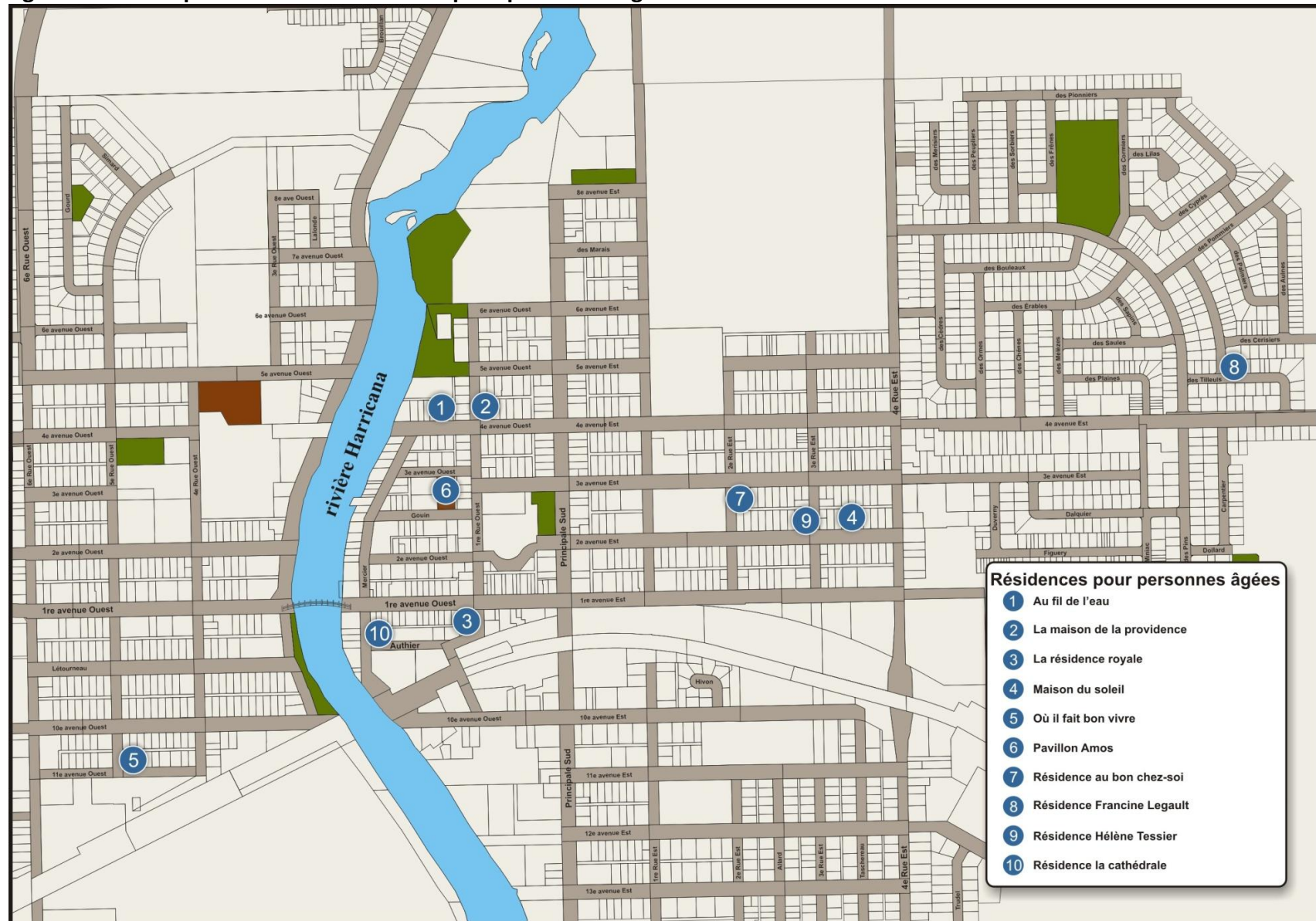
Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos

	Au fil de l'eau	La maison de la providence	La résidence royale	Maison du soleil	Où il fait bon vivre	Pavillon Amos	Résidence au bon chez-soi	Résidence Francine Legault	Résidence Hélène Tessier	Résidence la cathédrale	Total
<b>1 chambre à coucher</b>	1					18				3	22
<b>2 chambres à coucher</b>	1										1
<b>3 chambres à coucher</b>											
<b>Nombre total d'unités de logements</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>31</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>138</b>
<b>Nombre d'unités R.I.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
<b>Âge des résidents</b>											
a) moins de 65 ans	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
b) de 65 à 74 ans	1	0	2	2	2	3	0	2	0	1	13
c) de 75 à 84 ans	8	3	5	4	2	24	8	9	7	20	90
d) 85 ans et +	1	6	2	3	5	6	1	3	4	11	42
<b>Total de résidents</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>33</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>33</b>	<b>147</b>
<b>Services offerts</b>											
a) Services de repas	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	
b) Services d'assistance personnelle	Non	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	
c) Soins infirmiers	Oui	Non	Non	Non	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non	
d) Aide domestique	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	
d) Services d'animation/loisir	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	
Logement au sous-sol	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Logement au demi-sous-sol	2	0	0	0	2	0	5	3	0	0	12

Sources : Registre des résidences pour personnes âgées, ministère de la Santé et services sociaux du Québec, Compilation GRTATU



Figure 6.1 Emplacement des résidences pour personnes âgées sur le territoire de la ville d'Amos



### 6.3 Taux de pénétration (ratio d'équilibre)

La ville d'Amos est la principale ville de la MRC d'Abitibi et l'on y retrouve les principaux services de santé et de proximité. Ces derniers possèdent un fort pouvoir d'attraction chez la clientèle âgée. Par conséquent, nous devons ainsi considérer l'ensemble de la population de la MRC afin d'établir le taux de pénétration<sup>16</sup> du marché de l'habitation chez les personnes âgées.

Le taux de pénétration est le rapport entre le nombre de logements des résidences privées et la population de 75 ans et plus. Lorsque ce ratio est inférieur à 25%, le marché du secteur est prometteur ou présente moins de risques à court terme. Pour plusieurs marchés, un ratio supérieur à 25 % peut être un signe de saturation.

Avec une population d'environ 1 335 personnes âgées de 75 ans et plus en 2007 et une offre d'environ 168 unités de logements destinés aux personnes âgées, le taux de pénétration actuel est d'environ de 12% pour le secteur de la MRC d'Abitibi.

**Le taux de pénétration actuel est d'environ de 12% pour le secteur de la MRC d'Abitibi.**

**Il y a actuellement une place de disponible pour chaque tranche de 18 aînés de 65 ans et plus sur le territoire de la MRC d'Abitibi.**

#### 6.3.1 Clientèles autonome et semi-autonome

Les Agences de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux du Québec établissent régionalement le ratio sur la disponibilité des places en résidences privées.

En 2007, la moyenne nationale se situait à 1:12. Il y avait donc une place en résidence privée pour chaque tranche de 12 aînés de 65 ans et plus.

---

<sup>16</sup> Desjardins Études économiques *En Perspective* Volume 15, Numéro 8, Août-septembre 2005, p. 7.



Tableau 6.2

Ratio sur la disponibilité des places en résidences privées par MRC Abitibi-Témiscamingue en 2007<sup>17</sup>

MRC	Population 65 ans et plus	Résidences privées unités	Ratio Place/aînés
Abitibi-Ouest	3 281	260	01: 13
Témiscamingue	2 464	96	01: 26
Rouyn-Noranda	5 251	249	01: 21
Vallée-de-l'Or	5 208	549	01: 9
<b>Abitibi</b>	<b>2 977</b>	<b>162<sup>18</sup></b>	<b>01: 18</b>
<b>Abitibi-Témiscamingue</b>	<b>19 981</b>	<b>1 326</b>	<b>01: 15</b>
<b>Québec</b>	<b>1 105 517</b>	<b>88 810</b>	<b>01: 12</b>

Source: <http://wpp01.msss.gouv.qc.ca/appl/K10/statistiques/K10Tableau2.asp?tableau=2>

Avec un ratio de 1:18, la MRC d'Abitibi offre moins de places qu'ailleurs en région et au Québec. Il y a actuellement une place de disponible pour chaque tranche de 18 aînés de 65 ans et plus.

Grâce à ces données, nous pouvons calculer le nombre d'unités manquantes afin d'atteindre la moyenne nationale, autrement dit, évaluer le marché potentiel avec une certitude relative.

Toujours selon l'Agence, le taux d'occupation des résidences pour personnes âgées privées tel qu'observé en février 2009 pour l'ensemble de la région de l'Abitibi-Témiscamingue est d'environ 93%.

Il demeure judicieux d'utiliser un ratio d'une place pour dix (10) aînés (1 :10) même si la moyenne du Québec est de 1 :12. Cette dernière mesure s'appuie sur des compilations de données du marché en état de crise pour la plupart des régions du Québec. Le point d'équilibre se situe davantage selon nos observations à 1 :10<sup>19</sup>, soit 10% du nombre d'aînés âgés de 65 ans et plus.

L'Institut de la statistique du Québec a établi différents scénarios de perspectives démographiques à partir des recensements. L'ISQ a publié récemment les nouvelles perspectives démographiques pour le Québec et les régions administratives.

<sup>17</sup> Sources : L'Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux, 2007.

<sup>18</sup> Total des unités de logement pour personnes âgées de l'ensemble de la MRC d'Abitibi

<sup>19</sup> L'industrie utilise le taux de 10% pour évaluer le besoin en nombre de logement requis.





Selon le scénario A, dit de référence, la population estimée des aînés (65 ans et plus) pour l'ensemble de la région passera de 18 523 en 2006 à 20 298 en 2009 pour finalement atteindre 36 726 personnes en 2026. Historiquement, soit entre 1981 et 2006, le poids démographique de la MRC d'Abitibi relativement à celui de la région de l'Abitibi-Témiscamingue s'est toujours maintenu aux alentours de 16% avec un écart de plus ou moins 1%.

Au tableau 6.3 suivant, nous avons donc extrapolé la population des aînés de la MRC d'Abitibi à partir des perspectives démographiques de la région en utilisant un ratio de 16%. Ainsi, la population estimée des aînés (65 ans et plus) pour la MRC d'Abitibi passera de 2 973 en 2006 à 3 248 en 2009 pour finalement atteindre 5 877 personnes en 2026.

**La population estimée des aînés (65 ans et plus) pour la MRC d'Abitibi passera de 3 248 en 2009 à 5 877 personnes en 2026.**

**Tableau 6.3**

**Perspectives (Scénario A ) de la population selon le groupe d'âge et des besoins de la MRC d'Abitibi, 2006- 2026**

	2006	2009	2011	2016	2021	2026
<b>Total 65 et +</b>	<b>2 973</b>	<b>3 248</b>	<b>3 478</b>	<b>4 151</b>	<b>4 989</b>	<b>5 877</b>
Besoins selon un ratio 1:10	297	325	348	415	499	588
<b>Total 75 et +</b>	<b>1 335</b>	<b>1 454</b>	<b>1 505</b>	<b>1 683</b>	<b>2 033</b>	<b>2 524</b>
Besoin total selon un taux de pénétration maximal de 25%	334	364	376	421	508	631

Sources : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2006-2056. Compilation GRTATU

Selon un ratio d'un (1) logement pour dix (10) personnes âgées, les besoins de la MRC d'Abitibi en unités de logement pour personnes âgées, doubleront d'ici 2026, passant de 297 en 2006 unités à 588 en 2026.

### 6.3.2 Calcul du marché potentiel actuel (2009)

Considérant que le taux de pénétration est la méthode préconisée par les institutions financières dans l'évaluation des marchés de l'habitation des résidences pour personnes âgées, nous utiliserons cette méthode avec un taux limite fixé à 25%. Selon le Registre des



résidences pour personnes âgées du ministère de la Santé et services sociaux du Québec, le nombre d'unités offertes est de 138 pour la ville d'Amos et un total de 168 unités pour l'ensemble des municipalités de la MRC d'Abitibi. Nous utiliserons cette donnée, soit 168 unités pour nos calculs.

<b>Nombre d'unités de logement spécialisé</b>	÷	<b>Population des aînés de 75 ans et +</b>	=	<b>Taux de pénétration (&lt;25%)</b>
<b>168 unités de logement</b>	÷	<b>1 454 aînés</b>	=	<b>11,6%</b>

**Il semble manquer 196 unités de logement destinées à une clientèle aînée sur le territoire de la MRC d'Abitibi avant d'atteindre la saturation du marché.**

Dans le contexte du marché actuel où le taux de pénétration est largement inférieur au taux limite de 25%, il semble manquer **196 unités** de logement destinées à une clientèle aînée sur le territoire de la MRC d'Abitibi avant d'atteindre la saturation du marché.

Selon la perspective démographique, ce manque pourrait atteindre 210 unités de logement d'ici 2011.

### 6.3.3 Clientèle en lourde perte d'autonomie

Comme il est difficile d'obtenir les statistiques précises et sans ambiguïtés sur les différentes clientèles, nous utiliserons les données relatives aux personnes âgées vivant dans un établissement de santé<sup>20</sup>.

**Le taux des personnes âgées vivant dans un établissement de santé a été établi à 3,7% pour la MRC d'Abitibi, soit le plus faible en région.**

<sup>20</sup> Les établissements de santé comprennent les centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) ainsi que les ressources intermédiaires. (Extrait tableau de Bord CSSS 2008)

Dans le Tableau de bord 2008<sup>21</sup> produit par l'Agence de santé et des services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue au 31 mars 2007, le taux des personnes âgées vivant dans un établissement de santé a été établi à 3,7% pour la MRC d'Abitibi, soit 109 personnes sur un total 2 977, tout sexe réuni. Ce taux d'institutionnalisation était légèrement inférieur à ceux des autres MRC de la région (Abitibi-Ouest 5,8%, Rouyn-Noranda 3,8%, et Vallée-de-l'Or 4%).

**Tableau 6.4**

**Population hébergée en institution de santé Ratio population hébergée versus population totale âgée de 65 ans et plus en 2007**

	Témiscamingue	Rouyn-Noranda	Abitibi-Ouest	Abitibi	Vallée-de-l'Or	Abitibi-Témiscamingue
<b>Population totale hébergée</b>	<b>101</b>	<b>198</b>	<b>189</b>	<b>109</b>	<b>206</b>	<b>852</b>
Population CHSLD	81	141	169	87	168	682
Population R.I.	20	57	20	22	38	170
Population âgée de 65 et +	2 464	5 251	3 281	2 977	5 208	19 181
Ratio (%)	4,1%	3,8%	5,8%	3,7%	4,0%	4,4%

Source: Tableau de bord 2008 CSSS

Population selon les grands groupes d'âge, MRC de l'Abitibi-Témiscamingue, 2007 (Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue), Compilation GRTATU

Toutefois, pour les besoins de la présente étude, nous utiliserons un taux de 5% afin d'établir le nombre de personnes âgées pouvant être admissibles dans un établissement de santé approprié.

L'utilisation d'un taux légèrement supérieur est justifiée par le fait qu'un certain nombre de personnes sont actuellement hors réseau faute d'espaces de logement adaptés pour elles.

Ainsi, le nombre de personnes âgées en perte d'autonomie plus lourde est établi comme suit :

<sup>21</sup> Tableau de bord 2008 Territoire des CSSS de la région de l'Abitibi-Témiscamingue p. 193 et 194



Population (2009) âgée de 65 ans et +	x	5%	=	Marché cible
3 248	x	5%	=	162 personnes
Population âgée de 65 ans et + non autonome	-			(nombre de places offertes en institution dans la MRC d'Abitibi <sup>22</sup> )
162	-			133 CHSLD : 109 RI : 24
			=	nombre de places manquantes
			=	29

Le nombre d'unités de logement destinées à la clientèle de personnes âgées en lourde perte d'autonomie est estimé à **29 unités** pour le territoire de la MRC d'Abitibi.

**Le nombre d'unités de logement destinées à la clientèle de personnes âgées en lourde perte d'autonomie est estimé à 29 unités pour le territoire de la MRC d'Abitibi.**

#### 6.4 Projets d'habitation spécialisée

Les projets d'habitation spécialisée gagnent de plus en plus en popularité, car ils offrent plusieurs services répondant aux besoins de leur clientèle notamment les services de maintien à domicile, soit l'aide à l'entretien ménager, à l'hygiène et à la préparation des repas.

Ce type de projet procure également aux résidents une notion de sécurité par la présence d'un personnel qualifié.

<sup>22</sup> (Idem à <sup>18</sup>)



Selon les informations dont nous disposons, il y aurait présentement cinq (5) projets majeurs en élaboration sur le territoire d'Amos pour un total de plus de 300 unités de logement.

Un seul de ces projets vise une clientèle autre que les personnes âgées en légère perte d'autonomie, en occurrence les personnes en déficience intellectuelle. Bien que considéré majeur, ce projet ne prévoit qu'un total de 11 unités de logement, soit 9 chambres et deux logements d'une chambre à coucher (3½).

Quant aux autres projets, leur marché ciblé est les personnes âgées autonomes et en légère perte d'autonomie. Parmi ces projets, le projet Pavillon Harricana prévoit 16 unités de logement destinées à une clientèle plus lourde.

**Tableau 6.5**  
**Projets majeurs en élaboration**

Nom du projet	Type	Nombre d'unités	Source de subventions (s'il y a lieu)	Date prévue pour le début des travaux	Clientèle ciblée
Défi-Autonomie	OBNL	75	SCHL	2010	Personnes âgées en perte d'autonomie légère
Les Jardins du Patrimoine	But lucratif	106	SCHL	2009	Personnes âgées en perte d'autonomie légère
Pavillon Harricana	OBNL	58	SHQ ou SCHL	2010	Personnes âgées en perte d'autonomie légère et lourde
Projet l'Arche	OBNL	11	SHQ	2010	Personnes de tout âge avec une déficience intellectuelle
Projet du promoteur Bédard	But lucratif	60			Personnes âgées en perte d'autonomie légère
<b>Total du nombre d'unités prévues</b>		<b>305</b>			

### **6.5 Étude réalisée par le Centre des services de santé Les Eskers de l'Abitibi**

Le Centre des services de santé Les Esker de l'Abitibi par l'entremise de Mme Caroline Nolet a publié en nombre 2007 les résultats d'une étude dont les objectifs étaient de déterminer les besoins actuels et projetés en matière d'hébergement et de services connexes chez les personnes de plus de 55 ans de la MRC d'Abitibi.

La méthodologie de l'étude consistait en un sondage réalisé en mars et en avril 2007 auprès d'un échantillon de 149 résidents de la MRC d'Abitibi tant au niveau rural que dans les secteurs urbanisés.



L'étude démontre que le type d'hébergement le plus recherché par cette catégorie de personnes est un logement de 3½ pièces, soit un logement avec une chambre à coucher. Toujours selon les personnes sondées, on constate également que les personnes de 75 ans et plus souhaiteraient habiter dans un logement annexé à une maison unifamiliale communément appelée maison intergénérationnelle.

La proximité du centre-ville, des services de santé et des services sociaux ainsi que d'un espace vert (parc) sont considérés comme étant des caractéristiques importantes pouvant influencer le choix d'un lieu de résidence pour ces personnes âgées.



## **7.0 Conclusion générale et pistes de solution**

### **7.1 Conclusion générale**

De part ses actions, la Ville d'Amos a toujours travaillé à améliorer la qualité de vie de ses citoyens. Dans la poursuite de cet objectif et préoccupée par la situation du logement sur son territoire, la Ville a mandaté le GRTATU afin de mener une étude complète sur l'état de situation en matière d'habitation.

Dans le cadre de la présente étude, l'analyse des différents aspects liés au logement va ainsi permettre à la Ville d'Amos de planifier ses interventions en matière d'habitation.

L'amélioration des conditions financières des personnes et des ménages a atténué en partie les problèmes de logement entre 2001 et 2006. Si la situation financière des personnes et des ménages a connu une progression intéressante entre 2001 et 2006, l'incertitude économique des derniers mois aura forcément des impacts directs sur le logement.

La ville d'Amos aura notamment le défi de faire face à l'augmentation du nombre de ménages malgré une baisse de sa population et de la pression créée sur la demande de logements, et ce, principalement au cours de la prochaine décennie. Sans intervention aucune, cette pression sur la demande de logement aura comme conséquence de provoquer soit une hausse du loyer, la fuite du milieu de la part des ménages ou encore la dégradation de la qualité du parc de logements.

La présence de plusieurs coopératives d'habitation procure à la ville d'Amos un parc de logement social intéressant. Toutefois, la faible mise en chantier de nouvelles unités locatives au courant des cinq dernières années, la hausse des loyers et l'augmentation des coûts de construction font en sorte que les ménages à faible ou modeste revenu éprouveront davantage de problèmes d'abordabilité de logement. Par conséquent, il est primordial de travailler au maintien et à l'ajout d'unités au parc de logement social existant afin de répondre aux besoins de ces ménages. Selon ce qui ressort de la présente analyse, les ménages non familiaux locataires dont l'âge du principal soutien se situe entre 45 et 64 ans sont plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en logement.

La hausse des loyers observée au cours des dernières années est importante, mais toutefois inférieure à l'augmentation des coûts de construction des nouveaux logements. Cet écart, conjugué aux conditions astreignantes de financement, devient un frein à la construction de logement locatif de la part des gestionnaires d'immeubles d'où l'importance de travailler sur les incitatifs à la construction (don de terrains, rabais de taxes, subvention directe, etc.).



La mise en chantier des différents projets d'habitation collective pour personnes âgées devrait néanmoins libérer des logements sur le territoire d'Amos. Le suivi au cours des prochains mois des indicateurs suivants: le taux d'inoccupation, la revente des maisons et la demande de permis de construire sera essentiel afin d'observer l'impact de ces nouveaux projets sur le marché.

À cet effet, l'entente entre la Ville et le GRTATU devrait assurer une forme de monitoring et ainsi permettre à la Ville d'Amos de moduler ses interventions en fonction des besoins en matière de logement.

## **7.2 Pistes de solution**

À la suite des constats soulevés dans la présente étude, les recommandations et les moyens proposés par le GRTATU afin de pallier à la problématique du logement sur le territoire de la ville d'Amos poursuivent les quatre objectifs suivants.

<b>Objectif 1</b>	<b>Maintenir et ajouter des unités au parc de logement social</b>
Action 1	Prévoir des unités de logement destiné aux ménages familiaux à faible et modeste revenu.
Action 2	Prévoir des unités de logement destiné aux ménages composés de personnes vivant seules.
<b>Objectif 2</b>	<b>Prévoir des terrains en nombre suffisant afin d'accueillir les nouveaux ménages prévus</b>
Action 1	Veiller à développer ou permettre de développer des terrains à proximité des services.
Action 2	Maintenir une offre de terrains pour les différentes typologies résidentielles.
Action 3	Élaborer des ententes avec les entrepreneurs dans le cadre de développement de nouveaux quartiers.
<b>Objectif 3</b>	<b>Favoriser la construction d'habitation collective (incitatif financier, adaptation de la réglementation, disponibilité de terrains)</b>
Action 1	Développer différents incitatifs (financier, réglementaire, partenariat) à la construction avec les organismes de développement et les différents paliers gouvernementaux et leurs partenaires.
<b>Objectif 4</b>	<b>Promouvoir la vente des terrains vacants;</b>
Action 1	Élaborer une stratégie de mise en vente des terrains vacants en évitant toute spéculation foncière.





### **7.3 Exemples d'initiatives municipales**

Ci-après, vous trouverez une liste non exhaustive d'initiatives de certaines municipalités qui ont intervenu sur leur territoire en matière d'habitation. De plus, à l'annexe I sont reproduits les pouvoirs relatifs à l'habitation et à la rénovation urbaine tels que conférés aux municipalités en vertu des différentes lois qui les concernent.

#### **Ville de Montréal**

##### **-Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels-**

L'administration municipale vise spécifiquement deux cibles : que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires et qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

#### **Ville de Salaberry-de-Valleyfield**

##### **-Poursuite de la réalisation d'ententes avec les promoteurs-**

Établissement d'ententes avec ses promoteurs afin de partager les coûts des infrastructures de façon équitable tout en respectant les besoins de la ville.

#### **Ville de Salaberry-de-Valleyfield**

##### **-Maintien des incitatifs de rabais de taxes-**

Considérant sa position géographique et le marché concurrentiel avec les autres municipalités, le maintien d'incitatifs financiers sous la forme de rabais de taxes foncières permet à la municipalité d'être compétitive face aux autres municipalités.

#### **Municipalité de Chesterville**

##### **-Programme de don de terrains-**

La municipalité a mis à la disposition des gens intéressés des terrains gratuits afin qu'ils puissent élire domicile en construisant une résidence. En moins de 10 jours, les 13 terrains avaient trouvé preneur et depuis ce temps, 12 maisons ont été érigées. Le Comité de développement économique de Chesterville a également offert 13 autres terrains et de ce nombre, il n'en reste que 4 ou 5 de disponibles.

### **Municipalité de Saint-Fabien-de-Panet**

#### **-Programme Logis-famille-**

La municipalité s'est engagée à offrir des logements convenables aux personnes âgées en incitant les familles à venir s'établir à Saint-Fabien-de-Panet en leur offrant des maisons unifamiliales à prix modique. Pour ce faire, des travaux de transformation du vieux couvent en studios pour personnes âgées avec services ont été réalisés en 1987. En 1993, un agrandissement du complexe a été complété en ajoutant de nouveaux logements ainsi que la transformation du presbytère en 10 logements. Par la suite, plusieurs résidences unifamiliales se sont libérées et la Coopérative d'habitation Beauséjour a acheté 15 résidences afin de les rénover et de les mettre à la disposition des familles. De plus, une maison a été agrandie pour accueillir une clientèle atteinte de santé mentale. En octobre 2000, 25 nouveaux logements ont été construits en lien avec le SCHL et son programme Accès-logis. Finalement, 13 nouveaux élèves fréquentent l'école primaire.

### **Ville de East Angus**

#### **-Programme d'aide aux nouveaux résidents-**

Dans le cadre de son programme, la Ville accorde des subventions (aide de 4 000\$ de la ville et de 2 000 \$ de la Caisse populaire) aux gens qui désirent s'établir à East Angus afin d'y construire des maisons.

### **Ville de Montréal**

#### **-Programme Accès Condos-**

Ce programme vise le développement et la mise en marché d'unités d'habitation en copropriété divise (condominiums) à prix abordables sur le territoire de la ville de Montréal.

Grâce au programme Accès Condos de la SHDM, un ménage peut facilement devenir propriétaire d'un condominium en déboursant seulement 1 000 \$ comme acompte et la Société d'habitation de Montréal avance le 10 % de mise de fonds nécessaire à l'achat d'un condo des projets Accès Condos. Lors de la revente ou de la mise en location de celle-ci, le ménage doit alors rembourser la valeur du crédit d'achat à la SHDM de même qu'une part de la plus-value réalisée lors de la transaction.

## La Municipalité régionale de comté de La Nouvelle-Beauce -Répertoire immobilier-

On retrouve sur le site Internet de cette MRC le répertoire immobilier de tous les terrains et immeubles résidentiels à vendre ou à louer sur le territoire. Cet outil est offert gratuitement aux citoyens. Le répertoire est disponible à l'adresse suivante :

<http://nouvellebeauce.com/fr/site.asp?page=immobilier&nAttrait=1>

## Ville de Shawinigan

### -Programme d'Accès à la propriété et d'aide aux familles (2<sup>e</sup> phase)-

Alors que la 1<sup>re</sup> phase concernait uniquement les nouvelles constructions résidentielles de trois logements et moins, la 2<sup>e</sup> phase du projet présente des avantages pour l'achat d'une propriété neuve ou déjà existante ou encore pour la rénovation ou l'agrandissement d'une résidence.

Volet 1 : Achat d'une résidence neuve ou existante

Le volet 1 de ce programme prévoit que les familles (avec un ou des enfants) qui achètent une résidence neuve ou existante profitent d'un crédit de taxes de 50 % les deux premières années, ce qui correspond à un montant de 2 500 \$ en moyenne.

Volet 2 : Rénovation ou agrandissement d'une résidence

La ville de Shawinigan offre également un crédit de 100 % sur l'augmentation de l'évaluation foncière pour les deux premières années aux propriétaires qui rénovent ou agrandissent leur résidence.



Volet 3 : Aide à la famille

La Ville accorde aux familles admissibles au volet 1 ou au volet 2 un crédit de taxes de 500 \$ par enfant (maximum de trois enfants) réparti sur un maximum de deux ans. Les familles bénéficient aussi d'un accès à la baignade libre pendant un an, de cours de natation gratuits ainsi que de laissez-passer pour la Station plein air Val-Mauricie et le transport en commun.

## **Ville de Montmagny**

### **-Programme d'aide financière résidentielle-**

Afin de stimuler la construction d'habitations et de logements, la Ville a adopté un programme d'aide financière sous la forme de rabais de taxes foncières et de subventions directes en ciblant certains types de bâtiment.

Ainsi, tout nouveau propriétaire est admissible à une subvention correspondant à une remise de taxes sur la portion de la valeur du bâtiment apparaissant au rôle d'évaluation pour l'année suivant son apparition au rôle de taxation.

De plus, le programme prévoit une aide financière qui s'applique au propriétaire d'une nouvelle construction multifamiliale de quatre logements ou plus, autre que du type condominium. Dans ce cas, le propriétaire d'une habitation de tel type reçoit une remise de taxes sur la portion de la valeur du bâtiment apparaissant au rôle d'évaluation pour chaque unité de logement de 4 1/2 pièces ou plus établie comme suit :

- pour le 1er exercice financier : remise de 75 %;
- pour le 2e exercice financier : remise de 50 %;
- pour le 3e exercice financier : remise de 25 %.

La Ville vise également l'ajout de nouveaux logements dans les immeubles construits en accordant une subvention directe au propriétaire correspondant aux montants suivants :

- chaque unité de logement de 4 1/2 pièces : 750 \$;
- chaque unité de logement de 5 1/2 pièces ou plus : 1 000 \$.

## **Ville de Valcourt**

### **-Programme d'Accès à la propriété-**

Pour toute nouvelle construction résidentielle de type unifamiliale, jumelé ou condo, d'au moins 100 000\$, la Ville de Valcourt et ses partenaires offrent un forfait pouvant totaliser 8 500\$.

L'offre se répartit de la façon suivante :

1. 5 000\$ en argent comptant de la ville de Valcourt et accès aux activités de loisir gratuit;
2. Un magnifique panier d'accueil comprenant des certificats cadeaux et des rabais chez nos commerçants. (voir la liste des participants);
3. Remise d'une subvention de 1 000\$ pouvant atteindre 2 000\$ par une institution financière;
4. Une entente avec un constructeur local faisant profiter le propriétaire d'un rabais de 1 500\$.

## **Ville d'Ottawa**

### **-Initiative d'accès à la propriété- site *Clarence Gate sur Clarence***

La Société de construction de logements abordables au centre-ville (SCLAC) a élaboré un modèle permettant aux ménages à faible revenu ou à revenu modeste d'accéder à la propriété selon une approche de copropriété « à but non lucratif ».



L'aménagement d'un projet de 30 unités en copropriété, dont 19 unités sont vendues à des prix très abordables pour le marché d'Ottawa (par exemple, des unités à une chambre à coucher se vendent entre 99 000 \$ et 104 000\$). Les prix sont maintenus à un faible niveau grâce à une conception modeste et de faibles profits et ils demeureront à ce niveau parce que les propriétaires ne peuvent vendre les unités qu'au prix d'achat de 2003 auquel est ajouté ou retiré l'index des prix à la consommation. Ce projet s'adresse aux ménages dont les revenus annuels sont de 31 500 \$ (une seule personne) à 48 500 \$ (trois personnes ou plus).

L'aménagement de Clarence Gate a reçu très peu de soutien financier de la part des gouvernements. La Ville d'Ottawa a exonéré le projet des frais de permis de construction, des redevances pour la création de parcs et des empiètements et l'a également exempté des redevances d'aménagement comme pour tous les projets de construction résidentielle du centre-ville d'Ottawa. La DRHC a offert une subvention pour la création d'emplois et la SCHL a défrayé l'assurance pour le financement du pont.

### **Ville de Malartic**

#### **-Entente avec les promoteurs-**

En 2007, aux prises avec 9 terrains repris en vente pour taxes pour lesquels les citoyens n'avaient aucun intérêt pour y construire leur résidence, la Ville a signé une entente avec un fabricant de maisons usinées. En vertu de ce protocole, la compagnie s'engageait à ériger sur ces terrains une maison modèle à ses frais. De son côté, la Ville s'engageait, quant à elle, à ne percevoir aucune taxe jusqu'au moment de la vente et de réserver les terrains pour les citoyens ayant recours aux services de la compagnie. À ce jour, 6 nouvelles maisons unifamiliales y ont été érigées. La Ville s'affaire actuellement à renouveler l'entente pour un autre secteur.

## **7.4 Sources de financement disponibles**

Pour mener à terme ses actions ou ses interventions en matière d'habitation, la Ville d'Amos et ses partenaires auront recours à des aides financières des différents paliers gouvernementaux.

On retrouve les différentes mesures ou aides financières dédiées à l'habitation dans le présent tableau.

<b>Nom du programme (source)</b>	<b>Types d'intervention/clientèles ciblées</b>	<b>Type d'aide financière</b>
SCHL <b>Programme de financement initial</b> (Fédéral)	<u>Projets admissibles</u>  Le financement initial peut servir à payer un certain nombre d'activités clés aux premières étapes de l'élaboration d'une proposition de projet d'ensemble de logement et peuvent	Le montant maximal de financement initial est fixé à 20 000 \$ par proposition et sert à couvrir les coûts des activités admissibles (Un montant pouvant atteindre 10 000 \$ par proposition est consenti sous forme de subvention, sans remboursement exigé et un montant supplémentaire, jusqu'à concurrence de 10 000 \$, peut être offert sous



Nom du programme (source)	Types d'intervention/clientèles ciblées	Type d'aide financière
	<p>comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les études de marché pour déterminer les besoins et la demande relativement au projet proposé;</li> <li>- la préparation d'un plan d'affaires;</li> <li>- l'examen des sources ou des options de financement;</li> <li>- l'évaluation des options d'acquisition;</li> <li>- l'analyse préliminaire de la viabilité financière;</li> <li>- l'évaluation environnementale du site;</li> <li>- la conception préliminaire du projet d'ensemble de logements (nouvelle construction, rénovation ou conversion);</li> <li>- la constitution d'un organisme sans but lucratif.</li> </ul> <p><u>Clientèles ciblées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un organisme sans but lucratif;</li> <li>- une coopérative d'habitation;</li> <li>- une Première nation;</li> <li>- un entrepreneur privé;</li> <li>- un groupe de personnes qui n'a pas nécessairement l'intention de se constituer en société.</li> </ul>	<p>forme de prêt sans intérêt, remboursable si la proposition se concrétise).</p>
<p>SCHL Financement pour la préparation de projets (Fédéral)</p>	<p><u>Projets admissibles</u></p> <p>Le Programme de financement pour la préparation de projets offre des prêts sans intérêt, remboursables, pour faciliter la création de logements abordables. Les dépenses admissibles comprennent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les essais de capacité portante du sol;</li> <li>- les évaluations environnementales de l'emplacement;</li> <li>- les plans et devis;</li> <li>- les honoraires professionnels;</li> </ul>	<p>Des prêts pouvant atteindre 100 000 \$ sont offerts pour les propositions de logements abordables.</p> <p>Les prêts sont remboursables si le projet se concrétise. Une portion du prêt est toutefois susceptible de remise dans l'éventualité où le proposant réussirait à produire un ensemble de logements qui s'ajoutera au parc de logements abordables selon les critères d'abordabilité de la SCHL.</p>



Nom du programme (source)	Types d'intervention/clientèles ciblées	Type d'aide financière
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– les estimations des coûts;</li> <li>– le plan de gestion;</li> <li>– l'option d'achat;</li> <li>– les permis d'aménagement;</li> <li>– les documents contractuels et les droits de demande.</li> </ul> <p><u>Clientèles ciblées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– d'un organisme à but non lucratif</li> <li>– d'une coopérative d'habitation</li> <li>– d'une Première nation</li> <li>– d'un entrepreneur privé</li> <li>– de tout autre proposant qui peut faire la preuve de sa capacité de produire un ensemble viable de logements abordables correspondant aux critères de la SCHL.</li> </ul>	
<p>SCHL Assurance prêt hypothécaire (Fédéral)</p>	<p><u>Projets admissibles</u></p> <p>Ensembles de logements locatifs abordables</p> <p><u>Clientèles ciblées</u></p> <p>–</p>	<p>Diminution des exigences relatives à la mise de fonds</p> <p>L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet aux prêteurs d'accorder aux groupes parrains des prêts plus pouvant atteindre 95 % de la valeur de l'ensemble d'habitation.</p> <p>Réduction de la prime ou des frais de financement</p> <p>La SCHL peut réduire la prime d'assurance prêt hypothécaire lorsque des logements locatifs abordables sont créés.</p> <p>Flexibilité accrue en ce qui concerne les flux de trésorerie</p> <p>La SCHL pourra assurer des prêts visant des ensembles de</p>





Nom du programme (source)	Types d'intervention/clientèles ciblées	Type d'aide financière
		logements abordables dont la marge de trésorerie est plus faible que celle exigée dans le cas des logements du marché.
Investissement Québec <b>Capitalisation des entreprises de l'économie sociale</b> (Provincial)	<p><u>Projets admissibles</u></p> <p>Immeubles à logements et résidences</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Démarrage d'une entreprise;</li> <li>– Projet de développement ou d'expansion ;</li> <li>– Besoin de consolidation.</li> </ul> <p><u>Clientèles ciblées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Entreprise coopérative;</li> <li>– Organisme à but non lucratif.</li> </ul>	Prêt de capitalisation ou achat de parts privilégiées.
Investissement Québec <b>Entrepreneuriat collectif : financement des entreprises de l'économie sociale</b> (Provincial)	<p><u>Projets admissibles</u></p> <p>Immeubles à logements et résidences</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Démarrage d'une entreprise;</li> <li>– Projet de développement ou d'expansion ;</li> <li>– Besoin de consolidation.</li> </ul> <p><u>Clientèles ciblées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Entreprise coopérative;</li> <li>– Une filiale d'une entreprise coopérative;</li> <li>– Organisme à but non lucratif.</li> </ul>	Garantie de prêt sous la forme d'une garantie de remboursement de la perte nette subie par l'institution financière qui vous accorde un prêt, une marge de crédit, une lettre de crédit ou toute autre forme de financement.  ou  Prêt hypothécaire.



Nom du programme (source)	Types d'intervention/clientèles ciblées	Type d'aide financière
<p>SHQ AccèsLogis Québec (Provincial)</p> <p>Volet 1</p>	<p>Il est destiné à des projets de logements permanents pour ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes).</p>	<p><b>Subvention SHQ</b> : 50 %</p> <p><b>Contribution du milieu</b> : 5 % à 15 %</p> <p><b>PSL</b> : 20 % au minimum et 50 % au maximum</p> <p>Garantie du prêt hypothécaire</p> <p>La Société d'habitation du Québec garantit le prêt hypothécaire de premier rang que l'organisme contracte auprès d'une institution financière agréée en vertu du programme. En général, il s'agit d'un prêt amorti sur une période de 25 ans.</p>
<p>Volet 2</p>	<p>Il est destiné à des projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en perte légère d'autonomie.</p>	<p><b>Subvention SHQ</b> : 50 %</p> <p><b>Contribution du milieu</b> : 15%</p> <p><b>PSL</b> : 20 % au minimum et 50 % au maximum</p> <p>Garantie du prêt hypothécaire</p> <p>La Société d'habitation du Québec garantit le prêt hypothécaire de premier rang que l'organisme contracte auprès d'une institution financière agréée en vertu du programme. En général, il s'agit d'un prêt amorti sur une période de 25 ans.</p>
<p>Volet 3</p>	<p>Il est destiné à des projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers de logement comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement permanent ou de transition offert</li> </ul>	<p><b>Subvention SHQ</b> : 50 %</p>



Nom du programme (source)	Types d'intervention/clientèles ciblées	Type d'aide financière
	<p>temporairement aux personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hébergement d'urgence (chambre) tels des refuges pour itinérants, femmes victimes de violence ou personnes en difficulté;</li> <li>- logement temporaire destiné à des femmes ou à des jeunes victimes de violence familiale. Ce type de projets, qui consiste en une amélioration des maisons d'hébergement, est financé conjointement par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et par la Société d'habitation du Québec (SHQ).</li> </ul>	<p><b>Contribution du milieu</b> : 5 % à 15 %  <b>PSL</b> : 20 % au minimum et 50 % au maximum</p> <p><b>Subvention SHQ</b> : 66 %  <b>Contribution du milieu</b> : 15 %  <b>PSL</b> : non admissible</p> <p><b>Subvention SHQ</b> : 100 %  <b>Contribution du milieu</b> : 0 %  <b>PSL</b> : non admissible</p> <p>Garantie du prêt hypothécaire</p> <p>La Société d'habitation du Québec garantit le prêt hypothécaire de premier rang que l'organisme contracte auprès d'une institution financière agréée en vertu du programme. En général, il s'agit d'un prêt amorti sur une période de 25 ans.</p>
<p><b>SHQ</b>  <b>Rénovation Québec</b>            (Provincial)</p> <p>Volet 1  <b>La rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réparation de l'ensemble des défauts majeurs d'un logement ou d'un bâtiment résidentiel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le gouvernement du Québec et la municipalité se partagent le coût de la subvention allouée au propriétaire.</li> <li>• Le propriétaire du bâtiment doit toujours assumer au moins le tiers des coûts des travaux reconnus, à l'exception de la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu ( <a href="#">volet 1</a> ) pour lequel la participation peut être réduite à 10 %.</li> </ul>

Nom du programme (source)	Types d'intervention/clientèles ciblées	Type d'aide financière
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une coopérative ou un organisme à but non lucratif œuvrant en habitation doit assumer 25 % des coûts des travaux.</li> </ul>
<p>Volet 2 Les interventions sur l'habitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rénovation résidentielle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rénovation légère ou majeure d'un bâtiment résidentiel ou de la partie résidentielle d'un bâtiment à double vocation.</li> <li>– Réfection de la façade d'un bâtiment résidentiel.</li> <li>– Réparation des défauts liés à la sécurité des occupants.</li> <li>– Réaménagement ou l'ajout de logements.</li> <li>– Mise en valeur des aspects architecturaux d'un bâtiment résidentiel, etc.</li> </ul> </li> <li>• <b>Construction résidentielle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Construction neuve ou démolition-reconstruction d'un bâtiment pour en faire un bâtiment résidentiel.</li> </ul> </li> <li>• <b>Recyclage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Transformation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel en logements.</li> </ul> </li> <li>• <b>Adaptation de domicile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Réaménagement d'un bâtiment résidentiel ou d'un logement aux besoins d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le gouvernement du Québec et la municipalité se partagent le coût de la subvention allouée au propriétaire.</li> <li>• Le propriétaire du bâtiment doit toujours assumer au moins le tiers des coûts des travaux reconnus, à l'exception de la rénovation résidentielle pour les ménages à faible revenu ( <a href="#">volet 1</a> ) pour lequel la participation peut être réduite à 10 %.</li> <li>• Une coopérative ou un organisme à but non lucratif œuvrant en habitation doit assumer 25 % des coûts des travaux.</li> </ul>

Nom du programme (source)	Types d'intervention/clientèles ciblées	Type d'aide financière
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Accession à la propriété</b><ul style="list-style-type: none"><li>– L'octroi d'une aide financière à un propriétaire-occupant pour l'achat d'une résidence principale.</li></ul></li> <li>• <b>Bonification des programmes <i>AccèsLogis</i> ou <i>Logement abordable Québec</i></b><ul style="list-style-type: none"><li>– L'octroi d'un aide financière additionnelle favorisant la réalisation de projets d'habitation.</li></ul></li></ul>	

**Lexique :**

- «**Agglomération de recensement (AR)** » : Région à l'étude formée d'une de plusieurs municipalités adjacentes autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain).
- « **Logement** » : Ensemble de pièces d'habitation qu'une personne ou un groupe de personnes habite ou pourrait habiter.
- « **Logement vacant** » : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.
- « **Loyer** » : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.
- « **Loyer économique** » : Le loyer économique correspond au loyer minimal requis pour dégager un équilibre budgétaire économique sans générer de profit (surplus) ni engendrer de perte (déficit).
- « **Loyer marchand** » : Le loyer marchand est le loyer qu'un locataire est prêt à payer sur un marché libre et ouvert à la concurrence en comparaison des loyers actuellement payés pour des logements comparables.
- « **Loyer médian du marché** » : Loyer établi à partir des loyers payés par les ménages qui occupent un logement sur le marché locatif d'une agglomération de recensement donnée. Il correspond au loyer qui se situe à mi-chemin entre le loyer le haut et celui le plus bas.
- « **Ménage** » : Personne ou groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un même logement et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Il peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement) avec ou sans autres personnes,

de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule. Les membres d'un ménage qui sont temporairement absents le jour du recensement (par exemple, qui résident temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel. Pour les besoins du recensement, chaque personne est membre d'un seul et unique ménage. À moins d'indications contraires, toutes les données contenues dans les rapports sur les ménages se rapportent aux ménages privés seulement.

« **Ménage formé d'un couple avec enfants** » : Il s'agit d'un ménage familial formé d'un couple ayant au moins un enfant âgé de moins de 25 ans.

« **Ménage formé d'un couple sans enfants** » : Il s'agit d'un ménage familial formé d'un couple dont tous les enfants sont âgés de 25 ans et plus.

« **Autre genre de ménage** » : Cette catégorie comprend les ménages multifamiliaux, les ménages familiaux monoparentaux et les ménages non familiaux autres que les ménages formés d'une seule personne.

« **Recensement** » : À moins d'indications contraires, le terme recensement fait référence au recensement 2006 réalisé par Statistique Canada.

« **Taux de disponibilité** » : Le taux de disponibilité est une mesure de rechange au taux d'inoccupation des logements locatifs. Il mesure le pourcentage de toutes les unités d'habitation à louer, qu'elles soient occupées ou non au moment de l'enquête. À titre d'exemple, les logements occupés par des locataires qui ont donné leur préavis, mais n'ont pas encore déménagé sont comptés comme étant disponibles et inclus dans le calcul du taux de disponibilité. L'enquête sur le taux de disponibilité a été élaborée par la Société canadienne d'hypothèque et de logement.

**« Taux d'inoccupation »**

L'indicateur du taux d'inoccupation des logements locatifs mesure le pourcentage d'appartements locatifs ou d'appartements et de maisons en rangée locatifs dans une région donnée qui sont inoccupés et à louer. Le taux d'inoccupation est fondé sur une enquête auprès des propriétaires, des gestionnaires d'immeubles et des concierges celle-ci est effectuée en avril et en octobre de chaque année de référence. L'enquête ne cible que les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs.

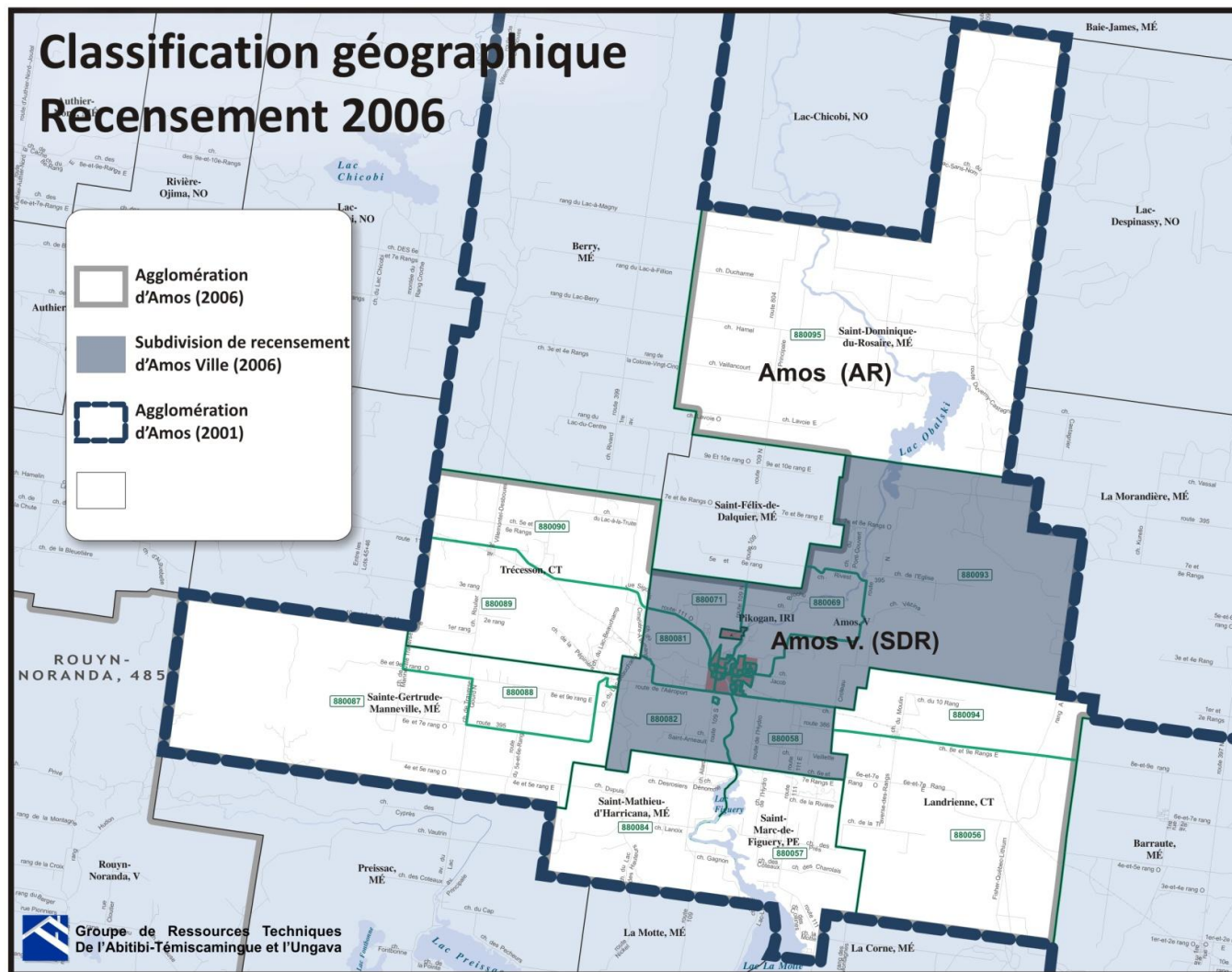


**Bibliographie :**

- Plan de transport de l'Abitibi-Témiscamingue produit par le ministère des Transports, 2002, 109 p.  
lien : [http://www.mtq.gouv.qc.ca/portal/page/portal/ministere/ministere/plans\\_transport/abitibi-temiscamingue#documentation](http://www.mtq.gouv.qc.ca/portal/page/portal/ministere/ministere/plans_transport/abitibi-temiscamingue#documentation)
- La qualité de vie dans les municipalités canadiennes, revenus, logement et nécessités de la vie produit par la Fédération canadienne des municipalités, 2004, 28 p.
- Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 2-La répartition géographique des besoins impérieux en matière de logement, 2001-2006
- Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 : Numéro 3 révisé, Qualité, taille et abordabilité du logement Canadien
- Dynamique du logement abordable, Statistique Canada, Janvier 2008
- Évolution et perspectives du marché du logement au Québec : 1981-2041, François Des Rosiers, Ph. D., Université Laval, 2002
- Rapport de recherche - Étude des besoins actuels et projetés des personnes de 55 ans et plus en matière d'hébergement et de services connexes dans la MRC d'Abitibi, Centre de santé et de services sociaux Les Eskers de l'Abitibi novembre 2007
- Ampleur des besoins impérieux de logement au Canada, Fédération de l'Habitation Coopérative du Canada, Juillet 2007

**Annexe A**

**Classification géographique (AR Amos 2001 AR Amos 2006)**



## Annexe B

### Répartition des personnes dans les ménages

Groupes d'âge	Amos					
	Total - Sexe	%	Sexe masculin	%	Sexe féminin	%
Total - Groupes d'âge	12 585		6 185	49,1%	6 400	50,9%
0 à 14 ans	2 160	17,2%	1 130	52,3%	1 030	47,7%
15 à 24 ans	1 725	13,7%	880	51,0%	845	49,0%
15 à 19 ans	930	7,4%	490	52,7%	440	47,3%
20 à 24 ans	795	6,3%	395	49,7%	405	50,9%
25 à 44 ans	3 240	25,7%	1 605	49,5%	1 640	50,6%
25 à 29 ans	775	6,2%	380	49,0%	400	51,6%
30 à 34 ans	680	5,4%	345	50,7%	335	49,3%
35 à 39 ans	765	6,1%	370	48,4%	395	51,6%
40 à 44 ans	1 025	8,1%	510	49,8%	515	50,2%
45 à 64 ans	3 660	29,1%	1 825	49,9%	1 840	50,3%
45 à 54 ans	2 120	16,8%	1 070	50,5%	1 050	49,5%
55 à 64 ans	1 540	12,2%	755	49,0%	785	51,0%
65 ans et plus	1 795	14,3%	745	41,5%	1 045	58,2%

Source: Statistique Canada - Recensement du Canada de 2006. Numéro 97-560-XCB2006008 , Compilation GRTATU



## **Annexe C**

### **Liste des principaux employeurs avec le nombre d'employés**

<b>Entreprises</b>	<b>Nombre d'employés</b>	<b>Entreprises</b>	<b>Nombre</b>
Commission Scolaire Harricana	500 à 999	Centre Normand	20 à 49
Hôpital Hôtel-Dieu d'Amos	500 à 999	CIA Informatique	20 à 49
Abitibi Bowater (Division Amos)	200 à 499	Club de Golf L'Oiselet d'Amos (1991) Inc.	20 à 49
Ben Deshaies Inc.	200 à 499	Coopérative agricole d'Amos (La)	20 à 49
Clair Foyer Inc.	200 à 499	Défi-Autonomie	20 à 49
Forêt de Demain (La)	200 à 499	Distributions L Robichaud Inc.	20 à 49
Ville d'Amos	200 à 499	Entreprises Yves Brière Ltée	20 à 49
Ass. Coop. de Travail de Rivière Davy Inc.	100 à 199	Évêché Catholique Romain d'Amos (L')	20 à 49
Bergeron Maybois	100 à 199	Ferabi Inc.	20 à 49
IGA d'Amos (Coopérative)	100 à 199	Garage Tardif Itée	20 à 49
Matériaux Blanchet Inc.	100 à 199	Genivar	20 à 49
Norascon	100 à 199	Hydro-Québec (Amos)	20 à 49
Transport LRL Inc.	100 à 199	Imprimerie Harricana Inc.	20 à 49
Caisse Desjardins d'Amos	50 à 99	Industrielle Alliance	20 à 49
Canadian Tire	50 à 99	Labrecque Transport 2008	20 à 49
Centre de Formation Harricana	50 à 99	L'accueil Harvey-Bibeau Inc.	20 à 49
Centre Jeunesse de l'Abitibi-	50 à 99	Les Entrepreneurs Blanchet Inc.	20 à 49
École Sainte-Thérèse	50 à 99	M & M Nord-Ouest Inc.	20 à 49
Forage M Rouillier Inc.	50 à 99	Magasins Hart Inc.	20 à 49
Hôtel des Eskers Inc.	50 à 99	Marché d'Économie et de Liquidation	20 à 49
Maxi	50 à 99	Matériaux 3 + 2 Itée	20 à 49
Mc Donald's	50 à 99	MRNF	20 à 49
Établissement Détention	50 à 99	Ministère Justice	20 à 49
Ministère Transports (Amos)	50 à 99	MRC d'Abitibi	20 à 49
Provigo	50 à 99	Pharmacie Brunet	20 à 49
Sécurité Kolossal Inc.	50 à 99	Pharmacie C Viens V Giner & R Carigan	20 à 49
Sogitex CIN Inc. (Amos)	50 à 99	Pizzeria Amos 1986 Inc.	20 à 49
Sûreté du Québec Mrc d'abitibi	50 à 99	Planures Nord-Ouest Inc.	20 à 49
A & W	20 à 49	Polyclinique les Sources Inc.	20 à 49



## *Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos*

---

Acier Leroux Divisionne Métaux Russel	20 à 49	Postes Canada	20 à 49
Amédée Plante & Fils Inc.	20 à 49	Productions du Raccourci Inc.	20 à 49
Aménagement Sylvifor	20 à 49	Promutuel L'Abitibienne	20 à 49
Amos Toyota	20 à 49	Refuge Pageau	20 à 49
Amosphère Complexe Hôtelier	20 à 49	Réjean Thibault Automobiles Inc.	20 à 49
Bastien Lantagne Richard & Associés Inc.	20 à 49	Restaurant Mikes	20 à 49
Béton Fortin Inc.	20 à 49	Resto L'Entourage	20 à 49
Bois Turcotte Itée	20 à 49	Rôtisserie Beau-Coq BBQ Itée	20 à 49
Boutique de Bureau Gyva (Amos)	20 à 49	Sanimos Inc.	20 à 49
Brassette Le Faubourg Inc.	20 à 49	Sylviculture La Vérendrye Inc.	20 à 49
Cégep de l'Abitibi-Témiscamingue (Amos)	20 à 49	Télédistribution Amos Inc.	20 à 49
CPE Arlequin et Colombine	20 à 49	Tim Hortons	20 à 49
CPE des Petits Élans	20 à 49	Trionex Inc.	20 à 49
Centre du Camion Amos Inc.	20 à 49	Vitrierie Pomerleau Inc.	20 à 49



## Annexe D

### Sommaire du rôle foncier des municipalités retenues (2008)

Typologie résidentielle	Ville d'Amos			Ville de Val-d'Or			Ville de Rouyn-Noranda			Ville de Mont-Laurier		
	Nombre d'unités	Nombre de logements	%	Nombre d'unités	Nombre de logements	%	Nombre d'unités	Nombre de logements	%	Nombre d'unités	Nombre de logements	%
Résidentiel unifamilial	2 720	2 720	50,1%	6 814	6 814	50,1%	9 215	9 215	51,9%	3 337	3 337	57,6%
Résidentiel bifamilial	388	776	14,3%	1 054	2 108	15,5%	1 366	2 732	15,4%	449	898	15,5%
Multifamilial (3 logements et plus)			35,6%			34,4%			32,7%			26,9%
3 logements	160	480	8,8%	386	1 158	8,5%	448	1 344	7,6%	89	267	4,6%
4 logements	119	476	8,8%	218	872	6,4%	298	1 192	6,7%	71	284	4,9%
5 logements	16	80	1,5%	39	195	1,4%	93	465	2,6%	17	85	1,5%
6 logements	49	294	5,4%	97	582	4,3%	164	984	5,5%	39	234	4,0%
7 logements	2	14	0,3%	17	119	0,9%	29	203	1,1%	7	49	0,8%
8 logements	6	48	0,9%	19	152	1,1%	20	160	0,9%	7	56	1,0%
9 logements	3	27	0,5%	6	54	0,4%	7	63	0,4%	9	81	1,4%
10 logements et +	17	307	5,7%	48	953	7,0%	57	1 067	6,0%	25	336	5,8%
Maison mobile	200	203	3,7%	600	601	4,4%	333	336	1,9%	170	170	2,9%
Habitation en commun												
- maison de retraite (foyer) code 1541	1			1			3			4		
- maison pour personnes retraitées code 1543	7			11			13			12		
<b>Nombre d'unités résidentielles</b>	<b>3 680</b>	<b>5 425</b>		<b>9 298</b>	<b>13 608</b>		<b>12 030</b>	<b>17 761</b>		<b>4 220</b>	<b>5 797</b>	
Terrains vacants code d'utilisation 9100	633			2 456			0			1 013		
Densité nombre d'habitants/superficie totale territoire)	29,5			8,0			6,3			22,7		



Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos

Typologie résidentielle	Ville de Sept-Îles			Ville de Joliette			Ville de Roberval			Ville de Saint-Félicien		
	Nombre d'unités	Nombre de logements	%	Nombre d'unités	Nombre de logements	%	Nombre d'unités	Nombre de logements	%	Nombre d'unités	Nombre de logements	%
Résidentiel unifamilial	5 190	5 190	51,9%	3 126	3 126	32,7%	2 226	2 226	50,8%	2 890	2 890	61,4%
Résidentiel bifamilial	449	898	9,0%	706	1 412	14,8%	329	658	15,0%	315	630	13,4%
Multifamilial (3 logements et plus)			39,2%			52,5%			34,2%			25,2%
3 logements	124	372	3,7%	240	720	7,5%	95	285	6,5%	77	231	4,9%
4 logements	62	248	2,5%	265	1 060	11,1%	88	352	8,0%	48	192	4,1%
5 logements	18	90	0,9%	28	140	1,5%	14	70	1,6%	8	40	0,8%
6 logements	63	378	3,8%	122	732	7,7%	18	108	2,5%	16	96	2,0%
7 logements	23	161	1,6%	19	133	1,4%	3	21	0,5%	3	21	0,4%
8 logements	21	168	1,7%	19	152	1,6%	2	16	0,4%	5	40	0,8%
9 logements	4	36	0,4%	6	54	0,6%	1	9	0,2%	1	9	0,2%
10 logements et +	64	2 203	22,0%	84	2 025	21,2%	16	344	7,8%	15	224	4,8%
Maison mobile	258	263	2,6%	0	0	0,0%	293	294	6,7%	337	336	7,1%
Habitation en commun												
- maison de retraite (foyer) code 1541	7			3			3			6		
- maison pour personnes retraitées code 1543	2			15			5			12		
<b>Nombre d'unités résidentielles</b>	<b>6 276</b>	<b>10 007</b>		<b>4 615</b>	<b>9 554</b>		<b>3 085</b>	<b>4 383</b>		<b>3 715</b>	<b>4 709</b>	
<b>Terrains vacants code d'utilisation 9100</b>	<b>1 928</b>			<b>579</b>			<b>411</b>			<b>1 006</b>		
<b>Densité nombre d'habitants/superficie totale territoire)</b>	<b>13,1</b>			<b>871,0</b>			<b>62,6</b>			<b>29,5</b>		

Sources : Rôle foncier des municipalités concernées



## Annexe E

### Liste des terrains desservis disponibles en milieu urbain (aqueduc et égout) Ville d'Amos

# référence	No Civique	Voie publique	Propriétaire	Frontage (m)	Profondeur (m)	Zone	Nombre de logements possibles
1	0	3e Avenue Ouest	Automobiles Carella Inc.	54,86	36,58	R.5-5	4 et plus
2	151	Gourd	Berube Jacques	19,51	30,48	R.1-3	1
3	0	04e Rue Est	Boutin Jacques	28,78	45,72	R.2-16	1 ou 2
4	42	Germain	Boutin Jonathan	18,29	60,96	R.1-7 + R.7-	1
5	0	Harricana	Brière Gisèle	33,88	234,44	R.1-5	1
6	511	Dalquier	Carbonneau Henri	42,67	29,95	R.1-21	1
7	0	Adam	Dénoté Daniel	26,98	27,44	R.1-6	1
8	701	111 Ouest	Domaine Veillette Inc.	60,96	73,15	C.3-2	1 ou 4
9	812	6e Avenue Ouest	Drapeau Claudette	19,81	30,48	R.2-3	1 ou 2
10	0	Dalquier	F. Desrosiers & Fils Inc.	72,91	30,8	R.1-21	
11	501	Figuery	F. Desrosiers & Fils Inc.	14,29	30,8	R.2-17	1 ou 2 (R.2-18)
12	211	Marchildon	Frigon Julie	27,44	33,69	R.2-1	1 ou 2
13	0	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	88,4	37,22	R.3-2	1 à 3
14	51	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	19,47	38,82	R.1-1	1
15	241	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	18,29	33,49	R.2-1	1 ou 2
16	242	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	19	31,26	R.2-1	1 ou 2
17	251	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	18,29	33,49	R.2-1	1 ou 2
18	252	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	19	31,26	R.2-1	1 ou 2
19	262	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	19	31,26	R.2-1	1 ou 2
20	272	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	18,38	33,16	R.2-1	1 ou 2
21	281	Marchildon	Gestion Rémi Gobeil Ltée	32,38	33,46	R.2-1	1 ou 2
22	931	Merisiers	Gravel Gabriel	18,9	30,64	R.1-15	1
23	542	4e Rue Est	Immeubles Jackand Inc.	16,68	45,72	R.2-16	1 ou 2
24	1101	Pins	Immeubles Limoges Inc.	15,31	28,64	R.1-22	1
25	0	4e Rue Est	Les Immeubles Limoges Inc.	36,75	38,15	C.2-11	4 et plus
26	331	9e Rue Ouest	Les Immeubles Limoges Inc.	18,29	30,48	R.3-9	1 à 4





**Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos**

# référence	No Civique	Voie publique	Propriétaire	Frontage (m)	Profondeur (m)	Zone	Nombre de logements possibles
27	0	Drouin	Les Immeubles Limoges Inc.	36,77	33,53	R.5-9	5 et plus
28	82	Poirier	Les Immeubles Limoges Inc.	44,05	42,96	R.5-9	5 et plus
29	212	Carrefour	Larivière Alain	18,75	27,43	R.3-20	1 à 4
30	181	Mercier	Lemieux Alcide	19,33	30,93	R.2-4	1 ou 2
31	461	111 Ouest	Lemieux Gaétan	67,41	88,39	C.3-2 + P.1-	1 ou 4
32	0	3e avenue Ouest	Les Immeubles Pins Verts Inc.	25,4	30,48	R.5-5	4 et plus
33	0	3e avenue Ouest	Les Immeubles Pins Verts Inc.	25,4	30,48	R.5-5	4 et plus
34	0	3e avenue Ouest	Les Immeubles Pins Verts Inc.	25,4	30,48	R.5-5	4 et plus
35	162	Poirier	Les Immeubles Pins Verts Inc.	30,19	43,28	R.5-9	5 et plus
36	0	14e avenue Est	Mc Guire Laurentia B.	15,24	42,67	R.2-7	1 ou 2
37	522	04e avenue Est	Paradis René	18,28	48,88	R.2-14	1 ou 2
38	661	Harricana	Perreault Jocelyn	21,34	45,46	R.3-12	1 à 4
39	731	Harricana	Pomerleau Claude	27,18	63,84	R.3-12	1 à 4
40	0	4e rue Ouest	Pomerleau Henriette	18,25	30,48	R.3-19	1 à 3
41		5e rue Ouest	Propriétaire privé	21,19	47,24		
42	612	10e avenue Ouest	Rose Michel			R.3-19	1 à 3
43	1301	Harricana	Société Devel Norbeca Inc.	30	27	C.5-3	1
44	162	Carrefour	Trépanier Lorent (Auger Trépanier)	18,75	27,43	R.3-20	1 à 4
45		5e rue Ouest	Ville d'Amos	22,92	47,24		
46		5e rue Ouest	Ville d'Amos	22,91	47,24		
47		5e rue Ouest	Ville d'Amos	22,91	47,24		
48		5e rue Ouest	Ville d'Amos	22,91	47,24		
49		5e rue Ouest	Ville d'Amos	22,91	47,24		
50		5e rue Ouest	Ville d'Amos	21,19	47,24		
51		5e rue Ouest	Ville d'Amos	21,19	47,24		
52		5e rue Ouest	Ville d'Amos	21,19	47,24		
53		5e rue Ouest	Ville d'Amos	21,19	47,24		
54	71	Deshaies	Ville d'Amos	38	0	R.5-1	4 et plus



## Annexe F

### Liste des terrains disponibles en milieu rural

# référence	No Civique	Voie Publique	Propriétaire	Frontage (m)	Profondeur (m)	Zone	Nombre de logements possibles
1	0	Lac Arthur Sud	129985 Canada Inc.	50	60,96	R.7-16	1
2	562	Lac Arthur Sud	129985 Canada Inc.	50,5	80	R.7-16	1
3	321	Faubourg	Angers Sylvain	59,22	77,13	R.7-1	1
4	156	Oasis	Barrette Micheline	50,13	60	R.7-1	1
5	206	Oasis	Barrette Micheline	50	60	R.7-1	1
6	256	Oasis	Barrette Micheline	50	60	R.7-1	1
7	4495	Aéroport	Bougie Jeanne D'arc	44,47	55,48	R.7-4	3
8	185	Rocailles	Bougie Martin	50	90,2	R.7-1	1
9	371	Faubourg	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	50,13	60	R.7-1	1
10	521	Faubourg	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	50	60	R.7-1	1
11	21	Buissons	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	53,25	81,74	R.7-1	1
12	421	Faubourg	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	50	60	R.7-1	1
13	75	Oasis	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	50	60	R.7-1	1
14	411	Lac Arthur Sud	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	50	60,96	R.7-16	1
15	492	Lac Arthur Sud	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	53,92	80	R.7-16	1
16	521	Lac Arthur Sud	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	50	60,96	R.7-16	1
17	612	Lac Arthur Sud	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	50	80	R.7-16	1
18	125	Terrasses	Construction Gaston Proulx & Frères Inc.	51,28	58,5	R.7-1	1
19	246	Gauthier	Demers Julie	44,5	46	R.7-4	3
20	81	Jobidon	Denoncourt André	46	44,5	R.7-4	3
21	112	Gauthier	Domingue Daniel	44,5	46	R.7-4	3
22	1874	1e rue Est	Dubuc Surprenant Lise	62,4	62,4	AG.1-6	2,3
23	771	Lac Arthur Sud	Excavation Gilles Roy Inc.	100	60	R.7-16	1
24	0	1e rue Est	Filteau Rémi	139,79	1599,19	AG.1-6	2,3
25	461	Lac Arthur Sud	Gagnon Louison	60,96	121,92	R.7-16	1



**Étude des besoins en logement pour la ville d'Amos**

# référence	No Civique	Voie Publique	Propriétaire	Frontage (m)	Profondeur (m)	Zone	Nombre de logements possibles
26	571	Lac Arthur Sud	Gaivin Réjean	50	60,96	R.7-16	1
27	2251	1e rue Est	Gendron Diane	89,06	149,05	R.7-6	3
28	0	1e rue Est	Gervais Jean-Pierre	0	0	R.7-6	3
29	132	Hirondelles	Gestion V Sioui (1989) Inc.	54,75	68	R.7-6	1
30	12	Lac Arthur Ouest	Gravel Sébastien	54,47	105,73	R.7-16	1
31	2775	1e rue Est	Labrecque Tessier Yvette	50	93,05	R.7-6	3
32	3120	1e rue Est	Lajoie Pierre-Marc	32	61	R.7-6	3
33	0	1e rue Est	Lavigne Steven	42,67	61	R,7-6	3
34	0	Lac Arthur Sud	Les Entreprises Roy & Frères	200	80	R.7-16	1
35	26	Sous-Bois	Lessard Richard	50,13	60	R.7-1	1
36	136	Terrasses	Périgny Gilles	50	60	R.7-1	1
37	72	Buissons	Proulx Gaston	60	50,13	R.7-1	1
38	0	Colline	Proulx Gaston	50	0	R.7-1	1
39	76	Sous-Bois	Proulx Gaston	50	60	R.7-1	1
40	126	Sous-Bois	Proulx Gaston	50	60	R.7-1	1
41	125	Sous-Bois	Proulx Mélanie	50	60	R.7-1	1
42	621	Lac Arthur Sud	Rioux Raymond	50	60,96	R.7-16	1
43	1751	1e rue Est	Savard Manon	65,43	173,47	AG.1-6	2,3
44	1901	1e rue Est	Trottier Rémi	51,48	148,71	AG.1-6	2,3



## **Annexe G**

Période de construction avant 1920



1921-1945



1946-1960



1961-1970



1971-1980





1981-1985



1986-1990



1991-1995



1996-2000



2001-2006



## Annexe H

### Calcul du rendement immobilier -Détail des coûts totaux et des frais d'exploitation-

#### Informations de base du projet

Nombre de logements:	24	
Coût de construction/unité	108 000 \$	
Coût du terrain	72 000 \$	
Coût aménagement	15 000 \$	
Honoraires professionnelles (10%)	250 000 \$	8,5%
Autres	2 000 \$	
<b>Total des coûts</b>	<b>2 931 000 \$</b>	
Mise de fond:	732 750 \$	25%
Amortissement (ans)	25	
Taux intérêts	5,45%	
Montant financé	2 198 250 \$	

Taxes municipales	
Taux impôts fonciers	1,54 \$
Taxes de service par unité	275 \$
Taxe déneigement	300 \$
Autre	
Valeur de l'immeuble au rôle	1 318 950 \$
% de dépréciation	45,0%
Superficie d'un logement (p <sup>2</sup> )	900
Coût de construction au p <sup>2</sup>	120 \$

Simulation du rendement	Loyer
<b>loyer économique</b>	<b>819 \$</b>
1%	845 \$
2%	870 \$
3%	896 \$
4%	921 \$
5%	947 \$
6%	972 \$
7%	997 \$
8%	1 023 \$
9%	1 048 \$
10%	1 074 \$
12%	1 125 \$
15%	1 201 \$
20%	1 328 \$

#### Dépenses mensuelles d'exploitation

- Hypothèque	13 354 \$	67,9%
- Taxes municipales	2 262 \$	11,5%
- Taxes municipales (écart)		
- Taxes scolaires	385 \$	2,0%
- Électricité	100 \$	0,5%
- Assurance	600 \$	3,1%
- Gestion	250 \$	1,3%
- Réserve de remplacement (15\$/unité)	360 \$	1,8%
- Pertes de revenus (12\$/unité)	288 \$	1,5%
- Entretien		
- Tonte gazon	250 \$	1,3%
- Déneigement	250 \$	1,3%
- Réparation	250 \$	1,3%
- Conteneurs déchets	325 \$	1,7%
- Frais comptables et judiciaires	165 \$	0,8%
- Papeterie	25 \$	0,1%
- Frais de garantie de prêt	750 \$	3,8%
- Autres	50 \$	0,3%
<b>Total des dépenses mensuelles</b>	<b>19 664 \$</b>	

#### Dépenses annuelles d'exploitation

- Hypothèque	160 248 \$	67,9%
- Taxes municipales	27 146 \$	11,5%
- Taxes municipales (écart)		
- Taxes scolaires	4 616 \$	2,0%
- Électricité	1 200 \$	0,5%
- Assurance	7 200 \$	3,1%
- Gestion	3 000 \$	1,3%
- Réserve de remplacement (15\$/unité)	4 320 \$	1,8%
- Pertes de revenus (12\$/unité)	3 456 \$	1,5%
- Entretien		
- Tonte gazon	3 000 \$	1,3%
- Déneigement	3 000 \$	1,3%
- Réparation	3 000 \$	1,3%
- Conteneurs déchets	3 900 \$	1,7%
- Frais comptables et judiciaires	1 980 \$	0,8%
- Papeterie	300 \$	0,1%
- Frais de garantie de prêt	9 000 \$	3,8%
- Autres	600 \$	0,3%
<b>Total des dépenses annuelles</b>	<b>235 966 \$</b>	



## **Annexe I**

### **Extrait du guide La prise de décision en urbanisme**

Disponible à l'adresse : [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen\\_outi.asp](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi.asp)

### **L'habitation et la rénovation urbaine**

L'habitation est un élément fondamental du cadre de vie et du milieu de vie de toute communauté. C'est un lieu qui permet aux divers citoyens de se loger et de vivre en société.

#### **Utilité**

Les pouvoirs relatifs à l'habitation et à la rénovation urbaine confèrent à la municipalité la possibilité d'agir en fonction d'une gamme variée de préoccupations à la fois sociales, environnementales et économiques. La municipalité peut notamment posséder, construire, aménager, administrer, louer et aliéner des immeubles à des fins d'habitation.

Les municipalités devraient agir afin :

- de s'assurer du bon état des logements et de leur environnement;
- d'en faciliter l'accès aux personnes démunies;
- de permettre la cohabitation harmonieuse entre les différents modes d'habitation et les autres activités;
- d'assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité;
- de viser à la rentabilité des investissements publics.

Le logement étant un besoin fondamental, les pouvoirs conférés à la municipalité lui permettent d'assurer, d'une part, une offre de logements suffisante en quantité, en qualité et en diversité et, d'autre part, de faciliter l'accès au logement à des clientèles particulières (p. ex. logement communautaire, familles monoparentales, personnes âgées, handicapées, à faible revenu ou sans abri).

L'habitation étant un levier économique important, les pouvoirs en matière d'habitation et de rénovation urbaine permettent à la municipalité d'agir également en tant que promoteur sur le plan du développement résidentiel et de voir à l'équilibre des finances



municipales par un développement résidentiel globalement rentable (p. ex. consolider la richesse foncière par le maintien de la valeur des immeubles imposables, viser à la rentabilité des investissements publics).

La municipalité peut, par ses actions, offrir la qualité de vie et l'attraction nécessaires au maintien et au renforcement de la population sur son territoire :

- en créant et en conservant un habitat de qualité selon les principes du développement durable qui allient économie et pérennité dans les interventions (p. ex. en limitant la subdivision des logements unifamiliaux en 2 ou 3 logements à des secteurs restreints à l'intérieur des quartiers);
- en offrant la diversité nécessaire pour satisfaire tous les besoins et permettre que chaque citoyen puisse trouver à se loger à un prix convenant à ses revenus (p. ex. en favorisant, dans certaines zones résidentielles, l'aménagement de logements d'appoint destinés à être habités par les parents des occupants du logement principal);
- en favorisant une cohabitation harmonieuse entre l'habitation et les autres activités;
- en préservant les valeurs foncières;
- en s'assurant de la sécurité et de la salubrité des logements;
- en encourageant l'entretien et l'embellissement des propriétés.

### **Caractéristiques**

Dans ce domaine, les pouvoirs habilitants se trouvent principalement dans les lois suivantes : Loi sur la Société d'habitation du Québec et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les pouvoirs en matière d'habitation permettent des interventions variées. L'action menée par chaque municipalité reflète toutefois le genre et le niveau d'engagement ainsi que le contrôle qu'elle estime devoir assumer en matière de contrôle des usages et de l'implantation ([zonage](#)), de normes de [construction](#) et d'habitabilité, de programme de rénovation, d'[incitations financières](#) et fiscales, de [réserves foncières](#), de qualité du tissu urbain, de répartition des coûts, de rentabilisation des terrains vagues, etc.

### **Politique d'habitation**

Bien que la loi ne l'exige pas, une municipalité peut concevoir une politique formulant les principes qui guideront son action en matière d'habitation en concordance avec son plan d'[urbanisme](#) en raison du développement résidentiel et de l'accession à la propriété, de la rénovation et de l'entretien du bâti existant, du logement social, de la qualité de vie urbaine.





Dans le contexte de sa mission avec ses partenaires privés, publics et communautaires, cette politique lui permettra de partager la responsabilité de planifier, de promouvoir et de contrôler le maintien et le développement d'un parc résidentiel de qualité.

Par exemple, pour guider ses actions et ses interventions en habitation, une municipalité pourrait poursuivre divers objectifs :

- rechercher l'amélioration de la qualité du parc de logements existants et augmenter le nombre de logements;
- contribuer à ce que les populations à revenu moyen ou faible aient accès à un logement à un prix abordable;
- augmenter la population, le nombre de propriétaires et de familles;
- améliorer la qualité de la vie urbaine.

Une telle politique devrait permettre à la municipalité, dans le meilleur intérêt de la population :

- d'assurer une constante mise à jour de la définition des besoins en matière d'habitation;
- de gérer, de manière concertée, les ressources consacrées à l'habitation.

### **Programmes d'aide à la rénovation résidentielle et d'accessibilité au logement**

Une municipalité a la possibilité de participer à la mise en œuvre des différents programmes offerts par la Société d'habitation du Québec (SHQ), organisme relevant du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. Par exemple, le programme **Rénovation Québec** appuie les municipalités qui veulent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs résidentiels dégradés. Le programme **Accès Logis** permet à des coopératives d'habitation ou à des organismes à but non lucratif de réaliser (rénover, transformer ou construire), avec une contribution minimale de leur milieu, des logements communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste.

Afin de réaliser un programme d'habitation autorisé par la SHQ prévoyant la construction, l'acquisition, la location ou la restauration de logements aux fins de location ou de vente ainsi que la mise en place des équipements jugés nécessaires, la municipalité peut en confier la réalisation, en tout ou en partie, à un organisme à but non lucratif ou à un [office d'habitation](#). Un tel programme doit être approuvé par la SHQ et confirmé par le gouvernement par décret.

Enfin, avant le 1er janvier 2006, le conseil des villes de Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Québec, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières peut permettre, par règlement et malgré tout règlement d'urbanisme applicable, la réalisation d'un projet dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la SHQ. Toutefois, un tel règlement ne peut contenir que les règles d'urbanisme



nécessaires à la réalisation du projet. Il a pour effet de modifier tout règlement en vigueur dans la mesure qu'il doit prévoir de manière précise et spécifique. Le processus de consultation, de demandes de participation à un référendum ou d'examen de sa conformité (prévu à la section V du chapitre IV du Titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme) ne s'applique pas à l'égard du règlement.

### **Programmes complémentaires à ceux de la Société d'habitation du Québec**

Une municipalité peut, si la SHQ le prévoit dans un programme, préparer un programme complémentaire à ceux de celle-ci. Pour prendre effet, ce programme doit être approuvé par la SHQ. Malgré la Loi sur l'interdiction des subventions municipales, toute municipalité peut, dans l'application de tout programme, accorder toute forme d'aide financière.

### **Fonds de développement du logement social**

Une municipalité peut constituer un fonds de développement du logement social afin de soutenir la réalisation de tout projet de développement de ce type de logement.

Par ailleurs, la plupart des chartes des nouvelles villes constituées à la suite de la réforme municipale indiquent que la ville doit constituer un tel fonds. Dans ce cas, la ville verse annuellement au fonds un montant au moins égal à la contribution de base requise pour permettre la réalisation de logements octroyés par la SHQ sur son territoire.

Une MRC peut, par règlement, déclarer sa compétence à l'égard d'une ou de plusieurs municipalités locales dont le territoire est compris dans le sien relativement à tout ou partie du domaine de la gestion du logement social. Dans ce cas, une municipalité ne peut exercer son droit de retrait. Une MRC qui n'a pas déclaré sa compétence dans ce domaine peut toutefois constituer un [fonds de développement du logement social](#) afin de soutenir, en collaboration avec les municipalités de son territoire, la réalisation de tout projet de développement du logement social.

Pour atténuer la pénurie de logements sociaux, le gouvernement a accordé aux commissions scolaires le pouvoir, avec l'autorisation du ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport, d'aliéner un immeuble de gré à gré à plusieurs organismes dont les coopératives d'habitation vouées au logement social, mais aussi les municipalités locales, les MRC et les communautés métropolitaines. Cependant, une telle autorisation est conditionnelle à l'insertion au contrat de vente d'une clause de premier refus, en faveur de la commission scolaire, en vertu de laquelle l'organisme devra, s'il désire aliéner l'immeuble, l'offrir d'abord à la commission scolaire au prix auquel il l'a initialement acquis de celle-ci. De plus, certaines modalités relatives à l'aliénation d'un immeuble d'une commission scolaire par voie de soumissions publiques ou par voie d'appel d'offres sur invitation publique ont été précisées.



### **Financement des sommes versées pour les logements à loyer modique**

Par règlement, une MRC peut prévoir qu'elle assume le financement des sommes qui doivent être versées, en application de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, par l'ensemble des municipalités locales de son territoire à leurs offices d'habitation. Ces sommes concernent les logements à [loyer modique](#) visés à 1984 du Code civil et administrés par les offices d'habitation.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur du règlement, le secrétaire-trésorier en transmet une copie vidimée à la Société d'habitation du Québec et à tout office municipal d'habitation constitué à la demande d'une telle municipalité locale.

Une municipalité locale ne peut, à l'égard d'une telle fonction, exercer le droit de retrait prévu au troisième alinéa de l'article 188 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Toutefois, ce pouvoir ne peut être exercé par une MRC dont le territoire est entièrement compris dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal. Dans le cas d'une MRC dont le territoire est compris en partie seulement dans celui de cette communauté, ce pouvoir ne peut être exercé que pour le financement des sommes qui doivent être versées par les municipalités locales dont le territoire n'est pas compris dans celui de la communauté. Dans un tel cas, seuls les représentants de ces municipalités sont habilités à participer aux délibérations et au vote du conseil de la MRC et seules ces municipalités participent au paiement des dépenses découlant de cet exercice.

### **Réserve foncière**

Une municipalité peut posséder des immeubles à des fins de [réserve foncière](#) de même que posséder des immeubles à des fins d'habitation. Elle peut aussi donner à bail un immeuble, l'aménager et y installer des services publics, le démolir, le restaurer et même le vendre.

### **Assistance financière**

Une municipalité peut, en vertu de ses pouvoirs, accorder une assistance financière directe aux personnes et aux organismes, et ce, dans le but de favoriser des actions privées ou de venir en aide aux personnes nécessiteuses. En général, cette assistance est encadrée par un [programme de revitalisation ou d'intervention](#). Un tel programme peut favoriser, par exemple, la rénovation et la construction de grands logements en contribuant notamment au maintien de prix adéquats pour les logements familiaux.



Une municipalité locale peut entre autres accorder une aide au propriétaire d'un logement ou d'un bâtiment, couvrant les frais d'installation d'un détecteur d'incendie, de tout autre appareil destiné à éteindre ou combattre le feu ou de tout autre appareil de sauvetage.

### **Zonage**

Outre le fait que le règlement de zonage permette à une municipalité de spécifier pour chaque zone les usages ou les constructions qui sont autorisés et qui sont prohibés, celui-ci permet également :

- de régir ou restreindre, par zone, la division ou la subdivision d'un logement;
- de régir, restreindre ou prohiber le changement d'un usage résidentiel à un usage non résidentiel autrement permis dans certaines zones;
- de déterminer, par zone, les usages permis dans toute partie d'une construction.

### **Logement intergénérationnel**

Une municipalité peut accepter l'aménagement d'un logement supplémentaire destiné à être occupé par des personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance entre elles. Le règlement de zonage peut prévoir notamment les conditions auxquelles est soumis l'aménagement ou l'occupation du logement supplémentaire, lesquelles peuvent varier d'une catégorie de bâtiments à l'autre.

### **Résidences privées pour personnes âgées**

Les municipalités qui le désirent peuvent réglementer de façon précise [les résidences privées pour personnes âgées](#). Elles peuvent notamment édicter des normes particulières de construction et des règles relatives à l'aménagement de ces résidences et aux éléments appropriés qui doivent y être intégrés afin d'assurer aux résidents les services appropriés à leur condition.

### **Conversion des immeubles locatifs**

Une municipalité détient le pouvoir de contrôler la transformation des immeubles locatifs en copropriété divise, communément appelés condominium. Ainsi, selon qu'elle intervienne ou non pour réglementer la [conversion des immeubles locatifs](#) sur son territoire, une municipalité peut ouvrir la porte toute grande à la conversion, l'entrouvrir ou la fermer complètement.



## **Maisons de chambres**

C'est par le biais de ses pouvoirs en matière de zonage qu'une municipalité peut autoriser ou restreindre à certaines zones les maisons de chambres et les maisons de pension, et déterminer, aux fins du règlement, le sens des termes « maisons de chambres » et « maisons de pension ».

On entend par « maison de chambres » une résidence offrant au grand public des chambres à louer moyennant le paiement d'un loyer. Ces maisons peuvent être considérées comme des entreprises commerciales abritant une entreprise autonome. En effet, les maisons de chambres n'étant aucunement supervisées par un établissement public de santé, la clientèle doit y être pleinement autonome. Le prix du loyer est fixé par le propriétaire selon l'offre et la demande et les services offerts.

Il y a donc une distinction à faire avec la [résidence d'accueil](#) au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux qui vise l'hébergement d'adultes ou de personnes âgées nécessitant des soins particuliers. Pour ce faire, l'établissement public de santé auquel sont rattachés les adultes conclut un contrat de service avec le propriétaire de l'immeuble.

## **Véhicules et roulottes**

Une municipalité locale peut, par règlement, régir l'utilisation de véhicules ou de roulottes à des fins d'habitation ou de commerce.

## **Conditions d'occupation et d'entretien des bâtiments**

Une municipalité peut, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'[occupation et à l'entretien des bâtiments](#).

## **Démolition d'immeuble**

Toute municipalité peut également faire, modifier ou abroger un règlement interdisant la [démolition](#) de tout immeuble ou d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements, à moins que le propriétaire n'ait au préalable obtenu un permis à cet effet du comité constitué en vertu de l'exercice de ce pouvoir.

## **Salubrité**



Une municipalité peut adopter des [règlements en matière de salubrité](#) pour décréter notamment que, sur le territoire de la municipalité ou toute partie de celui-ci que le conseil désigne, le propriétaire, le locataire ou l'occupant de tout immeuble, ou celui qui les a déposés, sera tenu d'enlever toutes matières malsaines, nuisibles et causes d'insalubrité et d'en disposer de la manière que le conseil prescrit. Elle peut également intervenir pour assurer la sécurité des personnes et des biens, par exemple, en obligeant le propriétaire d'un logement à y installer un détecteur de fumée.

## Références

- [Loi sur la Société d'habitation du Québec](#) (L.R.Q., c.S-8), articles 3.1 et 3.1.1 (programmes complémentaires), 51 (programmes municipaux), 56.1 et suivants (fonds de développement du logement social), 57 (office d'habitation), 59 (financement des programmes municipaux).
- [Loi sur la Régie du logement](#) (L.R.Q., c. R-8.1), articles 32 et suivants (démolition d'un logement), 54.13 (conversion des immeubles locatifs).
- [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (L.R.Q., c. A-19.1), article 113 paragraphes 3.1 (logement intergénérationnel), 11, 21 et 22 ; articles 118.1 (résidences pour personnes âgées), 120.0.1, 145.41 (occupation et entretien des bâtiments) et 148.0.1 à 148.0.26 (démolition de bâtiments).
- [Loi sur les compétences municipales](#) (LRQ., c.C-47.1) articles 55 (salubrité), 62 (sécurité), 85 et 90.
- [Loi sur les services de santé et services sociaux](#) (L.R.Q., c.S-4.2) articles 312 et 318 (familles d'accueil).
- [Code municipal du Québec](#) (L.R.Q., c. C-27.1), 678.0.2.1 (déclaration de compétence MRC – gestion du logement social), 681.2 (financement par une MRC des sommes versées à l'égard des logements à loyer modique).
- [Loi sur la communauté métropolitaine de Montréal](#) (LRQ., c-37.01) article 152 (fonds du logement social).
- [Code civil du Québec](#) (1991 c.64), articles 335 et 1984 (loyer modique).
- [Charte de la Ville de Gatineau](#) (LRQ., c. C-11.1) article 72 (logement social).
- [Charte de la Ville de Lévis](#) (LRQ., c. C-11.2) article 81 (logement social).
- [Charte de la Ville de Longueuil](#) (LRQ., c. C-11.3) article 68 (logement social).
- [Charte de la Ville de Montréal](#) (LRQ., c. C-11.4) article 104 (logement social).
- [Charte de la Ville de Québec](#) (LRQ., c.C-11.5) article 93 (logement social).
- Règlement sur les normes, les conditions et la procédure d'aliénation d'un immeuble d'une commission scolaire (D. 471-4004), article 7.
- Blais, Pierre. [Aperçu de tendances émergentes en matière d'urbanisation dans les grandes agglomérations américaines : Revue partielle de la littérature](#). MAMR, 13 avril 2000.



- Ville de Québec, *Politique d'habitation*, Division de l'aménagement du territoire, CDEU, novembre 2002.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *L'habitation, collection Aménagement et urbanisme*, Publications du Québec, 1992.
- Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, *L'habitation et les familles*, guide à l'usage du milieu local, Publications du Québec, 1994.
- Ville de Québec, *Politique d'habitation*, Division de l'aménagement du territoire, CDEU, novembre 2000.

**Sites d'intérêt**

- [Société d'habitation du Québec](#) (SHQ)
- [Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels](#) Ville de Montréal

