



## SITUATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## VILLE DE MALARTIC



JUIN 2008

---

PAR: GRT ABITIBI-TÉMISCAMINGUE & UNGAVA  
1300 CHEMIN SULLIVAN, VAL-D'OR (QUÉBEC) J9P 1L8

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>1. SOMMAIRE DE L'ÉTUDE.....</b>	<b>1</b>
<b>2. MÉTHODOLOGIE.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Méthodes de calcul.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Sources .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Définitions .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PORTRAIT DE LA SITUATION .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Situation géographique et services offerts.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2 Population.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3 Scolarité.....</b>	<b>8</b>
<b>3.4 Ménages.....</b>	<b>9</b>
<b>3.5 Contexte socio-économique .....</b>	<b>10</b>
<b>3.5.1 Taux d'activité.....</b>	<b>10</b>
<b>3.5.2 Revenus .....</b>	<b>11</b>
<b>4. ANALYSE DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>12</b>
<b>4.1 Logement à Malartic.....</b>	<b>12</b>
<b>4.2 Taux d'inoccupation .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3 Parc immobilier.....</b>	<b>14</b>
<b>4.4 Coût du logement moyen .....</b>	<b>15</b>
<b>4.5 Explication du coût du logement .....</b>	<b>16</b>
<b>4.6 Logements ayant un coût de loyer plus élevé.....</b>	<b>16</b>
<b>4.7 Logements sociaux .....</b>	<b>17</b>
<b>5. CONCLUSION .....</b>	<b>18</b>

**ANNEXE 1 : PHOTOS DE L'ÉTAT ACTUEL DES LOGEMENTS RECENSÉS**

**ANNEXE 2 : TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES**

**ANNEXE 3 : QUESTIONNAIRE DE L'ENQUÊTE**

**ANNEXE 4 : COÛT MÉDIAN DU LOGEMENT**



## 1. SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

La région de l'Abitibi-Témiscamingue est présentement marquée par un phénomène cyclique qui risque de durer encore plusieurs années qu'est la crise du logement. Peu s'en sont préoccupés avant les cinq (5) dernières années et elle fait aujourd'hui partie des principales préoccupations de la société témiscabitiébienne.

À l'heure actuelle, que ce soit à Val-d'Or, Rouyn-Noranda, Amos ou au Témiscamingue, la même contrainte s'impose à la population: très peu de logis sont vacants voir même introuvables dans certaines municipalités. La plupart des villes affichent un taux d'inoccupation inférieur à 3% et le besoin en logements sociaux destinés aux personnes à faibles revenus n'a jamais été aussi criant.

La Ville de Malartic, qui est sensible à cette réalité, a pour sa part mandaté le Groupe de ressources techniques afin de dresser un portrait sur le marché locatif de la municipalité. Nous avons donc, à la suite de cette demande, effectué une enquête téléphonique auprès des propriétaires d'immeubles de trois logements et plus. Les principaux objectifs de l'étude étaient de connaître la typologie des logements, d'établir le taux d'inoccupation, de vérifier les rénovations majeures qui ont été effectuées depuis les cinq (5) dernières années et celles qui sont prévues d'ici les deux (2) prochaines années. Nous avons calculé le coût moyen du logement de la ville et déterminé le besoin en logements sociaux.

À la suite de la collecte d'informations mentionnées ci-haut, nous avons effectué l'analyse complète des données qui vous seront présentées dans les paragraphes qui suivent. Aussi, nous présenterons des pistes de solution par le biais de divers programmes de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Vous pourrez constater la particularité avec laquelle il faudra remédier à la situation sur le logement. Il nous faudra considérer les coûts élevés de construction, les nombreuses contraintes pour de nouveaux promoteurs immobiliers afin de mettre en chantier des logements et d'offrir aux locataires un coût de loyer à bon marché sans avoir accès à aucune aide financière.

Pour terminer, vous prendrez conscience du rôle crucial que jouera la Ville de Malartic dans le dossier.



## 2. MÉTHODOLOGIE

La cueillette de données, l'enquête téléphonique ainsi que la rédaction de l'étude ont été effectuées entre le 3 mars et le 11 août 2008.

Afin de déposer le rapport sur le logement à la Ville de Malartic dans les meilleurs délais, nous avons préconisé de faire une enquête téléphonique pour la réalisation du sondage.

À partir de la liste d'adresses postales de tous les propriétaires (**exclusivement de bâtiments contenant au moins trois logements**) qui nous a été transmise par la Ville de Malartic, nous avons cherché leurs numéros de téléphone à l'aide du bottin téléphonique, du Site Internet de Canada 411 ainsi qu'avec l'aide des contacts du maire de Malartic. À la suite de cette recherche, nous n'avons pas trouvé les numéros de téléphone des propriétaires de treize (13) immeubles.

Nous avons élaboré un questionnaire de douze (12) questions. Lors de l'enquête téléphonique, la question 10 a été retirée, car les propriétaires avaient de la difficulté à comprendre le sens de la question; tous se mêlaient dans les choix de réponses. Cette question était plutôt d'ordre subjectif et interpellait le jugement personnel des propriétaires; elle n'était donc pas nécessaire à la réalisation de l'étude.

Nous avons ensuite établi l'échantillon de l'enquête. Des recherches ont été effectuées afin de connaître le taux d'échantillonnage requis pour fournir une étude valide et fiable. Nous avons recueilli de l'information auprès de Statistique Canada. Nous avons considéré l'information méthodologique d'une étude sur le logement réalisée par le Groupe de ressource en logements collectifs de la Gaspésie/Îles-De-La-Madeleine qui avait établi son taux d'échantillonnage à 5%. Nous avons aussi contacté Mariella Collini de l'Observation de l'Abitibi-Témiscamingue qui nous a confirmé qu'un taux de réponse de 50% était très valide et ne comportait aucune erreur de fiabilité.

À la suite de ces recherches, nous avons donc choisi d'effectuer notre enquête à partir des propriétaires des 552 logements totaux répertoriés.

L'enquête téléphonique s'est déroulée entre le 14 et le 25 avril 2008. Nous avons joint cinquante-sept (57) propriétaires pour un total de 441 appartements recensés. Le taux de réponse s'établit à 79,9%. Deux (2) propriétaires ont refusé de répondre au questionnaire et un (1) seul n'a pas voulu donner son coût moyen de logement.

Nous avons effectué quatre rappels téléphoniques entre ces deux dates et dix-sept (17) propriétaires n'ont pas été rejoints.

Pour les fins d'analyse et de comparaison, nous avons utilisé le coût moyen du logement. Cependant en étant conscients que la Société d'habitation du Québec utilise le coût médian du logement, vous trouverez les informations et les calculs sur le coût médian du logement, à l'annexe IV.



## 2.1 Méthodes de calcul

- **Taux d'inoccupation**

Nous avons utilisé le nombre de logements inoccupés divisé par le nombre total de logements recensés.

$$\rightarrow 5/441 = 1,1\%$$

- **Nombre de logements à mettre en chantier pour retrouver le taux d'équilibre fixé à 3 %**

1. Nous avons soustrait le taux d'inoccupation du taux d'équilibre .

$$3\% - 1,1\% = 1,9\%$$

2. Nous avons multiplié le nombre de logements totaux recensés par 1,9%.

$$441 \times 1,9\% = 8$$

Donc, huit (8) nouveaux logements devraient être mis en chantier pour atteindre le taux d'équilibre de 3%.

- **Coût moyen du logement**

1. Coût moyen par typologie

Nous avons additionné tous les coûts moyens des logements par typologie et avons divisé cette somme par le nombre d'immeubles ayant un coût moyen.

2. Coût moyen pour tous les logements

Nous avons additionné le total du coût moyen des logements 3 ½, 4 ½ et 5 ½ pièces et avons divisé cette somme par le nombre d'immeubles totaux ayant un coût moyen.

- **Coût de logement réajusté**

1. Coût moyen réajusté par typologie

Nous avons additionné le total du coût moyen des logements par typologie ayant un coût de logement plus élevé et avons divisé ce montant par le nombre d'immeubles ayant un coût moyen plus élevé.

**Pour les 3 ½ pièces :** Logements loués au coût de 340\$ et plus :

**Pour les 4 ½ pièces :** Logements loués au coût de 400\$ et plus :

**Pour les 5 ½ pièces :** Logements loués au coût de 500\$ et plus :

2. Coût moyen réajusté pour tous les logements

Nous avons additionné le total du coût moyen des logements 3 ½, 4 ½ et 5 ½ pièces ayant un coût de logement plus élevé et avons divisé cette somme par le nombre d'immeubles totaux ayant un coût de logement plus élevé.



- **Calcul du pourcentage approximatif que représentent les logements sociaux à Val-d'Or et Senneterre**

Les logements sociaux qui ont été considérés dans le calcul du pourcentage sont tous les logements sociaux destinés aux familles et aux personnes seules à faibles revenus, selon les informations qui ont été recueillies auprès de la Ville de Senneterre et de l'Office municipale d'habitation de Val-d'Or.

Nous avons exclu du calcul les logements sociaux pour personnes âgées, les logements pour les autochtones et les logements pour les personnes en santé mentale.

Nous avons divisé le nombre de logements sociaux par le nombre total de logements privés.

**Pour la ville de Val-d'Or** :  $113/14\ 073 = 0,8\%$

**Pour la ville de Senneterre** :  $52/1\ 487 = 3,5\%$

- **Calcul du nombre approximatif de logements sociaux à mettre à la disposition de la population de Malartic**

Nous avons multiplié le nombre de logements totaux privés par le taux de logements sociaux estimé pour Malartic.

➤  $1\ 540 \times 1,5\ \% = 23.1$  logements

## **2.2 Sources**

---

Voici une liste des principales sources que nous avons utilisées pour réaliser notre recherche:

Société d'habitation du Québec, Communiqué de presse Osisko exploration, Citoyen de la Vallée-de-l'Or (Sylvain Paradis), Société d'habitation du Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Société d'habitation du Québec, Statistique Canada – recensement 2006, Statistique Canada – recensement 2001, Office municipal d'habitation de Val-d'Or, Ville de Senneterre.



## 2.3 Définitions

**Agglomération de recensement (AR) :** territoire formé d'une ou plusieurs municipalités voisines les unes des autres qui sont situées autour d'un grand centre urbain. Pour former une agglomération de recensement, le centre urbain doit compter au moins 10 000 habitants.

**Besoin de réparation :** Le répondant évalue si le logement nécessite :

- **Un entretien régulier** qui correspond à des travaux comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc.;
- **Des réparations mineures**, qui sont nécessaires comme les carreaux de plancher détachés ou manquants, des briques descellées, etc.;
- **Des réparations majeures** lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée, etc.

**Coût du logement :** total des montants mensuels moyens versés par les ménages au titre de l'habitation.

**Genre de ménage :** expression utilisée pour désigner l'organisation familiale du ménage privé. Il existe quatre principales catégories de ménages :

- **Les couples sans enfants;**
- **Les couples avec enfants;**
- **Les familles monoparentales**, c'est-à-dire une mère ou un père avec un ou plusieurs enfants;
- **Les ménages d'une personne** (vivant seule dans son logement).

**Médiane :** valeur permettant de séparer un revenu en deux groupes d'effectifs égaux.

**Ménages privés :** ensemble des personnes vivant au sein d'un même logement privé (par opposition au ménage collectif). Pour des raisons de commodité, le terme « ménage privé » est fréquemment remplacé par « ménage ».

**Ménage à faibles revenus :** ménage dont le revenu total se situe en deçà du seuil de faible revenu.

**Revenu total du ménage :** somme des revenus annuels totaux de tous les membres du ménage.

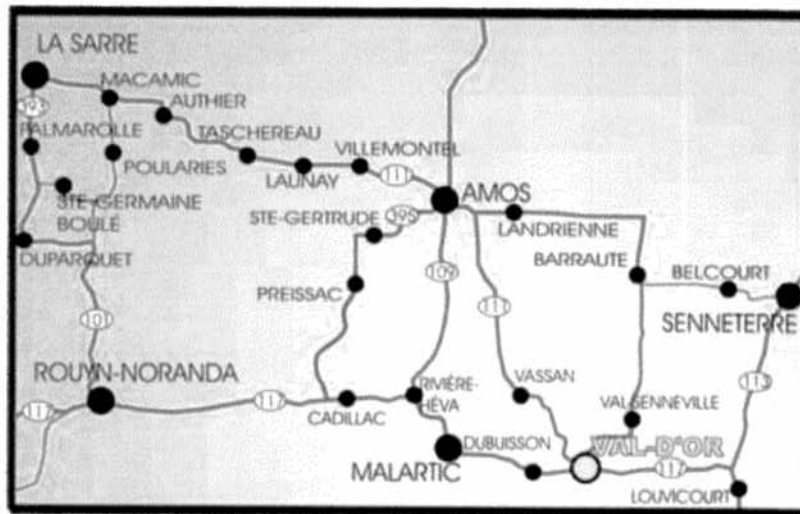
**Mise en chantier :** début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

**Taux d'inoccupation :** proportion des logements inoccupés par rapport à l'univers des logements enquêtés. Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête (en avril), inhabité et immédiatement disponible à la location.

### 3. PORTRAIT DE LA SITUATION

#### 3.1 Situation géographique et services offerts

Située le long de la route 117, au cœur des trois pôles d'attraction les plus importants de l'Abitibi-Témiscamingue soit ceux de Val-d'Or, Rouyn-Noranda et Amos, Malartic est une ville que nous pouvons décrire comme étant proactive et au centre des préoccupations de sa communauté. Elle est soucieuse d'offrir les meilleurs services possible à sa population et n'hésite pas à innover dans divers projets. La ville de Val-d'Or est celle qui intègre Malartic dans sa zone d'influence, car elle est située plus près géographiquement et offre beaucoup de produits et services consommés par les Malarticois.



#### Services de proximité

Plusieurs services publics et privés sont présents et offerts dans la ville de Malartic. Au total, une soixantaine de commerces d'achat et de service sont mis à la disposition de la population tels que épicerie, dépanneur, pharmacie, quincaillerie, papeterie, services financiers, station d'essence, salons de coiffure, denturologie, comptabilité, restaurants, bars, hébergement, etc.

Il y a aussi la ville de Val-d'Or qui offre des services supplémentaires à une vingtaine de kilomètres. Les Malarticois peuvent donc profiter de la tranquillité de leur municipalité et utiliser, au besoin, les services complémentaires qu'offre la ville voisine.

#### Services publics

La ville de Malartic est bien desservie par les services publics. On y retrouve notamment une polyvalente, un hôpital psychiatrique à vocation régionale, un CLSC ainsi qu'un centre d'hébergement de soins de longue durée.





### 3.2 Population

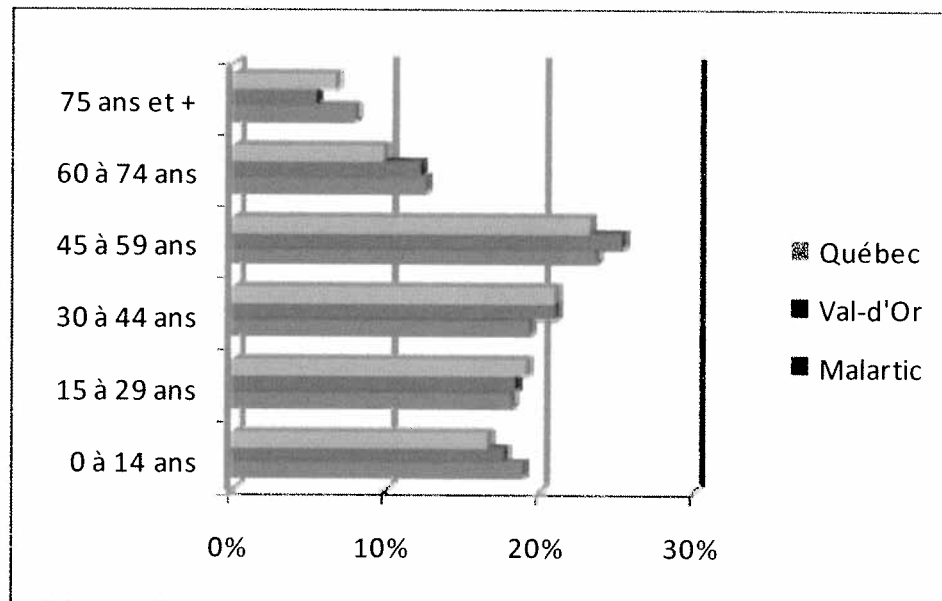
La population de Malartic compte 3 640 habitants selon l'Institut de la statistique Canada (2006). La ville a enregistré une variation de la population de -1,7% entre 2001 et 2006. Ceci nous permet d'affirmer que la ville n'est pas victime d'exode d'ordre significatif. Les gens semblent apprécier leur municipalité et vouloir y demeurer. Ce faible taux de variation parle de lui-même et il est fort apprécié si on le compare avec une ville presque aussi peuplée comme Senneterre qui a enregistré une variation de sa population de -8.6% entre 2001 et 2006.

Dans la population actuelle, ce sont les 0-14 ans ainsi que les 60 ans et plus qui représentent une plus forte proportion comparée à Val-d'Or et au Québec. Les personnes âgées entre 45-59 ans représentent le plus grand nombre d'habitants et ce, autant pour Malartic, Val-d'Or que le Québec.

Les projections de l'Institut de la statistique du Québec démontrent que l'âge moyen des Québécois, qui était de 25 ans au début du siècle, s'établit maintenant à plus de 40 ans.

**GRAPHIQUE 1**

**Populations**



Statistique Canada (2006)

\*1 Selon la tendance actuelle, le consommateur est plus expérimenté et le locataire deviendra de plus en plus exigeant et moins enclin à faire des compromis.

\*1 :Sources : Société d'habitation du Québec



### 3.3 Scolarité

À Malartic, près de la moitié de la population de 15 ans et + ne possède aucun diplôme (42,13%); ce taux représente un nombre plus important que celui du Québec (25,3%) et celui de Val-d'Or (34,12%).

Aussi, les Malarticois ayant obtenu un diplôme d'apprenti ou d'une école de métiers sont plus nombreux (17,66%) qu'au Québec (15,30%).

Quant aux étudiants qui ont atteint un grade de niveau universitaire, leur nombre est moins élevé à Malartic (6,1%) qu'à Val-d'Or (9,7%) et presque trois fois moins élevé qu'au Québec (16,5%).

Par contre, un fait intéressant à souligner est qu'à Malartic, le nombre de nouveaux diplômés en partant du diplôme d'études secondaires jusqu'au diplôme universitaire augmente progressivement depuis 2001.

**TABLEAU 1**  
**Scolarité**

	Malartic	Val-d'Or	Québec
Aucun certificat, diplôme ou grade	42,1%	34,1%	25,0%
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	20,8%	20,8%	22,3%
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'école de métiers	17,7%	18,4%	15,3%
Certificat ou diplôme collégial	11,5%	13,1%	16,1%
Certificat ou diplôme universitaire inférieur au BAC	1,9%	3,8%	4,9%
Certificat, diplôme ou grade universitaire	6,1%	9,7%	16,5%

Statistique Canada (2006)



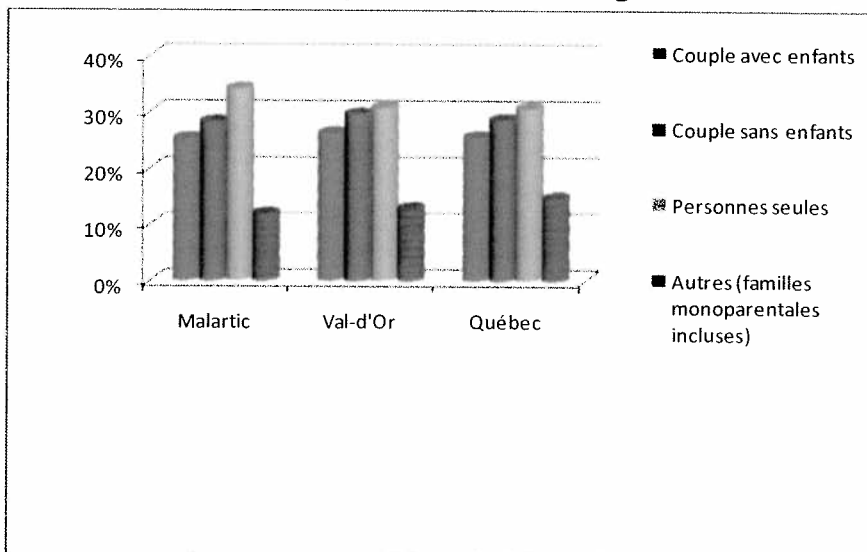
### 3.4 Ménages

Malartic compte parmi sa population un total de 1 540 ménages dont un peu plus du tiers (34,09%) est formé d'une seule personne. Dans la municipalité, ce taux représente une proportion plus grande que celle de Val-d'Or et celle du reste du Québec ( plus de 3,22% et 3,35%). Aussi, il y a davantage de ménages formés d'un couple sans enfants (28,25%) que de ménages formés d'un couple avec enfants (25,32%) ( voir graphique 2).

Ensuite, on y dénombre 155 familles monoparentales dont la majorité (74%) est soutenue par la femme. Ce phénomène n'est toutefois pas un cas isolé, car en réalité, que ce soit à Val-d'Or ou au Québec, les femmes représentent plus de 75% des familles monoparentales. Nous pouvons aussi observer une plus forte proportion d'hommes monoparentaux à Malartic qu'ailleurs au Québec de 4% (voir tableau 2).

De ces ménages, il y a approximativement 20% d'entre eux qui sont avec de faibles revenus et qui consacrent plus de 30% de leurs revenus au coût d'habitation.

**GRAPHIQUE 2**  
**Composition des Ménages**



Statistique Canada (2006)

**TABEAU 2**  
**Composition des ménages**  
**Familles monoparentales**

	Malartic		Val-d'Or		Québec	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Hommes	40	26%	360	25%	77 935	22%
Femmes	115	74%	1 100	75%	274 885	78%
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>100%</b>	<b>1 460</b>	<b>100%</b>	<b>352 825</b>	<b>100%</b>

Statistique Canada (2006)



### 3.5 Le contexte socio-économique

#### 3.5.1 Taux d'activité

Pour l'instant, à Malartic, le taux d'activité se trouve inférieur à celui du Québec et le nombre de personnes inactives y est plus élevé (44,9%). Depuis 2001, le taux d'activité est resté sensiblement le même, mis à part le taux de chômage qui, lui, a baissé de 6% depuis et il se situe maintenant à 8,6% non loin de la moyenne québécoise. Même en se comparant avec une ville presque aussi peuplée comme Senneterre, le taux d'activité y demeure moins élevé.

Dans les faits, il y a à Malartic un taux d'activité de 55,1%, un taux environ 10% moins élevé qu'à Val-d'Or et qu'au Québec. Il y a aussi une différence négative du taux d'activité de 5,1% avec la ville de Senneterre. La proportion des personnes âgées de 65 ans et plus (14% de la population totale) pourrait expliquer en partie le taux d'activité moins élevé.

Cependant, l'économie de Malartic ne pourra que se porter mieux considérant les projets de développement qui verront bientôt le jour et qui auront un impact considérable sur l'économie de la municipalité.

Dans quelques semaines à peine, la résidence pour personnes âgées « Place des Argousiers » ouvrira ses portes et créera une dizaine de nouveaux emplois. \*<sup>2</sup> Ensuite, avec les opérations minières d'Osisko, il devrait se créer environ 400 emplois prévus vers la fin 2010 dans la région.

\*<sup>3</sup>Pour continuer, les Malarticois verront s'installer un magasin à grande surface IGA et il y a un projet de motel industriel qui pourrait voir le jour très bientôt. Un autre indicateur d'une bonne activité économique est le marché de la revente de maisons qui est excellent à Malartic.

**TABLEAU 3**  
**Taux d'activité**

	Malartic	Val-d'Or	Québec
<b>Population totale de 15 ans et plus</b>	<b>2 860</b>	<b>25 095</b>	<b>6 184 490</b>
<b>Population active</b>	<b>1 575</b>	<b>16 595</b>	<b>4 015 200</b>
<b>Personnes occupées</b>	<b>1 435</b>	<b>15 280</b>	<b>3 735 505</b>
<b>Chômeurs</b>	<b>135</b>	<b>1 315</b>	<b>279 695</b>
<b>Personnes inactives</b>	<b>1 285</b>	<b>8 500</b>	<b>2 169 290</b>
<b>Taux d'activité</b>	<b>55,1%</b>	<b>66,1%</b>	<b>64,9%</b>
<b>Taux d'emploi</b>	<b>50,2%</b>	<b>60,9%</b>	<b>60,4%</b>
<b>Taux de chômage</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,0%</b>

Statistique Canada (2006)

### 3.5.2 Les revenus

Depuis une dizaine d'années, les dépenses des ménages québécois n'ont pas cessé d'augmenter plus rapidement que le revenu annuel moyen. La population de Malartic a, pour sa part, un revenu médian nettement plus bas que ceux de Val-d'Or et du Québec. Les gens sont plus pauvres et ce, dans tous les types de familles et ménages.

De ce fait, le revenu médian de la population âgée de 15 ans et plus se situe à 19 987 \$, une différence négative de 4 570\$ et de 4 443\$ par rapport à Val-d'Or et le Québec. Ensuite, concernant le revenu médian de tous les ménages privés à Malartic, il s'élève à 38 309 \$, un revenu toujours plus bas que celui de Val-d'Or (46 373\$) et celui du Québec (46 419 \$). Cette différence représente pas moins de 8 000 \$ annuellement (voir tableau 4).

Pour enchaîner, le revenu médian des familles monoparentales s'établit à 27 995 \$. Par contre, le revenu provenant des femmes est beaucoup moins élevé que celui des hommes (17 377 \$ vs 59 393 \$) et il n'en demeure pas moins que 74% des familles monoparentales sont de sexe féminin à Malartic.

Quant au revenu médian des ménages composés d'une seule personne (34,09%), il s'élève à 18 206 \$.

Selon Statistique Canada, près d'un habitant sur cinq (19,1%) serait à faible revenu à Malartic et les transferts gouvernementaux représenteraient plus de 20% des revenus des Malarticois, une différence supérieure à la moyenne québécoise (13,9%).

**TABLEAU 4**  
**Revenus des ménages et des familles**

	Malartic	Val-d'Or	Québec
<b>Revenu personnel disponible par habitant</b>		22 385 \$	23 173 \$
<b>Revenu moyen (2001) des particuliers</b>	23 391 \$	26 233 \$	27 125 \$
<b>Revenu médian - personne de 15 ans et plus (2005)</b>	19 987 \$	24 557 \$	24 430 \$
<b>Revenu médian - tous les ménages privés (2005)</b>	38 309 \$	46 373 \$	46 419 \$
<b>Revenu médian - familles monoparentales (2005)</b>	27 995 \$	34 501 \$	37 195 \$
Revenu - familles monoparentales sexe masculin	59 393 \$	47 244 \$	47 362 \$
Revenu - familles monoparentales sexe féminin	17 377 \$	29 517 \$	34 689 \$
<b>Pourcentage de faible revenu - toutes les personnes</b>	19,1%	12,7%	17,2%
<b>Revenu provenant de transferts gouvernementaux</b>	23,7%	15,5%	13,9%

Statistique Canada (2006)



## 4. ANALYSE DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE

### 4.1 Logement à Malartic

Il est difficile d'échapper à la crise du logement qui sévit dans une bonne partie de la province et qui atteint des records dans la région. Le taux d'inoccupation en Abitibi-Témiscamingue n'a jamais été aussi préoccupant. Des quatre coins des 64 656 km<sup>2</sup> de la région, les municipalités vivent le même problème: les logements vacants représentent un taux inférieur à celui de la zone d'équilibre située à 3 %.

Une étude réalisée par la Société d'habitation du Québec démontre que 80% des locataires disent ne pas habiter la résidence qu'ils souhaitent. Constatant le peu de logements mis à la disposition de ces locataires, ces informations deviennent des plus importantes à considérer.

Dans cette quête aux logements, la ville de Malartic n'est surtout pas épargnée. Elle affiche un taux d'inoccupation de 1% en nous basant sur l'enquête réalisée auprès des propriétaires d'immeubles de trois logements et plus.

En ce qui a trait à la typologie des unités de logements recensés dans l'échantillon de l'enquête, la majorité est composée de 3 ½ pièces (34%) et de 4 ½ pièces (40%). Les 5 ½ pièces représentent, pour leur part, 15% des logements totaux (voir tableau 11 annexe II). Des 441 unités de logements recensées, dix-huit étaient occupées par leur propriétaire. La majorité des logements à Malartic sont âgés de plus d'un demi-siècle et 10% des logements auraient besoin de rénovations.

Un sondage de Léger marketing a révélé que 88% des Québécois passent près de cent (100) heures par semaine dans leur résidence et qu'ils y seraient davantage s'ils avaient plus de temps libre. Ce sondage reflète la grande importance pour la population de vivre dans un logis confortable et adapté aux exigences et aux besoins d'aujourd'hui.

\* En Abitibi-Témiscamingue comme ailleurs au Québec, les logements occupés par des propriétaires sont composés majoritairement de trois chambres à coucher ou plus. Les logements des locataires ont le plus souvent une à trois chambres à coucher, ce qui explique le nombre inférieur de logements 5 ½ pièces et plus mis à la disposition des locataires à Malartic.

\* 4 source : Société d'habitation du Québec



## 4.2 Taux d'inoccupation

La ville est présentement en situation de crise de logements. En ce moment, le taux d'inoccupation à Malartic se situe à 1%. Seulement quatre logements étaient inoccupés en avril dernier sur les 441 unités de logements recensées lorsque l'enquête a été effectuée (quatre logements qui nécessitaient des rénovations).

Afin d'atteindre un taux d'équilibre à 3% d'inoccupation (pourcentage établi par la Société d'habitation du Québec), il faudrait mettre en chantier immédiatement huit (8) nouveaux logements, des mises en chantier qui devraient voir leur nombre augmenté si l'on considère l'état désastreux de plusieurs logements et si l'on considère aussi le besoin criant de logements sociaux s'adressant aux familles à faibles revenus.

Un autre facteur à considérer éventuellement est la venue potentielle de nouveaux résidents à Malartic due au projet d'Osisko exploration qui créera plusieurs centaines d'emplois. Pour le moment les besoins de l'entreprise d'exploration minière ne sont pas encore connus.

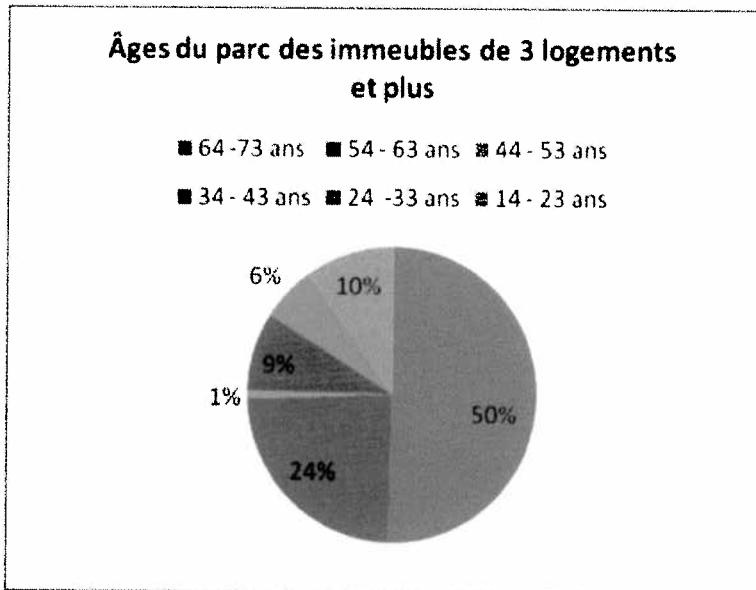
**TABLEAU 5**  
**Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée**  
**Selon le nombre de chambres**

	<b>1 CHAMBRE</b>	<b>2 CHAMBRES</b>	<b>3 CHAMBRES</b>	<b>TOUS LES LOGEMENTS</b>
<b>Malartic (ville)</b>	0,7%	1,7%	0%	<b>1%</b>
<b>Amos (AR)</b>	2,9%	0,9%	0,8%	<b>1,7%</b>
<b>Rouyn-Noranda (AR)</b>	1%	0,4%	1%	<b>0,8%</b>
<b>Val-d'Or (AR)</b>	0,2%	0%	0%	<b>0,1%</b>
<b>RMR du Québec</b>	3,1%	2,1%	1,9%	<b>2,6%</b>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (automne 2007)

### 4.3 Parc immobilier

GRAPHIQUE 3



À Malartic, le parc de logements laisse à désirer et il n'a pas été renouvelé depuis plusieurs années. La majorité des immeubles (75%) ont plus d'un demi-siècle. Il n'y a pas moins de 48% des immeubles recensés qui ont un minimum de 64 ans. Nous pouvons observer qu'après 1954 la construction d'immeubles locatifs a ralenti considérablement. Le dernier immeuble à logement à avoir été construit dans la ville de Malartic date de 1993.

Lors de notre enquête téléphonique, nous avons voulu connaître le nombre de propriétaires à avoir effectué des rénovations majeures dans leurs immeubles depuis les cinq (5) dernières années et ceux qui projetaient d'en effectuer dans un avenir proche (d'ici 2010).

Selon les données qui ont été recueillies, 57% des propriétaires affirment avoir effectué des rénovations majeures dans leurs immeubles depuis les cinq (5) dernières années et la grande majorité des rénovations (76%) étaient de l'ordre de moins de 20 000\$.

Concernant les rénovations majeures futures, dix-huit (18) propriétaires (31,5 %) projettent en effectuer d'ici les deux (2) prochaines années pour des montants partagés entre moins de 20 000\$ (55,6%) et plus de 20 000\$ (44,4%).

Selon les données de Statistique Canada en 2006, 10,4% des logements totaux privés (représentant 160 logements sur les 1 540) avaient besoin de réparations majeures à Malartic.

Si l'on compare ce taux avec celui de Val-d'Or (7%) et celui du Québec (7,7%), Malartic affiche un recul d'environ 3% par rapport à sa ville voisine et le Québec. Ce recul représente un manque à gagner d'environ 45 logements à rénover.

Toujours selon Statistique Canada, il se serait construit 155 nouvelles unités de logements depuis 1986 (10% du parc de logements privés total).



#### 4.4 Coût du logement moyen

Malartic vit présentement une situation particulière au niveau de son coût de loyer. Avec un coût moyen de ses logements à 365\$, il se trouve à être de beaucoup inférieur à la moyenne de Val-d'Or (446\$) et encore plus inférieur à la moyenne québécoise (617\$).

En effet, un logement de 3 ½ pièces se loue en moyenne à 329,69\$, un logement de 4 ½ pièces se loue à 358,48\$ et un logement de 5 ½ pièces se loue à un montant de 441,50\$. Des coûts qui sont effectivement très bas en considérant qu'à Malartic, les 3 ½ sont à 41,67% chauffés et éclairés et que 24,20% des 4 ½ le sont aussi.

**TABLEAU 6**  
**Pourcentage des logements chauffés/éclairés à Malartic**

Grandeur du logement	Chauffé %	Chauffé/Éclairé %	Non chauffé/Non éclairé %
3 ½ pièces	1,19%	41,67 %	57,14%
4 ½ pièces		24,20 %	75,80%
5 ½ pièces		18,37 %	81,63%

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un appartement de 3 ½ pièces non chauffé et non éclairé coûtait 342\$ à Amos alors qu'à Val-d'Or, celui-ci coûtait 375\$ en 2007, un écart nettement différent du coût de logement à Malartic qui était de 329,69\$.

Compte tenu du coût de logement si bas, les propriétaires tardent à faire des rénovations, et par le fait même, les locataires sont réticents à payer une augmentation de loyer. Ce cercle vicieux devra inévitablement prendre fin si nous voulons que les propriétaires rénovent leurs immeubles et offrent des logements de meilleure qualité.

**TABLEAU 7**  
**Loyer moyen des appartements d'initiative privée (\$)**

**Selon le nombre de chambres (2007)**

	1 CHAMBRE	2 CHAMBRES	3 CHAMBRES	TOUS LES LOGEMENTS
<b>Malartic (ville) (2008)</b>	329,69 \$	358,48 \$	441,50 \$	<b>365 \$</b>
<b>Amos (AR)</b>	342 \$	436 \$	499 \$	<b>420 \$</b>
<b>Rouyn-Noranda (AR)</b>	385 \$	468 \$	549 \$	<b>443 \$</b>
<b>Val-d'Or (AR)</b>	375 \$	454 \$	534 \$	<b>446 \$</b>
<b>RMR du Québec</b>	562 \$	634 \$	769 \$	<b>617 \$</b>



#### 4.5 Explication du coût de logement

Ce qui justifie un coût moyen du loyer si bas, est le fait que certains propriétaires louent des logements à un membre de leur famille ou à des locataires fidèles à un prix mensuel forfaitaire. Ces tarifs beaucoup plus bas que la norme influencent à la baisse le coût moyen des logements dans la ville.

#### 4.6 Logements ayant un coût de loyer plus élevé

Nous pourrions penser que les logements avec un coût de loyer plus élevé ne sont pas en demande, mais il n'en est rien. Nous avons découvert que mis à part certains locataires qui bénéficiaient de rabais sur le coût du loyer, il n'en demeure pas moins que plusieurs logements se rapprochent davantage d'un coût de loyer normal et sont présentement tous occupés.

Dans les faits, le tiers des logements recensés ont un coût moyen de loyer réajusté de 367,20\$ pour un logement de 3 1/2 pièces et de 416,05\$ pour un logement de 4 1/2 pièces. Des coûts demeurant toujours inférieurs aux moyennes valdorienne et québécoise, mais qui reflètent une situation plus réaliste sur les coûts de logement. Quant aux logements de 5 1/2 pièces, ils se louent en moyenne à 561\$.

**TABLEAU 8**  
**Coût moyen du logement réajusté**

	Nombre d'immeubles	% du nombre total	Coût moyen réajusté
<b>3 1/2 pièces</b>	17	49%	367,21 \$
<b>4 1/2 pièces</b>	19	42%	416,05 \$
<b>5 1/2 pièces</b>	5	25%	561,00 \$
<b>Tous les logements</b>	41	41%	413,48 \$

Il est évident qu'une petite partie de la population malarticoise a les moyens financiers de payer pour un logement plus cher que la moyenne. Il y a certainement une partie de la population qui voudrait vivre dans des logements plus récents et qui serait prête à payer pour le confort de leur logis sachant qu'il y en a très peu d'offerts dans la ville.

Seulement en anticipant la venue des nouveaux travailleurs qui voudront potentiellement s'établir à Malartic sans pour autant vouloir s'acheter une maison, ils chercheront des logements de qualité et ils n'auront pas de contrainte financière.



## 4.7 Logements sociaux

\*<sup>6</sup> L'accessibilité aux logements sociaux est considérée comme un des problèmes majeurs en habitation au Québec. Le logement est la plus importante dépense effectuée par la plupart des ménages et son coût élevé peut avoir une incidence sur le bien-être évidemment.

\*<sup>7</sup> À l'heure actuelle, une personne sur cinq âgée de 15 ans et plus dans les ménages privés est considérée comme étant démunie à Malartic. Parmi la population malarticoise, il y a 155 familles monoparentales qui ont un revenu médian inférieur à 30 000\$ annuellement et 74% de ces familles, dont le sexe féminin représente le soutien financier, gagnent un revenu médian de 17 377\$.

\*<sup>8</sup> Rappelons aussi qu'en 2001, 21,1% des locataires et 9,7% des propriétaires consacraient 30% ou plus de leur revenu au coût d'habitation à Malartic. Aussi selon des données d'Emploi Québec, environ 15% des ménages de la Vallée-de-l'Or seraient prestataires de l'assistance emploi.

\*<sup>9</sup> Présentement, à Malartic, il y a des logements sociaux s'adressant aux autochtones, aux personnes recevant des soins en santé mentale ainsi qu'aux aînés, mais il n'y a aucuns logements sociaux destinés aux familles et aux ménages à faibles revenus.

À titre de comparaison, nous avons choisi d'effectuer des recherches auprès de l'Office municipal d'habitation de Val-d'Or et auprès de la Ville de Senneterre afin de connaître le nombre de logements sociaux de chacune des municipalités. Ces recherches nous ont permis d'établir le pourcentage que représentent les logements sociaux sur le nombre total de logements privés.

La ville de Val-d'Or dispose d'un total de 114 unités de logements sociaux destinés aux ménages à faibles revenus et la \*<sup>10</sup> ville de Senneterre, pour sa part, dispose de 52 unités. Ces unités de logements à prix modique représentent en pourcentage du nombre total de logements privés 0,8% pour Val-d'Or et 3,5% pour Senneterre.

En nous inspirant du taux de Val-d'Or (0,8%) et celui de Senneterre (3,5%), nous avons établi et effectué nos calculs en fonction d'un taux conservateur de 1,5% à Malartic en raison de ces deux informations :

1. Il y a une plus grande proportion de gens à faibles revenus qu'ailleurs dans la ville.
2. Le coût de logement est plus bas qu'ailleurs, donc il y a peut-être un moins grand besoin en logement social que dans les autres municipalités.

À partir de ces calculs, selon nos estimations, la ville devrait mettre à la disposition de sa population au moins 23 logements sociaux afin de combler un besoin inévitable.



## 5. CONCLUSION

Malartic est une ville où il y a plusieurs avantages à y résider. Elle est située au centre des trois plus grandes villes de l'Abitibi-Témiscamingue, à seulement une vingtaine de kilomètres de Val-d'Or et elle offre plusieurs services publics et privés. Nous pouvons donc extrapoler et dire que Malartic n'est pas à la veille de se dépeupler. Bien au contraire, elle a toutes les chances et les conditions propices pour assurer son développement économique et le maintien de sa population.

Les multiples développements économiques à venir à Malartic nous imprègnent du potentiel de la ville, de la frénésie et de la fierté qui règnent dans cette municipalité. Avec des mégaprojets tels qu'Ossisko exploration, la résidence pour aînées « Place des Argousiers », l'éventuelle implantation d'un IGA, le projet d'un Motel industriel; Malartic a de quoi se réjouir et garder la tête haute.

La ville de Malartic affiche présentement un recul au niveau de son taux d'activité économique. Sauf qu'avec tous les nouveaux projets qui sont en cours de réalisation, nous sommes confiants que l'activité économique ne sera que fleurissante dans un proche avenir et ce, pour du long terme.

Néanmoins, à l'envers de la médaille, la ville fait face à certaines problématiques au niveau de ses logements, une problématique basée sur des faits et des appréhensions face à l'avenir du parc immobilier. Afin de valider certaines inquiétudes, le Groupe de ressources techniques de l'Abitibi-Témiscamingue a réalisé l'étude sur le logement et plusieurs constats ont pu être émis.

Premièrement, nous avons déterminé que la ville est actuellement victime de la crise du logement. Elle affiche un taux d'inoccupation de seulement 1%, ce qui est assez alarmant considérant tous les développements et les emplois qui seront créés d'ici 2010 à Malartic. Nous avons calculé qu'il faudrait mettre en chantier immédiatement un minimum de huit (8) nouveaux logements pour rééquilibrer ce taux à 3% (zone d'équilibre établie par la Société d'habitation du Québec).

Ensuite, il y a beaucoup à dire au sujet du parc de logements. À Malartic, 75% des immeubles ont plus de 50 ans. Le nombre de mises en chantier des immeubles locatifs a considérablement diminué après 1954 et nous pourrions dire qu'il s'est éteint depuis 1993 puisqu'aucun nouvel immeuble locatif ne s'est construit.

Selon Statistique Canada, 10,4 % des logements totaux privés à Malartic auraient besoin de réparations majeures (160 sur 1 540 logements), un taux plus élevé que Val-d'Or (7%) et le Québec (7,7%). Afin de s'approcher du pourcentage de celui de Val-d'Or et de celui du Québec, il faudrait faire rénover un nombre approximatif de 45 logements.

Pour enchaîner, le coût de logement est infiniment bas à Malartic. En effet, le coût des logements moyens se situe à 365\$ vs 446\$ pour Val-d'Or et 617 \$ pour le Québec, et ce, en ajoutant que le coût moyen à Malartic inclut plusieurs logements qui sont chauffés et éclairés (41% des 3 ½, 24% des 4 ½ et 18% des 5 ½) illustrant une différence négative d'autant plus importante.



Ce coût si bas s'explique par le fait que certains propriétaires louent leurs logements à prix forfaitaire soit à un membre de leur famille ou à des gens qui y résident depuis longtemps.

En excluant les logements loués à des prix mensuels extraordinaires, cela nous permet d'obtenir un coût de loyer plus réaliste. Le coût moyen réajusté des logements se situe donc à 413,48\$, un coût plus près de celui de Val-d'Or (446\$) et plus plausible.

Aussi, considérant l'arrivée de nouveaux travailleurs à Malartic et qu'il y a une certaine partie de la population qui aurait les moyens financiers de payer plus cher pour un loyer neuf, il y a là un potentiel intéressant de projet immobilier à développer.

Aussi, le fait que les logements sont moins élevés à Malartic qu'ailleurs et malgré le fait qu'une portion de la population est mieux nantie, il n'en demeure pas moins que certains ménages sont en difficulté financière. Actuellement, 15,66% des Malarticois sont des familles monoparentales dont la majorité est de sexe féminin et que leur revenu médian s'élève à 17 377 \$. Aussi, selon Statistique Canada – recensement 2001, 21% des locataires et 9,7% des propriétaires consacrent 30% ou plus de leurs revenus au coût de loyer.

Dans la MRC de la Vallée-de-l'Or, 15,86% des ménages sont prestataires d'assistance-emploi (incluant les prestataires de la ville de Malartic). En sachant qu'à Malartic une personne sur cinq est considérée comme étant à faible revenu, cela nous donne des indices qui viennent alimenter la carence en logements sociaux.

Ceci nous amène à prendre conscience de l'importance de prioriser la création de logements à prix modique. En estimant qu'un minimum de 1,5% des logements totaux privés pourrait être à vocation sociale, cela impliquerait de mettre à la disposition de la population vingt-trois (23) logements sociaux sur le champ.

En terminant, nous croyons qu'il sera cependant très difficile pour un promoteur privé de mettre en chantier de nouveaux logements à prix convenable vu les coûts de construction élevés. La ville de Malartic aura donc un rôle important à jouer pour permettre d'officialiser lesdits projets convoités en habitation.

Ces logements pourront voir le jour de différentes façons. Celles-ci vous seront détaillées plus bas dans les pistes de solutions envisagées par le biais de divers programmes tels que :

- **Programme Accès logis de la Société d'habitation du Québec :**

Logements à caractère social ( programme de supplément aux loyers)

- **Société canadienne d'hypothèques et de logement**

Projet d'initiative privée offrant des logements à prix plus élevé s'adressant aux travailleurs de classes moyenne et élevée (programme de logements abordables)



# ANNEXE I

---

## PHOTO DE L'ÉTAT ACTUEL DES LOGEMENTS RECENCÉS



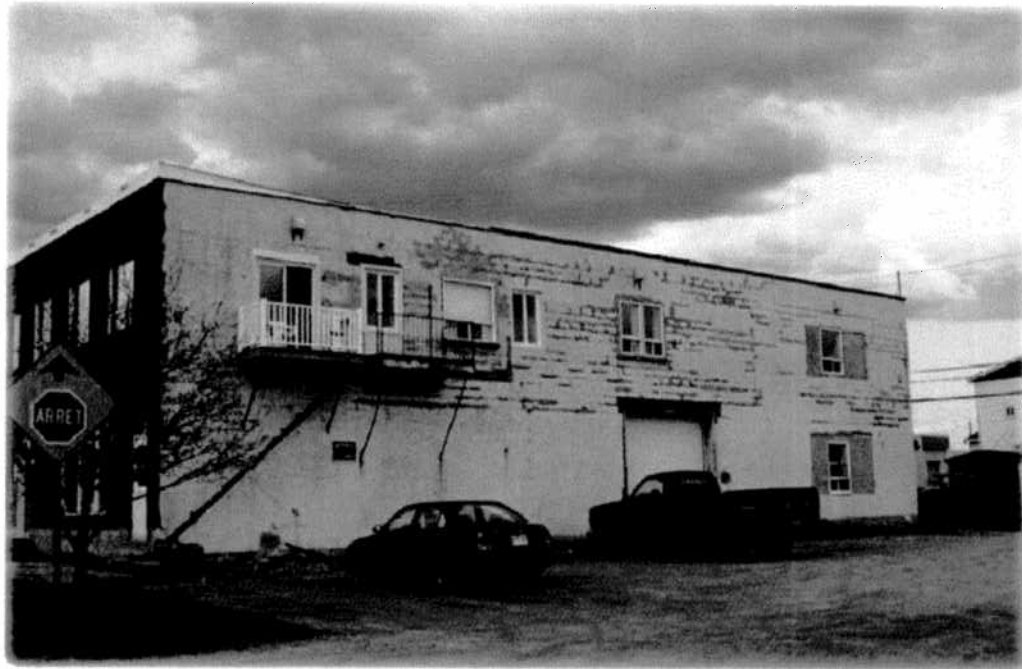
AOÛT 2008

---

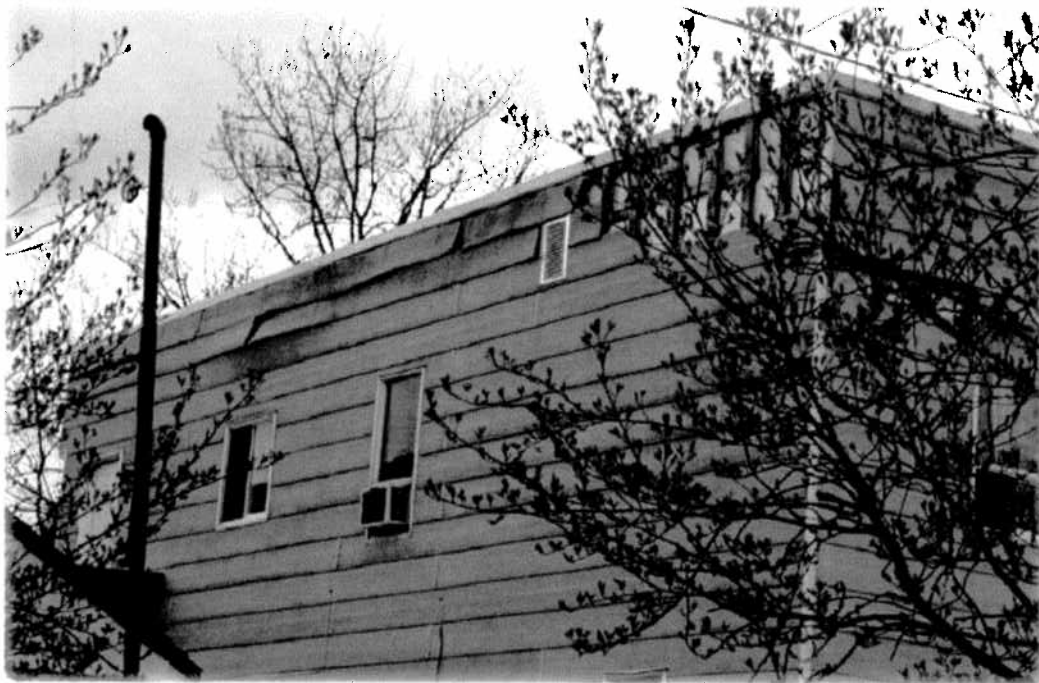
PAR: GRT ABITIBI-TÉMISCAMINGUE & UNGAVA  
1300 CHEMIN SULLIVAN, VAL-D'OR (QUÉBEC) J9P 1L8



**1112, rue Royale**



**670, rue Laval**



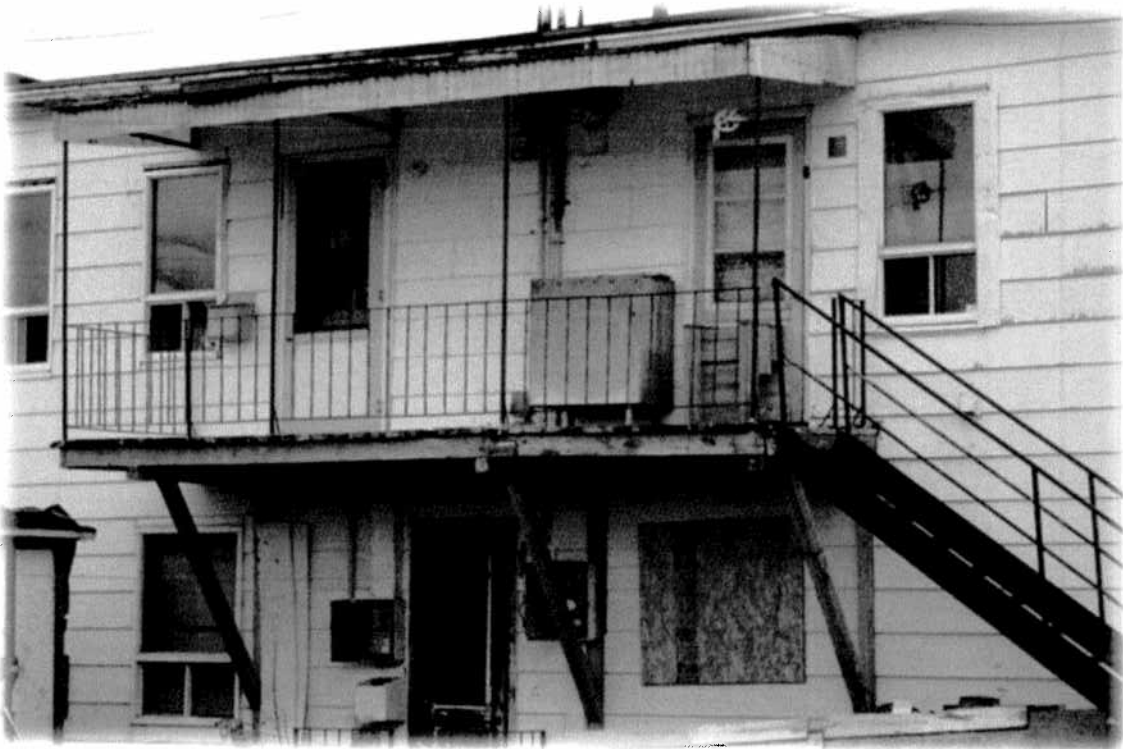


**399-401, rue Harricana**





**399-401, rue Harricana**



**950, rue La Salle**



**227, rue Frontenac**



**415, rue Centrale**





# ANNEXE II

---

## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES



AOÛT 2008

---

PAR: GRT ABITIBI-TÉMISCAMINGUE & UNGAVA  
1300 CHEMIN SULLIVAN, VAL-D'OR (QUÉBEC) J9P 1L8



**TABLEAU 9**  
**STATISTIQUE CANADA—2006**

	Malartic		Val-d'Or		Québec	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Population (2006)</b>	<b>3 640</b>		<b>31 123</b>		<b>7 546 131</b>	
0 à 14 ans	685	18,8%	5 500	17,7%	1 252 505	16,6%
15 à 29 ans	660	18,1%	5 705	18,33%	1 440 045	19,1%
30 à 44 ans	700	19,2%	6 560	21,1%	1 588 745	21,1%
45 à 59 ans	860	23,6%	7 890	25,4%	1 756 475	23,1%
60 à 74 ans	455	12,6%	3 800	12,2%	743 630	9,9%
75 ans et +	290	8%	1 660	5,3%	496 590	6,6%
Variation de la population entre 2001 et 2006 (%)	-1,70%	-1,7%		-1,0%		4,30%
<b>Nombre total de familles</b>	<b>990</b>	<b>100</b>	<b>9 005</b>	<b>100%</b>	<b>2 121 610</b>	<b>100%</b>
Nbre de famille avec couple marié ou en union libre	835	84,3%	7 545	83,8%	1 768 780	83,4%
Nbre de famille monoparentale	155	15,7%	1 460	16,2%	352 825	16,6%
Nbre moyen de personnes dans les toutes les familles de recensement	2,9			2,8		2,9
Nbre moyen de personnes dans les toutes les familles monoparentales	2,9			2,5		2,5
<b>Nbre total des ménages privés</b>	<b>1 540</b>	<b>100</b>	<b>13 315</b>	<b>13 315</b>	<b>3 189 345</b>	<b>100 %</b>
Ménage formé d'un couple (marié ou en union libre) avec enfants	390	25,3%	3 515	26,4%	818 445	25,7%
Ménage formé d'un couple (marié ou en union libre) sans enfants	435	28,3	3 960	29,7%	916 525	28,7%
Ménage formé d'une seule personne	525	34,1%	4 110	30,9%	980 340	30,7%
Taille moyenne du ménage	2,3			2,3		2,3

**TABLEAU 10**  
**Coût moyen des logements à Malartic avec proportion « chauffé/éclairé »**

Type de logement	Coût moyen \$	Chauffé %	Chauffé Éclairé %	Non chauffé Non éclairé %
<b>2 ½ pièces</b>	257,73 \$	5,9%	52,9%	41,2%
<b>3 ½ pièces</b>	329,69 \$	1,2%	41,7%	57,1%
<b>4 ½ pièces</b>	358,48 \$		24,2%	75,8%
<b>5 ½ pièces</b>	441,50 \$		18,4%	81,6%
<b>Autres</b>	407,50 \$			100 %



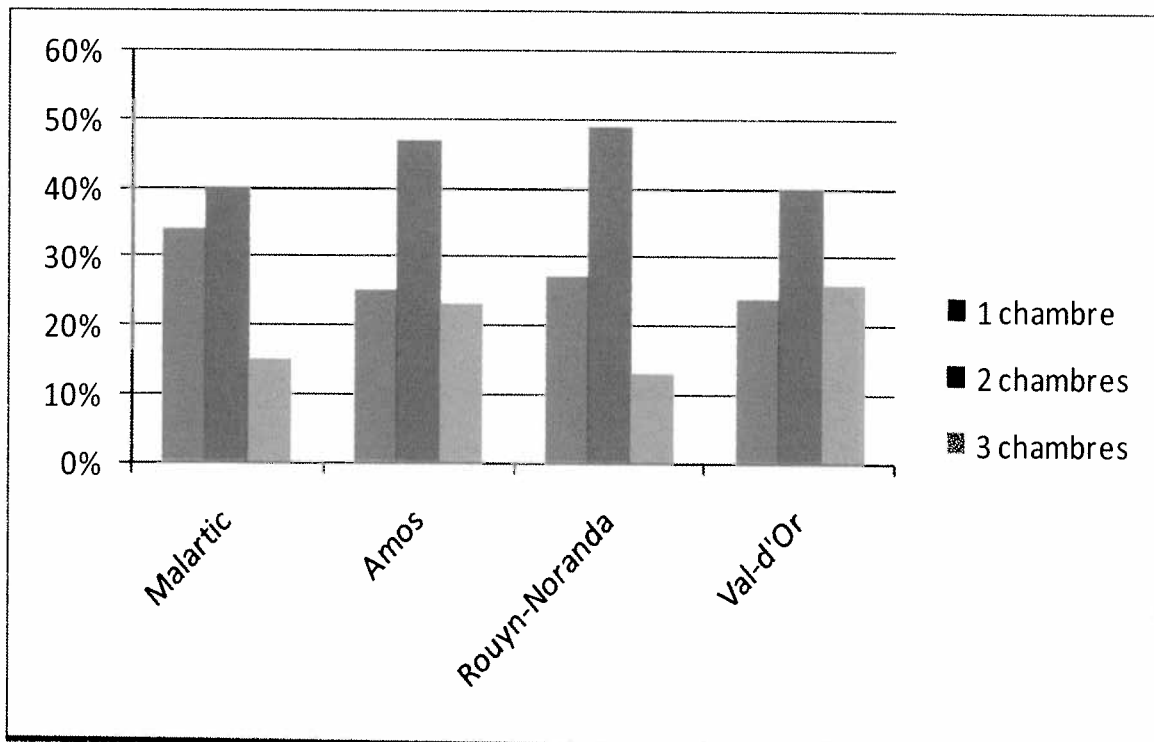
TABLEAU 11

Typologie des appartements d'initiative privée (%) selon  
le nombre de chambres (2007)

	1 CHAMBRE	%	2 CHAMBRES	%	3 CHAMBRES	%	TOUS LES LOGEMENTS
Malartic (ville) (2008)	149	34	178	40	67	15	441
Amos (AR)	283	25	544	47	266	23	1155
Rouyn-Noranda (AR)	777	27	1422	49	385	13	2887
Val-d'Or (AR)	551	24	922	40	605	26	2305

GRAPHIQUE 4

Typologie des appartements d'initiative privée (%) selon  
le nombre de chambres (2007)





# ANNEXE III

---

## QUESTIONNAIRE DE L'ENQUÊTE



---

PAR: GRT ABITIBI-TÉMISCAMINGUE & UNGAVA  
1300 CHEMIN SULLIVAN, VAL-D'OR (QUÉBEC) J9P 1L8



**Enquête sur le logement réalisée auprès des propriétaires  
de la ville de Malartic**

**1. Vous êtes le propriétaire de combien d'immeubles ? \_\_\_\_\_**

**2. Ces immeubles représentent combien d'unités de logement? \_\_\_\_\_**

**3. Résidez-vous dans un de ces logements?**

OUI \_\_\_\_\_ NON \_\_\_\_\_

**4. Quel nombre d'appartements, selon la typologie des logements que je lirai, possédez-vous?**

1 1/2 \_\_\_\_\_

2 1/2 \_\_\_\_\_

3 1/2 \_\_\_\_\_

4 1/2 \_\_\_\_\_

5 1/2 \_\_\_\_\_

Autre \_\_\_\_\_

**5. Pour chacune des typologies mentionnées ci-haut, quel est le coût moyen du loyer mensuel?**

1 1/2 \_\_\_\_\_

2 1/2 \_\_\_\_\_

3 1/2 \_\_\_\_\_

4 1/2 \_\_\_\_\_

5 1/2 \_\_\_\_\_

Autre \_\_\_\_\_

**6. Est-ce que vous louez des appartements qui sont chauffés et/ou éclairés?**

OUI \_\_\_\_\_ NON \_\_\_\_\_

Chauffés \_\_\_\_ Éclairés \_\_\_\_ Chauffés/Éclairés \_\_\_\_

Si oui, quel est le nombre de logements parmi la typologie suivante?

1 1/2 \_\_\_\_, 2 1/2 \_\_\_\_, 3 1/2 \_\_\_\_, 4 1/2 \_\_\_\_, 5 1/2 \_\_\_\_, Autre \_\_\_\_



**7. Présentement, avez-vous des logements d'inoccupés?**

OUI \_\_\_\_\_ NON \_\_\_\_\_

Si oui, quel est le nombre parmi la typologie suivante?

1 1/2 \_\_\_\_\_, 2 1/2 \_\_\_\_\_, 3 1/2 \_\_\_\_\_, 4 1/2 \_\_\_\_\_, 5 1/2 \_\_\_\_\_, Autre \_\_\_\_\_

**8. Présentement, avez-vous une liste d'attente?**

OUI \_\_\_\_\_ NON \_\_\_\_\_

Si oui, de combien de personnes et pour quelle typologie de logement?

Nombre de personnes \_\_\_\_\_

Typologie : 1 1/2 \_\_\_\_\_, 2 1/2 \_\_\_\_\_, 3 1/2 \_\_\_\_\_, 4 1/2 \_\_\_\_\_, 5 1/2 \_\_\_\_\_, autre \_\_\_\_\_

**9. Est-ce que vous possédez des logements adaptés à une clientèle handicapée?**

OUI \_\_\_\_\_ NON \_\_\_\_\_

**10. Parmi la liste que je vais nommer, actuellement selon vous, quels sont les trois principales clientèles où il y a le plus de demandes pour des logements?**

Personne seule	_____	Étudiant e(s)	_____
Personne monoparentale	_____	Personnes âgées	_____
Couple sans enfants	_____	autres (spécifiez)	_____
Couple avec enfants	_____	_____	_____

**11. Avez-vous effectué des rénovations majeures dans vos logements depuis les cinq dernières années? (toiture, fenestration, finition extérieure, etc.)**

OUI \_\_\_\_\_ NON \_\_\_\_\_

Si oui, de l'ordre de combien de dollars parmi les choix suivants :

Moins de 20 000\$ \_\_\_\_\_ entre 20 000\$ et 49 999\$ \_\_\_\_\_ plus de 50 000\$ \_\_\_\_\_

**12. Prévoyez-vous faire des rénovations majeures d'ici deux ans dans vos logements?**

OUI \_\_\_\_\_ NON \_\_\_\_\_

Si oui, de l'ordre de combien de dollars parmi les choix suivants :

Moins de 20 000\$ \_\_\_\_\_ , entre 20 000\$ et 49 999\$ \_\_\_\_\_ , plus de 50 000\$ \_\_\_\_\_





# ANNEXE IV

---

COÛT MÉDIANS DES  
LOGEMENTS RECENCÉS

MÉTHODES DE  
CALCUL ET ANALYSES



---

PAR: GRT ABITIBI-TÉMISCAMINGUE & UNGAVA  
1300 CHEMIN SULLIVAN, VAL-D'OR (QUÉBEC) J9P 1L8



## Méthodes de calcul simplifiées de la médiane:

La médiane a été établie à partir de l'échantillon des logements qui sont loués avec services (chauffés /éclairés).

### Taux d'échantillonnage

	Chauffé %	Chauffé/Éclairé %
3 1/2 pièces	1,2%	41,7%
4 1/2 pièces		24,2%
5 1/2 pièces		18,4%

### Définition

**n**= nombre d'observations de coût de location

#### Nombre pair **n** d'observations

Lorsque le nombre **n** d'observations est pair dans un ensemble de données, il n'y a aucune valeur intermédiaire distincte, la médiane tombe entre deux valeurs. On calcule donc la médiane en établissant la moyenne des deux valeurs intermédiaires à l'aide de la formule ci-dessous.

1. **Médiane** =  $(n+1) / 2$
2. **Moyenne** =  
(valeur au-dessous de la médiane + valeur au-dessus de la médiane) / 2

#### Nombre impair d'observations

Si le nombre d'observations est impair, la médiane s'avère parfaite et le nombre à la position de la profondeur de la médiane sera un nombre entier.

#### Nombre impair **n** d'observations :

**Médiane** =  $(n+1) / 2$

### Analyse des coûts médians

À Malartic, dès que l'on parle du coût de logement, les mots « **peu élevé** » suivent automatiquement. Concernant le loyer médian de la ville, il est supérieur aux loyers moyens pour la plupart des typologies, mais demeure tout de même moins élevé que le marché locatif régional.

Concrètement, le loyer médian avec services se situe à 375 \$. En effectuant une comparaison avec les autres MRC, inutile de chercher une similarité, car les coûts médians sont inférieurs de près de 200\$ pour certaines des typologies. En effet, il y a une différence négative de 190\$ par mois pour les logements de 4 ½ et 5 ½ pièces avec Rouyn-Noranda et Val-d'Or.

### Coût médian des logements avec services (\$)

Typologie	Malartic	*Amos	* Rouyn-Noranda, Val-d'Or	* Autres
<b>3 1/2 pièces</b>	<b>335,00 \$</b>	<b>445 \$</b>	<b>465 \$</b>	<b>430 \$</b>
<b>4 1/2 pièces</b>	<b>390,00 \$</b>	<b>560 \$</b>	<b>580 \$</b>	<b>525 \$</b>
<b>5 1/2 pièces</b>	<b>475,00 \$</b>	<b>635 \$</b>	<b>665 \$</b>	<b>625 \$</b>
<b>Tous</b>	<b>375,00 \$</b>			

\*Société d'habitation du Québec (2007)

## Coût médian réajusté

Afin de dresser un portrait plus près de la réalité, nous avons éliminé les logements qui ont des coûts de location extraordinairement bas et avons effectué le calcul d'un coût médian réajusté.

### Sont considérés dans le calcul : les appartements de ...

- 3 ½ de 340\$ et plus,
- 4 ½ de 400 \$ et plus,
- 5 ½ de 500\$ et plus.

## Analyse des coûts médians réajustés

En réajustant le coût médian des logements, nous observons une augmentation des coûts pour des montants variant entre 20\$ et 77\$ mensuellement. Cette augmentation ne permet toutefois pas de se rapprocher suffisamment des MRC avoisinantes et risque de compliquer la mise en chantier d'immeubles locatifs.

Sans subvention gouvernementale, le coût de location d'un immeuble nouvellement construit risque d'être très élevé et s'adressera à une portion du marché possédant un excellent revenu annuel.

On peut donc dire qu'un projet de logements subventionnés, est de mise pour améliorer la situation sur le logement à Malartic pour venir en aide aux plus démunis.

## Coût médian réajusté des logements avec services (\$)

Typologie	Malartic	Malartic réajusté	*Amos	* Rouyn-Noranda, Val-d'Or	* Autres
3 1/2 pièces	335,00 \$	355,00 \$	445 \$	465 \$	430 \$
4 1/2 pièces	390,00 \$	430,00 \$	560 \$	580 \$	525 \$
5 1/2 pièces	475,00 \$	552,50 \$	635 \$	665 \$	625 \$
Tous	375,00 \$	400,00 \$			

\*Société d'habitation du Québec (2007)