

**327**

**DA80**

Projet d'agrandissement de la mine aurifère  
Canadian Malartic et de déviation de la  
route 117 à Malartic

---

**6211-18-015**



## Analyse sommaire du marché locatif Abitibi-Témiscamingue et Malartic

13 juin 2016



**GRTATU**  
1300 chemin Sullivan  
Val-d'Or (Québec)  
J9P 1L8  
(T): (819) 824-2152

## État de la situation du marché locatif en Abitibi-Témiscamingue

Publié deux fois l'an, le rapport sur le marché locatif – faits saillants de la SCHL est le résultat d'une enquête effectuée par téléphone ou sur place permettant de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont considérés dans l'enquête.

Ainsi, selon la dernière publication de la SCHL sur le marché locatif, le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements, soit la part des logements disponibles pour location, s'est établi à **1,9%** à Amos, **3%** à Rouyn-Noranda et **1,8%** à Val-d'Or alors qu'au Québec, le taux d'inoccupation était de **4,3%**. Bien que nous ayons constaté une augmentation du taux d'inoccupation, force est d'admettre que nous nous retrouvons toujours en situation d'insuffisance de logements locatifs en région.

Ces taux sous le seuil d'équilibre du marché (3%) depuis plus d'une dizaine d'années maintenant en région peinent à augmenter. Le marché de la construction ne répond tout simplement pas à l'appel de manière à rétablir la situation, et ce, malgré tous les efforts remarquables en région (construction de maisons unifamiliales, grands projets de résidences pour personnes âgées, construction d'unités de logement social, etc).

Contrairement à la croyance populaire, la crise du logement actuelle n'est pas entièrement attribuable à l'effervescence de l'économie liée aux mines de la région des dernières années. En effet, à l'instar de la crise du marché locatif montréalais au tournant des années 2000, la présente crise est étroitement liée aux phénomènes démographiques. Paradoxalement, la population diminue mais le nombre de ménages explose. Le chercheur Stéphane Grenier l'a souligné dans son rapport<sup>1</sup> en mars 2010.

Au delà du taux, l'abordabilité du logement est également un facteur à considérer. Au cours de la dernière décennie, le loyer moyen a augmenté d'au moins **135\$** mensuellement. De cette augmentation, plus de **75\$** est constaté simplement dans les 5 dernières années !

En résumé, les locataires de la région de l'Abitibi-Témiscamingue ont accès à un peu plus de logements qu'il y a 10 ans, mais doivent déboursier en moyenne plus de 135\$ qu'à la même période. Cette hausse rapide des loyers provoquée par la pénurie de logement est problématique pour les ménages à faibles et revenus modestes.

### Définition de crise du logement

Il est généralement admis que le marché du logement locatif est en équilibre lorsqu'environ 3 % du stock de logements locatifs est inoccupé. Dans ce cas, une très grande majorité des propriétaires parviennent à louer leur logement et les locataires arrivent, dans un délai raisonnable, à trouver un logement répondant à leurs critères : abordable (moins de 30% des revenus du ménage), de taille suffisance (nombre de chambre à coucher) et de qualité intéressante.

Un taux d'inoccupation au-dessus du point d'équilibre de 3 % a généralement un impact négatif sur les propriétaires qui doivent alors faire face à une concurrence plus importante pour louer leur logement.

Au contraire, un taux d'inoccupation sous le point d'équilibre de 3 % rend la recherche de logement difficile pour les locataires et peut, conséquemment, créer une pression à la hausse sur les loyers.

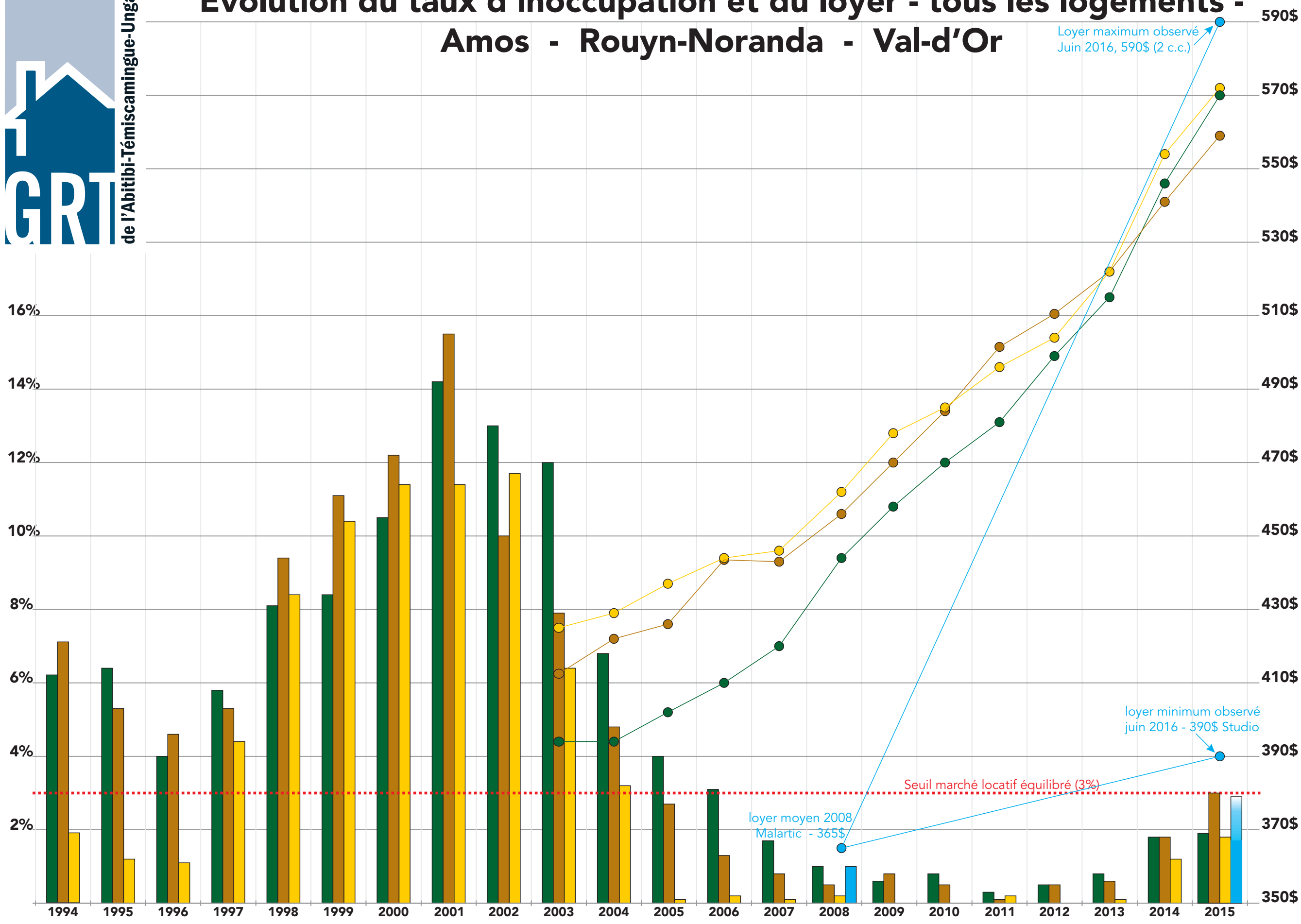
<sup>1</sup> Grenier, Stéphane (mars 2010) Le logement social: une responsabilité à partager. L'évaluation des besoins en



# Évolution du taux d'inoccupation et du loyer - tous les logements - Amos - Rouyn-Noranda - Val-d'Or

Taux innoccupation (%)

Loyers (\$)



Sources: SCHL - Rapports sur le marché locatif - faits saillants Québec. Compilation GRTATU  
 Note 1: Les données sur le loyer médian ne sont disponibles qu'à partir de 2003.

**Amos**

**Rouyn-Noranda**

**Val-d'Or**

**Malartic**

Taux d'inoccupation:  
graphique histogramme

Loyers (\$):  
graphique à courbes

**Juin 2016**



**GRTATU**  
1300 chemin Sullivan  
Val-d'Or (Québec)  
J9P 1L8  
(T): (819) 824-2152

## Indications factuelles sur la situation de Malartic Juin 2016

La Ville de Malartic est située dans la MRC de la Vallée-de-l'Or à proximité de Val-d'Or (moins de 30 km). Son territoire s'étend sur une superficie de 158 km<sup>2</sup>. Avec une population de près de 3 300 habitants, celle-ci représente un poids démographique d'environ 8% de la MRC en 2015.

Du vendredi 10 juin au lundi 13 juin 2016, nous avons procédé à une revue non exhaustive des sources d'information pour l'affichage des logements à louer pour le secteur de Malartic (Annonces classées – Cablevision.qc.ca, Facebook – *Logements à louer Malartic*, Kijiji.ca, Kangoulou.com, logement-a-louer.com. De plus, toutes les rues de la ville de Malartic ont été parcourues afin de recenser les affiches de logements à louer.

### Logements disponibles et vacants et loyer affiché

	Logements vacants	Logements disponibles	Loyer affiché	
			Minimum	Maximum
Studio (1 ½)	5		390 \$	520 \$
1 c.c. ( 3 ½ )	2	3	425 \$	590 \$
2 c.c. (4 ½)	4	2	485 \$	550 \$
3 c.c. et + (5 ½)	1			1 100 \$
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>5</b>		

Pour la période d'observation, un total de 12 logements a été répertorié «vacant» alors que 5 logements sont considérés comme disponibles, c'est à dire que le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore que le logement est vacant.

Pour les besoins de la présente analyse, nous n'avons fait aucune recherche à travers le rôle foncier à savoir si le logement était situé dans un immeuble de 3 logements et plus tel que le préconise la SCHL dans sa méthodologie. Avec une analyse plus approfondie, le nombre de logements vacants pourrait alors diminuer quelque peu.

Selon le rôle foncier de la ville de Malartic, l'univers du parc locatif est constitué d'un total de 695 logements. Ces logements sont situés dans tout immeuble comprenant 2 logements et plus. En ne considérant que les logements situés dans un immeuble de 3 logements et plus, l'univers est de 415 logements.

### Taux d'inoccupation

	Nombre de logements	Taux d'inoccupation
Nombre de logements vacants	12	
Univers des logements (immeubles 2 logements et plus)	695	1,7%
Univers des logements (immeubles 3 logements et plus)	415	2,9%

Selon les données recueillies et observées, nous pouvons affirmer que le taux d'inoccupation en juin pour Malartic se situe entre **1,7% à 2,9%** pour l'ensemble des logements. Par conséquent, à l'instar des autres principales villes de la région, le marché locatif de Malartic se situe sous le point d'équilibre (3%).



**GRTATU**  
1300 chemin Sullivan  
Val-d'Or (Québec)  
J9P 1L8  
(T): (819) 824-2152

## Freins actuels à l'amélioration de la situation

Dans un contexte où les taux d'intérêts n'ont jamais été aussi peu élevés, il est difficile de comprendre la raison pour laquelle la réponse du marché privé en matière de construction de nouvelles unités de logements locatifs.

Tel que demandé, nous avons identifié quelques freins liés à la réalisation d'unité rencontrés dans différents projets de logements. Essentiellement, la construction de nouvelles unités de logement est étroitement liée à des conditions économiques au niveau du financement et du retour sur l'investissement.

Frein	Conséquence
<b>Resserrant au niveau des règles de financement</b>	Depuis la crise financière qui a secoué la planète en 2008, les règles de financement ont été resserrées. La période maximale d'amortissement a été ramenée à 25 ans des prêts hypothécaires assurés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). En 2008, la période était de 40 ans. Une mise de fonds représentant le 25% du coût de réalisation ou 15% avec une prime se souscription de la SCHL peut être exigée afin d'obtenir un financement.
<b>Évolution des coûts de construction plus rapide que les loyers</b>	La rareté de la main d'œuvre qualifiée ainsi que le surcoût des matériaux lié au transport ont fait bondir les coûts de réalisation des projets de construction. Sur la base d'échanges avec nos partenaires des autres régions, les coûts de construction en région sont environ 30% plus dispendieux.  Même si les loyers de la région ont augmenté de façon significative, ils sont largement inférieurs au loyer moyen de l'ensemble du Québec (712\$ automne 2015).
<b>Taxes municipales et scolaires</b>	Le % du budget d'exploitation consacré aux taxes peut varier d'une municipalité à une autre, mais en général, ce poste représente de 25 à 30% du budget total d'exploitation d'un immeuble à revenus, soit presque identique au remboursement hypothécaire !! Les 3 à 4 premiers de revenus de loyers servent donc à payer des taxes.
<b>Disponibilité, qualité, situation géographique des terrains constructibles</b>	La rareté des terrains constructibles provoque une certaine enchère au niveau des prix de vente.



**GRTATU**  
 1300 chemin Sullivan  
 Val-d'Or (Québec)  
 J9P 1L8  
 (T): (819) 824-2152

	<p>Les quelques terrains disponibles à un coût raisonnable, ont une problématique de faible portance ou encore nécessite un remblai important, occasionnant des coûts supplémentaires au projet.</p> <p>De moins en moins de terrains situés à proximité des services de proximité ou centre-ville par le fait même, les terrains doivent être de plus grande superficie afin d'accueillir un plus grand nombre de voitures afin de maintenir un accès aux services.</p>
<p><b>Contraintes réglementaires (ventilation, efficacité énergétique, norme réciprocité stationnement, etc)</b></p>	<p>Sans être contre la vertu, les obligations liées aux exigences réglementaires engendrent des coûts supplémentaires à la construction de logements. Les effets bénéfiques sont à l'exploitation mais l'augmentation du coût de construction constitue un problème au financement.</p>



**GRTATU**  
1300 chemin Sullivan  
Val-d'Or (Québec)  
J9P 1L8  
(T): (819) 824-2152

## CERTIFICATION

Le GRTATU atteste par la présente, au mieux de notre connaissance et de notre conviction que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport nous sont propres et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves que nous avons été appelés à formuler;
- nous n'avons aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et nous n'avons aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause;

## OBERVATION LOGEMENTS DU VENDREDI 10 JUIN AU LUNDI 13 JUIN 2016

Annonce	Date observée	Disponible / vacant	Source	Téléphone	Typologie	\$	meublé	chauffé/éclairé	eau chaude fournie	déneigement	Adresse
Petit 3&1/2 à louer pour le 1 juillet, 450\$ par mois chauffé/éclairé, pour infos appelez au 819-738-4141. 860-2266	21 mai 2016	juillet	Facebook - Logement à louer	<a href="tel:819-738-4141">819-738-4141</a>	1cc	450 \$	Non	Oui	Oui	n.d	rue Lasalle
Très beau logement de 3 1/2 pièces, comme neuf, dans un demi sous-sol avec plusieurs fenêtres. Meublé, chauffé, éclairé dans un endroit tranquille. 1 stationnement. \$425.00/mois. 819-757-2519 Claude Belley	1 juin 2016	vacant	Facebook - Logement à louer	819-757-2519	1cc	425 \$	Oui	Oui	Oui	n.d	1020 haricana
Un 3 1/2 à louer dans un haut n.c.n.e un balcon à l'avant, stationnement, peut être meuble nous demandons 400\$/mois ou 500\$/mois meuble. Pour infos appelez au 819-825-3598.	2 juin 2016	vacant	Facebook - Logement à louer	819-825-3598	1cc	400 \$	Possible	Non	Non	n.d	637, rue Laval
<a href="http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/79985">http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/79985</a>	11 juin 2016	juillet	Annonces Cablevision	514-974-4769	1cc	525 \$	Semi	Non	Non	n.d	n.d
<a href="https://www.kangalou.com/fr/annonce/6824/">https://www.kangalou.com/fr/annonce/6824/</a>	12 juin 2016	août	autres	819-757-2225 poste 2263	1cc	590 \$	Non	Non	Non	n.d	Rue des Pins
4 1/2 pièces, prix sur demande, endroit tranquille, non-chauffé, non-éclairé, stationnement privé et remise extérieure, les animaux ne sont pas acceptés. Si intéressez, téléphoner au 819-757-6498. S.V.P., ne pas envoyer d'e-mail. Merci.	30 mai 2016	vacant	Facebook - Logement à louer	819-757-6498	2cc	- \$	Non	Non	Non	n.d	rue royale
<a href="http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/81811">http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/81811</a>	11 juin 2016	vacant	Annonces Cablevision	819-651-1989	2cc	550 \$	Non	Non	Non	n.d	n.d
affiche	11 juin 2016	vacant	Pancartes	<a href="tel:819-757-2377">819-757-2377</a>	2cc	485 \$	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d
<a href="http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/80817">http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/80817</a>	11 juin 2016	juillet	Annonces Cablevision	819-757-2699	2cc	535 \$	Non	Non	Non	n.d	rue Royale
affiche	11 juin 2016	vacant	Pancartes	<a href="tel:819-757-3156">819-757-3156</a>	2cc	n.d	n.d	n.d	n.d	n.d	rue Laval
<a href="http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/82113">http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/82113</a>	11 juin 2016	août	Annonces Cablevision	819-757-4574	2cc	- \$	Non	Non	Non	n.d	n.d
<a href="http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/80233">http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/80233</a>	11 juin 2016	vacant	Annonces Cablevision	819-738-7555	5cc+	1 100 \$	Oui	Oui	Oui	n.d	rue Royale
Plusieurs chambres meublées, chauffées, éclairées, tranquille, pour travailleurs, pour infos, appelez au 819-444-6219.	15 mai 2016	vacant	Facebook - Logement à louer	<a href="tel:819-444-6219">819-444-6219</a>	Studio	n.d	Oui	Oui	Oui	n.d	rue Haricana
Chambre pour travailleur à l'extérieur de la ville de Malartic (juste à côté du chemin des pompiers) très tranquille (surtout lors du travail de nuit) internet, tv, mobilier, chambre de bain et cuisine/salon, c'est très grand, à partager avec 2 autres travailleurs de la mine. prix à discuter. appelez au 819-757-3060.	15 mai 2016	vacant	Facebook - Logement à louer	<a href="tel:819-757-3060">819-757-3060</a>	Studio	n.d	Oui	Oui	Oui	n.d	n.d
<a href="http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/81144">http://tvc9.cablevision.qc.ca/?q=immobilier/81144</a>	11 juin 2016	vacant	Annonces Cablevision	819-355-2564	Studio	390 \$	Oui	Oui	Oui	n.d	n.d
<a href="https://www.logement-a-louer.com/val-d-or/chambre-224-louer-pour-travailleurs-seulement-224-malartic">https://www.logement-a-louer.com/val-d-or/chambre-224-louer-pour-travailleurs-seulement-224-malartic</a>	12 juin 2016	vacant	autres	819-757-3471	Studio	35\$/jour	Oui	Oui	Oui	n.d	Rue Jacques Cartier
Code de l'annonce 541983114	12 juin 2016	vacant	Kijiji	819-757-6489	Studio	520 \$	Oui	Oui	Oui	n.d	rue Jacques Cartier