



# Étude de marché immobilier résidentiel

Municipalité de Chelsea

Septembre 2020

- 1. Mise en contexte et objectif du mandat**
- 2. La zone d'étude**
- 3. Le marché immobilier résidentiel de la municipalité de Chelsea**
- 4. Portrait socioéconomique des ménages**
- 5. La demande projetée de logement**
- 6. Bilan offre – demande**
- 7. Favoriser le logement abordable**
- 8. La densité résidentielle à l'intérieur des périmètres urbains**
- 9. Références**

**Annexe**



# 1. MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIF DU MANDAT

## Mise en contexte

- La municipalité de Chelsea a récemment procédé à l'installation d'infrastructures d'assainissement au centre-village. Celles-ci permettent désormais la construction de nouvelles typologies de logements qui autrefois n'étaient pas possibles sur des systèmes septiques, par exemple des habitations collectives et des multilogements.
- Le contexte de vieillissement de la population suscite également une demande en résidences pour personnes âgées et en logements qui requièrent peu d'entretien, tels que des appartements et des condominiums.
- Au regard de ces considérations, la municipalité de Chelsea souhaite connaître l'offre actuelle en logement et les opportunités à combler selon la demande.

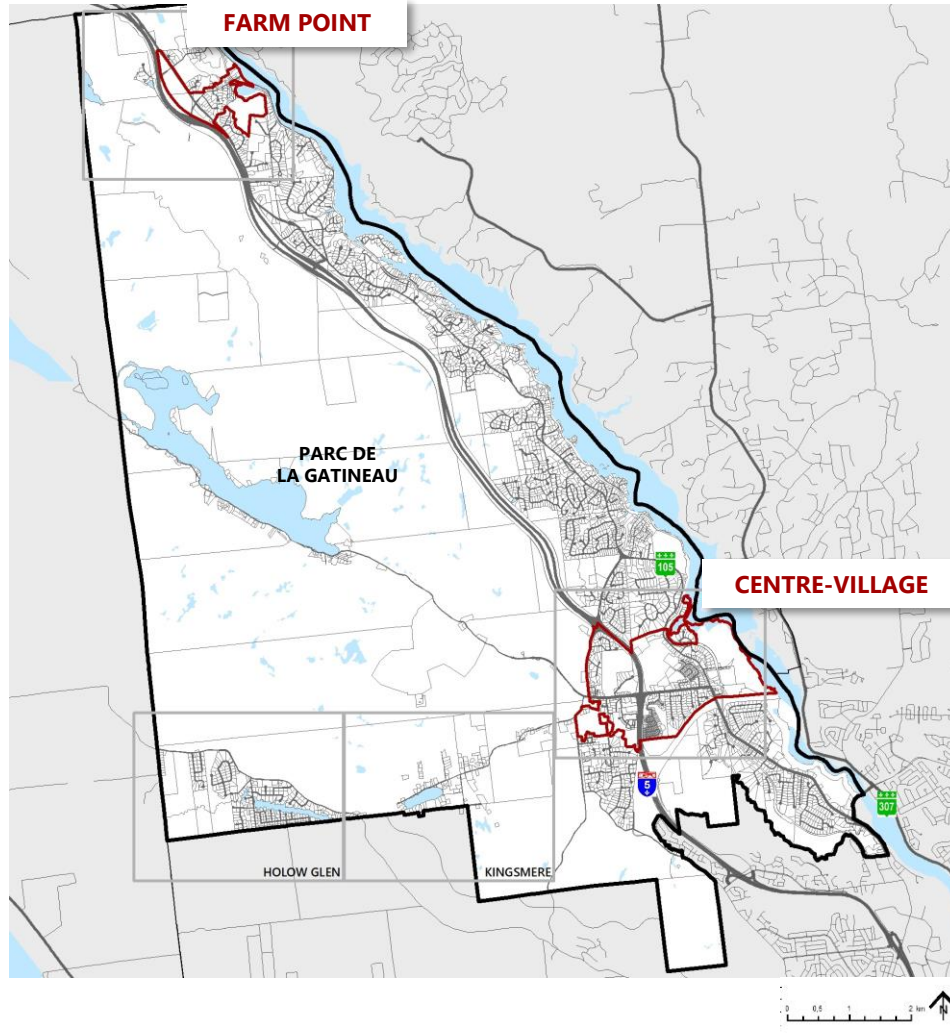
## Objectif du mandat

- Le but de cette étude consiste à analyser l'adéquation entre l'offre et la demande de produits résidentiels à venir selon les types de clientèle.
- Sur cette base, il convient de recommander les seuils de densité dans les périmètres urbains pour répondre à la demande projetée et en considérant les nouvelles infrastructures d'assainissement.
- Enfin, cette étude inclut certaines recommandations concernant les stratégies favorisant la construction de logements abordables.

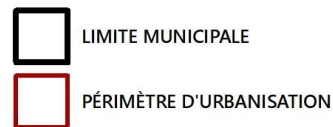


## 2. LA ZONE D'ÉTUDE

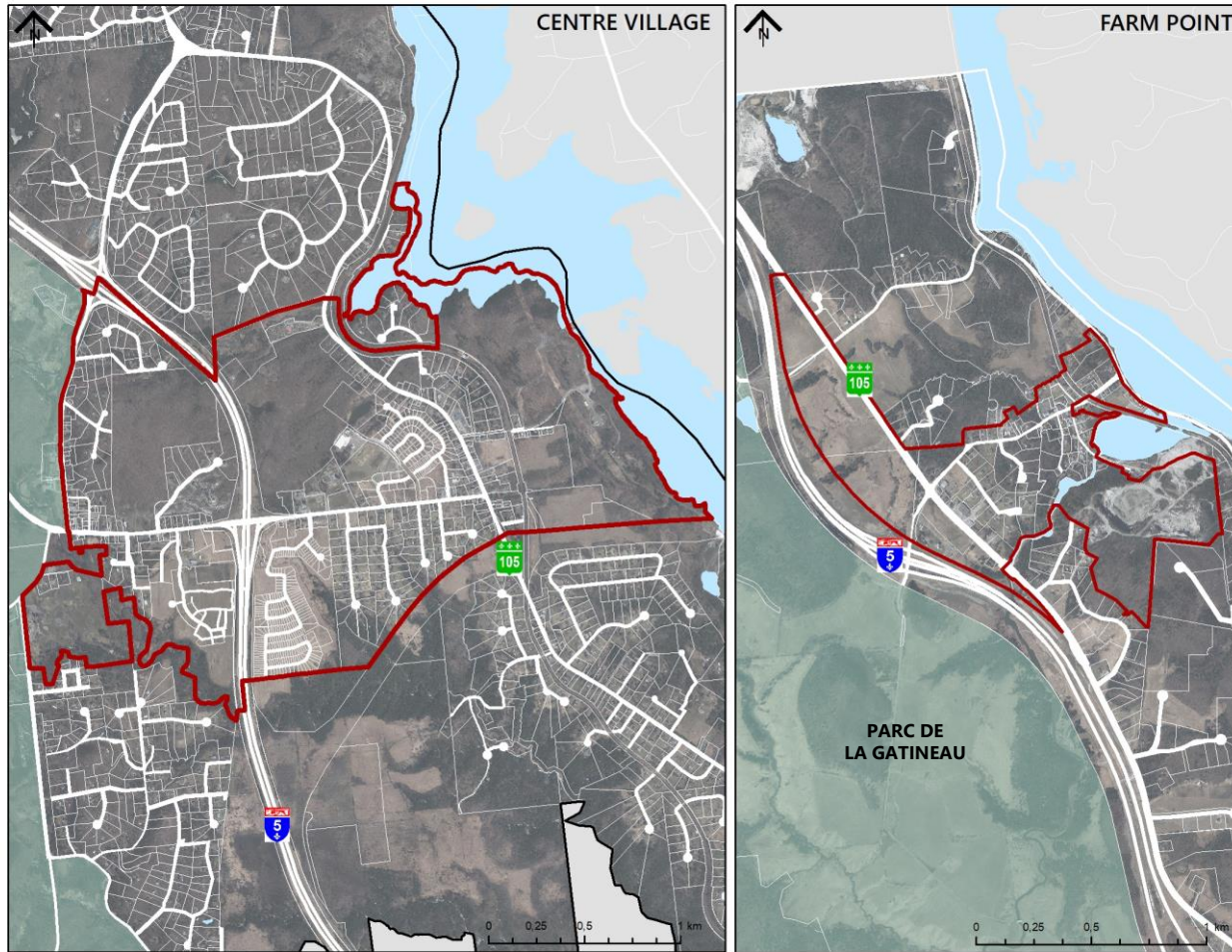
## 2. LA ZONE D'ÉTUDE



- La municipalité de Chelsea couvre une superficie de 11 377 hectares et est accessible via l'autoroute de la Gatineau (A-5), la route 105 et le chemin Notch.
- Le territoire est bordé à l'est par la rivière Gatineau et par le parc de la Gatineau à l'ouest et compose 17% du territoire de la MRC des Collines-de-l'Outaouais
- La municipalité de Chelsea comprend deux périmètres d'urbanisation : **Centre-village** et **Farm Point**, tel qu'identifié au Schéma d'aménagement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais



Source : MRC des Collines-de-l'Outaouais (2019). Schéma d'aménagement et de développement révisé.



Source : MRC des Collines-de-l'Outaouais (2019). Schéma d'aménagement et de développement révisé.

### CENTRE-VILLAGE

- Le périmètre couvre une superficie de **4 849 239 m<sup>2</sup>**
- Ce périmètre reste peu densifié et son développement, de type linéaire, s'effectue principalement dans le **corridor du chemin Old Chelsea**.
- Trois importants **projets de développement résidentiel** sont en cours de réalisation, soit les projets du Ruisseau Chelsea, de la ferme Hendrick et du quartier Meredith.

### FARM POINT

- Le périmètre couvre une superficie de **1 700 683 m<sup>2</sup>**
- **126 résidences**, dont essentiellement des maisons unifamiliales isolées





### 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

La présente section dresse un portrait du marché immobilier résidentiel de la municipalité de Chelsea. Pour ce faire, il convient d'analyser l'offre de produits résidentiels actuelle afin de déterminer les types d'habitations offertes et les prix de vente.

**Les sous-sections suivantes seront abordées :**

- 3.1 Portrait du parc immobilier résidentiel
- 3.2 Émission de permis de construction entre 2016 et 2019
- 3.3 Prix de vente des logements neufs

# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.1 PORTRAIT DU PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

### Parc immobilier résidentiel, 2016

|  |              |             |
|--|--------------|-------------|
| Maison individuelle isolée*                          | 2 510        | 96%         |
| Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus  | 0            | 0%          |
| Maison jumelée                                       | 5            | 0,5%        |
| Maison en rangée                                     | 0            | 0%          |
| Appartement ou plain-pied dans un duplex             | 50           | 2%          |
| Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages | 40           | 1,5%        |
| <b>Total</b>   | <b>2 610</b> | <b>100%</b> |

\*Afin d'harmoniser les termes employés dans le présent document, le terme initial « Maison individuelle non attenante » a été remplacé par « Maison individuelle isolée »

### Part des logements possédés et loués, 2016



Source : Statistiques Canada, Recensement 2016

### Constats

- En 2016, le parc immobilier est principalement composé de **maisons individuelles isolées** (96%)
- La grande majorité des logements sont **possédés** (93%)

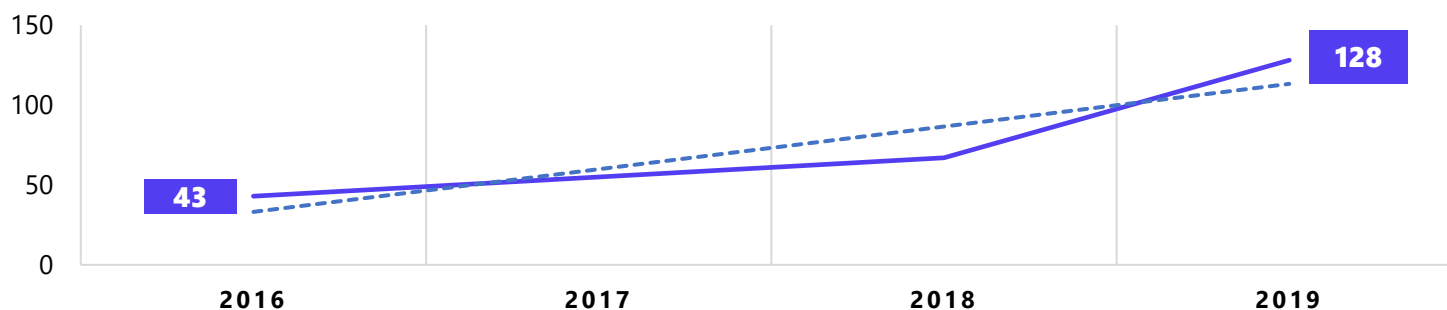
# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.2 ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION ENTRE 2016 ET 2019



### Évolution des émissions de permis de construction, 2016 à 2019

|                    | Unifamiliale isolée | Jumelé     | En rangée | Appartement (multilogement) | Total      |
|--------------------|---------------------|------------|-----------|-----------------------------|------------|
|                    | Permis              | Permis     | Permis    | Permis                      |            |
| <b>2016</b>        | 43                  | -          | -         | -                           | <b>43</b>  |
| <b>2017</b>        | 35                  | 20         | -         | -                           | <b>55</b>  |
| <b>2018</b>        | 33                  | 34         | -         | -                           | <b>67</b>  |
| <b>2019</b>        | 67                  | 56         | 4         | 1                           | <b>128</b> |
| <b>Total</b>       | <b>178</b>          | <b>110</b> | <b>4</b>  | <b>1</b>                    | <b>293</b> |
| <b>Moyenne</b>     | 45                  | 37         | 4         | 1                           | 73         |
| <b>Pondération</b> | 61%                 | 37%        | 1%        | 1%                          | 100%       |



Source : Municipalité de Chelsea, 2019

### Constats

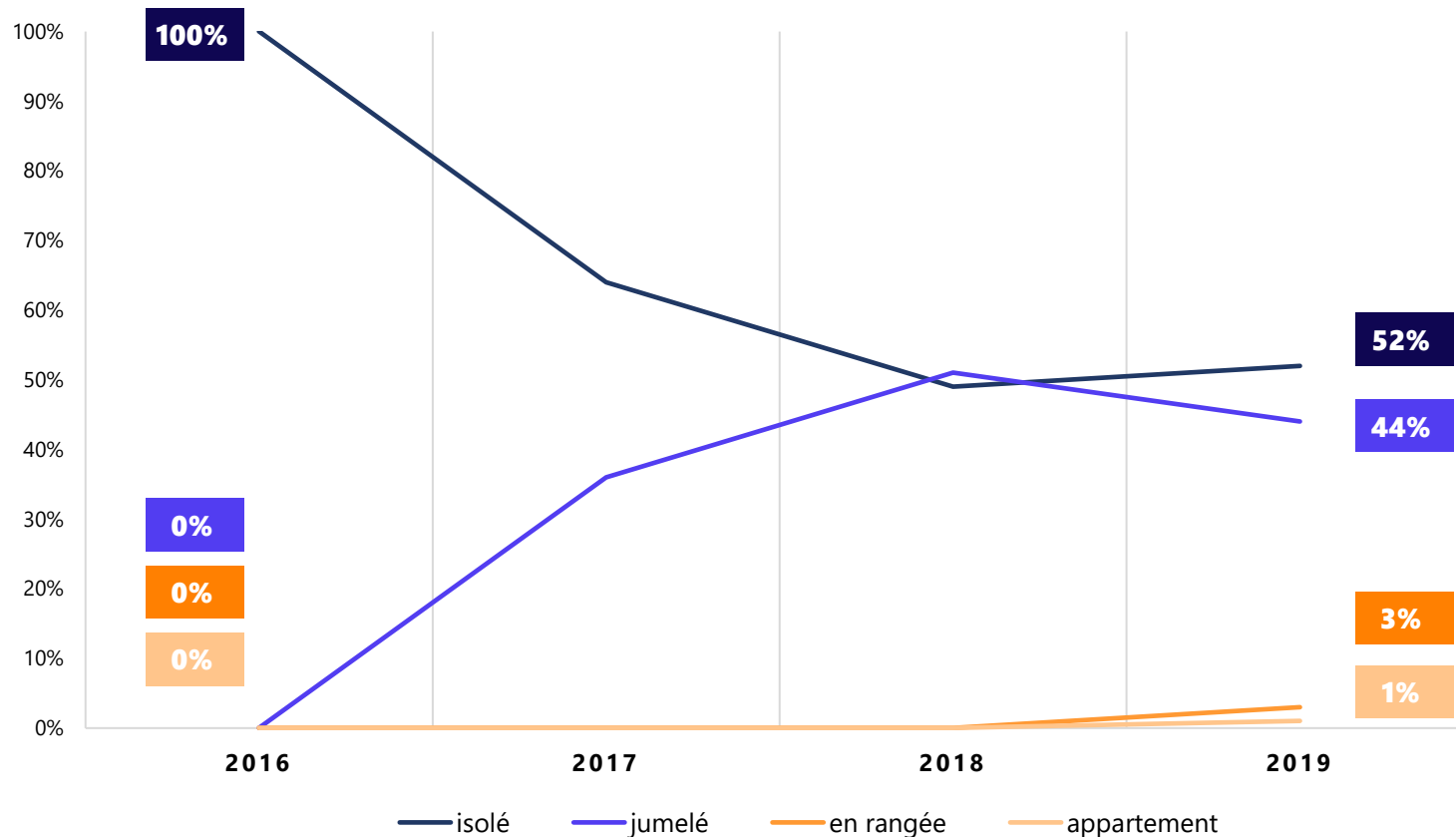
- Au cours des quatre dernières années, la municipalité de Chelsea a délivré en moyenne **73 permis de construction résidentiels**
- Le nombre de permis de construction émis **augmente constamment au cours de cette période**. On constate une croissance particulièrement importante entre **2018 et 2019, le nombre de permis ayant pratiquement doublé**.
- Dans l'ensemble, les permis ont principalement été délivrés pour la construction de **logements unifamiliaux (99 %)**

# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.2 ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION ENTRE 2016 ET 2019



### Évolution des parts de marché immobilier résidentiel, 2016 à 2019



### Constats

- Entre 2016 et 2019, on observe que les produits résidentiels se sont **diversifiés**, laissant davantage de place à des produits légèrement plus denses (jumelés et en rangée).
- Le logement isolé possède l'essentiel des parts de marchés (99 %) en 2019

Source : Municipalité de Chelsea, 2019

# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.2 ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION ENTRE 2016 ET 2019

### Prix moyens propriétaires-absolues écoulées, 2016 à 2019

|      | ISOLÉ      |           | JUMELÉ     |           |
|------|------------|-----------|------------|-----------|
|      | Prix moyen | Variation | Prix moyen | Variation |
| 2016 | 611 965 \$ | -         | -          | -         |
| 2017 | 596 260 \$ | - 2,5 %   | -          | -         |
| 2018 | 612 730 \$ | + 2,7 %   | 550 611 \$ | -         |
| 2019 | -          | -         | 455 952 \$ | - 17,2 %  |

### Constats

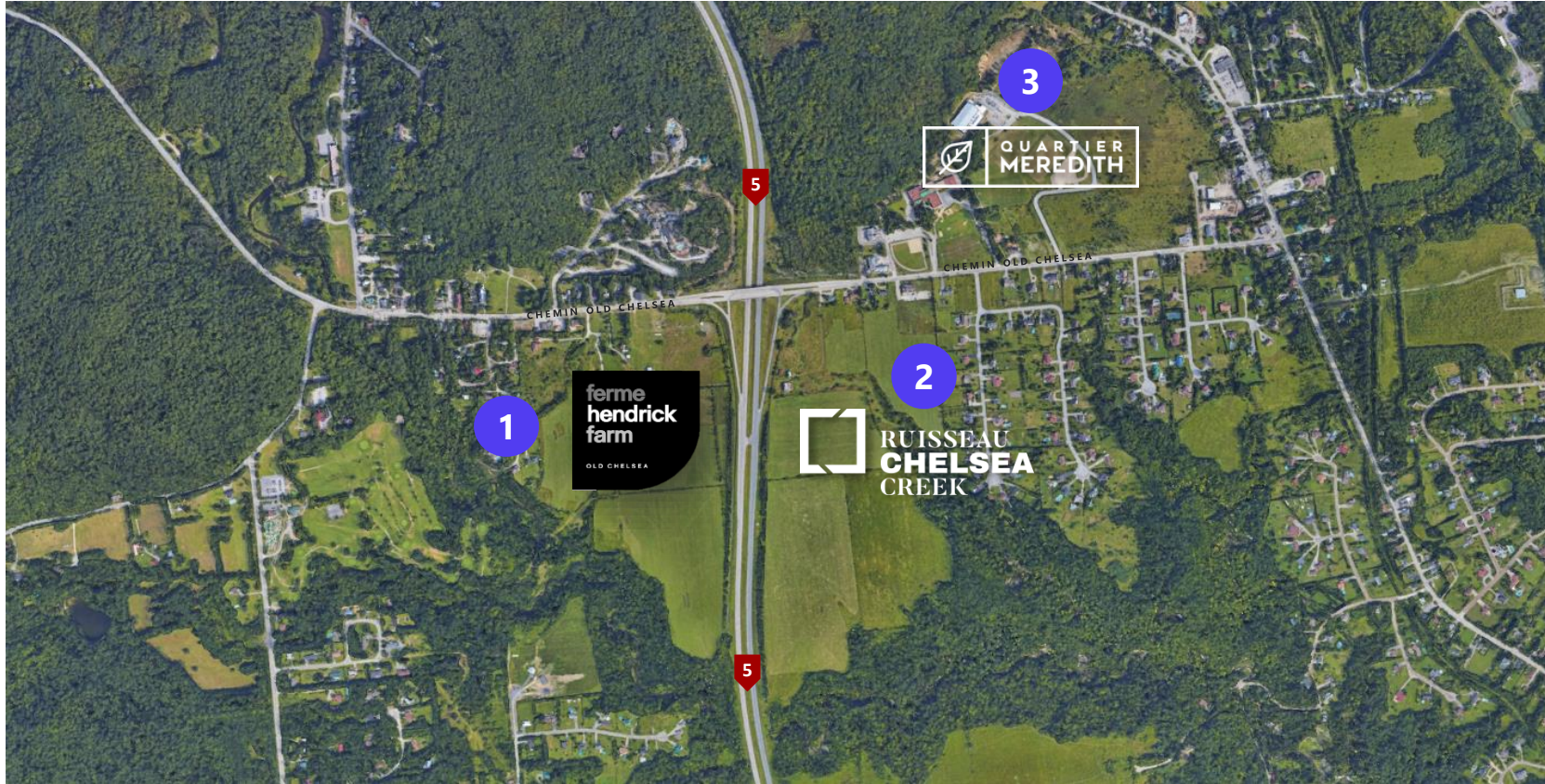
- Le prix de vente des logements **isolés** se situe à plus de 600 000\$
- Le prix de vente des logements **jumelés** se situe à plus de 450 000\$
- Toutefois, les données disponibles de la SCHL sont limitées et permettent difficilement de tirer des conclusions représentatives

Source : Société Canadienne d'hypothèques et de logement (2019). Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Municipalité de Chelsea.

# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.3 PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS

### Localisation des principaux projets actuellement en vente dans le périmètre urbain de Centre-village



Source : Google earth, 2019



# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.3 PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS

### Analyse des principaux projets actuellement en vente dans le périmètre urbain de Centre-village

#### 1 FERME HENDRICK

| Typologie           | Nombre d'unité | Superficie moyenne (pi <sup>2</sup> ) | Prix moyen | \$/pi <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------|---------------------------------------|------------|--------------------|
| Appartement         | s.o.           | 872                                   | 370 100 \$ | 494 \$             |
| Jumelé              | 41             | 1 200                                 | 515 200 \$ | 429 \$             |
| En rangée           | 20             | 1 400                                 | 556 700 \$ | 398 \$             |
| Unifamiliale isolée | 68             | 2 071                                 | 815 500 \$ | 337 \$             |



Source : Fermehendrick.ca



# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.3 PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS

Analyse des principaux projets actuellement en vente dans le périmètre urbain de Centre-village

### 2 RUISSEAU CHELSEA CREEK

| Typologie           | Nombre d'unité | Superficie moyenne (pi <sup>2</sup> ) | Prix moyen | \$/pi <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------|---------------------------------------|------------|--------------------|
| Jumelé              | 172            | 1 588                                 | 439 900 \$ | 277 \$             |
| Unifamiliale isolée | 69             | 2 260                                 | 656 800 \$ | 291 \$             |



Source : [ruisseauchelsea.ca](http://ruisseauchelsea.ca)

# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.3 PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS

### Analyse des principaux projets actuellement en vente dans le périmètre urbain de Centre-village

#### 3 QUARTIER MEREDITH

| Typologie           | Nombre d'unité | Superficie moyenne (pi <sup>2</sup> ) | Prix moyen | \$/pi <sup>2</sup> |
|---------------------|----------------|---------------------------------------|------------|--------------------|
| Jumelé              | 24             | 1 392                                 | 457 400 \$ | 334 \$             |
| Unifamiliale isolée | 95             | 1 585                                 | 667 983 \$ | 427 \$             |



Source : quartiermeredith.com

# 3. LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

## 3.3 PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS



**Synthèse des prix de vente selon la typologie résidentielle des principaux projets en vente et comparaison avec le marché de la RMR de Gatineau et l'ensemble du Québec**

| Typologie           | Prix moyens                          |  |            |
|---------------------|--------------------------------------|--|------------|
|                     | Chelsea<br><i>(Projets en vente)</i> | RMR de Gatineau<br><i>(Partie du Québec)</i> | Québec     |
| Appartement         | 370 100 \$                           | -  | -          |
| Jumelé              | 470 800 \$                           | 344 578 \$                                   | 286 168 \$ |
| En rangée           | 556 700 \$                           | -  | -          |
| Unifamiliale isolée | 713 400 \$                           | 475 887 \$                                   | 476 454 \$ |

#### Synthèse des constats

- Entre 2016 et 2019, **293 permis de construction** ont été délivrés. Le nombre d'émissions de permis a été en constante évolution depuis 2016.
- Bien que le logement isolé représente le type dominant, le marché résidentiel a connu une diversification à partir de 2016, où plusieurs permis pour la construction de logements jumelés, en rangée et appartements ont été émis.
- Le prix de vente moyen des unités isolées et jumelées actuellement en vente se situe respectivement à 470 000 \$ et 715 000 \$, ce qui indique que le marché est principalement **haut de gamme** par rapport au marché de Gatineau (partie Québec de la RMR) et de l'ensemble du Québec.



## 4. LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

La présente section examine le profil socioéconomique des ménages. Ce portrait permettra de dégager les grandes caractéristiques et les tendances générales nécessaires à la compréhension de la demande en matière de logement.

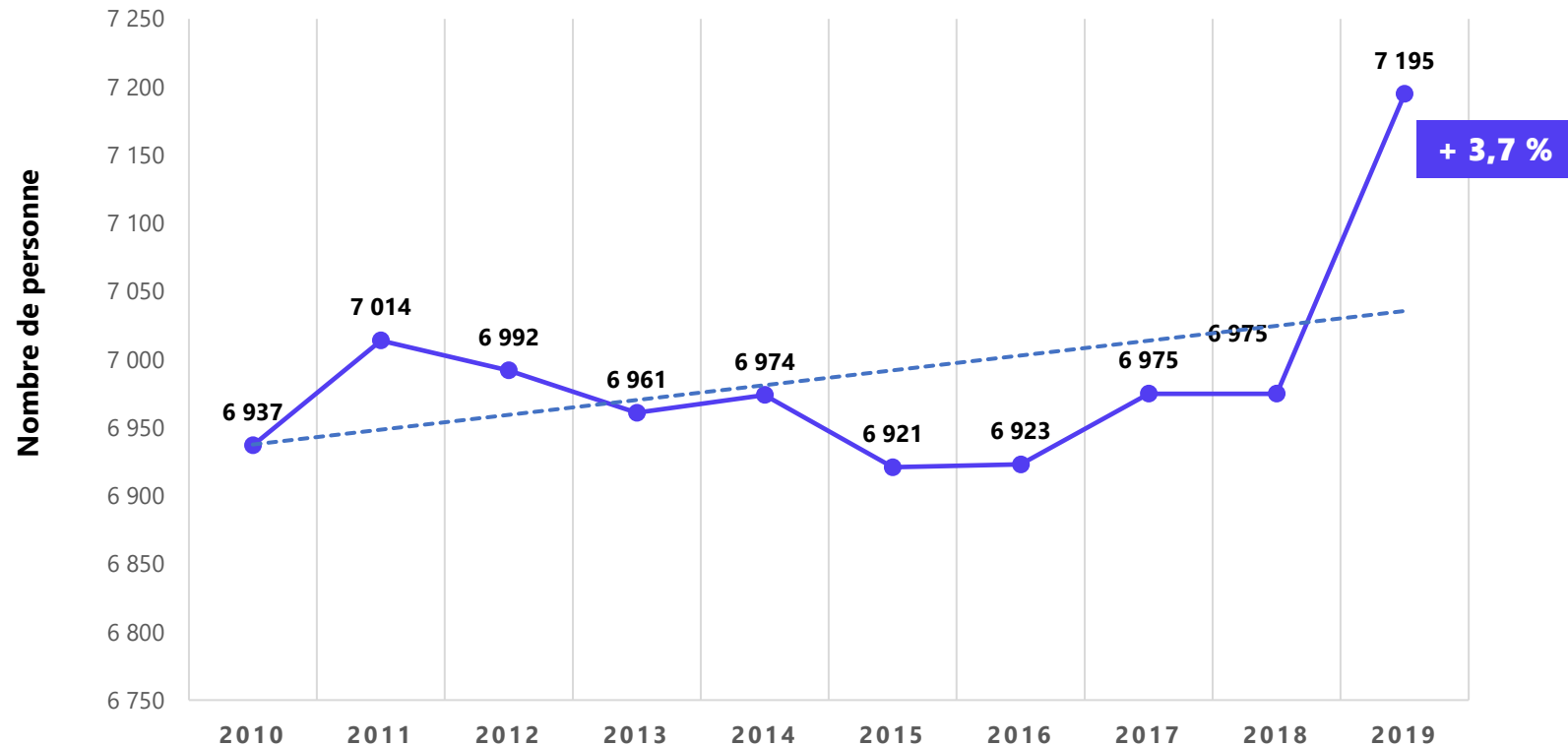
**Les sous-sections suivantes seront abordées :**

- 4.1 Évolution de la population
- 4.2 Évolution du nombre de ménages privés
- 4.3 Groupes d'âge des ménages privés
- 4.4 Composition des ménages privés

# 4. LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

## 4.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

### Évolution de la population au cours des derniers recensements (2010 à 2019)



### Constats

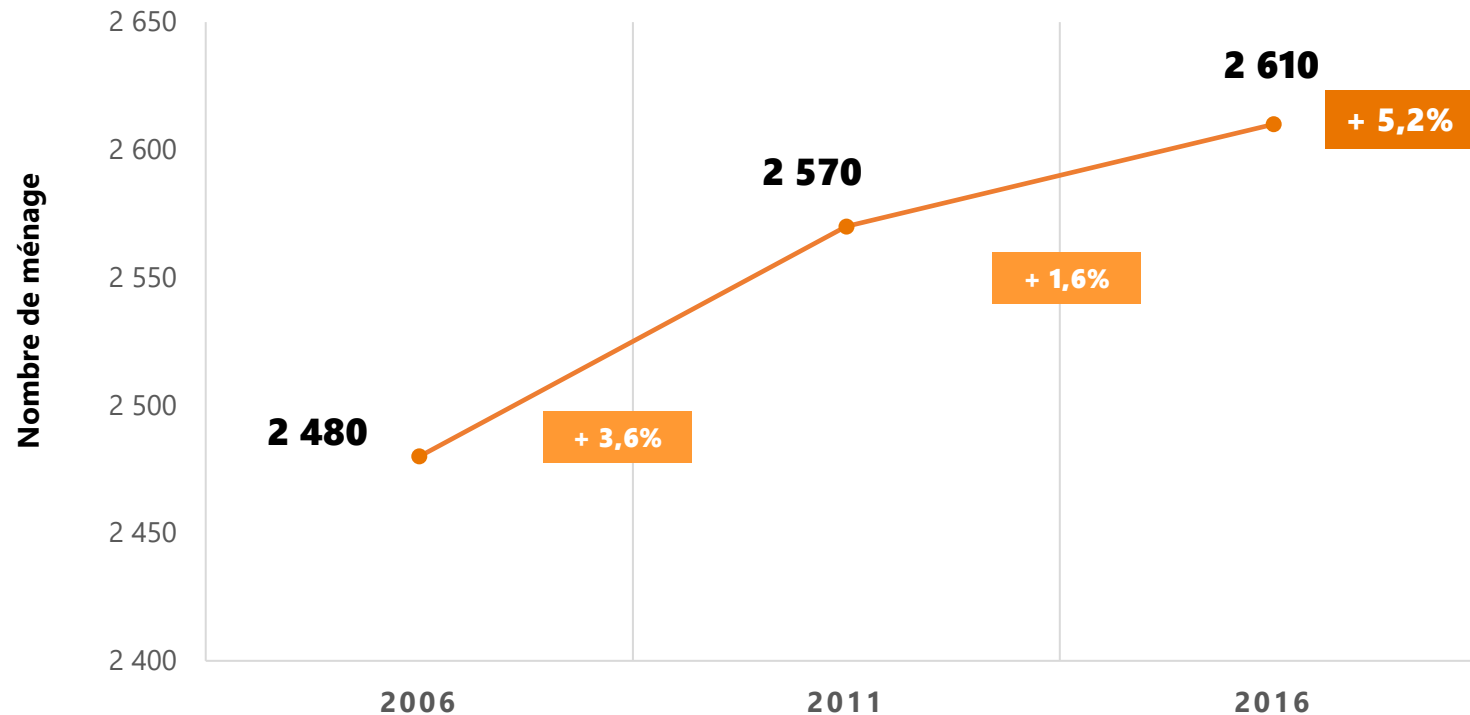
- Entre 2010 et 2019, Chelsea compte **258 habitants** supplémentaires, représentant une croissance globale de + 3,7%
- Entre 2010 et 2019, une moyenne de **28 habitants** s'ajoute annuellement à la population de Chelsea

Source : Institut de la statistique du Québec, Estimations de la population et Statistique Canada, Estimations de la population (février 2020). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

# 4. LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

## 4.2 ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS

### Évolution du nombre de ménages au cours des derniers recensements (2006 à 2016)



### Constats

- Entre 2006 et 2011, Chelsea a accueilli **90 nouveaux ménages**, représentant une augmentation de 3,6 %
- Entre 2011 et 2016, le rythme de croissance ralentit à 1,6 %, représentant **40 nouveaux ménages**
- Entre 2006 et 2016, **130 nouveaux ménages** se sont installés sur le territoire de Chelsea, représentant une augmentation globale de 5,2 %

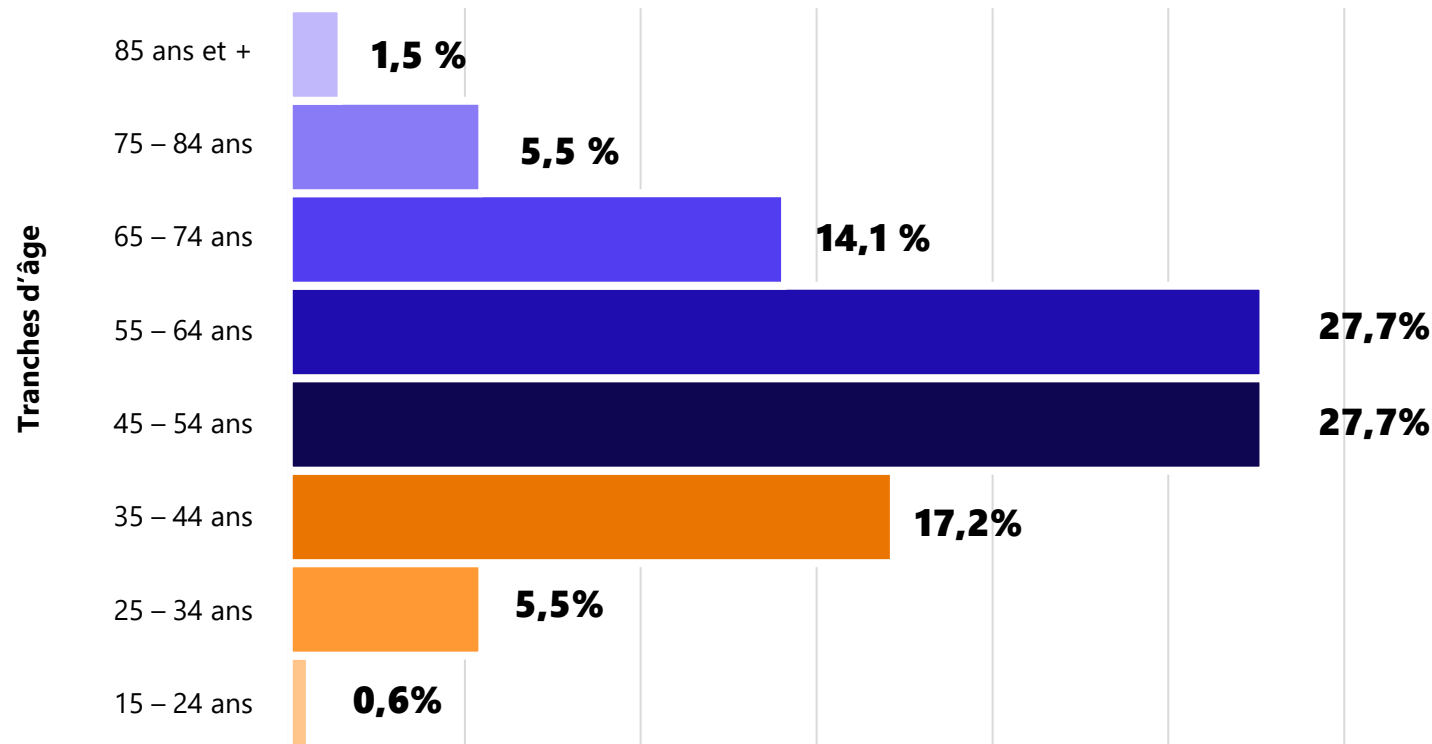
Source : Statistique Canada, Recensement 2016



# 4. LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

## 4.3 GROUPES D'ÂGE DES MÉNAGES PRIVÉS

### Nombre de ménages privés selon l'âge du principal soutien du ménage, 2016



### Constats

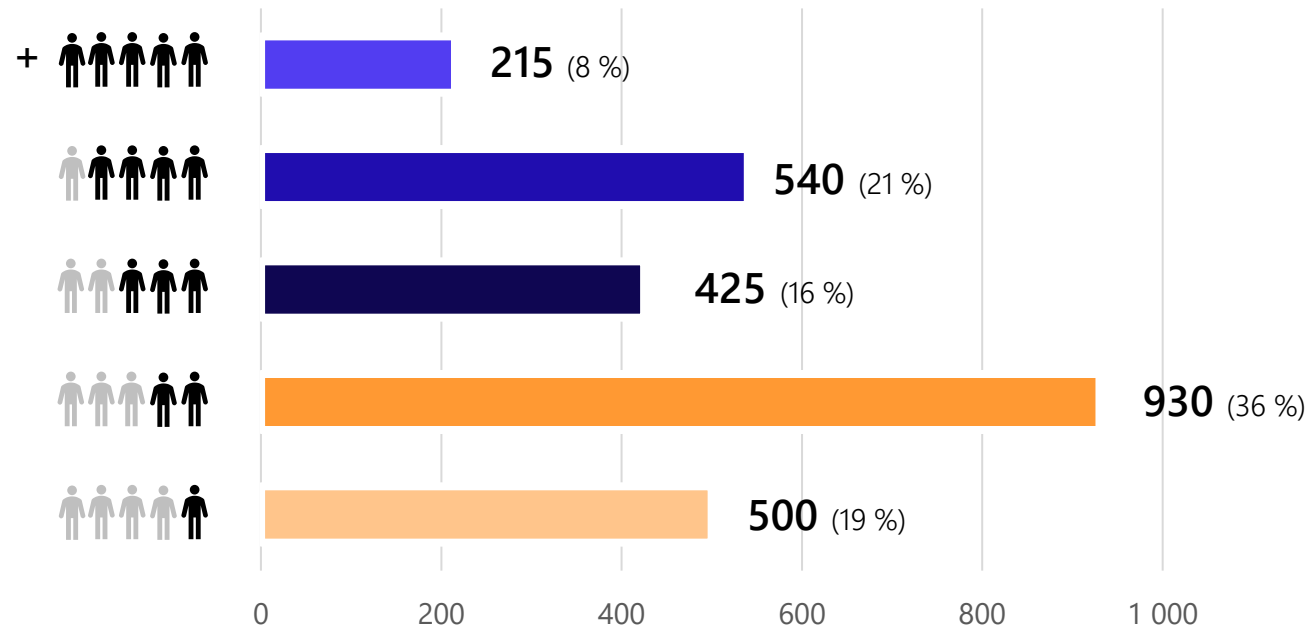
- Plus de la moitié des ménages (55,4 %) sont âgés de **45 à 64 ans**
- On retrouve relativement peu de ménage dans le groupe d'âge des **25 à 34 ans**

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

# 4. LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

## 4.4 COMPOSITION DES MÉNAGES

### Ménages privés selon la taille du ménage



### Constats

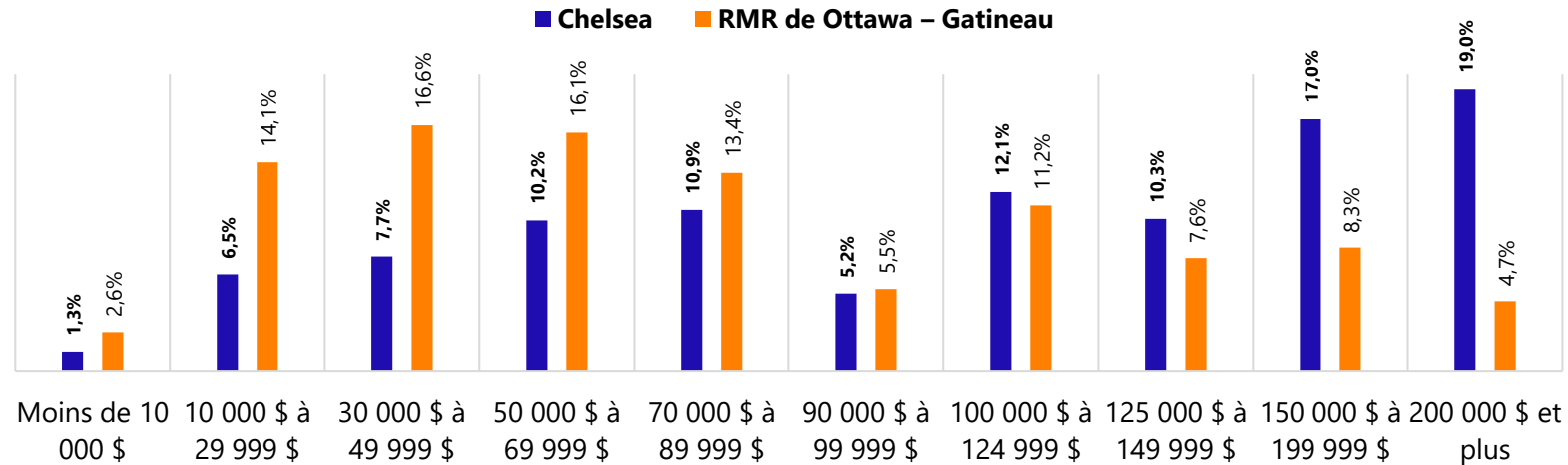
- La taille moyenne des ménages est de **2,6 personnes**
- Les ménages sont principalement composés de **deux personnes** (36%)
- Sur les 2 610 ménages, près d'un ménage sur cinq est composé d'une **seule personne**

Source : Statistiques Canada

# 4. LE PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

## 4.5 REVENUS DES MÉNAGES

### Tranches de revenu total du ménage pour les ménages privés, 2015



### Constats

- En 2015, **58,4 %** des ménages possédaient un revenu égal ou supérieur à 100 000 \$, alors que 31,8% de la RMR de Ottawa-Gatineau sont dans cette situation
- Le revenu total moyen des ménages était de **140 604 \$**, soit près de 60% plus élevé que dans la RMR de Ottawa-Gatineau

|   | Chelsea    | RMR de Ottawa-Gatineau* |
|---|------------|-------------------------|
| Revenu total moyen des ménages (\$)                                 | 140 604 \$ | 85 240 \$               |
| Revenu total moyen des ménages comptant une personne (\$)           | 61 052 \$  | 44 824 \$               |
| Revenu total moyen des ménages comptant deux personnes ou plus (\$) | 159 569 \$ | 103 077 \$              |

\* Partie du Québec seulement

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

### Synthèse des constats

- Entre 2006 et 2016, la municipalité de Chelsea a connu une croissance globale de population de **+ 3,7 %**. Elle a notamment enregistré une croissance importante entre 2018 et 2019, représentant **+ 3,2%**.
- Entre 2006 et 2016, le nombre de ménages a connu une croissance de **+ 5,2 %**, soit **130 nouveaux ménages**. Toutefois, le rythme de croissance a ralenti, puisque celui-ci est passé de 3,6% entre 2006 et 2011 à 1,6% entre 2011 et 2016. Ce constat pourrait laisser présager une tendance au ralentissement ou une décroissance des ménages pour les prochaines années.
- En 2015, le revenu moyen des ménages était de **140 604 \$**, soit significativement plus élevé que celui des ménages de la RMR d'Ottawa-Gatineau (85 240 \$).



## 5. LA DEMANDE PROJETÉE DE LOGEMENT

La présente section tente de caractériser la demande projetée en matière de logement d'ici 2036 selon différents types d'acheteurs. Les profils seront détaillés en fonction des besoins et des critères de sélection.

**Les sous-sections suivantes seront abordées :**

- 5.1 Projections du nombre de ménages d'ici 2036
- 5.2 Profil-type des clientèles d'acheteurs
- 5.3 Projections des ménages selon le profil-type d'acheteurs

# 5. LA DEMANDE PROJÉTÉE DE LOGEMENT

## 5.1 PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES D'ICI 2036

Afin d'estimer la demande future en logement, **trois scénarios de projection démographique** peuvent être considérés :

### Scénario pessimiste

Ce scénario correspond aux projections du scénario Référence (A) de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pour les années 2016 à 2036.

Il est à noter que ces projections ne tiennent pas compte des contraintes d'aménagement, ni les diverses perspectives microéconomiques pouvant favoriser ou non la croissance démographique d'une municipalité donnée. (ISQ, 2019)

### Scénario optimiste

Le scénario optimiste correspond aux projections du scénario Référence (A) de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) bonifiées du nombre moyen de mises en chantier enregistré annuellement depuis les cinq dernières années.

Ce scénario ne sera toutefois pas retenu pour les fins de la présente analyse.

### Scénario réaliste

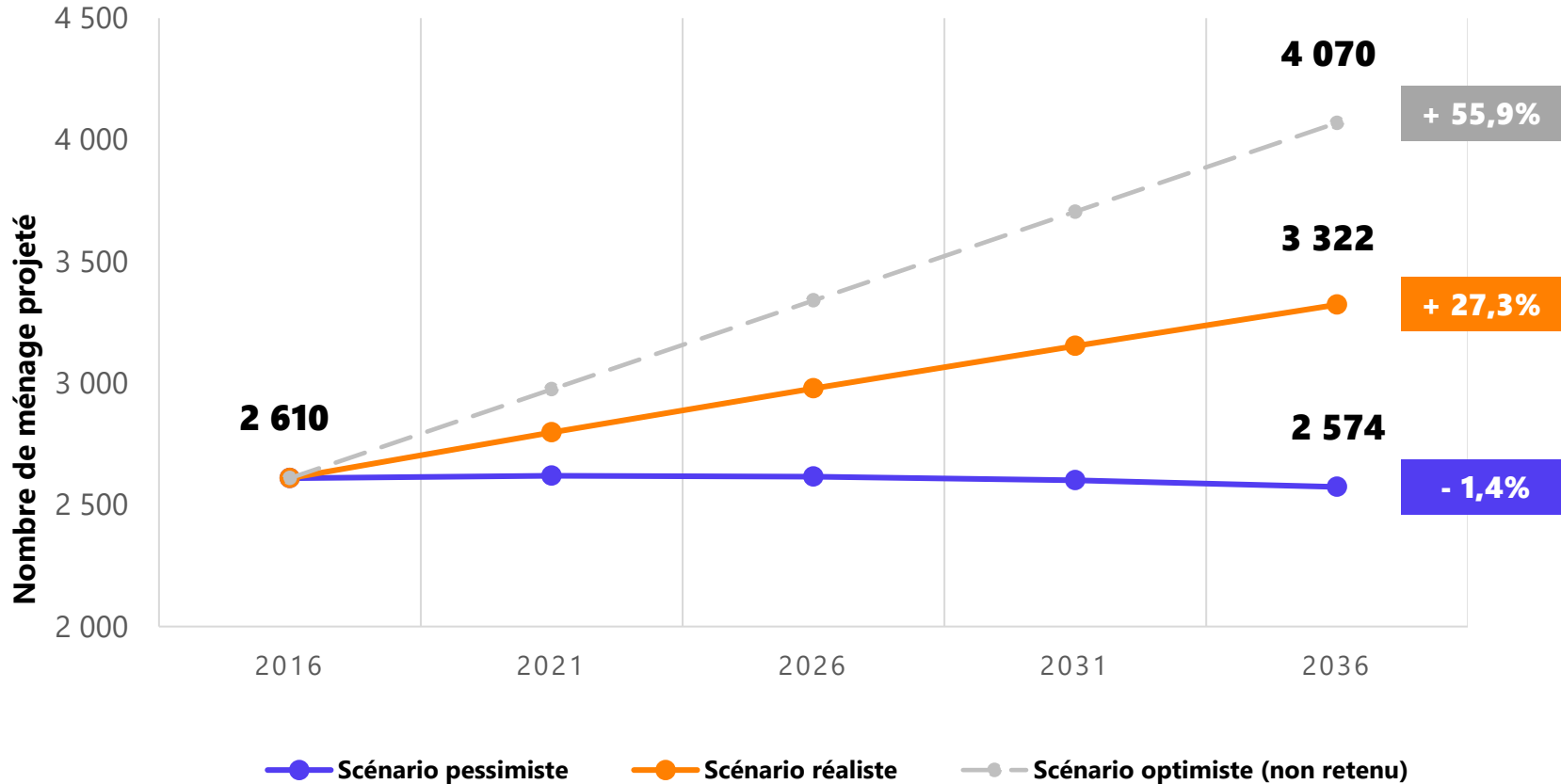
Afin de viser un scénario reflétant la réalité de Chelsea, ce scénario correspond à la moyenne des projections des scénarios pessimiste et optimiste.

En effet, les récents investissements dans l'installation d'infrastructures d'assainissement au centre-village et dans le développement du transport en commun, combinés au facteur d'attractivité du territoire de Chelsea, soit la présence d'un riche patrimoine naturel et culturel participant à la qualité de vie des résidents et la proximité avec la capitale canadienne offrant des opportunités d'emplois de qualité, semblent mieux représentés à travers ce scénario et laissent présager que cette tendance se maintiendra pour les prochaines années.

# 5. LA DEMANDE PROJÉTÉE DE LOGEMENT

## 5.1 PROJECTIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES D'ICI 2036

Projections du nombre de ménages selon deux scénarios, 2016-2036



### Constats

- D'ici 2036, le scénario pessimiste prévoit une décroissance des ménages de **-1,4 %**
- Le scénario réaliste prévoit une croissance de **+ 27,3**, soit une croissance de 28,7% plus élevée que le scénario pessimiste

Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ) - Nombre de ménages privés projetés, scénario Référence (A), 2016-2036 – Municipalité de Chelsea (82025)



# 5. LA DEMANDE PROJÉTÉE DE LOGEMENT

## 5.2 PROFIL-TYPE DES CLIENTÈLES D'ACHETEURS

Afin de saisir les différents besoins caractérisant la demande en produit résidentiel, **quatre types de clientèles** sont détaillés. Les besoins et les critères de sélection en matière de logement varient principalement en fonction du revenu, de la composition du ménage et de la localisation à proximité des activités quotidiennes (emploi, services, loisirs, etc.)

| Premiers acheteurs   | Acheteurs expérimentés   | Acheteurs séniors   | Aînés  |
|--|--|---|--|
| 25 à 34 ans  | 35 à 54 ans  | 55 à 69 ans   | 70 ans et +  |
| Ce profil représente les étudiants, jeunes professionnels et travailleurs à la recherche d'une première propriété  | Ce profil représente les professionnels et travailleurs à la recherche d'une propriété plus spacieuse. Ce groupe forme souvent un couple avec ou sans enfant et possède un plus grand pouvoir d'achat que les premiers acheteurs | Ce profil représente les professionnels, travailleurs en fin de carrière ou jeunes retraités pouvant connaître une reconfiguration familiale du ménage. Ceux-ci se départissent de la maison familiale au départ des enfants (nid vide) | Ce profil représente les ménages en perte d'autonomie et de mobilité   |
| <b>Critères de sélection</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Produit résidentiel abordable</li><li>- Proximité de pôles d'emploi et de services</li><li>- Proximité des transports en commun</li></ul> | <b>Critères de sélection</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Produit résidentiel de plus grande superficie</li><li>- Proximité des équipements publics (écoles, parcs, terrains sportifs, etc.)</li></ul>                | <b>Critères de sélection</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Produit résidentiel plus dense (ex : condo, multilogement locatif, etc.)</li><li>- Confortable et peu d'entretien</li></ul>  | <b>Critères de sélection</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Produit résidentiel plus dense et ne nécessitant pas d'entretien (ex: RPA et condo avec ascenseur, etc.)</li><li>- Proximité des services et commerces</li><li>- Proximité des transports en commun</li></ul> |

Source : Marketing de l'immobilier, 2018

# 5. LA DEMANDE PROJÉTÉE DE LOGEMENT

## 5.3 PROJECTIONS DES MÉNAGES SELON LE PROFIL-TYPE D'ACHETEURS

### Projections du nombre de ménages, 2016-2036

#### scénario pessimiste

| Profil   | 2016           |               | 2036           |               | Variation 2016-2036 |                 |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------|
|  | Valeur absolue | poids relatif | Valeur absolue | poids relatif | Valeur absolue      | %               |
| <b>Premiers acheteurs</b><br>(25 à 34 ans)     | 159            | 6 %           | 226            | 9 %           | <b>+ 67</b>         | <b>+ 42,1%</b>  |
| <b>Acheteurs expérimentés</b><br>(35 à 54 ans) | 1 195          | 46 %          | 766            | 29 %          | <b>- 429</b>        | <b>-35,9%</b>   |
| <b>Acheteurs séniors</b><br>(55 à 69 ans)      | 951            | 36 %          | 761            | 30 %          | <b>- 190</b>        | <b>-20,0%</b>   |
| <b>Aînés</b><br>(70 ans et +)                  | 305            | 12 %          | 821            | 32 %          | <b>+ 516</b>        | <b>+ 169,2%</b> |
| <b>Total</b>                                   | <b>2 610</b>   | <b>100 %</b>  | <b>2 574</b>   | <b>100 %</b>  | <b>-36</b>          | <b>-1,4 %</b>   |

#### Constats

- Les **premiers acheteurs** et les **aînés** connaîtront une croissance importante d'ici 2036.
- Les profils d'acheteurs **expérimentés** et **séniors** sont appelés à diminuer d'ici 2036.

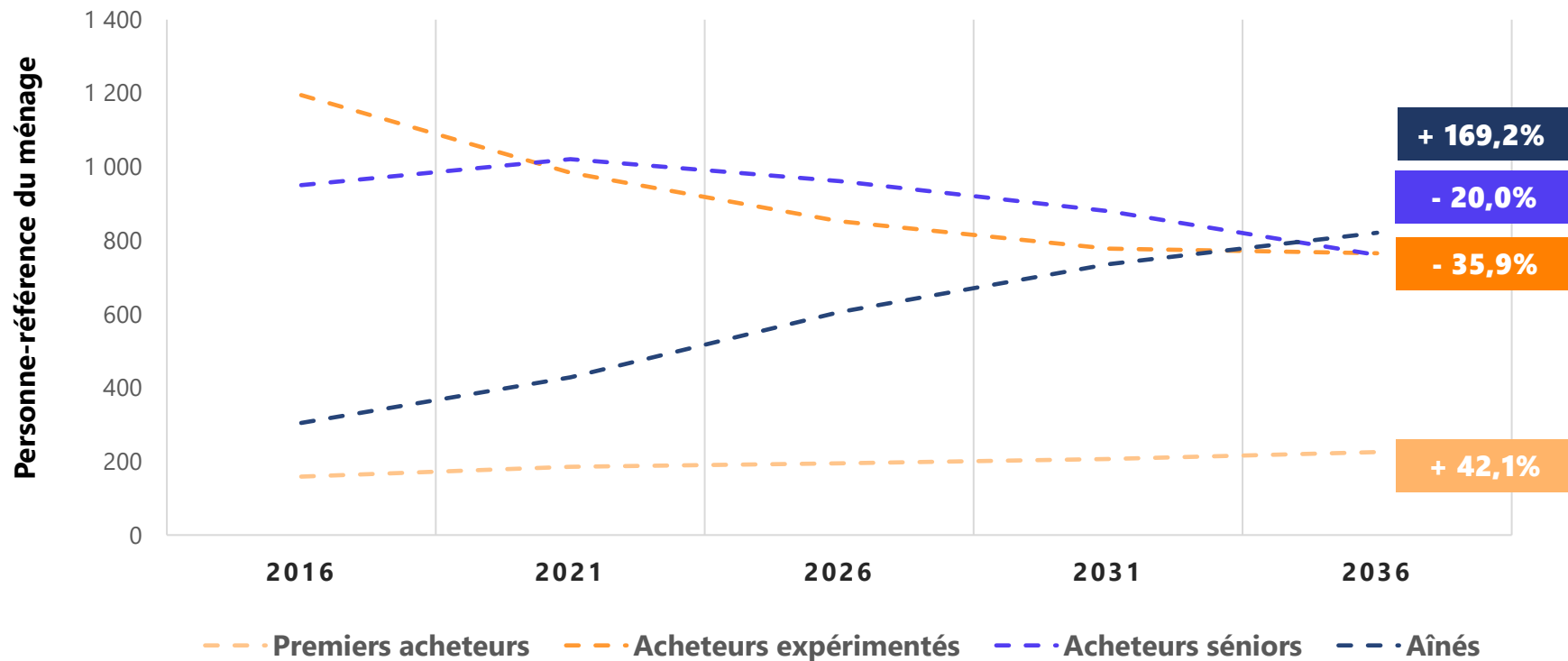
Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ) - Nombre de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, scénario Référence (A), 2016-2036 – Municipalité de Chelsea (82025)

# 5. LA DEMANDE PROJÉTÉE DE LOGEMENT

## 5.3 PROJECTIONS DES MÉNAGES SELON LE PROFIL-TYPE D'ACHETEURS

### Projections du nombre de ménages, 2016-2036

scénario pessimiste



### Constats

- Les **premiers acheteurs** et les **aînés** connaîtront une croissance importante d'ici 2036.
- Les profils d'acheteurs **expérimentés** et **seniors** sont appelés à diminuer d'ici 2036.

Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ) - Nombre de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, scénario Référence (A), 2016-2036 – Municipalité de Chelsea (82025)

### Synthèse des constats

#### scénario pessimiste

- Au regard des projections du nombre de ménages d'ici 2036, il est prévu que la municipalité connaisse une **légère croissance** (+ 0,4%) entre 2016 et 2021, pour ensuite subir une **diminution progressive** durant les périodes suivantes.
- D'ici 2036, le poids relatif des profils d'acheteur est appelé à changer. En effet, la proportion passera de **6% à 9%** pour les **premiers acheteurs** et de **12% à 32%** en ce qui concerne **les aînés**.
- Considérant les critères de sélection de ces profils d'acheteurs, l'augmentation de la demande pour des **logements plus denses** et **abordables** devrait être considérée dans l'offre de produits résidentiels sur le territoire de la municipalité de Chelsea.

# 5. LA DEMANDE PROJETÉE DE LOGEMENT

## 5.3 PROJECTIONS DES MÉNAGES SELON LE PROFIL-TYPE D'ACHETEURS

### Projections du nombre de ménages, 2016-2036

#### scénario réaliste

| Profil   | 2016           |               | 2036           |               | Variation 2016-2036 |                  |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------------|------------------|
|  | Valeur absolue | poids relatif | Valeur absolue | poids relatif | Valeur absolue      | %                |
| <b>Premiers acheteurs</b><br>(25 à 34 ans)     | 159            | 6 %           | 292            | 9 %           | <b>+ 133</b>        | <b>83,6 %</b>    |
| <b>Acheteurs expérimentés</b><br>(35 à 54 ans) | 1 195          | 46 %          | 989            | 29 %          | <b>- 206</b>        | <b>-17,9 %</b>   |
| <b>Acheteurs seniors</b><br>(55 à 69 ans)      | 951            | 36 %          | 982            | 30 %          | <b>+ 31</b>         | <b>+ 3,3 %</b>   |
| <b>Aînés</b><br>(70 ans et +)                  | 305            | 12 %          | 1 060          | 32 %          | <b>+ 755</b>        | <b>+ 247,5 %</b> |
| <b>Total</b>                                   | <b>2 610</b>   | <b>100 %</b>  | <b>3 322</b>   | <b>100 %</b>  | <b>+ 712</b>        | <b>+ 27,3 %</b>  |

#### Constats

- Les **premiers acheteurs** et les **aînés** connaîtront une croissance plus marquée d'ici 2036.
- Les **acheteurs seniors** connaîtront une décroissance moins rapide d'ici 2036.
- Les **acheteurs expérimentés** sont appelés à diminuer d'ici 2036.

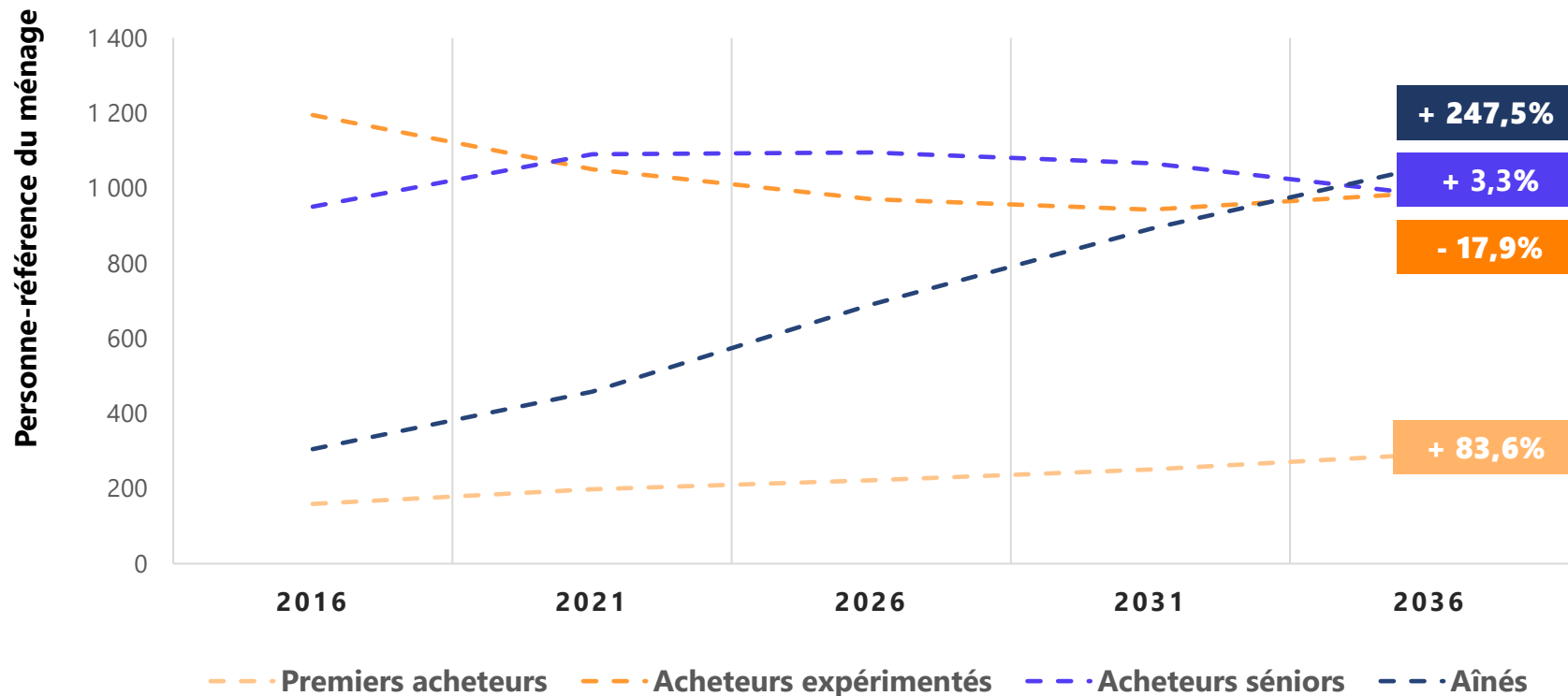
Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ) - Nombre de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, scénario Référence (A), 2016-2036 – Municipalité de Chelsea (82025)

# 5. LA DEMANDE PROJÉTÉE DE LOGEMENT

## 5.3 PROJECTIONS DES MÉNAGES SELON LE PROFIL-TYPE D'ACHETEURS

### Projections du nombre de ménages, 2016-2036

#### scénario réaliste



#### Constats

- Les **premiers acheteurs** et les **aînés** connaîtront une croissance plus marquée d'ici 2036.
- Les **acheteurs seniors** connaîtront une légère croissance d'ici 2036.
- Seul le profil **d'acheteurs expérimentés** est appelé à diminuer d'ici 2036.

Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ) - Nombre de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, scénario Référence (A), 2016-2036 – Municipalité de Chelsea (82025)

## Synthèse des constats

### scénario réaliste

- Au regard des projections du nombre de ménages d'ici 2036, il est prévu que la municipalité connaisse une **croissance constante** (+ 27,3%).
- Le poids relatif des profils d'acheteur est conservé dans ce scénario, c'est-à-dire que la proportion passera de **6% à 9%** pour les **premiers acheteurs** et de **12% à 32%** en ce qui concerne **les aînés**.
- Tout comme le scénario pessimiste, l'augmentation de la demande pour des **logements plus denses** et **abordables** devrait être considérée dans l'offre de produits résidentiels sur le territoire de la municipalité de Chelsea.
- Bien que l'on observe un bilan positif auprès des **acheteurs seniors (+3,3%)**, la courbe indique tout de même un ralentissement pour ce profil d'acheteurs d'ici les prochaines années.

## Synthèse des constats

### scénario pessimiste

- D'ici 2036, le scénario pessimiste indique une diminution globale des ménages de **- 1,4%**
- Les **acheteurs expérimentés** et **acheteurs seniors** sont appelés à diminuer de respectivement **-20%** et **-35,9%**
- Les **premiers acheteurs** et les **aînés** connaîtront une croissance respective de **+ 42,1%** et **+ 169,2%**

### scénario réaliste

- D'ici 2036, le scénario réaliste indique une croissance globale des ménages de **+27,3%**
- Les **acheteurs expérimentés** sont appelés à diminuer de **-17,9 %**, soit moins rapidement qu'au scénario pessimiste
- Les **acheteurs seniors** seront légèrement plus nombreux qu'en 2016 (**+3,3%**), mais suivent tout de même une tendance décroissante
- Les **premiers acheteurs** et les **aînés** connaîtront une croissance plus importante, soit de **+ 83,6%** et **+ 247,5%**, représentant près du double des prévisions du scénario pessimiste





## 6. LE BILAN OFFRE - DEMANDE

La présente section vise à déterminer si la composition (typologie ou prix de vente) de l'offre résidentielle actuelle est en adéquation avec la demande estimée à partir des projections démographiques pour la période de 2016 à 2036. Plus spécifiquement, l'analyse cible les deux profils d'acheteur pour lesquels il y aura une croissance de la demande, soit les premiers acheteurs (25 à 34 ans) et les aînés (70 ans et plus).

### **Les sous-sections suivantes seront abordées :**

- 6.1 La capacité de payer des premiers acheteurs
- 6.2 Les résidences pour personnes âgées

# 6. LE BILAN OFFRE – DEMANDE

## 6.1 CAPACITÉ DE PAYER DES PREMIERS ACHETEURS

- Afin de déterminer si les premiers acheteurs sont en mesure d'acquérir (accès à la propriété) les produits résidentiels neufs offerts sur le marché immobilier de Chelsea, il y a lieu de déterminer la **capacité de payer** de ces ménages.
- La capacité de payer est calculée à partir de **l'indicateur de l'amortissement de la dette**, tel que couramment utilisé par les institutions financières dans le cadre d'analyse d'octroi de prêt hypothécaire.
- Les hypothèses utilisées aux fins du calcul sont les suivantes:
  - Le ratio de l'amortissement de la dette est fixé à **35 %**
  - Le revenu moyen est de **51 000 \$** pour les ménages d'une personne et de **102 000 \$** pour les ménages de deux personnes\*
  - Prêt hypothécaire au taux d'intérêt en vigueur et d'une durée de **25 ans**
  - Mise de fonds de **5 %** et paiement de la prime d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL
  - Les frais liés à l'occupation sont estimés en fonction du **taux moyen**

*\*Le revenu moyen provient de l'Enquête relative au revenu des particuliers selon le groupe d'âge, le sexe et la source de revenus, 2018 pour la RMR de Ottawa-Gatineau (partie du Québec seulement) de Statistique Canada. Le revenu moyen annuel est indexé de 2 % par année (2018 à 2020). Pour obtenir le revenu moyen d'un ménage de deux personnes, le revenu par personne a été multiplié par 2. À noter que les données de revenu par groupe d'âge ne sont pas disponibles en produit standard pour le territoire de Chelsea auprès de Statistique Canada. Il y a lieu de présumer que ces revenus sont probablement légèrement inférieurs à la réalité puisque les revenus de la population de Chelsea sont en moyenne plus élevés que ceux de la RMR.*

# 6. LE BILAN OFFRE – DEMANDE

## 6.1 CAPACITÉ DE PAYER DES PREMIERS ACHETEURS

### MÉNAGE D'UNE PERSONNE

| Prix de vente moyen d'une unité               |                   |
|---|-------------------|
| <b>Prix de vente moyen</b>                    | <b>190 000 \$</b> |
| Mise de fond                                  | 9 500 \$          |
| Frais d'occupation mensuels                   |                   |
| Montant du prêt hypothécaire                  | 180 500 \$        |
| Prime d'assurance-prêt                        | 7 220 \$          |
| Taxes municipales                             | 113 \$            |
| Taxes scolaires                               | 20 \$             |
| Électricité et chauffage                      | 167 \$            |
| Frais de copropriété                          | 80 \$             |
| Total mensuel                                 | 1 476 \$          |
| Total annuel                                  | 17 712 \$         |
| Calcul du revenu moyen brut annuel nécessaire |                   |
| Ratio d'entêtement                            | 35%               |
| <b>Revenu nécessaire</b>                      | <b>50 606 \$</b>  |

### MÉNAGES DE 2 PERSONNES

| Prix de vente moyen d'une unité               |                   |
|---|-------------------|
| <b>Prix de vente moyen</b>                    | <b>415 000 \$</b> |
| Mise de fond                                  | 20 750 \$         |
| Frais d'occupation mensuels                   |                   |
| Montant du prêt hypothécaire                  | 394 250 \$        |
| Prime d'assurance-prêt                        | 15 770 \$         |
| Taxes municipales                             | 247 \$            |
| Taxes scolaires                               | 42 \$             |
| Électricité et chauffage                      | 167 \$            |
| Frais de copropriété                          | 125 \$            |
| Total mensuel                                 | 2 975 \$          |
| Total annuel                                  | 35 699 \$         |
| Calcul du revenu moyen brut annuel nécessaire |                   |
| Ratio d'entêtement                            | 35%               |
| <b>Revenu nécessaire</b>                      | <b>101 996 \$</b> |

### Constats

- Selon le nombre de personnes qui compose le ménage, les premiers acheteurs, en moyenne, sont en mesure d'acquérir des propriétés se vendant à un prix situé entre **190 000 \$** et **415 000 \$**
- Les résultats de l'analyse de l'offre de la section 3.3, montrent que le prix moyen de vente est de:
  - Appartement (condo) : 370 100 \$
  - En rangée : 470 800 \$
  - Jumelés : 556 700 \$
  - Unifamiliale : 713 400 \$
- Il y a lieu de constater que les produits résidentiels actuellement en vente sur le marché immobilier **sont difficilement accessibles** aux premiers acheteurs.

## 6. LE BILAN OFFRE – DEMANDE

### 6.1 LES ACHETEURS EN PROVENANCE DE L'ONTARIO

- Il a été mentionné par le promoteur d'un projet immobilier situé à Chelsea que certains acheteurs proviennent de l'Ontario et que ceux-ci totaliseraient l'équivalent de **85 unités d'habitations** depuis 2016. Bien que cela soit certainement significatif à l'échelle d'un projet immobilier, ce n'est pas le cas à l'échelle d'une municipalité.
- S'il s'avèrerait que ces acheteurs en provenance de l'Ontario seront suffisamment nombreux dans le futur pour influencer la croissance de la population, les méthodes de projections démographiques sur lesquelles l'étude se base sont en mesure de capter ce phénomène (par l'analyse des migrations interprovinciales à l'échelle de la MRC).
- Du point de vue de l'abordabilité de l'offre résidentielle, les unités d'habitations (haut de gamme) vendues dans ce projet s'adressent à des acheteurs ayant des revenus supérieurs. Ces acheteurs contribuent plutôt à l'augmentation moyenne des prix de vente. Pour ces raisons, nous sommes d'avis qu'il n'est pas pertinent d'y accorder une attention particulière dans le cadre de cette étude.

# 6. LE BILAN OFFRE – DEMANDE

## 6.2 RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

### Besoin en logement en résidence privées pour ainés (RPA)

- Malgré le phénomène du vieillissement de la population observable dans la municipalité de Chelsea, on n’y retrouve **aucun logement en RPA**, à l’exception d’un projet d’une douzaine d’unités de logements subventionnés pour personnes âgées à Farm Point (Corporation d’Habitation de Chelsea).
- Dans son *Rapport sur les résidences pour personnes âgées*, la SCHL indique que **18,4 % (taux d’attraction)** des ménages âgés de plus de 75 ans sont susceptibles de s’installer dans une RPA au Québec.
- En considérant la croissance projetée du nombre de ménages composé de personnes âgées (75 ans et +) selon les scénarios pessimiste et réaliste, il est possible d’estimer la **demande actuelle et future** en matière de RPA selon le taux d’attraction déterminé par la SCHL. Les estimations selon les deux scénarios sont présentées en pages suivantes.
- L’offre doit également considérer la demande des **ainés désirant s’installer dans un produit résidentiel plus dense** et nécessitant moins d’entretien (multilogement, condo, etc.)

Source : Société Canadienne d’hypothèques et de logement – *Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Québec, 2019*

# 6. LE BILAN OFFRE – DEMANDE

## 6.2 RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

### Ménages attirés par les résidences pour personnes âgées (RPA), Province du Québec, 2021 à 2036

#### scénario pessimiste

| Période      | Nouveaux ménages de 75 ans et + | Ménages attirés par les RPA (18,4%) | Total cumulé |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 2016         | s.o.                            | 34                                  | 34           |
| 2021         | + 73                            | 13                                  | 47           |
| 2026         | + 98                            | 18                                  | 65           |
| 2031         | + 134                           | 25                                  | 90           |
| 2036         | + 94                            | 17                                  | 107          |
| <b>Total</b> | <b>+ 399</b>                    | <b>73</b>                           | <b>107</b>   |

#### Constats

- D'ici 2036, il est estimé que **107 ménages** de 75 ans et plus seront susceptibles de s'installer dans une RPA, alors que l'offre actuelle est presque nulle.

Source : Société Canadienne d'hypothèques et de logement – Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Québec, 2019

# 6. LE BILAN OFFRE – DEMANDE

## 6.2 RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

### Ménages attirés par les résidences pour personnes âgées (RPA), Province du Québec, 2021 à 2036

#### scénario réaliste

| Période      | Nouveaux ménages de 75 ans et + | Ménages attirés par les RPA (18,4%) | Total cumulé |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 2016         | s.o.                            | 34                                  | 34           |
| 2021         | + 88                            | 16                                  | 50           |
| 2026         | + 127                           | 23                                  | 73           |
| 2031         | + 186                           | 34                                  | 107          |
| 2036         | + 154                           | 29                                  | 136          |
| <b>Total</b> | <b>+ 557</b>                    | <b>102</b>                          | <b>136</b>   |

#### Constats

- D'ici 2036, il est estimé que **136 ménages** de 75 ans et plus seront susceptibles de s'installer dans une RPA, alors que l'offre actuelle est presque nulle.

Source : Société Canadienne d'hypothèques et de logement – Rapport sur les résidences pour personnes âgées, Québec, 2019



### Synthèse des constats

- En croisant les données socioéconomiques des ménages et les prix de vente moyens des logements, il est possible de constater que l'offre n'est actuellement **pas adaptée** aux clientèles présentant une forte croissance d'ici les prochaines années, soit les **premiers acheteurs et les aînés**.
- L'accès à la propriété (produit résidentiel neuf) n'est actuellement pas possible pour la moyenne des premiers acheteurs.
- Entre 2016 et 2036, **107 ménages** selon le scénario pessimiste et **136 ménages** selon le scénario réaliste seraient potentiellement attirés par une **RPA** sur le territoire de la municipalité. Toutefois, **cette offre est actuellement limitée**.



## 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.1 STRATÉGIES DE LOGEMENTS ABORDABLES

Considérant les besoins des ménages appelés à s'installer sur le territoire, plusieurs stratégies pouvant favoriser l'implantation de logements abordables sur le territoire de la municipalité de Chelsea seront abordées dans cette section. Celles-ci seront déclinées en deux volets, soit:

- Les moyens d'action que la municipalité peut mettre en œuvre au sein de sa réglementation d'urbanisme
- Les stratégies et les outils (programmes) pouvant être déployés en partenariat avec les promoteurs immobiliers (OBNL et promoteurs immobiliers privés) et les agences publiques œuvrant en soutien au développement de logement abordable.

### Stratégies touchant les outils de réglementation et de planification

- Dans le contexte de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme, la municipalité peut notamment revoir sa réglementation afin d'y **autoriser dans certaines conditions\*** les habitations multilogements (plus de 8 logements) et la construction de bâtiments de plus de trois étages, l'ajout de logement additionnel à un bâtiment existant, ainsi qu'adapter les normes d'implantation permettant de favoriser un cadre bâti plus dense.
- Ces modifications permettraient notamment:
  - La réalisation de projets plus abordables, car la densification permet de réaliser des économies d'échelles (services professionnels, coût de construction, etc.) et d'amortir le coût d'acquisition des terrains sur un plus grand nombre d'unités de logement, le tout pouvant se refléter dans le prix de vente
  - La réalisation de projets RPA pour lesquels une densité est nécessaire au modèle d'affaires, notamment en raison de la nécessité d'avoir une masse critique de résidents (répartition des coûts de construction et d'opération, etc.)
  - D'augmenter l'offre de logement du type locatif qui est actuellement très peu présente sur le marché immobilier et ainsi favoriser la rétention d'une partie de la population au détriment des municipalités avoisinantes.
  - De rentabiliser davantage les infrastructures municipales (réseaux d'eau, routes, collecte de déchet, réseaux techniques, etc.).

\* Les conditions seront abordées dans le cadre de révision de la réglementation d'urbanisme

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.1 STRATÉGIES DE LOGEMENTS ABORDABLES

Les différentes stratégies et les outils (programmes) pouvant être déployés en partenariat avec les promoteurs immobiliers (OBNL et promoteurs immobiliers privés) et les agences publiques afin de favoriser le logement abordable\* sont les suivants:

| STRATÉGIES |   |
|------------|---|
| 1          | <b>Achat et don d'un terrain par la municipalité</b>  |
| 2          | <b>Crédit de taxes foncières</b>  |
| 3          | <b>Mesures incitatives: Hausse de la densité de construction en contrepartie de l'intégration de logements abordables à un projet résidentiel</b> |
| 4          | <b>Achat de terrain par la ville et revente par appel d'offres</b>  |
| 5          | <b>Adoption d'un règlement assujettissant toutes nouvelles constructions résidentielles à l'inclusion de logements abordables</b>                 |

| OUTILS |   |
|--------|---|
| 1      | <b>AccèsLogis</b><br>(ACL) <i>Société d'habitation de Québec (SHQ)</i>  |
| 2      | <b>Fonds d'innovation pour les logements abordables</b><br><i>Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)</i>                        |
| 3      | <b>Fonds national de co-investissement pour le logement – construction</b><br><i>Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)</i>     |
| 4      | <b>Initiative financement de la construction de logements locatifs (IFCLL)</b><br><i>Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)</i> |
| 5      | <b>Financement initial</b><br><i>Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)</i>   |

\* La municipalité de Chelsea devra définir le logement abordable au sein des ses outils de réglementation et de planification

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.1 STRATÉGIES DE LOGEMENTS ABORDABLES



STRATÉGIE 1

### ACHAT ET DON D'UN TERRAIN PAR LA MUNICIPALITÉ

#### Description

Acquisition d'un terrain par une municipalité, suivie de la cession à titre gratuit à un organisme promoteur d'un projet d'habitation sociale ou communautaire.

#### Fonctionnement

À la demande d'un organisme du milieu, une municipalité acquiert un terrain en vue d'en céder la propriété à un organisme promoteur d'un projet d'habitation sociale ou communautaire

#### Impact financier

- Le coût d'achat du terrain est considéré en tout ou en partie comme une contribution du milieu selon les paramètres du programme AccèsLogis (ACL).
- La contribution financière minimale du milieu (municipalité) : 15 % des coûts de réalisation du projet.

#### Responsabilités / Partenaires

- Les décisions relatives aux acquisitions et aux cessions de terrains sont prises par le conseil municipal.
- Le succès de l'opération requiert une collaboration soutenue entre le groupe promoteur et la municipalité pour identifier des terrains et compléter les négociations et les transactions.

#### Potentiels et avantages

- Protéger le parc de terrains disponibles pour le développement de logements abordables.
- Retirer des terrains du marché pour permettre au groupe promoteur de compléter les démarches d'obtention des subventions.
- Intervenir lorsque les offres d'achat d'organismes du milieu sont expirées.
- Investir dans un tel projet contribue au maintien de l'assiette fiscale de la municipalité, en encourageant la construction domiciliaire.

#### Contraintes et limites

- La vente d'un terrain appartenant à une municipalité doit être à titre onéreux. Toutefois, exceptionnellement, en vertu de la Loi sur les cités et villes (art. 29.4) et du Code municipal (art.14.2), l'aliénation peut être à titre gratuit si elle vise des fins d'habitation à un office municipal d'habitation ou à un OBNL.
- Une incertitude peut exister concernant les délais administratifs et la disponibilité des fonds, considérant les programmations annuelles du programme ACL.
- Les délais administratifs et les difficultés liées au contexte de développement peuvent durer plusieurs années.

Source: CMM, Répertoire des bonnes pratiques, Le rôle des municipalités dans le redéveloppement du logement social et abordable

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.1 STRATÉGIES DE LOGEMENTS ABORDABLES



STRATÉGIE 2

### CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES

#### Description

Le crédit de taxes foncières, voire le congé de taxes foncières, est accordé aux promoteurs de logements sociaux et communautaires.

#### Fonctionnement

- Le crédit de taxes équivaut à reporter de quelques années l'imposition de taxes foncières à un promoteur de logements sociaux ou communautaires ou à un promoteur privé, selon les orientations de la municipalité.
- La municipalité doit déterminer le montant du crédit de taxes (par exemple, le pourcentage de rabais octroyé), ainsi que la durée de ce crédit et des autres modalités.
- Dans les projets AccèsLogis, la contribution municipale sous forme de crédit de taxes est actualisée par la SHQ, de façon à déterminer la proportion de contribution du milieu qu'elle représente.

#### Impact financier

- Le crédit de taxes ne constitue pas un déboursé, mais plutôt un manque à gagner temporaire.
- La municipalité doit y opposer les bénéfices à moyen ou long termes, notamment sur plan des taxes foncières.

#### Responsabilités / Partenaires

- Les décisions relatives aux crédits de taxes sont prises par le conseil municipal.

#### Potentiels et avantages

- Cette contribution est comptabilisée comme une contribution du milieu selon les paramètres du programme AccèsLogis.
- Cette mesure améliore l'abordabilité pour les résidents.
- L'octroi d'un crédit de taxes foncières a pour effet de réduire les besoins de capitalisation d'un projet.
- Toutes les municipalités peuvent consentir des crédits de taxes aux promoteurs de projets ACL.
- Il peut être plus facile pour une municipalité de consentir un crédit que d'octroyer de l'aide sous forme monétaire.

#### Contraintes et limites

- Cette forme de contribution requiert une estimation des bénéfices à moyen ou long termes pour la municipalité, comparativement au manque à gagner résultant des crédits accordés.
- Comme les taxes foncières représentent généralement une portion substantielle des frais d'exploitation, les promoteurs d'un projet doivent anticiper la fin d'un rabais de taxes afin d'éviter une hausse abrupte des loyers ; il est recommandé de créer une réserve.

Source: CMM, Répertoire des bonnes pratiques, Le rôle des municipalités dans le redéveloppement du logement social et abordable

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.1 STRATÉGIES DE LOGEMENTS ABORDABLES



### STRATÉGIE 3

#### MESURES INCITATIVES : HAUSSE DE LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION EN CONTREPARTIE DE L'INTÉGRATION DE LOGEMENTS ABORDABLES À UN PROJET RÉSIDENTIEL

##### Description

Une stratégie municipale visant à assurer la réalisation de logements abordables dans des projets domiciliaires privés. Comme les modifications de zonage accordées par les municipalités augmentent souvent la valeur du projet, il devient légitime pour la municipalité d'exiger une contrepartie.

##### Fonctionnement

En vue d'autoriser l'augmentation de la densité de construction, le promoteur privé doit s'engager à bâtir un nombre de logements abordables établi par la municipalité.

##### Impact financier

- Les projets de logements sociaux et communautaires réalisés au sein des projets d'origine privée sont financés dans le cadre du programme ACL.
- La contribution du milieu exigée en vertu du programme AccèsLogis (*15% des coûts maximaux reconnus admissibles*) ne représente qu'une partie des investissements municipaux dans le montage financier des projets.

##### Responsabilités / Partenaires

- Les ententes sont conclues de gré à gré avec les promoteurs.
- Les échanges entre promoteurs privés et promoteurs communautaires, lors de la réalisation des projets d'inclusion, suscitent des échanges de points de vue et d'expertises dont bénéficient toutes les parties prenantes.

Source: CMM, Répertoire des bonnes pratiques, Le rôle des municipalités dans le redéveloppement du logement social et abordable

##### Potentiels et avantages

- Avantages qui débordent sur le développement global de la ville : une meilleure réponse aux besoins en main-d'œuvre des entreprises, une contribution au développement durable en réduisant la distance entre la résidence et le travail, la rétention des jeunes familles et la protection de la mixité sociale.

##### Contraintes et limites

- Implique plusieurs ressources, notamment humaines et financières. Ce programme implique une charge de travail importante et requiert l'implication d'une équipe de travail.
- L'enjeu de planification afin d'assurer l'adéquation entre la programmation ACL et les ententes conclues relativement aux objectifs d'inclusion.
- L'enjeu de l'optimisation de programmes et de la coordination des services municipaux avec de nombreux partenaires.
- Le fait de ne pas détenir le statut de « ville mandataire » peut constituer, de l'avis de certains partenaires, à un défi supplémentaire à la mise en œuvre d'une stratégie d'inclusion par une municipalité.



# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.1 STRATÉGIES DE LOGEMENTS ABORDABLES



### STRATÉGIE 4

#### ACHAT DE TERRAIN PAR LA VILLE ET REVENTE PAR APPEL D'OFFRES

##### Description

- Constatant le potentiel d'un terrain en vue d'un redéveloppement immobilier résidentiel, la ville acquiert la propriété pour ensuite la revendre sous conditions à un promoteur privé afin que celui-ci y construise un projet résidentiel intégrant un certain nombre de logements abordables.

##### Fonctionnement

- Dans le cadre du processus d'appel d'offres pour la vente du terrain et le projet de développement immobilier, la ville intègre des clauses obligeant le promoteur privé à intégrer des logements abordables dans la ou les nouvelles constructions.
- Par exemple, si la ville publie un appel d'offre pour la vente du terrain, elle peut spécifier que 20% des logements construits doivent être abordables.

##### Impact financier

- Le promoteur privé peut transférer sa responsabilité de construire des logements abordables à un organisme pouvant bénéficier d'une assistance gouvernementale.
- Afin d'assurer la viabilité du projet, il est requis que la portion privée du projet soit suffisamment rentable pour supporter la valeur du terrain attribué aux logements abordables.

##### Responsabilités / Partenaires

- Par l'entremise d'un contrat gré à gré ou par appel d'offres, la ville peut s'assurer que les closes concernant les logements abordables soient respectées.

##### Potentiels et avantages

- La ville n'a pas à s'impliquer de façon prolongée dans le processus de développement du projet immobilier puisque les responsabilités sont transférées au promoteur.

##### Contraintes et limites

- Pour les promoteurs, les risques sont à caractère financier. En effet, si les gains liés à la réalisation du projet ne sont pas suffisants pour ces derniers, il est à prévoir que la plupart d'entre eux ne voudront pas risquer leurs investissements dans un projet non rentable.

Source: CMM, Répertoire des bonnes pratiques, Le rôle des municipalités dans le redéveloppement du logement social et abordable

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.1 STRATÉGIES DE LOGEMENTS ABORDABLES



STRATÉGIE 5

### ADOPTION D'UN RÈGLEMENT ASSUJETTISSANT TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES À L'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES

#### Description

Par adoption de règlements et par conformité des orientations définies dans le plan d'urbanisme, les municipalités peuvent assujettir tout nouveaux développements d'unités résidentielles à une entente, entre le développeur privé et la municipalité, afin d'obliger ce premier à prévoir des unités de logement abordable, social et familial.

#### Fonctionnement

- Cette entente permet de prévoir soit la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.
- Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

#### Impact financier

- Dépendamment de la manière de procéder de la municipalité, soit via l'adoption de critères ou de normes dans des règlements et plans d'urbanisme, ou bien par l'adoption de programmes de subventions, cette stratégie implique pour le promoteur un risque de gains financiers moins élevés en ce qui à trait à son développement immobilier.

#### Responsabilités / Partenaires

- Le règlement adopté par la municipalité fixe les règles permettant de déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées, le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée ou les caractéristiques de l'immeuble qui devra être cédé.
- Le développeur privé doit, par la signature d'un contrat, respecter les clauses établies par la municipalité.

#### Potentiels et avantages

- L'entente peut régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la municipalité et leur conception et construction.
- L'entente permet d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée déterminée par la municipalité.

#### Contraintes et limites

- Les promoteurs immobiliers pourraient se montrer réticents vis-à-vis le règlement pour des raisons de viabilité financières, réduisant ainsi leur intérêt envers un éventuel projet immobilier résidentiel dans la municipalité. Plus précisément, les développeurs immobiliers anticipent qu'une telle réglementation entraîne une hausse des coûts de développement de projet qui doit être résorbée soit par une diminution de leur marge de profit, soit par une augmentation du coût pour les acheteurs/locataires éventuels.

Source: CMM, Répertoire des bonnes pratiques, Le rôle des municipalités dans le redéveloppement du logement social et abordable

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.2 OUTILS DE FINANCEMENT POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES



OUTIL 1

### ACCÈSLOGIS (ACL) - SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (SHQ)

#### Description

Volet 1 du programme - Projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes).

#### Subventions

La mesure dans laquelle l'innovation proposée pourrait transformer le secteur du logement abordable sera le principal facteur pris en considération pour déterminer l'investissement.

#### Contribution du milieu

Dépendamment de la manière de procéder de la municipalité, soit via l'adoption de critères ou de normes dans des règlements et plans d'urbanisme, ou bien par l'adoption de programmes de subventions, cette stratégie implique pour le promoteur un risque de gains financiers moins élevés en ce qui a trait à son développement immobilier. Ainsi, pour la municipalité, cette stratégie peut décourager certains promoteurs à développer des logements sur le territoire de la municipalité

#### Conditions

Le financement est offert aux particuliers, aux sociétés et aux organismes admissibles qui veulent construire de nouveaux logements abordables au Canada.

Les demandes de financement doivent répondre à plusieurs critères, dont:

- le nombre de logements abordables à construire (au moins 5 nouveaux logements);
- l'aspect novateur du modèle de financement;
- le maintien de l'abordabilité des logements sur au moins 10 ans;
- la conception écoénergétique;
- les caractéristiques d'accessibilité;
- la démonstration de plans assurant la viabilité et la durabilité des subventions;
- les autres critères.

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.2 OUTILS DE FINANCEMENT POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES

### FONDS D'INNOVATION POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES – SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)



OUTIL 2

#### Description

Le Fonds cherche des idées et des approches originales qui appuieront l'évolution du secteur du logement abordable. Le Fonds vise à réduire la dépendance aux subventions gouvernementales à long terme.

#### Subventions

La mesure dans laquelle l'innovation proposée pourrait transformer le secteur du logement abordable sera le principal facteur pris en considération pour déterminer l'investissement.

#### Contribution du milieu

Le montant et le type de financement varieront en fonction des propositions reçues et, dans certains cas, la SCHL pourrait exiger une garantie. La contribution initiale du proposeur varie par projet. Il est possible, selon le projet, que le proposeur n'ait pas à investir de montant initial.

#### Conditions

Le financement est offert aux particuliers, aux sociétés et aux organismes admissibles qui veulent construire de nouveaux logements abordables au Canada.

Les demandes de financement doivent répondre à plusieurs critères, dont:

- le nombre de logements abordables à construire (au moins 5 nouveaux logements);
- l'aspect novateur du modèle de financement;
- le maintien de l'abordabilité des logements sur au moins 10 ans;
- la conception écoénergétique;
- les caractéristiques d'accessibilité;
- la démonstration de plans assurant la viabilité et la durabilité des subventions;
- les autres critères.

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.2 OUTILS DE FINANCEMENT POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES

### FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT - SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)



#### OUTIL 3

#### Description

Le Fonds offre des prêts à faible coût ou des contributions financières pour soutenir les logements abordables. Il vise à produire des ensembles à revenus, à occupation et à usage mixtes qui sont écoénergétiques et accessibles. Il répond à un large éventail de besoins, des maisons d'hébergement aux logements abordables pour propriétaires-occupants,

#### Subventions

L'investissement fédéral minimal est de 1 000 000 \$ sous forme de prêt et/ou de contribution pour de nouvelles constructions.

##### Le montant maximal des prêts:

Coopératives, organismes sans but lucratif, groupes autochtones – jusqu'à 95 % des coûts admissibles (composante résidentielle). • Gouvernements provinciaux et territoriaux, administrations municipales et secteur privé – jusqu'à 75 % des coûts admissibles (composante résidentielle). • Tous les projets comportant une composante non résidentielle pour tous les types d'emprunteurs – jusqu'à 75 % des coûts admissibles liés à la composante non résidentielle.

##### Les contributions maximales:

Coopératives, organismes sans but lucratif, groupes autochtones – jusqu'à 40 % des coûts admissibles. • Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales – jusqu'à 30 % des coûts admissibles. • Secteur privé – jusqu'à 15 % des coûts admissibles.

#### Contribution du milieu

L'emprunteur et la caution (le cas échéant) doivent fournir un engagement ou un cautionnement correspondant à 100 % du prêt pendant la construction et jusqu'à la location complète. Après la location complète, lorsque le projet a atteint le revenu locatif prévu au moment de la souscription, le prêt peut devenir sans recours envers l'emprunteur et la caution pour couvrir le déficit résiduaire, après avoir réalisé la sûreté en cas de défaut.

#### Conditions

Le fonds est ouvert: aux fournisseurs de logements communautaires; aux municipalités; aux provinces et aux territoires; aux gouvernements et organisations autochtones; au secteur privé. Les demandeurs doivent démontrer la pertinence du projet par rapport aux composantes suivantes:

- Les exigences minimales;
- Les partenariats;
- La viabilité financière;
- L'abordabilité;
- L'accessibilité;
- L'efficacité énergétique.

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.2 OUTILS DE FINANCEMENT POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES



### OUTIL 4

#### INITIATIVE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS (IFCLL) – SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

##### Description

Le programme offre des prêts à faible coût pour favoriser la construction de logements locatifs partout au Canada. Elle soutient les ensembles de logements durables dans les régions où des logements locatifs supplémentaires sont nécessaires.

##### Subventions

Montant minimum de 1 000 000\$. Prêt jusqu'à concurrence de 100 % des coûts pour des espaces résidentiels et d'au plus 75 % pour des espaces non résidentiels (selon la solidité du dossier), notamment pour les ensembles offrant les meilleurs résultats sociaux pour ce qui est de l'abordabilité, de l'accessibilité, de l'efficacité énergétique, du cumul des programmes gouvernementaux et de la proximité du transport en commun.

##### Conditions

Le projet doit:

- Compter au moins cinq logements locatifs;
- Être visés par un prêt d'au moins 1 million de dollars;
- Répondre à un besoin de logements locatifs;
- Respecter le zonage en vigueur;
- Faire l'objet d'un plan de situation en cours d'étude par la municipalité et d'un permis de construire disponible.

La première avance pour la construction doit être faite au plus tard six mois après la signature de la lettre d'intention; satisfaire aux critères minimaux de viabilité financière et de résultats sociaux décrits plus bas.

Les demandeurs doivent démontrer la pertinence du projet par rapport aux composantes suivantes:

- La viabilité financière;
- L'abordabilité;
- L'accessibilité;
- L'efficacité énergétique.

# 7. FAVORISER LE LOGEMENT ABORDABLE

## 7.2 OUTILS DE FINANCEMENT POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES



OUTIL 5

### FINANCEMENT INITIAL - SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL)

#### Description

Le programme de Financement initial soutient le logement abordable grâce à des prêts sans intérêt et/ou à des contributions non remboursables. Le volet 1 du programme pour la construction ou la conversion de logement est celui qui est le plus pertinent pour la ville.

#### Subventions

Au cours de l'évaluation, la SCHL déterminera le montant du financement auquel le projet est admissible. La subvention peut aller jusqu'à un maximum de 350 000\$ (une sûreté pourrait être requise au besoin).

Coopératives, organismes à but non lucratif, groupes autochtones – jusqu'à 40 % du financement total approuvé et un maximum de 150 000 \$ (le montant le moins élevé des deux).

Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales – jusqu'à 30 % du financement total approuvé et un maximum de 150 000 \$ (le montant le moins élevé des deux).

Secteur privé – jusqu'à 15 % du financement total approuvé et un maximum de 75 000 \$ (le montant le moins élevé des deux).

#### Conditions

Le projet doit:

- Être à vocation principalement résidentielle;
- Comporter au moins 5 logements abordables (ou places);
- Être abordable selon les critères établis par la municipalité, la province ou le territoire, ou selon ce qui est déterminé par la SCHL.

#### Priorisation des demandes

Toutes les demandes de financement seront évaluées en fonction de la conformité au programme, des résultats escomptés et de l'atteinte des résultats de la Stratégie nationale sur le logement (SNL).

#### Ensembles admissibles:

- Logements communautaires pour Autochtones;
- Logements communautaires et abordables;
- Logements du marché à usage mixte/locatif abordables;
- Refuges, logements de transition et logements en milieu de soutien;
- Conversion de bâtiments non résidentiels en immeubles collectifs résidentiels abordables;
- Rénovation de logements abordables pour éviter leur abandon ou leur démolition.

## 8. LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES URBAINS

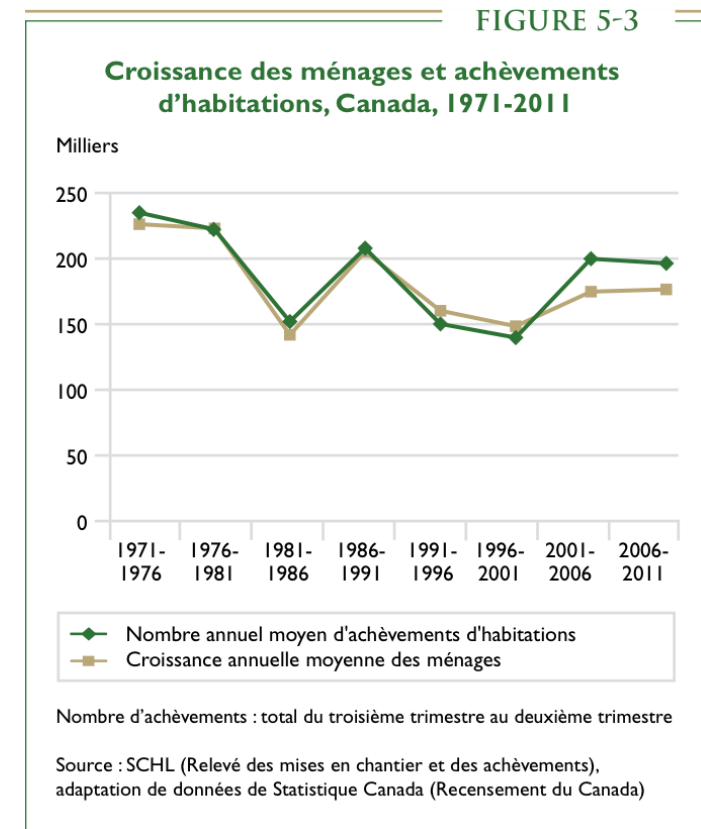


## Seuil de densité à déterminer pour les périmètres urbains

- Pour déterminer le seuil de densité requis, il y a lieu de procéder à une analyse du **potentiel de développement** des périmètres urbains et de confronter les résultats à la demande projetée de logement\*. Cette méthode permet de déterminer le nombre de logements devant être construits par unité de territoire afin de répondre à la demande.

\*La croissance des ménages détermine celle des logements à raison de 1 pour 1

Source: SCHL 2013. (Voir la figure ci-contre)



# 8. LA DENSITÉ RÉSIDEN­TIELLE À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES URBAINS

## Potentiel de développement des périmètres urbains

- Le tableau ci-dessous présente:
  - Les **superficies disponibles\*** pour un développement résidentiel, mais pour lesquelles aucun projet n'est à l'étude ou en planification et la correspondance en nombre de logements. Le taux de densité appliqué est de **10 logements/hectare**, ce qui correspond à la densité moyenne des projets résidentiels actuellement en chantier (dans le périmètre urbain Centre-Village).
  - Le **nombre de logements planifiés** en fonction des différents projets immobiliers actuellement en chantier ou en voie de l'être

| Périmètres urbains | Superficie développable (résidentiel) | Nombre de logements développables sur terrains vacants | Nombre de logements planifiés aux sein de projets immobiliers résidentiels | Total de logements |
|--------------------|---------------------------------------|--|--|--------------------|
| Centre-Village     | 78,1 ha                               | 781  | 842  | 1 623              |
| Farm Point         | 39,5 ha                               | 395  | s.o.   | 395                |
| <b>Total</b>       | <b>117,6 ha</b>                       | <b>1 176</b>   | <b>842</b>   | <b>2 018</b>       |

*\*L'ensemble des superficies affectées par des contraintes de développement (mouvement de masse identifiées au SADR et milieu humides identifiés au plan d'urbanisme) on été retirés du calcul de superficie développable (voir le plan 1 en annexe). Il est a noter que certaines zones de mouvements de masse pourraient être développées dans certaines conditions. Toutefois, l'évaluation de projet se fera au cas par cas et suite à la réalisation d'une étude géotechnique détaillée.*

## 8. LA DENSITÉ RÉSIDEN­TIELLE À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES URBAINS

Bien que la présente section traite de la densité résidentielle à l'intérieur des périmètres urbains, le calcul du potentiel de développement a été reproduit pour le territoire se trouvant à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

- Le tableau ci-dessous présente:
  - Les **superficies disponibles\*** pour un développement résidentiel à l'extérieur des périmètres urbains de Centre-Village et Farm-Point.
- À noter que la méthode de calcul des superficies disponibles tient compte des facteurs suivants :
  - 25% de la superficie totale a été retirée afin de ne pas inclure la voirie et les espaces verts.
  - La superficie obtenue a ensuite été divisée par des lot-type de 6 500 m<sup>2</sup>.

|                         | <b>Superficie développable<br/>(résidentiel)</b> | <b>Nombre de logements<br/>développables sur terrains<br/>vacants</b> | <b>Nombre de logements<br/>planifiés aux sein de<br/>projets immobiliers<br/>résidentiels</b> | <b>Total de logements</b> |
|-------------------------|--|---|---|---------------------------|
| Hors périmètres urbains | 172,8  | 199   | 143   | 342                       |
| <b>Total</b>            | <b>172,8 ha</b>                                  | <b>199</b>  | <b>143</b>  | <b>342</b>                |

*\*L'ensemble des superficies affectées par des contraintes de développement (mouvement de masse identifiées au SADR et milieu humides identifiés au plan d'urbanisme) ont été retirés du calcul de superficie développable. Il est à noter que certaines zones de mouvements de masse pourraient être développées dans certaines conditions. Toutefois, l'évaluation de projet se fera au cas par cas et suite à la réalisation d'une étude géotechnique détaillée.*

### **Demande projetée de logement selon le scénario pessimiste**

- L'analyse des projections démographiques du scénario pessimiste a démontré que la croissance de nouveaux ménages pour le territoire de la municipalité de Chelsea serait en **décroissance** à partir de 2021. Donc, du point de vue des besoins futurs en logement, il n'est pas nécessaire d'augmenter la densité au-delà de 10 logements à l'hectare.

### **Demande projetée de logement selon le scénario réaliste**

- Selon le scénario réaliste, il y a lieu de croire que dans 20 ans, environ **712 nouveaux logements** pourraient être construits sur le territoire de la municipalité de Chelsea. Selon ce scénario, **il ne serait tout de même pas nécessaire d'augmenter la densité de 10 logements à l'hectare.**



## 9. RÉFÉRENCES

# 9. RÉFÉRENCES

1. Communauté métropolitaine de Montréal (2012). Répertoire des bonnes pratiques : Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable. 96 pages.
2. Construction Gerik (2019). <https://www.gerik.ca/modeles/unifamiliales/>
3. Construction LaVérendrye (2019). <https://constructionlaverendrye.com/fr/modeles/semi-detaches/>
4. Ferme Hendrick (2019). <https://www.hendrickfarm.ca/>
5. Institut de la statistique du Québec (2019). Nombre de ménages privés projetés selon le groupe d'âge, 2016-2036. <https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/index.html>
6. Larceneux F. & Parent H. (2018). Marketing de l'immobilier. 3<sup>e</sup> édition. Dunod. p. 42-45.
7. MRC des Collines-de-l'Outaouais (2019). Schéma d'aménagement et de développement révisé. 430 pages.
8. Quartier Meredith (2019). <https://www.quartiermeredith.com/>
9. Ruisseau Creek Chelsea (2019). <https://ruisseauchelsea.ca/>
10. SCHL (2019). Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Chelsea (MÉ). [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2482025/4/Chelsea%20\(M%C3%89\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2482025/4/Chelsea%20(M%C3%89)%20(Qu%C3%A9bec))
11. SCHL (2019). Rapport sur les résidences pour personnes âgées. Québec. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/seniors-housing-report/2019/seniors-housing-report-quebec-65989-2019-a01-fr.pdf?rev=1b0c0191-c537-4ec3-9fef-278fb65d5aa8>
12. SCHL (2013). L'observateur du logement au Canada. 198 pages.
13. Statistique Canada (2019). Profil du recensement, Recensement de 2016. Chelsea, Municipalité (Subdivision de recensement). <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2482025&Geo2=PR&Code2=24&Data=Count&SearchText=Chelsea&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All>
14. Statistique Canada (2019). Profil du recensement, Recensement de 2016. Ottawa - Gatineau (partie du Québec) [Région métropolitaine de recensement]. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CMACA&Code1=24505&Geo2=PR&Code2=35&SearchText=Ottawa%20-%20Gatineau&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>
15. Statistique Canada (2018). Revenu des particuliers selon le groupe d'âge, le sexe et la source de revenu, Canada, provinces et certaines régions métropolitaines de recensement. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110023901>



**ANNEXE**

