CIRADD
INNOVATION SOCIALE

Mars 2021

Perceptions des acteurs privés et des nouveaux arrivants sur les enjeux du logement locatif résidentiel en Gaspésie

Rapport déposé au Regroupement des MRC de la Gaspésie

CIRADD
Correspondance : 776, boulevard Perron | Bureau : 767, boulevard Perron
Carleton-sur-Mer (Québec) G0C 1J0
Téléphone : 418 364-3341, poste 8777 | info@ciradd.ca

CIRADD.CA

Cégep de la Gaspésie et des Îles

Québec

CRSNG NSERC

RÉALISATION ET RÉDACTION DU DOCUMENT

Johnathan Crépeau, professionnel de recherche
Frédérique Caissy, professionnelle de recherche
Pierre-Luc Gagnon, directeur de la recherche
Geneviève Bourque, professionnelle de recherche
Sandrine Leblanc-Florent, professionnelle de recherche

TRAITEMENT ET ANALYSE DES DONNÉES

Johnathan Crépeau, professionnel de recherche, analyse quantitative
Frédérique Caissy, professionnelle de recherche, analyse qualitative
Anne-Julie Landry, professionnelle de recherche, analyse qualitative
Geneviève Bourque, professionnelle de recherche, analyse qualitative
Sandrine Leblanc-Florent, professionnelle de recherche, analyse quantitative

CONTRIBUTIONS SPÉCIFIQUES

Sarah Jane Parent, chargée de projet, étapes préliminaires du projet
Jean-Daniel Glazer Allard, chargé de projet, étapes préliminaires du projet

RÉVISION DU CONTENU

Pierre-Luc Gagnon, directeur de la recherche

RÉVISION LINGUISTIQUE

Marie-Ève Allard, réviseure

CONCEPTION GRAPHIQUE

CIRADD

PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Le présent document et ses différentes composantes sont protégés par les lois fédérales et provinciales en matière de propriété intellectuelle et de droit d'auteur ainsi que par les ententes en cours. Toute reproduction, diffusion ou utilisation de ce document, en tout ou en partie et par quelque moyen que ce soit, est interdite sans l'autorisation écrite du CIRADD.

RÉFÉRENCE SUGGÉRÉE

Crépeau, J., Caissy, F., Gagnon, P.-L., Bourque, G. et Leblanc-Florent, S. (2021). *Perceptions des acteurs privés et des nouveaux arrivants sur les enjeux du logement locatif résidentiel en Gaspésie*. CIRADD.

Projet 2019073

REMERCIEMENTS

La réalisation de cette étude a été possible grâce à la contribution de plusieurs personnes. Nous tenons d'abord à remercier Jean-Michel Landry, coordonnateur du Regroupement des MRC de la Gaspésie, pour son implication tout au long du projet. Nous souhaitons aussi remercier les membres du comité consultatif :

- Ambroise Henry, directeur général du Groupe ressource en logements collectifs de la Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine;
- Mathieu Lapointe, maire de Carleton-sur-Mer;
- Jessica Thivierge, agente de développement et de mobilisation à la Stratégie Vivre en Gaspésie;
- Lysanne St-Onge, agente de migration à Place aux jeunes en région.

De plus, nous tenons à remercier les personnes œuvrant dans le milieu de l'accompagnement des nouveaux arrivants pour leur précieuse collaboration lors des groupes de discussion. Nous remercions également les promoteurs et constructeurs immobiliers pour leur participation aux entrevues téléphoniques. Un merci spécial aux actuels et aux futurs nouveaux arrivants qui ont pris le temps de répondre au sondage leur étant destiné pour exprimer leur point de vue quant à leur expérience en recherche de logement sur le territoire de la Gaspésie. Puis nous voulons souligner la contribution bénévole des participants au prétest des trois outils de collecte de données. Enfin, nous voulons remercier toutes personnes associées de près ou de loin à la réalisation de ce projet.

Ce projet a été réalisé grâce au financement du Fonds d'appui au rayonnement des régions (FARR) du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation ainsi qu'aux contributions financières des MRC de la Gaspésie, des partenaires du comité consultatif et du CIRADD.

RÉSUMÉ

Après avoir été interpellées par différents acteurs du milieu du développement régional, les MRC de la Gaspésie ont reconnu le logement locatif comme étant l'un des enjeux prioritaires de leur planification stratégique. L'accès au logement locatif pour les nouveaux arrivants en Gaspésie a suscité un intérêt particulier, notamment en raison des nombreux incitatifs mis en place pour les encourager à s'installer dans la région afin de contrer le déclin démographique.

Dans l'objectif d'appuyer leur planification stratégique sur des données factuelles et de déterminer des cibles d'intervention pour répondre aux principaux enjeux du logement, les membres du Regroupement des MRC de la Gaspésie ont mandaté le CIRADD pour réaliser un état de situation du logement locatif en Gaspésie. Ce portrait vise donc à documenter les expériences et les enjeux vécus par les nouveaux arrivants par rapport au logement locatif et à identifier les obstacles rencontrés par les acteurs privés en lien avec la construction, la rénovation et la gestion immobilière du marché locatif dans les différentes MRC de la Gaspésie.

Trois collectes de données ont été réalisées afin d'atteindre les objectifs du projet. D'abord, des groupes de discussion ont été formés avec les travailleurs du milieu de l'accueil et de l'intégration des nouveaux arrivants en Gaspésie. Les séances de discussion ont permis de recueillir de l'information sur les perceptions des participants quant à l'état actuel du marché locatif. Ces informations ont ensuite permis de dégager les concepts et les construits nécessaires au développement d'un outil de collecte pour un sondage non probabiliste destiné aux nouveaux arrivants. L'outil de collecte a été distribué par le biais d'une plateforme en ligne afin de joindre les nouveaux arrivants de chacune des MRC de la région. Finalement, l'équipe du projet a réalisé des entrevues téléphoniques auprès des acteurs privés du marché locatif (promoteurs immobiliers et entrepreneurs en construction) pour documenter les éléments qui nuisent à l'investissement dans le logement locatif.

Les deux sections suivantes présentent les principaux résultats colligés auprès des acteurs privés et des nouveaux arrivants.

PRINCIPAUX CONSTATS TIRÉS DE LA COLLECTE AUPRÈS DES ACTEURS PRIVÉS

Perspectives sur le rendement de l'investissement

- Le faible rendement de l'investissement serait le principal facteur expliquant le peu d'investissements effectué dans le logement locatif en Gaspésie.
- Un investissement dans la construction de nouveaux logements locatifs prendrait environ une dizaine d'années avant d'être rentable.
- Le coût par porte d'une nouvelle construction en Gaspésie serait de 20 000 $ à 25 000 $ plus élevé qu'ailleurs au Québec.
- Les nouvelles constructions à vocation locative seraient très difficiles à rentabiliser à cause du prix moyen trop bas des loyers en Gaspésie.
- La main-d'œuvre spécialisée en construction se fait rare en Gaspésie.
- Plusieurs investisseurs préfèrent acquérir et rénover des bâtiments existants dans le but d'y aménager des logements locatifs plutôt que de se lancer dans la construction de nouveaux logements locatifs.

Arriérés et non-paiements de loyers

- Les arriérés et non-paiements des loyers seraient fréquents en Gaspésie, ce qui freine le développement de nouveaux logements locatifs.
- Les acteurs privés ont exprimé un sentiment d'impuissance par rapport au Tribunal administratif du logement, lequel, selon eux, favoriserait les locataires par rapport aux locateurs.

Rapports avec les municipalités

- Les règlements municipaux trop stricts, les règles de zonage, la bureaucratie et l'absence de volonté des municipalités de partager les risques d'investissement freineraient les possibilités de développement immobilier sur le territoire.
- La concurrence introduite par les habitations financées ou subventionnées de l'Office municipal de l'habitation (OMH) dans certaines municipalités est jugée injuste par les acteurs privés parce qu'elle ferait diminuer le prix des logements.

Attentes et besoins des locataires

- Les principaux demandeurs de logements locatifs seraient les nouveaux arrivants, incluant les travailleurs saisonniers, puis les habitants locaux.

- Une part des participants a mentionné que les nouveaux arrivants ne souhaitent pas louer d'appartements situés dans des multilogements, préférant des logements de style maison duplex.
- Autant la population locale gaspésienne que les retraités locaux, les migrants et les nouveaux arrivants souhaiteraient s'établir dans des emplacements neufs ou en très bon état.

Facteurs facilitant l'investissement

- La forte demande en logement locatif actuelle dans la région pourrait inciter certains acteurs à y investir.
- Les mesures suivantes ont été identifiées par les acteurs comme des facteurs facilitant la construction de logements locatifs : l'obtention d'aide financière pour la construction immobilière ou pour l'acquisition de terrains, l'obtention de congé de taxes municipales sur une période de cinq ans ou encore l'obtention d'autres subventions gouvernementales ou municipales. La création de projets d'ensemble résidentiel a également été identifiée comme une façon de stimuler l'investissement.

PRINCIPAUX CONSTATS TIRÉS DE LA COLLECTE AUPRÈS DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Portrait des répondants

- Parmi l'ensemble des répondants au sondage, 92 % sont des nouveaux arrivants vivant en Gaspésie et 8 % sont des individus ayant comme projet d'aller vivre ou de retourner vivre en Gaspésie.

Types de logement

- Parmi les répondants, les locataires vivent principalement dans des maisons (41,1 %) et des appartements (48,6 %). De ceux-ci, 37,3 % n'ont pas de bail de logement. Toutes proportions gardées, c'est dans les MRC de La Haute-Gaspésie et du Rocher-Percé que les locataires ont moins tendance à avoir un bail de logement.
- Parmi les répondants ayant indiqué leur lieu de résidence, 74,8 % vivent dans une municipalité dite centrale et 25,2 % dans une municipalité dite périphérique.

Obstacles dans la recherche d'un logement locatif

- Selon les répondants, le principal obstacle à la recherche d'un logement est l'absence de logements disponibles (obstacle chez 82,58 % des répondants avec un logement et chez 81,25 % des répondants sans logement).

- Bien que la recherche d'un logement en Gaspésie soit évaluée comme étant particulièrement difficile pour tous les types de migration, elle semble légèrement plus difficile pour les migrants internationaux.

Prix et caractéristiques du logement

- Chez les locataires (n = 203), le prix mensuel moyen déboursé pour un logement est de 776,98 $ (écart-type (ET) = 284,93 $). En ventilant les données par type de logement, on constate que le prix mensuel moyen est de 284 $ pour les résidences, de 437,50 $ pour les chambres, de 680,35 $ pour les appartements, de 924,36 $ pour les maisons et de 807,36 $ pour les autres types de logements, comme un chalet ou une chambre de motel.
- Les locataires et les propriétaires ont des préoccupations semblables lorsqu'il s'agit du logement. Le coût, la propreté, la qualité et la grandeur du logement sont des caractéristiques considérées comme très importantes par les deux groupes;
- Bien que les locataires semblent relativement satisfaits du coût déboursé pour leur logement, la majorité d'entre eux (65,5 %) ne sont pas prêts à débourser davantage pour un logement qui serait d'une meilleure qualité.

Saisonnalité du marché locatif

- Les locataires qui doivent quitter leur logement à des fins touristiques habitent principalement des maisons (53,57 %).
- Parmi les locataires qui doivent quitter leur logement à des fins touristiques, les migrants internationaux sont surreprésentés. En effet, 24 % d'entre eux doivent quitter leur logement l'été pour des raisons touristiques, comparativement à 14,29 % des migrants interrégionaux et à 4 % des migrants de retour.
- Selon les résultats du sondage, 13,2 % des locataires actuels en Gaspésie sont forcés de quitter leur logement en raison de la saisonnalité touristique.
- Pour l'ensemble de la Gaspésie, 14,86 % des répondants qui sont locataires dans une municipalité dite centrale doivent quitter leur logement pour la saison estivale.
- Hors saison, le prix mensuel moyen déboursé pour un logement à visée touristique est de 830,26 $ par mois, alors qu'il est de 768,03 $ pour les logements à visée non touristique.
- Dans la MRC de La Côte-de-Gaspé, 19,23 % des locataires doivent quitter leur logement pour la saison estivale. Dans la MRC d'Avignon, cette proportion est de 11,1 %, ce qui est semblable à la MRC de Bonaventure (10,2 %). Du côté de la MRC du Rocher-Percé, ce sont 8,3 % des locataires qui doivent quitter leur logement. Finalement, dans la MRC de La Haute-Gaspésie, cette proportion est de 18,75 %, mais l'échantillon est de seulement 16 répondants, ce qui est significativement plus faible que dans les autres MRC (moyenne = 31,25).

Affichage du logement locatif

- Les résultats montrent que 46,67 % des répondants qui habitent un logement l'ont trouvé à l'aide du bouche-à-oreille, alors qu'un peu plus d'un répondant sur cinq ont trouvé leur logement en consultant des annonces sur les réseaux sociaux.
- Les répondants sans logement utilisent différents moyens pour en trouver un. La stratégie la plus utilisée est la consultation des annonces sur les médias sociaux.
- Parmi les propriétaires, 47,86 % ont trouvé leur logement dans les annonces sur Internet (p. ex. Centris.ca), à la radio ou sur le tableau d'affichage dans un commerce.

Recherche d'un logement à distance

- Parmi les personnes sans logement, celles qui ont comme projet d'aller vivre ou de retourner vivre en Gaspésie, c'est-à-dire celles qui n'ont pas encore déménagé dans la région, ont rencontré plus d'obstacles dans leurs recherches d'un logement que les nouveaux arrivants vivant en Gaspésie ou les migrants de retour.

État matériel des logements

- La qualité des logements est la caractéristique avec le plus faible niveau de satisfaction chez les propriétaires et les locataires. En effet, 37,5 % des répondants considèrent la qualité des logements comme un obstacle lors de la recherche d'un logement.

TABLE DES MATIÈRES

Principaux constats tirés de la collecte auprès des acteurs privés iv
Perspectives sur le rendement de l'investissement iv
Arriérés et non-paiements de loyers iv
Rapports avec les municipalités iv
Attentes et besoins des locataires iv
Facteurs facilitant l'investissement v
Principaux constats tirés de la collecte auprès des nouveaux arrivants v
Portrait des répondants v
Types de logement v
Obstacles dans la recherche d'un logement locatif v
Prix et caractéristiques du logement vi
Saisonnalité du marché locatif vi
Affichage du logement locatif vii
Recherche d'un logement à distance vii
État matériel des logements vii
Introduction 1
1. Objectifs du projet 3
1.1 L'objectif général 3
1.2 Les objectifs spécifiques 3
2. Méthodologie 4
2.1 Les groupes de discussion 4
2.1.1 Déroulement 4
2.1.2 Principaux concepts et construits 5
2.2 Le plan d'échantillonnage du sondage 6
2.2.1 Objectifs 6
2.2.2 Mode de diffusion 6
2.2.3 Population cible 6
2.2.4 Échantillonnage 7
2.2.5 Base d'échantillonnage 7
2.2.6 Analyse des données 7
2.2.7 Nombre de répondants 7

2.3 Les entrevues téléphoniques auprès des acteurs privés 7
2.4 La population cible 8
2.5 Le recrutement 8
2.6 L'outil de collecte 8
2.7 L'analyse des résultats 8
3. Résultats – Entrevues téléphoniques 9
3.1 Le rendement de l'investissement 9
3.2 Les arriérés et non-paiements de loyers 9
3.3 Les rapports avec les municipalités 9
3.4 Les attentes et besoins des locataires 10
3.5 Les perspectives des acteurs privés 10
3.6 Facteurs facilitant l'investissement 10
4. Résultats – Sondage auprès des nouveaux arrivants 11
4.1 Le portrait des répondants 11
4.2 Les obstacles rencontrés par les nouveaux arrivants dans leurs recherches d'hébergement 12
4.3 Les perceptions liées au coût des logements 15
4.4 L'expérience vécue par les nouveaux arrivants concernant la saisonnalité du marché locatif 18
4.5 Les expériences quant au processus d'affichage des logements disponibles 20
4.6 L'expérience de recherche de logement à distance par les personnes souhaitant migrer en Gaspésie 21
4.7 L'état matériel des logements 22
4.8 La diversité des logements dans chacune des MRC 23
4.9 Les rapports entre les propriétaires et les locataires 25
5. Discussion 28
5.1 Les acteurs privés et l'offre en logement locatif 28
5.2 Diversité, état et disponibilité des logements actuels 30
5.3 Les nouveaux arrivants et la demande en logement locatif 31
6. Pistes d'action 33
6.1 Les centres de services aux nouveaux arrivants : des alliés des municipalités 33
6.2 L'appui public à la rentabilité des logements locatifs 33
6.3 La réglementation pour contrer la saisonnalité du tourisme 33
6.4 L'affichage des logements locatifs 34
6.5 La mise en place d'une campagne de sensibilisation 34
7. Limites de l'étude 35
7.1 Les entrevues téléphoniques auprès des acteurs privés 35

7.2 Le sondage auprès des nouveaux arrivants 35
Conclusion 36
Bibliographie 37
Annexe 1.....39

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 – Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de chambres par centre (centres de 2 500 à 10 000) 29

LISTE DES FIGURES

Figure 1 – Répartition, en pourcentage, des locataires, selon le type d'habitation dans lequel ils vivent (n = 214) 11

Figure 2 – Répartition, en pourcentage, des répondants de retour en Gaspésie, selon la MRC dans laquelle ils vivent (n = 345) 12

Figure 3 – Fréquence, en pourcentage, des obstacles qui ont rendu la recherche de logement difficile chez les répondants avec un logement et chez les répondants sans logement (avec un logement, n = 264; sans logement, n = 48) 13

Figure 4 – Répartition, en pourcentage, des répondants avec un logement, selon le nombre d'obstacles rencontrés lors de leurs recherches d'un logement, propriétaires et locataires (n = 264) 14

Figure 5 – Niveau de difficulté moyen à se trouver un logement chez les propriétaires et les locataires, selon la situation de migration (n = 326) 15

Figure 6 – Niveau de préoccupation moyen à l'égard de caractéristiques relatives au logement, propriétaires (n = 104) et locataires (n = 191) 16

Figure 7 – Niveau de satisfaction moyen à l'égard du logement, selon différentes caractéristiques, Locataires (n =205) et Propriétaires (n = 108) 17

Figure 8 – Répartition des locataires (en nombre) par MRC, selon l'obligation de quitter leur logement l'été en raison de la saisonnalité du marché locatif en Gaspésie (n = 198) 19

Figure 9 – Fréquence, en pourcentage, des moyens utilisés pour trouver un logement, propriétaires, locataires et total par catégorie (propriétaires + locataires) (n = 330) 20

Figure 10 – Fréquence, en pourcentage, des moyens utilisés pour trouver un logement chez les répondants sans logement (n = 53) 21

Figure 11 – Répartition, en pourcentage, des répondants sans logement, selon le nombre d'obstacles rencontrés lors de leur recherche d'un logement, Migrants ayant comme projet de s'établir en Gaspésie et Migrants de retour. 22

Figure 12 – Répartition (en nombre) des répondants en fonction de la municipalité dans laquelle ils habitent (n = 327) 23

Figure 13 – Répartition, en pourcentage, des locataires, selon le type de logement dans lequel ils vivent et selon la MRC dans laquelle ils vivent (n = 200) 24

Figure 14 – Répartition des locataires dans chacune des MRC, selon qu'ils aient ou non un bail de logement (n = 198) 25

Figure 15 – Répartition, en pourcentage, des répondants selon leur âge, propriétaires (n = 105) et locataires (n = 204) 26

Figure 16 – Répartition, en pourcentage, des répondants selon le revenu annuel médian de leur ménage, propriétaires (n = 118) et locataires (n = 214) 27

INTRODUCTION

Un ensemble de facteurs peut influencer le développement socioéconomique d'une région. En Gaspésie, le déclin démographique est un enjeu important depuis plusieurs années. Plus précisément, de 2016 à 2021 :

> la population de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine devrait diminuer de 0,4 %, alors que celle du Québec devrait augmenter de 3,8 %. Il s'agit du plus important déclin démographique prévu parmi les régions du Québec. Les perspectives démographiques à plus long terme indiquent que ce déclin devrait prendre de l'ampleur. (ministère de l'Économie et de l'Innovation [MEI], 2019, p. 2).

Ce déclin démographique en Gaspésie, comme dans bien des régions, s'explique par les mouvements migratoires (MEI, 2019, p. 2).

Plusieurs initiatives et programmes ont été mis en place afin de renverser ces tendances migratoires et d'encourager l'établissement de nouveaux arrivants en région. La Stratégie Vivre en Gaspésie, laquelle vise à contribuer à la croissance démographique en Gaspésie et à l'occupation dynamique de la région, est l'une de ces initiatives[1]. Elle administre, entre autres, deux programmes d'aide financière : l'un offert aux étudiants de l'extérieur de la région qui viennent faire un stage en Gaspésie, l'autre destiné aux personnes qui viennent y passer un entretien d'embauche.

Toutefois, l'établissement des nouveaux arrivants est ralenti par un autre enjeu important en Gaspésie, soit l'accès au logement locatif. Alors que de nouvelles tendances s'implantent, telles que la démocratisation des plateformes de location de courte durée, le pouvoir d'action des intervenants concernés par cette problématique (élus, organismes d'accueil et d'intégration) reste limité. Le maintien d'une offre de logements suffisante et l'atteinte d'une démographie durable ont d'ailleurs été définies par des élus de la région comme des priorités pour la Gaspésie. Elles ont été intégrées au Plan d'action 2018-2020 de la Stratégie gouvernementale pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2018-2022 (ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire [MAMOT], 2018).

Bien que l'enjeu de l'accessibilité du logement soit considéré comme une priorité régionale, les données sur l'état de la situation manquent. En 2018, on soulignait que « les enquêtes de la Société d'hypothèque et de logement ne [concernaient] que les territoires de Gaspé et des Îles » (Dubé, 2018). Des questions demeurent, notamment en ce qui a trait aux facteurs qui freinent les investissements des entreprises de construction et de gestion de logements. Le présent rapport a pour objectif de contribuer à pallier ce manque d'informations en dotant la région d'un portrait du logement locatif en Gaspésie. À cette fin, le présent portrait documente, d'une part, les besoins en logement des nouveaux arrivants et les obstacles qu'ils rencontrent dans leurs recherches d'hébergement. D'autre part, le portrait documente les facteurs qui nuisent aux investissements des acteurs privés (investisseurs, entrepreneurs, etc.) dans le logement locatif résidentiel. Les

[1] Voir : https://vivreengaspesie.com/la-strategie/

données colligées permettront d'outiller le Regroupement des MRC de la Gaspésie pour qu'il détermine des cibles d'interventions régionales permettant de répondre aux enjeux du logement locatif.

Le présent rapport est divisé en sept sections :

1. La présentation de l'objectif général et des objectifs spécifiques du projet;
2. Les méthodologies de recherche utilisées lors des collectes de données réalisées auprès des intervenants d'accueil en Gaspésie, des acteurs privés de l'immobilier et des nouveaux arrivants;
3. Les résultats des entrevues menées auprès des acteurs privés;
4. Les résultats du sondage réalisé auprès des nouveaux arrivants;
5. Une discussion qui met en relation les résultats obtenus;
6. Quelques pistes d'actions en réponse aux résultats et aux points de la discussion;
7. La présentation des limites de l'étude.

1. OBJECTIFS DU PROJET

1.1 L'OBJECTIF GENERAL

- Faire un portrait du logement locatif en Gaspésie afin de rendre compte des besoins exprimés et des enjeux vécus par les nouveaux arrivants ainsi que des facteurs nuisant aux investissements des acteurs privés dans le logement locatif.

1.2 LES OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

- Développer et diffuser les outils de collecte;
- Documenter les types d'expériences vécues et les besoins exprimés par les usagers des services d'accueil dans la recherche et l'accès au logement;
- Déterminer les besoins exprimés et les expériences vécues par les nouveaux arrivants lors d'une recherche de logement;
- Documenter les éléments facilitants et les obstacles rencontrés par les acteurs privés lors de la construction et de la rénovation immobilières à fin locative sur le territoire;
- Dans l'analyse des résultats :
    - Rendre compte des spécificités de chacune des MRC de la Gaspésie;
    - Rendre compte de la dynamique des périphéries et des centres;
- Définir les paramètres des enjeux du logement en Gaspésie et déterminer des cibles d'intervention permettant aux décideurs de répondre aux défis du logement locatif.

2. MÉTHODOLOGIE

Cette étude a été réalisée en trois étapes :

1. La formation de groupes de discussion;
2. La réalisation d'entrevues téléphoniques auprès des acteurs privés;
3. La distribution d'un sondage aux nouveaux arrivants en Gaspésie.

Le processus a été réalisé en collaboration avec le comité consultatif du projet, formé de représentantes et de représentants d'organisations interpellées par les questions de logement, soit :

- Ambroise Henry, directeur général du Groupe ressource en logements collectifs de la Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine;
- Mathieu Lapointe, maire de Carleton-sur-Mer;
- Jessica Thivierge, agente de développement et de mobilisation à la Stratégie Vivre en Gaspésie;
- Lysanne St-Onge, agente de migration à Place aux jeunes en région.

Les membres du comité se sont rencontrés à trois reprises durant le projet. Ils ont été impliqués autant dans le suivi que dans la réalisation des étapes de l'étude. Les sections suivantes présentent les paramètres de chacune de ces étapes.

2.1 LES GROUPES DE DISCUSSION

La première activité de collecte de données a été réalisée auprès des intervenants des organismes d'accueil en Gaspésie. L'objectif de cette activité était de documenter les types d'expériences vécues et les besoins exprimés par les usagers des services d'accueil dans la recherche et l'accès au logement en Gaspésie.

2.1.1 Déroulement

Les groupes de discussion ont réuni un total de 10 personnes. Ces petits groupes ont permis : a) de mettre en relief la diversité des enjeux liés au logement locatif sur le territoire gaspésien; b) de capter les perceptions des intervenants des organismes d'accueil concernant les acteurs privés dans le marché locatif et les autres mesures prioritaires à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux du logement locatif en Gaspésie.

Les rencontres de groupe se sont déroulées en visioconférence au mois de juin 2020 et ont duré environ 90 minutes. Les membres de l'équipe du CIRADD ont assuré la prise de notes.

2.1.2 Principaux concepts et construits

L'analyse des résultats des groupes de discussion a permis de dégager les concepts et construits pour formuler les questions de l'outil de collecte du sondage distribué aux nouveaux arrivants[2]. Les principaux concepts et construits abordés par les constats formulés lors des groupes de discussion sont les suivants :

- **L'offre et la demande**

  Les intervenants ne parviennent pas à répondre aux besoins en logement des nouveaux arrivants utilisateurs de leurs services parce que la demande est plus élevée que l'offre que propose le marché.

- **Les besoins et attentes**

  Il existe une disparité entre les besoins et attentes des nouveaux arrivants et l'offre locative actuelle sur le territoire de la Gaspésie (p. ex. : manque de diversité dans la grandeur des logements disponibles). Les nouveaux arrivants s'attendent à payer un coût moindre pour un logement en région, alors que le coût d'un logement en Gaspésie est semblable à celui payé en ville.

- **La discrimination**

  Des comportements discriminatoires de la part de certains propriétaires qui limitent l'accès au logement ont été notés. Ces comportements sont généralement adoptés avec les nouveaux arrivants immigrants ou avec ceux qui viennent de l'extérieur de la région.

- **La saisonnalité du marché locatif**

  Le fort attrait touristique de la Gaspésie en saison estivale influence la stabilité de l'accès au logement locatif. Pour maximiser leurs profits, plusieurs propriétaires privilégient la location à court terme de leur logement pour le marché touristique en saison estivale. Ces logements sont disponibles pour la location à moyen terme en dehors de la saison estivale. Ce fractionnement des modalités de location entraîne une précarisation de l'accès et de la stabilité du logement locatif.

- **L'affichage informel**

  De façon générale, la disponibilité des logements est connue de bouche à oreille ou est affichée sur les médias sociaux. Les nouveaux arrivants qui ne sont pas au fait de l'existence de ces canaux informels n'ont pas connaissance de l'offre de logements disponibles. Puisque les logements affichés sur les médias sociaux se louent très rapidement, les nouveaux arrivants n'auront probablement connaissance de leur existence que lorsqu'ils seront loués.

[2] Les résultats des groupes de discussion sont présentés à l'annexe 1.

2.2 LE PLAN D'ÉCHANTILLONNAGE DU SONDAGE

2.2.1 Objectifs

L'objectif général du sondage était de connaître les besoins et les expériences vécues par les nouveaux arrivants lors de leur processus de recherche d'un logement en Gaspésie. En réponse aux concepts et construits dégagés lors de la formation des groupes de discussion, l'outil de collecte visait à documenter plus précisément :

- les obstacles rencontrés par les nouveaux arrivants dans leurs recherches d'un logement;
- les perceptions liées au coût des logements;
- l'état matériel des logements;
- l'expérience vécue par les nouveaux arrivants dans la dynamique de la saisonnalité du marché locatif;
- les expériences vécues par les nouveaux arrivants par rapport à l'affichage informel des logements disponibles;
- l'expérience de recherche de logement à distance des personnes souhaitant migrer en Gaspésie;
- le niveau de diversité des logements offerts dans chacune des MRC;
- les rapports entre les propriétaires et les locataires sur le territoire de la Gaspésie.

2.2.2 Mode de diffusion

Le sondage a été diffusé en ligne, par le biais de la plateforme SurveyMonkey, du 9 septembre 2020 au 16 novembre 2020. Il a été publicisé par l'entremise des médias sociaux (p. ex. Facebook) et des infolettres des partenaires du projet.

2.2.3 Population cible

La population cible du sondage électronique était les nouveaux arrivants établis en Gaspésie ou en processus de migration dans la région. Dans le cadre de cette étude, le terme « nouvel arrivant » désigne à la fois une personne dont le lieu de résidence principal se retrouve en Gaspésie depuis cinq ans ou moins et une personne née en Gaspésie qui revient s'y établir (migrant de retour). Cette population a été ciblée afin de cerner directement les besoins des nouveaux arrivants et les réalités vécues lors de leur processus de recherche de logement dans les MRC Avignon, de Bonaventure, de La Côte-de-Gaspé, de La Haute-Gaspésie et du Rocher-Percé.

2.2.4 Échantillonnage

L'échantillon de ce sondage est non probabiliste. Le profil et le nombre d'individus qui forment la population étant inconnus, l'échantillonnage en boule de neige a été retenu pour ce sondage. Selon Chow et Thompson (2006, p. 221), l'échantillonnage en boule de neige « est une forme de plan d'échantillonnage par dépistage de liens où l'on demande aux individus faisant partie de l'échantillon initial d'identifier des connaissances auxquelles on demande d'identifier, à leur tour, des connaissances, et ainsi de suite pour un nombre fixé d'étapes ou de cycles ».

2.2.5 Base d'échantillonnage

La base d'échantillonnage a été formée à partir de listes de noms établies par les intervenants des organismes d'accueil en Gaspésie. Le lien vers le sondage a par la suite été partagé dans les réseaux des partenaires afin de joindre le plus grand nombre possible de répondants.

2.2.6 Analyse des données

Les données brutes extraites de SurveyMonkey ont été traitées et analysées dans le logiciel d'analyse statistique SPSS. Les figures et les tableaux ont été générés à partir de Microsoft Excel.

2.2.7 Nombre de répondants

Au total, 476 répondants ont répondu au sondage. De ce nombre, les réponses de plusieurs répondants ont été supprimées de la base de données pour les raisons suivantes :

- Trente-neuf répondants ont été écartés des analyses parce qu'ils n'étaient ni de nouveaux arrivants établis en Gaspésie ni de futurs nouveaux arrivants en processus de migration dans la région;
- Cinq répondants ont été retirés de l'échantillon parce qu'ils sont établis en Gaspésie depuis plus de cinq ans;
- Vingt-deux répondants ont été retirés parce qu'ils ont répondu à moins de trois questions du sondage;
- Douze répondants ont été retirés parce qu'ils n'ont pas de logement en Gaspésie et qu'ils ne sont pas à la recherche d'un logement.

Ainsi, la base de données est composée de 398 répondants ayant fourni des réponses valides.

2.3 LES ENTREVUES TÉLÉPHONIQUES AUPRÈS DES ACTEURS PRIVÉS

L'objectif général des entrevues menées auprès des acteurs privés était de documenter leurs perceptions par rapport aux enjeux du logement locatif en Gaspésie. Les objectifs spécifiques visaient à documenter :

- les facteurs facilitant et entravant la construction et la promotion immobilière du logement locatif en Gaspésie;
- les incitatifs jugés nécessaires à la stimulation et à la construction immobilière à fin locative en Gaspésie;
- la perception des acteurs privés de l'immobilier par rapport à la situation du marché immobilier locatif actuel et à son évolution au cours des cinq prochaines années.

2.4 LA POPULATION CIBLE

Au total, 23 acteurs de l'immobilier, dont 10 entrepreneurs en construction et 13 promoteurs en immobilier répartis sur l'ensemble du territoire de la Gaspésie, ont été sondés par entrevues téléphoniques. Les entrepreneurs en construction ont été questionnés sur les travaux qu'ils ont réalisés ainsi que sur les investissements qu'ils ont effectués dans les immeubles à vocation locative lors des cinq dernières années.

2.5 LE RECRUTEMENT

Les acteurs privés ont été recrutés avec le soutien du comité consultatif du projet et avec la collaboration de certaines municipalités de la Gaspésie.

2.6 L'OUTIL DE COLLECTE

La grille d'entrevue a été élaborée à la suite d'une revue de la littérature en collaboration avec le comité consultatif du projet.

2.7 L'ANALYSE DES RÉSULTATS

Les données ont été colligées pendant les entrevues par la prise de notes écrites. Les résultats ont été regroupés par thèmes. Des catégories de réponses ont été créées dans Microsoft Excel.

3. RÉSULTATS – ENTREVUES TÉLÉPHONIQUES

Cette section présente les principaux constats tirés des entrevues téléphoniques réalisées auprès des acteurs privés. Les constats sont regroupés en fonction des groupes de thèmes abordés par les répondants.

3.1 LE RENDEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Selon les répondants, le faible rendement de l'investissement serait le principal facteur expliquant le peu d'investissements effectués dans le logement locatif en Gaspésie. Toujours selon les répondants, le coût par porte d'une nouvelle construction en Gaspésie serait de 20 000 $ à 25 000 $ plus élevé qu'ailleurs au Québec. Dans bien des cas, ce surcoût a pour effet de forcer les acteurs à se retirer s'ils considèrent que le rendement de l'investissement est trop faible ou trop tardif. Les jeunes entrepreneurs immobiliers, par exemple, préfèrent investir ailleurs, là où les mises de fonds demandées sont moins importantes et où le rendement de l'investissement se manifeste plus rapidement.

Selon la majorité des répondants, un investissement dans la construction de nouveaux logements locatifs prendrait environ une dizaine d'années avant d'être rentable. De plus, les nouvelles constructions à vocation locative sont très difficiles à rentabiliser parce que le prix moyen des loyers en Gaspésie ne couvre pas les surcoûts actuels liés à la main-d'œuvre et aux matériaux. Finalement, si la main-d'œuvre générale gaspésienne est polyvalente et disponible, la main-d'œuvre spécialisée se fait quant à elle assez rare. En effet, plusieurs acteurs ont mentionné que le manque de main-d'œuvre spécialisée engendre un obstacle à l'investissement quand vient le temps d'effectuer la construction et de mandater les ressources humaines nécessaires pour un projet de construction neuve. Pour ces raisons, plusieurs investisseurs préfèrent acquérir et rénover des bâtiments existants dans le but d'y aménager des logements locatifs.

3.2 LES ARRIÉRÉS ET NON-PAIEMENTS DE LOYERS

Les arriérés et les non-paiements des loyers sont également des risques récurrents que doivent assumer les acteurs privés en Gaspésie. Le risque engendré par le non-paiement des loyers a souvent été mentionné par les répondants comme un frein au développement de nouveaux logements locatifs. Ils ont également souligné leur sentiment d'impuissance par rapport au Tribunal administratif du logement, lequel, selon eux, favoriserait les locataires par rapport aux locateurs.

3.3 LES RAPPORTS AVEC LES MUNICIPALITÉS

Selon les acteurs privés, les règlements municipaux trop stricts, les règles de zonage, la bureaucratie et l'absence de volonté des municipalités de partager les risques d'investissement freinent les possibilités de développement immobilier sur le territoire. Ils déplorent qu'ils sont les

seuls à absorber les risques de l'investissement et estiment qu'il serait favorable et équitable de les partager avec les instances municipales.

De plus, la concurrence introduite par les habitations financées ou subventionnées de l'Office municipal de l'habitation (OMH) dans certaines municipalités est jugée injuste par les acteurs privés puisque ces logements à bas prix font directement concurrence aux logements offerts par le milieu privé. Pour les investisseurs, les municipalités où l'on retrouve plusieurs établissements subventionnés deviennent des marchés peu intéressants.

3.4 LES ATTENTES ET BESOINS DES LOCATAIRES

Selon les répondants, les principaux demandeurs de logements locatifs sont les nouveaux arrivants, incluant les travailleurs saisonniers, et les habitants locaux. Les personnes âgées souhaitant vendre leur maison pour aller vivre dans un appartement sont les principaux demandeurs de logement locatif issus de la population locale.

Plus du tiers des répondants ont mentionné que l'offre de logements locatifs en Gaspésie était peu diversifiée, ce qui ne permettrait pas de répondre aux demandes actuelles. À cet effet, certains ont mentionné que les nouveaux arrivants ne souhaitent pas louer d'appartements situés dans des multilogements, préférant des logements de style maison duplex. Autant la population locale gaspésienne que les retraités locaux, les migrants et les nouveaux arrivants souhaiteraient s'établir dans des emplacements neufs ou en très bon état.

3.5 LES PERSPECTIVES DES ACTEURS PRIVÉS

Certains répondants ne souhaitent pas accroître leur acquis immobilier parce qu'il s'agit pour eux d'un emploi secondaire. Les inconvénients liés à la gestion des logements tels les bris, les réparations et l'entretien des établissements semblent être des facteurs décourageant l'investissement. Certains d'entre eux ont également mentionné la peur de ne jamais pouvoir revendre leur infrastructure au prix désiré.

3.6 FACTEURS FACILITANT L'INVESTISSEMENT

Les répondants estiment que la forte demande en logement locatif dans la région pourrait inciter certains acteurs à y investir. Selon la perception d'une majorité d'entre eux, les demandes pour le marché immobilier locatif en Gaspésie devraient augmenter d'ici plus ou moins cinq ans. De plus, selon les répondants, la rareté du logement serait plus criante du côté sud de la Gaspésie.

Les mesures suivantes ont été identifiées comme des façons de stimuler l'investissement dans le logement locatif : l'obtention d'une aide financière pour la construction immobilière ou l'acquisition de terrains, d'un congé de taxes municipales sur une période de cinq ans ou d'autres subventions gouvernementales ou municipales. La création de projets d'ensembles résidentiels a également été identifiée comme une façon de stimuler l'investissement. Toutefois, de manière générale, les répondants n'ont identifié que très peu d'éléments facilitant l'investissement dans le logement locatif en Gaspésie.

4. RÉSULTATS – SONDAGE AUPRÈS DES NOUVEAUX ARRIVANTS

4.1 LE PORTRAIT DES RÉPONDANTS

L'échantillon est composé de 398 répondants, dans lequel les femmes sont surreprésentées (68,3 %) par rapport aux hommes (28,1 %). La majorité (85,7 %) des répondants sont âgés de 44 ans ou moins, et 57,6 % des répondants sont âgés de 25 à 34 ans. De manière générale, les répondants sont en situation d'emploi (75,8 %). Le revenu annuel médian par ménage est estimé à 50 000 $ (figure non montrée).

Parmi l'ensemble des répondants, 92 % sont des nouveaux arrivants vivant en Gaspésie et 8 % sont des individus ayant comme projet d'aller vivre ou de retourner vivre en Gaspésie. Les migrants de retour en Gaspésie le sont depuis en moyenne 22,26 mois (avec un écart-type de 16,98 mois), et 86,3 % d'entre eux ont un logement. Chez les répondants ayant un logement en Gaspésie, 64,2 % sont propriétaires et 35,8 % sont locataires (figure non montrée).

La figure 1 montre que les locataires vivent principalement dans des maisons (41,1 %) et des appartements (48,6 %). Chez les locataires, 37,3 % n'ont pas de bail de logement.

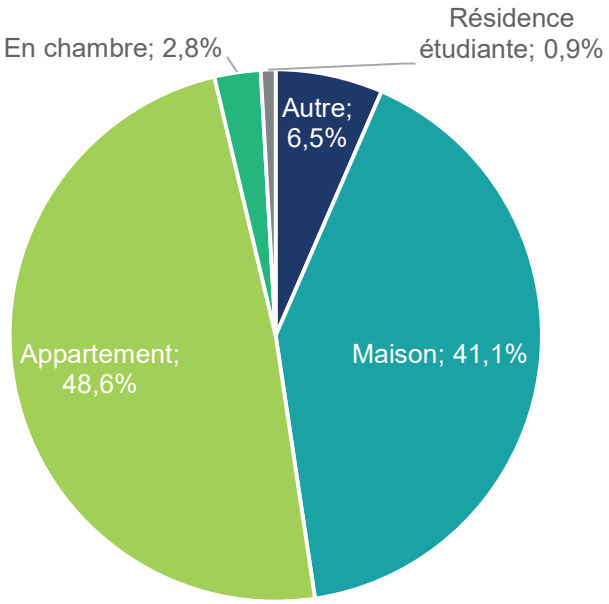

Figure 1 – Répartition, en pourcentage, des locataires, selon le type d'habitation dans lequel ils vivent (n = 214)

La figure 2 illustre la répartition des migrants de retour dans les différentes MRC de la Gaspésie. Aucun répondant ne vit hors MRC ou hors MRC (communautés autochtones) (p. ex. Listuguj). Parmi les répondants ayant indiqué la municipalité dans laquelle ils vivent, 74,8 % d'entre eux résident dans une municipalité dite centrale et 25,2 % dans une municipalité dite périphérique[3]. En fonction de leur lieu de naissance, les répondants sont ventilés en trois catégories, soit : migration de retour (nés en Gaspésie : 30 %), migration interrégionale (originaire d'une autre région au Québec : 60,1 %) et migration internationale (originaire d'un autre pays : 9,9 %).

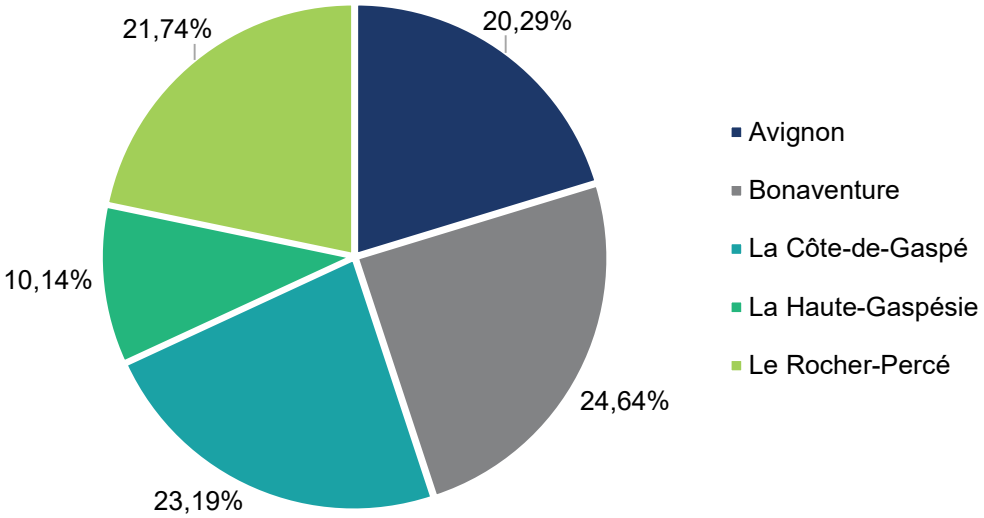

Figure 2 – Répartition, en pourcentage, des répondants de retour en Gaspésie, selon la MRC dans laquelle ils vivent (n = 345)

4.2 LES OBSTACLES RENCONTRÉS PAR LES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LEURS RECHERCHES D'HÉBERGEMENT

Afin de cibler les enjeux et les difficultés spécifiques à la recherche d'un logement en Gaspésie, les locataires et les propriétaires devaient déterminer les obstacles qu'ils ont rencontrés dans leurs recherches. La figure 3 montre les obstacles les plus fréquemment rencontrés par les répondants. Le principal obstacle est l'absence de logements disponibles (obstacle chez 82,58 % des répondants avec un logement et chez 81,25 % des répondants sans logement). Les autres obstacles sont, en ordre décroissant de fréquence, le fait d'avoir un animal domestique, le prix trop élevé du loyer, le mauvais état du logement, la distance entre le logement et le lieu de travail ou l'école, le refus de s'établir dans une municipalité et l'absence de logements dont les dimensions correspondent aux attentes/besoins.

[3] Dans cette étude, les municipalités centrales sont les endroits considérés comme des villes par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Les municipalités périphériques sont les endroits considérés comme des municipalités, des villages, des cantons, des territoires non organisés, des réserves indiennes ou des paroisses. Source : ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2010). *Répertoire des municipalités : Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine*. https://www.mamh.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/region/11/

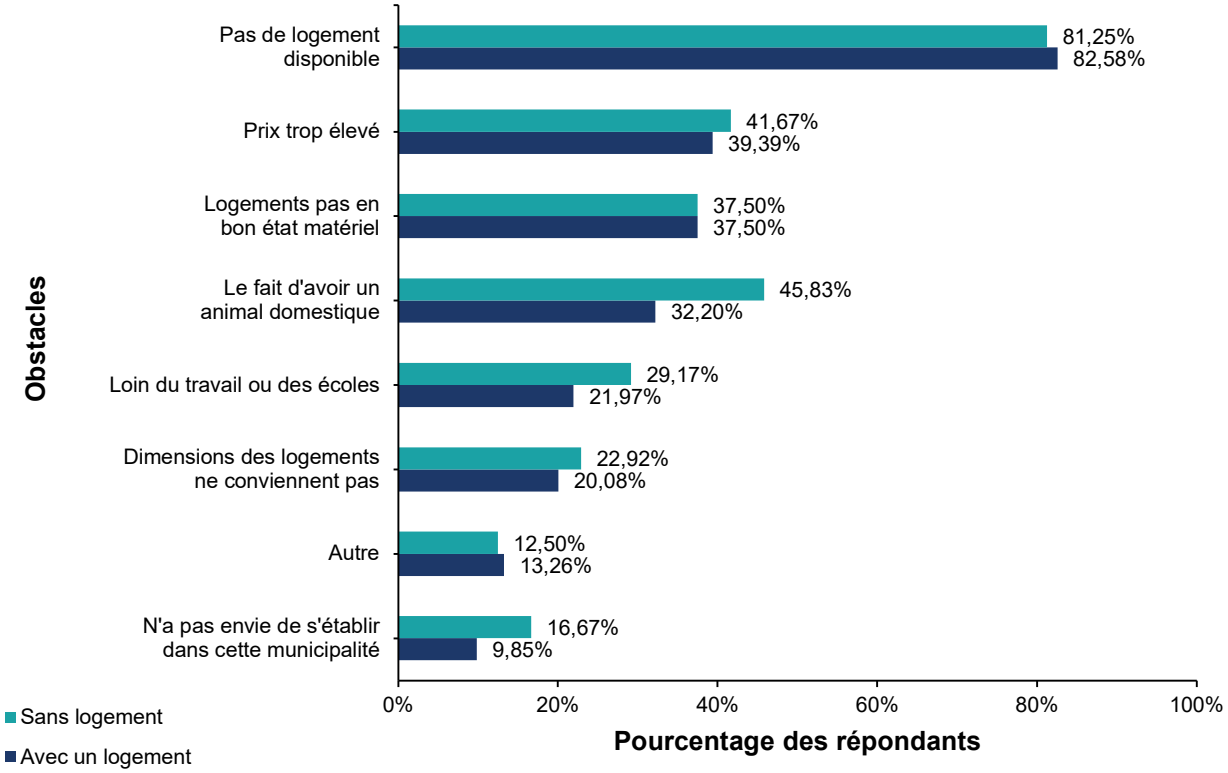

Figure 3 – Fréquence, en pourcentage, des obstacles qui ont rendu la recherche de logement difficile chez les répondants avec un logement et chez les répondants sans logement (avec un logement, n = 264; sans logement, n = 48)

Les répondants rencontrent généralement plus d'un type d'obstacle dans leurs recherches, comme l'illustre la figure 4. Bien qu'il ne semble pas y avoir de différence marquée quant aux nombres d'obstacles rencontrés entre les locataires et les propriétaires, les propriétaires semblent plus nombreux à avoir rencontré 5 obstacles ou plus (8,14 % pour les propriétaires et 3,37 % pour les locataires).

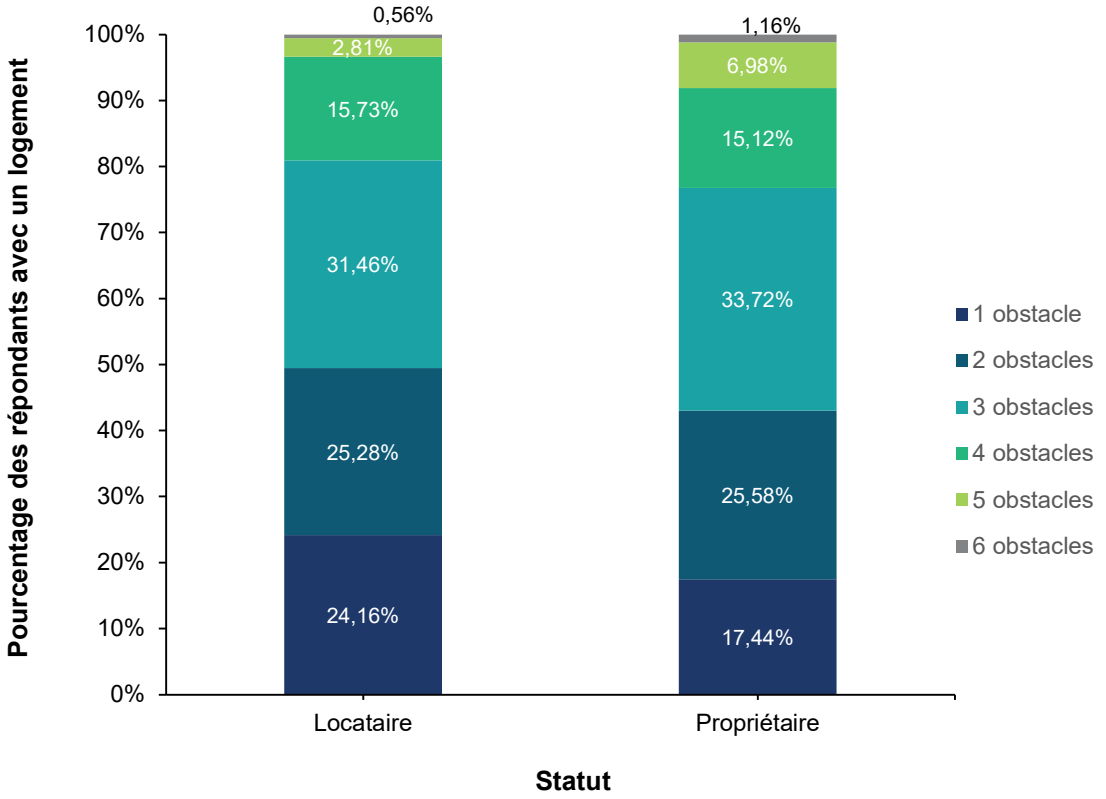

Figure 4 – Répartition, en pourcentage, des répondants avec un logement, selon le nombre d'obstacles rencontrés lors de leurs recherches d'un logement, propriétaires et locataires (n = 264)

Outre le fait d'être propriétaire ou locataire, le nombre d'obstacles rencontrés semble différer selon le type de migration. En effet, il semble que les migrants de retour rencontrent en moyenne plus d'obstacles (2,62) que les migrants interrégionaux (2,58) et les migrants internationaux (2,46) (figure non montrée).

Cependant, le nombre d'obstacles rencontrés ne reflète pas parfaitement le niveau de difficulté ressenti dans la recherche d'un logement. C'est pourquoi les répondants étaient également amenés à indiquer, sur une échelle de 1 à 4 (1 = très facile et 4 = très difficile), le niveau de difficulté perçu lors de leurs recherches d'un logement en Gaspésie. La figure 5 montre qu'en moyenne, la recherche d'un logement est évaluée comme étant particulièrement difficile, et ce, peu importe le type de migration. En comparant les groupes de migrants, il semble que les migrants internationaux perçoivent la recherche d'un logement en Gaspésie comme étant légèrement plus difficile que les deux autres groupes.

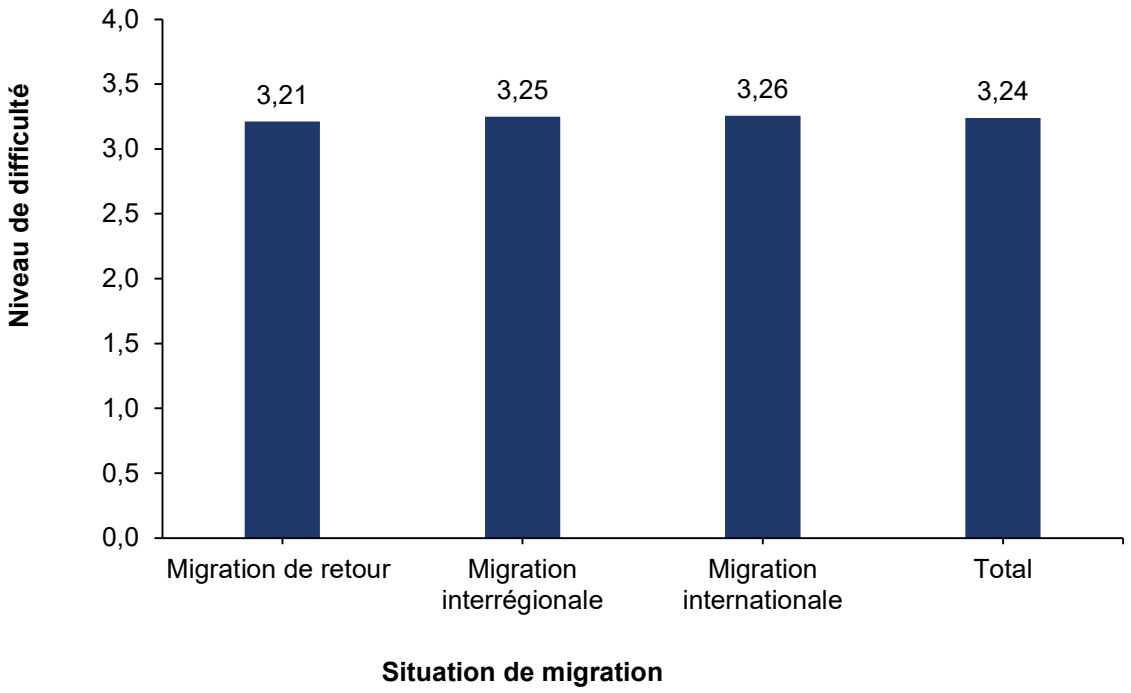

Figure 5 – Niveau de difficulté moyen à se trouver un logement chez les propriétaires et les locataires, selon la situation de migration (n = 326)

4.3 LES PERCEPTIONS LIÉES AU COÛT DES LOGEMENTS

Comme mentionné précédemment, le prix élevé des logements est un obstacle fréquemment rencontré par les migrants lorsqu'ils en recherchent un en Gaspésie. Chez les locataires ayant répondu à la question du sondage (*n* = 203), le prix mensuel moyen déboursé pour un logement est de 776,98 $ (écart-type = 284,93 $). En ventilant les données par type de logement, on constate que le prix mensuel moyen est de 284 $ pour les résidences, de 437,50 $ pour les chambres, de 680,35 $ pour les appartements, de 924,36 $ pour les maisons et de 807,36 $ pour les autres types de logements, par exemple un chalet ou une chambre de motel[4] (figure non montrée).

Le prix des logements en Gaspésie représente non seulement un obstacle dans la recherche d'un logement, mais également la plus grande préoccupation des répondants de l'étude. La figure 6[5] présente les principales préoccupations des locataires et des propriétaires en matière de logement. Les locataires devaient mettre en ordre de préoccupation 11 caractéristiques

[4] Seulement 6 répondants vivent en chambre et 1 répondant vit en résidence étudiante. L'échantillonnage n'étant pas probabiliste, il est important de ne pas considérer ces données comme la moyenne de la population, et une attention particulière doit être portée aux petits échantillons, comme dans le cas présent.
[5] Comme certaines caractéristiques ne s'appliquent pas aux propriétaires (p. ex. la tolérance du propriétaire envers les animaux), les propriétaires devaient classer 8 des 11 caractéristiques. Il est donc important de regarder l'ordre de classification plutôt que de comparer les moyennes des deux groupes.

(1 correspondait à la caractéristique la plus préoccupante et 11 à la moins préoccupante). Les propriétaires, quant à eux, devaient hiérarchiser 8 caractéristiques (1 correspondait à la caractéristique la plus préoccupante et 8 à la moins préoccupante). La figure montre que les locataires et les propriétaires ont des préoccupations semblables lorsqu'il s'agit du logement. Le coût, la propreté, la qualité et la grandeur du logement sont des caractéristiques considérées comme très importantes par les deux groupes.

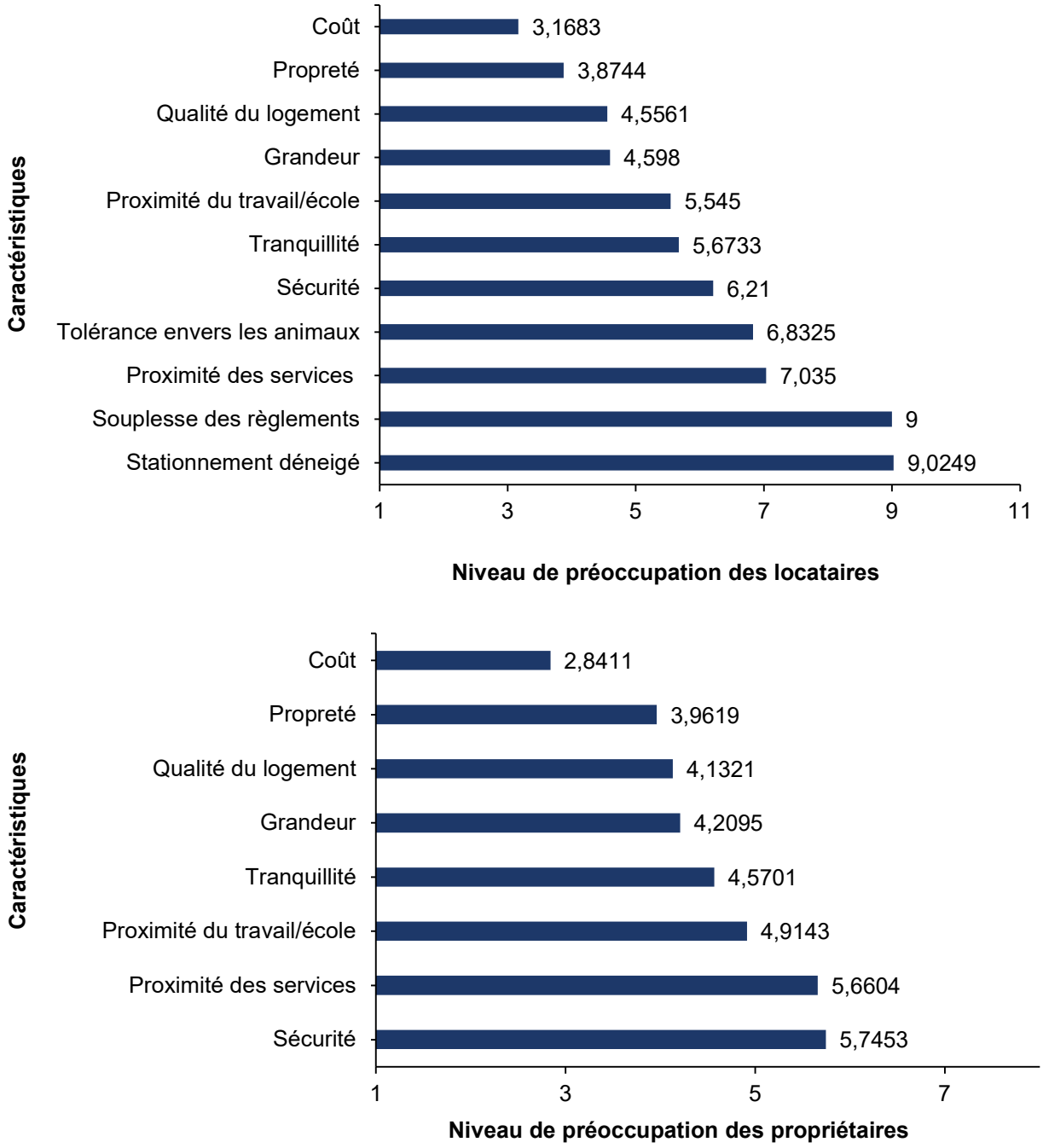

Figure 6 – Niveau de préoccupation moyen à l'égard de caractéristiques relatives au logement, propriétaires (n = 104) et locataires (n = 191)

Bien que le coût, la propreté, la qualité et la grandeur du logement soient des caractéristiques auxquelles les locataires et les propriétaires accordent beaucoup d'importance, cela ne veut pas dire qu'ils sont pour autant satisfaits de ces caractéristiques dans leur logement. Les répondants devaient donc indiquer, sur une échelle de 1 à 4 (1 = pas ou peu satisfait et 4 = très satisfait), leur niveau de satisfaction à l'égard de chacune des caractéristiques. Des analyses descriptives montrent que le niveau de satisfaction moyen, sur 4, est de 3,08 pour les locataires et de 3,34 pour les propriétaires. Il semble donc que, de manière générale, les propriétaires soient plus satisfaits de leur logement que les locataires. La figure 7 présente une analyse approfondie du niveau de satisfaction moyen des locataires et des propriétaires à l'égard de 11 caractéristiques. Les différences les plus notables entre les deux populations s'expriment par rapport au niveau de sécurité perçu, à la propreté, à la grandeur, à la tranquillité et à la qualité du logement. Finalement, bien que les locataires semblent relativement satisfaits du coût déboursé pour leur logement, la majorité d'entre eux (65,5 %) ne sont pas prêts à débourser davantage pour un logement qui serait d'une meilleure qualité.

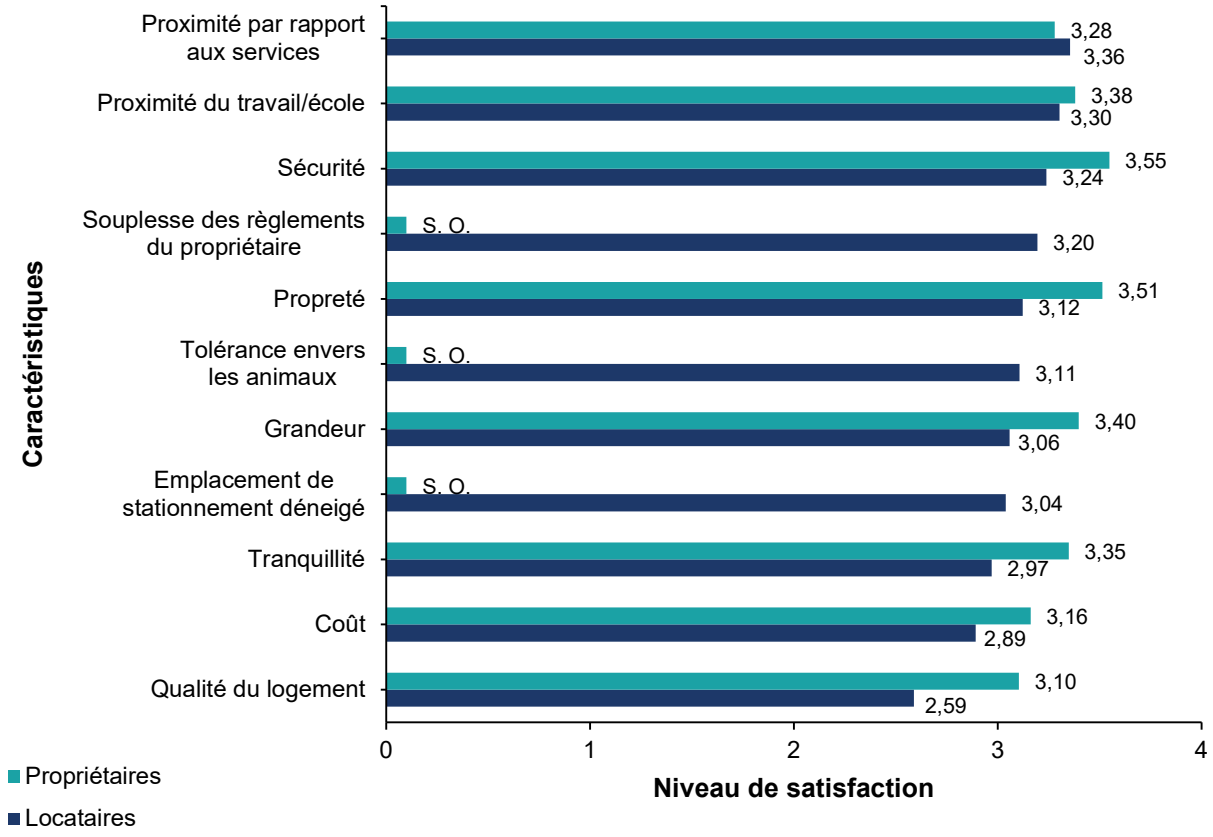

Figure 7 – Niveau de satisfaction moyen à l'égard du logement, selon différentes caractéristiques, Locataires (n =205) et Propriétaires (n = 108)

Note : Certaines caractéristiques ne sont pas applicables (S. O.) aux propriétaires (p. ex. la tolérance envers les animaux).

4.4 L'EXPÉRIENCE VÉCUE PAR LES NOUVEAUX ARRIVANTS CONCERNANT LA SAISONNALITÉ DU MARCHÉ LOCATIF

La Gaspésie est une destination touristique prisée par les visiteurs aux échelles provinciale, nationale et internationale. En 2019, ce sont plus de 535 000 touristes qui ont visité la région lors de la saison estivale, laquelle s'étend de mai à septembre (Tourisme Gaspésie, 2021). Cette affluence touristique fait toutefois augmenter l'intensité de la demande pour des logements locatifs. Parmi les répondants du sondage qui sont des locataires, 13,2 % sont forcés de quitter leur logement pour la période estivale. Dans la plupart des cas, les locataires doivent quitter leur logement parce que le propriétaire reprend possession de sa demeure durant l'été ou parce que le logement est destiné à accueillir les touristes. Les locataires qui doivent quitter leur logement à des fins touristiques habitent principalement des maisons (53,57 %). Parmi les locataires qui doivent quitter leur logement, les migrants internationaux sont surreprésentés. En effet, 24 % d'entre eux doivent quitter leur logement l'été pour des raisons touristiques, comparativement à 14,29 % chez les migrants interrégionaux et à 4 % chez les migrants de retour. Il semble donc que les migrants internationaux et interrégionaux soient plus affectés par la saisonnalité du marché locatif, ce qui précarise leur migration et fort probablement leur rétention dans la région.

On remarque également que hors de la saison touristique, le prix moyen déboursé pour un logement à visée touristique est plus élevé que celui déboursé pour un logement qui n'a pas cette vocation. En effet, le prix mensuel moyen déboursé pour un logement à visée touristique est de 830,26 $ par mois, alors qu'il est de 768,03 $ pour un logement à visée non touristique. En d'autres mots, les logements à visée touristique sont généralement plus dispendieux que les autres logements, et ce, même hors de la saison estivale. On note également que près de 37 % des répondants qui habitent dans un logement, à vocation touristique ou non, ont indiqué ne pas détenir de bail au moment de répondre au sondage.

La saisonnalité du marché locatif ne semble pas affecter les locataires des différentes MRC de manière équivalente. La figure 8 montre la répartition des locataires des différentes MRC, selon qu'ils doivent ou non quitter leur logement l'été en raison de la saisonnalité du marché. Dans la MRC de La Côte-de-Gaspé, ce sont 19,23 % des locataires qui doivent quitter leur logement pour la saison estivale. Dans la MRC Avignon, cette proportion est de 11,1 %, ce qui est semblable dans la MRC de Bonaventure (10,2 %). Dans la MRC du Rocher-Percé, ce sont 8,3 % des locataires qui doivent quitter leur logement. Finalement, dans la MRC de La Haute-Gaspésie, cette proportion est de 18,75 %, mais l'échantillon est de seulement 16 répondants, ce qui est significativement plus faible que dans les autres MRC (moyenne = 31,25).

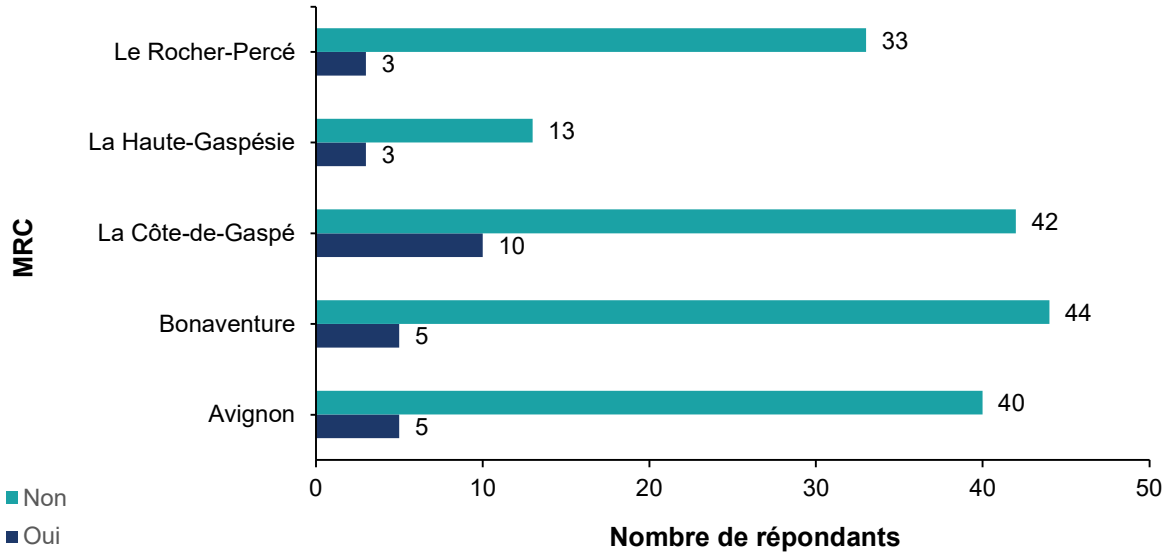

Figure 8 – Répartition des locataires (en nombre) par MRC, selon l'obligation de quitter leur logement l'été en raison de la saisonnalité du marché locatif en Gaspésie (n = 198)

Parmi les locataires qui doivent quitter leur logement lors de la saison estivale, 84,6 % sont situés dans des municipalités centrales (p. ex. Carleton-sur-Mer). Cette statistique est intéressante, mais son utilité est limitée parce que la grande majorité des logements locatifs sont situés dans les municipalités centrales. Ainsi, il vaut mieux dire que 14,86 % des répondants qui sont locataires dans une municipalité dite centrale doivent quitter leur logement pour la saison estivale. Pour les locataires habitant dans une municipalité périphérique, cette proportion est de 8 %. Finalement, les locataires vivant dans une maison et dans un type de logement « autre » (p. ex. une roulotte, un chalet) ont plus de chance de devoir quitter leur logement en raison de la saisonnalité du marché. En effet, 35,7 % (*n* = 14) des locataires qui vivent dans un logement de type « autre » doivent le quitter durant la saison estivale. Chez les locataires qui louent une maison, cette proportion est de 17,2 % (*n* = 87), tandis qu'elle est de seulement 5,8 % chez les locataires vivant en appartement (*n* = 103) (figure non montrée).

En somme, la saisonnalité du marché locatif affecte une grande proportion des locataires qui ont répondu au sondage et, de façon plus marquée, les migrants internationaux et interrégionaux. Ces locataires vivent majoritairement dans des maisons, qui sont louées aux touristes ou reprises par leur propriétaire pendant la saison estivale. Les locataires vivant dans la MRC de La Côte-de-Gaspé et dans les municipalités centrales de la Gaspésie sont plus particulièrement affectés par la saisonnalité du marché.

4.5 LES EXPÉRIENCES QUANT AU PROCESSUS D'AFFICHAGE DES LOGEMENTS DISPONIBLES

Plusieurs moyens sont mis à la disposition des locateurs ou des propriétaires qui souhaitent vendre ou louer leur propriété et diffuser leur offre. Comme ils ont le choix entre une multitude de médias (réseaux sociaux, sites spécialisés, etc.), il est pertinent de se pencher sur les moyens que les locataires et les propriétaires ont utilisés pour trouver un logement. La figure 9 montre que 46,67 % des répondants avec un logement l'ont trouvé à l'aide du bouche-à-oreille, alors qu'un peu plus d'un répondant sur cinq l'ont trouvé en consultant des annonces sur les réseaux sociaux. Des analyses approfondies suggèrent que les locataires et les propriétaires utilisent des stratégies différentes pour trouver un logement. La figure 9 illustre que 47,86 % des propriétaires ont trouvé leur logement par l'entremise d'annonces sur Internet (p. ex. Centris.ca), à la radio ou sur un tableau d'affichage dans un commerce, comparativement à 9,86 % des locataires. Inversement, les locataires (28,64 %) semblent plus enclins que les propriétaires (7,69 %) à utiliser les réseaux sociaux pour trouver un logement.

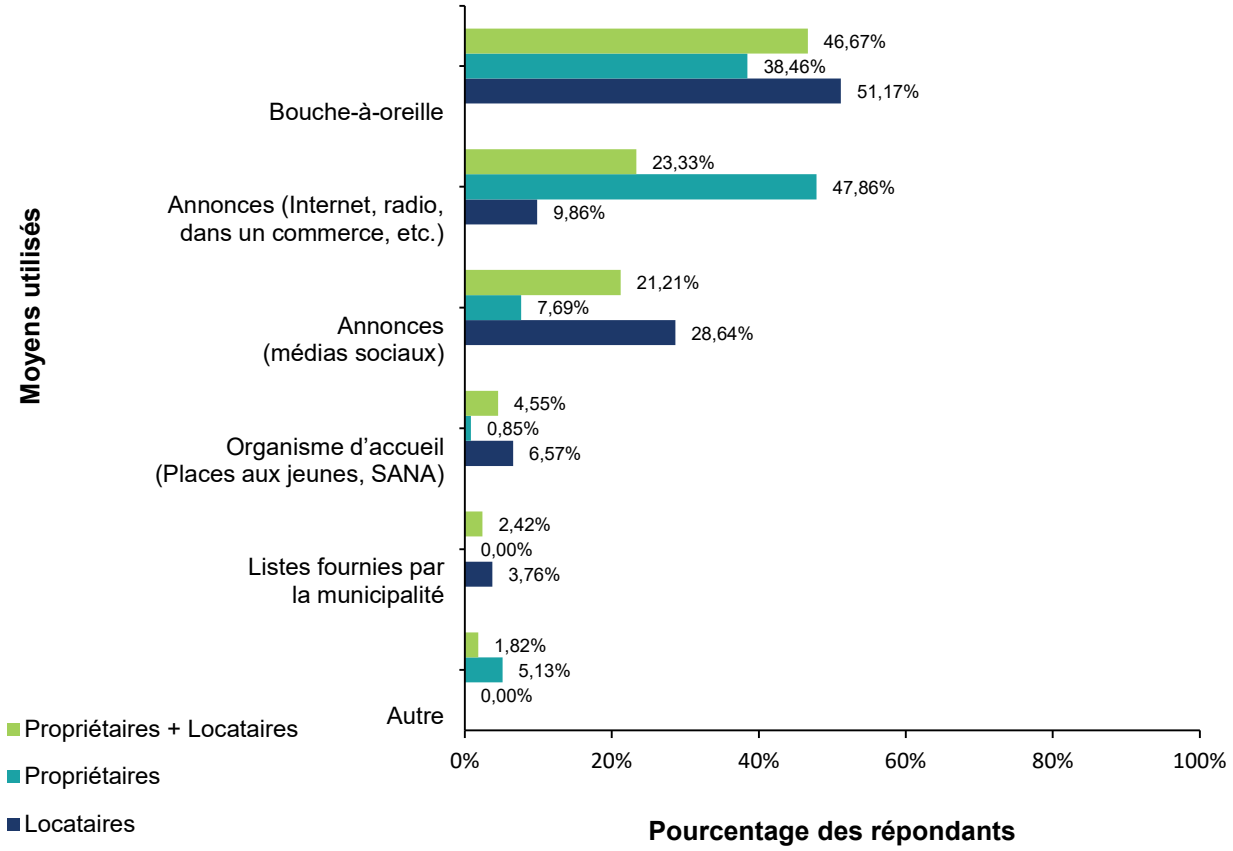

Figure 9 – Fréquence, en pourcentage, des moyens utilisés pour trouver un logement, propriétaires, locataires et total par catégorie (propriétaires + locataires) (n = 330)

Quant aux répondants sans logement, ils utilisent généralement plusieurs moyens différents pour en trouver un. La figure 10 montre que la stratégie la plus utilisée pour les recherches est la

consultation des annonces sur les médias sociaux. Le bouche-à-oreille aussi est fréquemment sollicité (71,70 %). De plus, 58,49 % des répondants sans logement ont fait des recherches en consultant d'autres types d'annonces, soit sur Internet, à la radio, dans un commerce, etc. Dans une moindre mesure, 32,08 % ont effectué des recherches dans des listes fournies par les municipalités et 28,30 % ont reçu de l'aide des organismes d'accueil, soit le service d'accueil aux nouveaux arrivants (SANA) ou Place aux jeunes.

Des analyses plus poussées montrent que 56,5 % des répondants sans logement ont utilisé trois méthodes différentes ou plus pour en trouver un (figure non montrée).

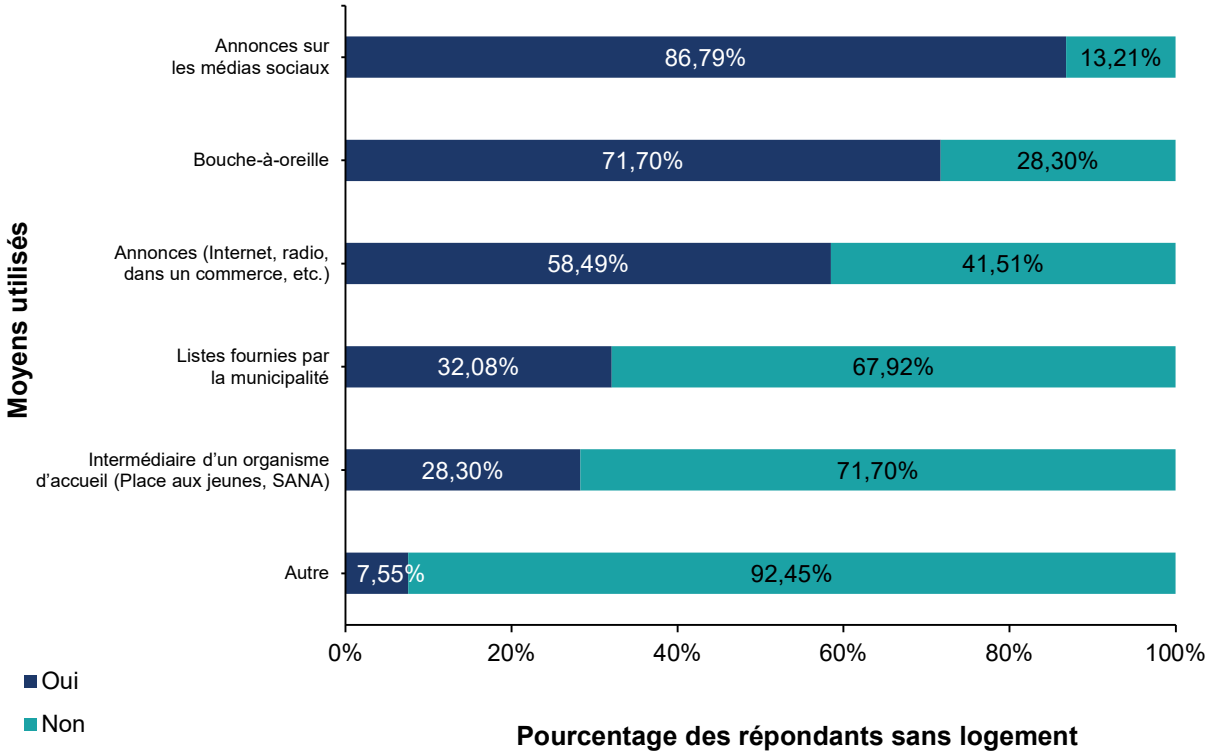

Figure 10 – Fréquence, en pourcentage, des moyens utilisés pour trouver un logement chez les répondants sans logement (n = 53)

4.6 L'EXPÉRIENCE DE RECHERCHE DE LOGEMENT À DISTANCE PAR LES PERSONNES SOUHAITANT MIGRER EN GASPÉSIE

Parmi les personnes sans logement, celles qui ont comme projet d'aller vivre ou de retourner vivre en Gaspésie, c'est-à-dire celles qui ne sont pas encore déménagées dans la région, ont rencontré plus d'obstacles lors de leur recherche de logement que les migrants de retour[6]. Comme le montre la figure 11, 20,83 % des migrants de retour ont connu quatre obstacles ou

[6] Dans cette section, pour faciliter la lecture du texte, le terme *migrants de retour* englobe les nouveaux arrivants vivant en Gaspésie et les migrants de retour.

plus lors de leur recherche de logement, tandis que cette proportion s'élève à 37,50 % chez les personnes ayant comme projet d'aller vivre ou de retourner en Gaspésie. Cependant, chez les migrants de retour, 33,33 % ont connu trois obstacles, alors que cette proportion est de 12,5 % chez les personnes ayant comme projet d'aller vivre ou de retourner vivre en Gaspésie. Dans les deux groupes, 37,50 % ont vécu deux obstacles. Enfin, peu de gens ont rencontré seulement un obstacle lors de leur recherche de logement, soit 8,33 % des migrants de retour et 12,50 % des répondants ayant comme projet d'aller vivre ou retourner vivre en Gaspésie.

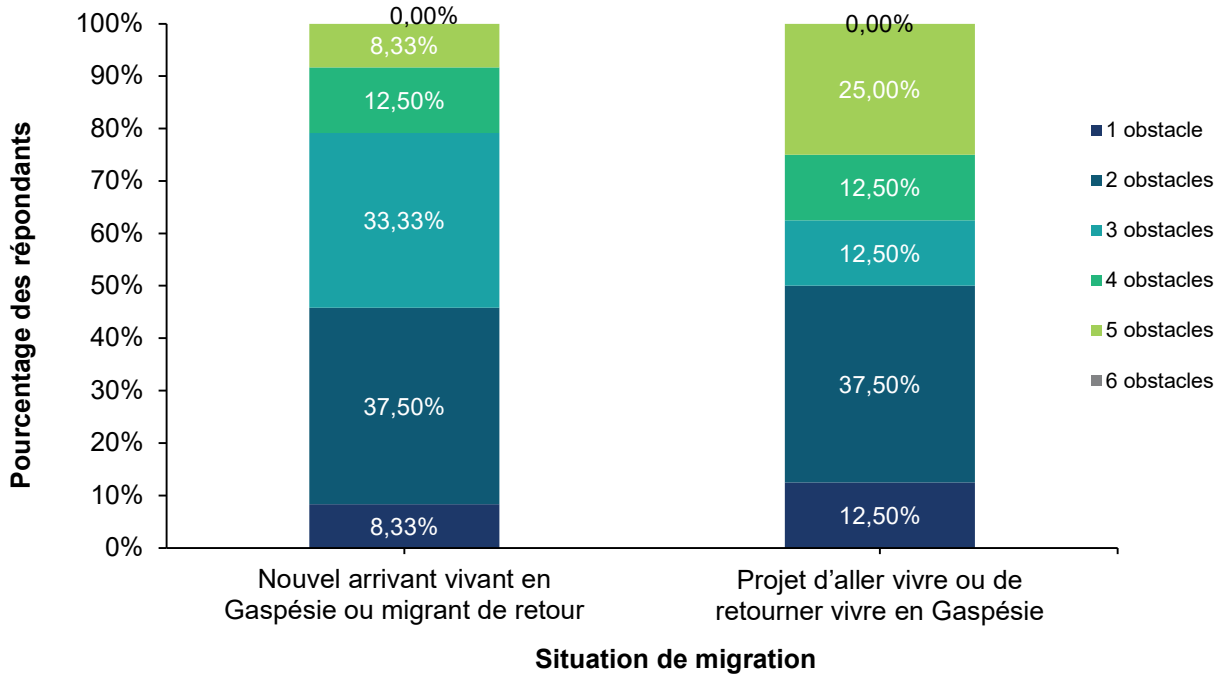

Figure 11 – Répartition, en pourcentage, des répondants sans logement, selon le nombre d'obstacles rencontrés lors de leur recherche d'un logement, Migrants ayant comme projet de s'établir en Gaspésie et Migrants de retour.

4.7 L'ÉTAT MATÉRIEL DES LOGEMENTS

Pour les propriétaires et locataires, la qualité des logements est la caractéristique avec le plus faible niveau de satisfaction (voir figure 7). La qualité des logements et leur état matériel est d'ailleurs l'un des principaux facteurs nuisant aux répondants dans leur recherche d'un logement. En effet, 37,5 % des répondants considèrent la qualité des logements comme un obstacle lors de la recherche d'un logement (voir figure 3). Chez les locataires, ce sont ceux qui vivent en appartement qui sont le moins satisfaits de la qualité de leur logement, avec un niveau de satisfaction moyen de 2,53 (écart-type = 1,01). Il est toutefois pertinent de noter que les locataires vivant en appartement sont généralement très satisfaits de la proximité de leur logement avec leur travail/école (moyenne = 3,35) et les services (moyenne = 3,47), mais que la qualité et l'état matériel du logement viennent miner leur niveau de satisfaction global à l'égard de celui-ci.

Parmi les locataires, 37,9 % et 14,3 % estiment que leur logement requiert des réparations respectivement mineures et majeures[7]. Chez les nouveaux arrivants qui sont propriétaires, 40,2 % et 26,5 % d'entre eux considèrent que leur logement requiert des réparations respectivement mineures et majeures.

En somme, il semble que l'emplacement des logements locatifs satisfasse les répondants, mais que la qualité, l'état matériel, le coût et la propreté des logements nuisent à la fois à la satisfaction des locataires et au processus de recherche d'un logement.

4.8 LA DIVERSITÉ DES LOGEMENTS DANS CHACUNE DES MRC

Une grande proportion des répondants au sondage qui sont des migrants de retour sont établis dans les municipalités de Gaspé et de Carleton-sur-Mer, comme le montre la figure 12. De plus, 44,64 % des migrants de retour sont établis dans la Baie-des-Chaleurs[8]. Ce pourcentage peut s'expliquer, en partie, par le fait qu'une faible proportion des répondants vient du côté nord de la Gaspésie (p. ex. Sainte-Anne-des-Monts).

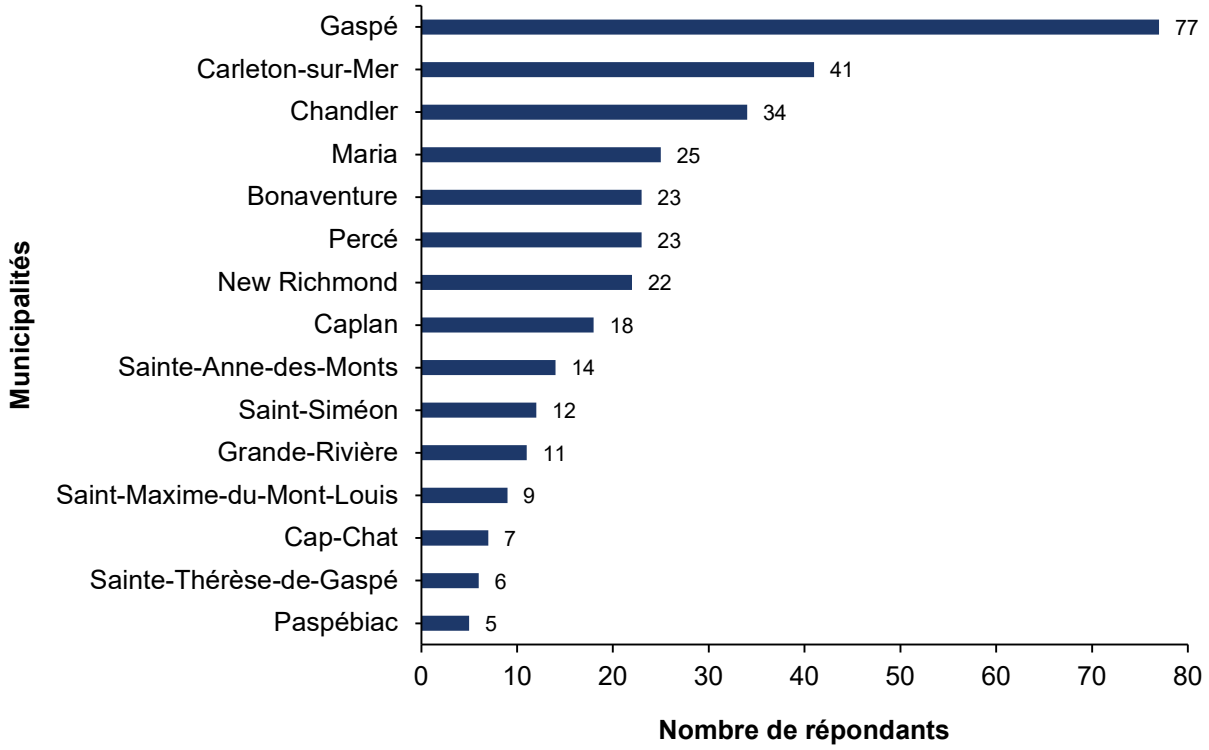

Figure 12 – Répartition (en nombre) des répondants en fonction de la municipalité dans laquelle ils habitent (n = 327)

[7]À titre de référence, les exemples de bris qui demandent des réparations mineures sont : des carreaux de plancher détachés ou manquants; des briques descellées; des bardeaux arrachés; des marches, des rampes ou un revêtement extérieur défectueux, etc. Les réparations considérées comme majeures touchent : la plomberie et l'électricité; la charpente des murs; les planchers et plafonds, etc. Les menus travaux (p. ex. la peinture) ne sont pas considérés ici comme des réparations.

[8] La Baie-des-Chaleurs comprend 14 municipalités, villes et villages, de Pointe-à-la-Croix à Saint-Godefroi.

Note : 345 réponses valides ont été saisies pour cette question. Pour des raisons de confidentialité, les municipalités avec un nombre de répondants inférieur à cinq ne sont pas illustrées dans cette figure.

La figure 13 montre la répartition des différents types de logements des locataires, selon les MRC. La majorité des locataires vivent en appartement, bien que ce ne soit pas le cas dans toutes les MRC. Par exemple, dans la MRC d'Avignon, plus de répondants louent une maison (48,9 %) qu'un appartement (44,4 %). Dans la MRC du Rocher-Percé, 7 répondants sur 36 (19,4 %) louent un autre type d'habitation (p. ex. un chalet). Il est intéressant de rappeler que 35,7 % des locataires qui vivent dans un autre type d'habitation (un chalet, une roulotte, etc.) doivent le quitter l'été en raison de la saison touristique.

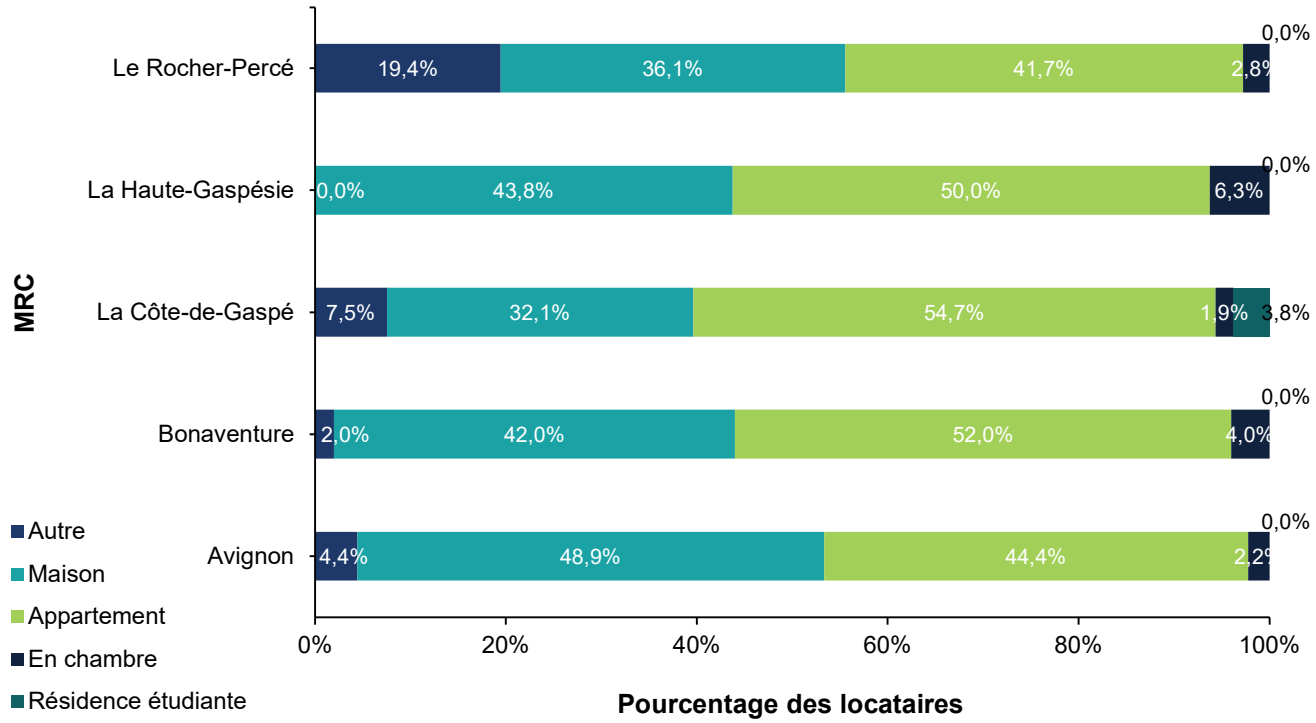

Figure 13 – Répartition, en pourcentage, des locataires, selon le type de logement dans lequel ils vivent et selon la MRC dans laquelle ils vivent (n = 200)

Comme mentionné précédemment, 37,3 % des locataires qui ont répondu au sondage n'ont pas de bail de logement. Des analyses plus approfondies (figure 14) montrent la répartition des locataires de chacune des MRC, selon qu'ils aient ou non un bail de logement. Toutes proportions gardées, c'est dans les MRC de La Haute-Gaspésie et du Rocher-Percé que les locataires ont moins tendance à avoir un bail de logement. Toutefois, si on prend en considération le type de logement, les résultats montrent que les locataires d'habitation de type « autre » ont moins tendance à avoir un bail de logement et qu'ils sont principalement concentrés dans la MRC du Rocher-Percé. En effet, sur 14 locataires vivant dans un autre type de logement, 10 ne possèdent pas de bail (71,4 %).

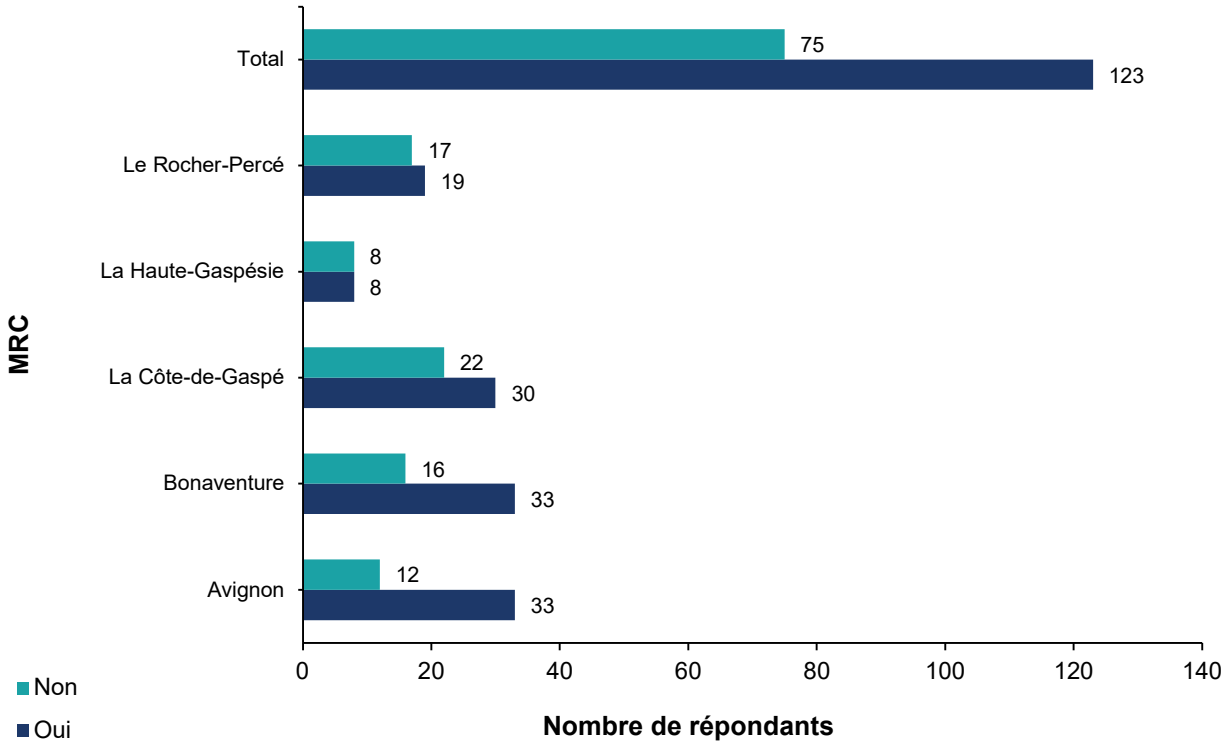

Figure 14 – Répartition des locataires dans chacune des MRC, selon qu'ils aient ou non un bail de logement (n = 198)

En somme, la majorité des répondants au sondage sont établis au sud de la péninsule gaspésienne ou dans la ville de Gaspé. Dans chacune des MRC, les locataires vivent principalement dans des maisons ou des appartements.

4.9 LES RAPPORTS ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES

Parmi les répondants, 35,80 % sont propriétaires et 64,20 % sont locataires. La majorité des répondants avec un logement en Gaspésie ont entre 25 et 34 ans. La répartition des locataires et des propriétaires, selon leur âge, est présentée à la figure 15.

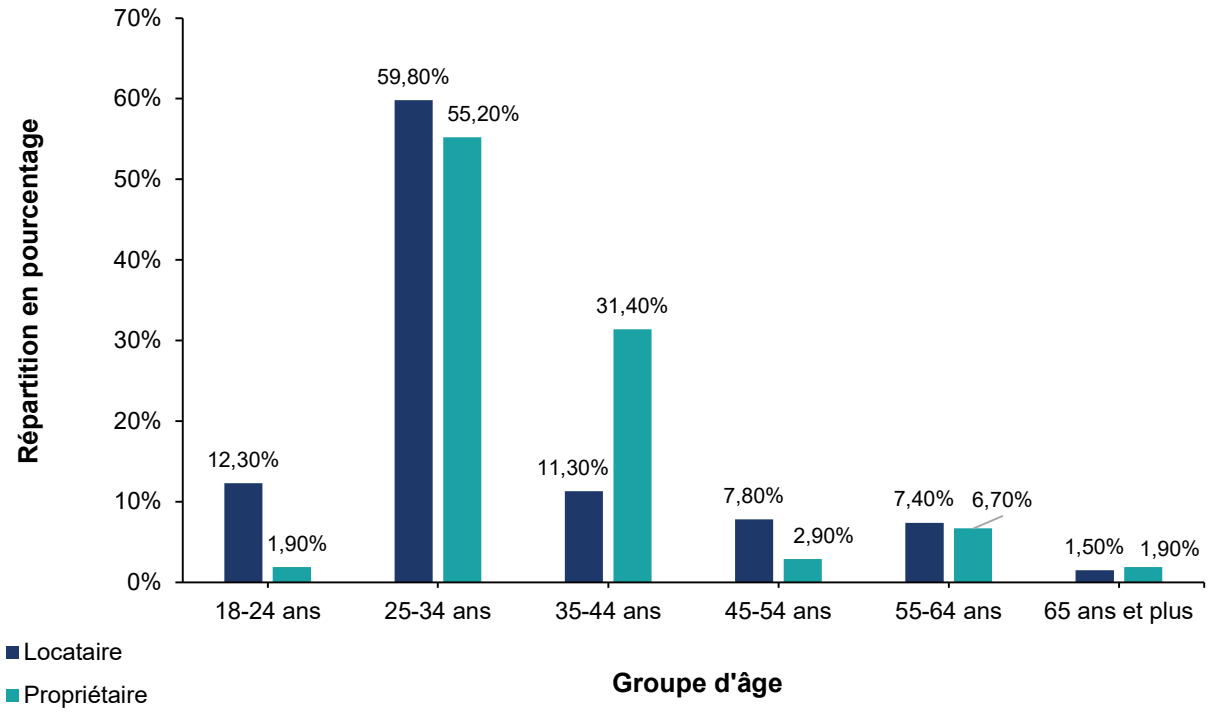

Figure 15 – Répartition, en pourcentage, des répondants selon leur âge, propriétaires (n = 105) et locataires (n = 204)

La figure 16 illustre la répartition des locataires et des propriétaires selon le revenu annuel médian de leur ménage. Le revenu annuel médian du ménage des locataires est de 50 000 $, alors qu'il est de 70 000 $ pour les propriétaires. Cependant, cette statistique doit être évaluée en fonction de la constitution des ménages.

En effet, les locataires sont beaucoup plus enclins à vivre seuls dans leur logement (37,4 %) que les propriétaires (8,2 %), ce qui a une influence directe sur le calcul du revenu du ménage. Les propriétaires sont également plus nombreux (82,8 %) que les locataires (45,2 %) à vivre en famille ou en couple dans leur logement. Une faible proportion des propriétaires vivent en colocation (5,7 %), comparativement aux locataires (15,1 %). De ce fait, la majorité des locataires (66,7 %) et des propriétaires (71,4 %) vivant en collocation ont rapporté qu'ils aimeraient mieux vivre seuls (figure non montrée).

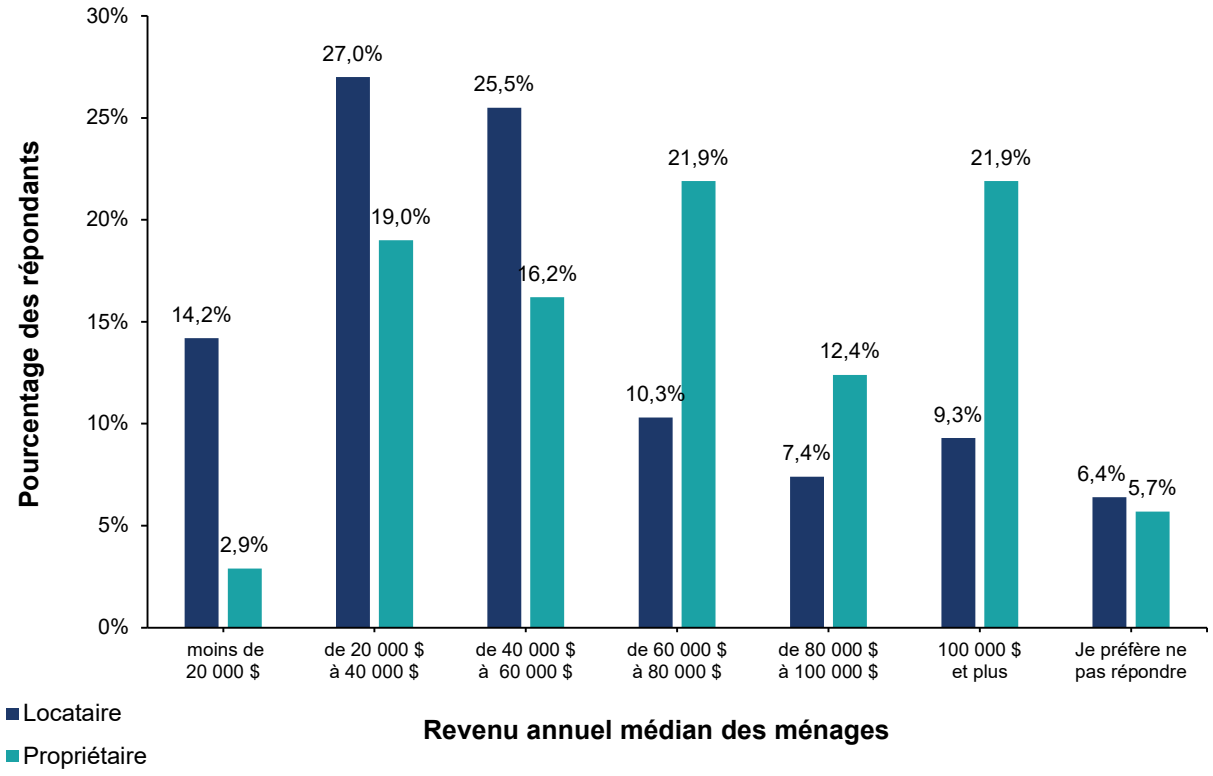

Figure 16 – Répartition, en pourcentage, des répondants selon le revenu annuel médian de leur ménage, propriétaires (n = 118) et locataires (n = 214)

5. DISCUSSION

Les résultats des collectes de données présentés dans la section précédente documentent les principaux enjeux vécus par les nouveaux arrivants et les acteurs privés du logement locatif en Gaspésie. Ces deux populations représentent les deux extrémités du continuum de l'offre et de la demande en logement locatif dans la région. Cette discussion vise donc à mettre en relation les résultats obtenus dans le cadre du présent projet.

5.1 LES ACTEURS PRIVÉS ET L'OFFRE EN LOGEMENT LOCATIF

Chaque territoire vit une réalité du logement qui lui est propre. En Gaspésie, l'enjeu de la rareté de l'offre en logement doit être souligné. En octobre 2020, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) publiait les données sur le taux d'inoccupation des municipalités canadiennes. Au Québec, le taux d'inoccupation était de 1,5 % (SCHL, 2021a) pour les appartements et les maisons en rangée pour les municipalités de 2 500 à 10 000 habitants et de 2,4 % (SCHL, 2021b) pour les municipalités de plus de 10 000 habitants. Pour les municipalités de la Gaspésie, le taux d'inoccupation pour les appartements et les maisons en rangée est de 0 % pour 4 des 5 municipalités pour lesquelles une statistique fiable et valide peut être calculée (tableau 1). Pour la municipalité de Gaspé, qui compte plus de 10 000 habitants et qui n'est donc pas incluse dans le tableau 1, le taux d'inoccupation était de 1,5 % en octobre 2019 (SCHL, 2020). En guise de rappel, le taux d'équilibre est généralement fixé à 3 %. En dessous de ce seuil, les experts considèrent qu'il y a une pénurie de logements. C'est donc dire qu'il y a une très forte pénurie d'appartements et de maisons en rangée à louer dans la région. Au sud de la péninsule, les données montrent qu'aucun logement n'est disponible.

Tableau 1 – Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de chambres par municipalité (2 500 à 10 000 habitants)

	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres +	Total	Cote
Bonaventure	**	0	**	0	**	
Carleton-sur-Mer	**	0	0	**	0	d
Chandler	**	0	0	0	0	d
Grande-Rivière	**	**	0	0	**	
Maria	**	**	0	**	0	d
New Richmond	**	**	0	**	**	
Paspébiac	**	**	**	**	**	
Percé	**	**	0	**	0	d
Sainte-Anne-des-Monts	0	0,7	1,5	0	0,8	a

Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation.

Notes :
** : donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Cote a : excellent, b : très bon, c : bon, d : passable (utiliser avec prudence).

Les acteurs privés du logement locatif évoluent dans un contexte où la demande excède l'offre. Selon les résultats obtenus dans le cadre de la présente étude, les promoteurs et les entrepreneurs immobiliers expliquent un tel déséquilibre par un ensemble de dynamiques qui, selon eux, précarisent le développement immobilier locatif en Gaspésie. Le risque financier lié au développement immobilier locatif en Gaspésie est un problème important. Selon les acteurs consultés, tout projet immobilier de construction de nouveaux logements locatifs nécessiterait une période d'amortissement d'au moins une dizaine d'années avant d'être rentable. Un ensemble de facteurs alimentent ce problème.

En premier lieu, le surcoût des matériaux de construction en Gaspésie, comparativement aux autres régions du Québec, s'avère un facteur important. Cette différence aurait comme effet d'engendrer un coût par porte de 20 000 $ à 25 000 $ plus élevé qu'ailleurs au Québec pour une nouvelle construction. Le manque de main-d'œuvre spécialisée est un autre enjeu nuisant à la construction de nouveaux logements. Plusieurs des acteurs interviewés considèrent qu'il est beaucoup plus avantageux financièrement de rénover des bâtiments déjà construits pour y aménager des logements locatifs que de démarrer des chantiers pour la construction de logements neufs. Lorsqu'ils constatent les coûts élevés pour la construction neuve, ils préfèrent ne pas investir puisque les bénéfices, sur le plan financier, ne sont pas assez intéressants.

En deuxième lieu, les promoteurs immobiliers rapportent que l'investissement dans un projet de construction de logements neufs est difficilement rentable en raison du prix moyen, jugé trop bas, des logements locatifs en Gaspésie.

5.2 DIVERSITÉ, ÉTAT ET DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS ACTUELS

Plus d'un tiers des acteurs privés du milieu de l'immobilier ont souligné de façon spontanée que l'offre de logements en Gaspésie est peu diversifiée et qu'elle ne permet pas de répondre aux demandes et aux attentes actuelles. Plusieurs nouveaux arrivants ont exprimé une préférence pour des logements récents, alors que le parc locatif de la Gaspésie se fait vieillissant. Dans certains cas, un logement vieillissant équivaut à un logement en mauvais état. Environ le tiers des répondants au sondage, notamment les locataires vivant en appartement, considèrent la qualité des logements comme un obstacle lors de la recherche d'un logement.

L'importance du tourisme en Gaspésie est un autre élément contribuant à la précarité de l'accès au logement pour les nouveaux arrivants. L'afflux important de touristes se déroule principalement durant la saison estivale, mais les impacts de cette dynamique sur l'offre en logement locatif se font sentir à longueur d'année pour une part des occupants de logements locatifs.

Les résultats du sondage suggèrent que les migrants internationaux et interrégionaux sont ceux qui sont le plus grandement affectés par la saisonnalité du logement locatif. Comme ils vivent majoritairement dans des maisons louées aux touristes ou reprises par leur propriétaire pendant la saison estivale, ils doivent se trouver un nouveau logement durant cette période. Sur l'ensemble du territoire, les locataires de la MRC de La Côte-de-Gaspé et des municipalités centrales de la Gaspésie sont plus particulièrement affectés par l'instabilité du logement locatif causée par le tourisme.

Pour les locataires forcés de quitter leur logement pour la saison estivale, les solutions possibles sont de demeurer dans le logement l'été et de payer le prix saisonnier que demande le propriétaire, de partager contre leur gré un autre logement en colocation et, parfois même, de quitter définitivement la région. En effet, malgré les retombées économiques du tourisme en Gaspésie, l'instabilité du logement locatif causée par cette industrie a également des effets négatifs sur les efforts investis dans la rétention des nouveaux arrivants. Cette réalité avait d'ailleurs été mentionnée dans le cadre du projet *Portrait évolutif du logement en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine* (Glazer Allard, 2017, p. 11) *:*

> Le marché de villégiature qui s'installe à l'arrivée de la période touristique exclut un nombre important de logements du marché locatif, ce qui a pour effet de contraindre les locataires à devoir déménager. La situation semble toucher toutes les catégories de personnes, mais son effet a pu être observé particulièrement auprès des nouveaux arrivants. Certains [des participants au Colloque en habitation sociale et communautaire[9]] posaient la question à savoir si cette

[9] Le Colloque en habitation sociale et communautaire a eu lieu en Gaspésie au printemps 2017. Il a été organisé par le Groupe ressource en logements collectifs de la Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine.

dynamique n'était pas en fait un obstacle au développement de la région, puisque faute de logement, les nouveaux arrivants pouvaient envisager de quitter la région.

L'affichage des logements locatifs disponibles pose également problème pour bon nombre de nouveaux arrivants. Les logements à louer sont affichés de manière plus informelle que les propriétés à vendre. Les résultats du sondage (voir figure 9) montrent que les propriétaires ont davantage trouvé leur propriété à l'aide des annonces sur Internet (p. ex. Centris, Realtor.ca, etc.), à la radio ou sur le tableau d'affichage dans un commerce, alors que les locataires ont dit utiliser le bouche-à-oreille et les réseaux sociaux (p. ex. le groupe Facebook *Maison, Chalet, Terrain, VR à vendre ou à louer dans l'Est du Québec*).

5.3 LES NOUVEAUX ARRIVANTS ET LA DEMANDE EN LOGEMENT LOCATIF

Les nouveaux arrivants se situent à l'autre extrême du continuum, soit la demande en logement. Bien que cette étude se soit intéressée précisément à eux, les nouveaux arrivants ne représentent qu'une sous-population de l'ensemble de la population à la recherche d'un logement locatif en Gaspésie. Les résultats montrent toutefois qu'en fonction de leur profil, les nouveaux arrivants sont exposés à un ensemble d'enjeux particuliers par rapport à l'ensemble de la population cherchant un logement locatif en Gaspésie.

L'expérience de recherche d'un logement en Gaspésie est généralement considérée comme difficile ou très difficile par les nouveaux arrivants. Comme mentionné dans la présentation des résultats du présent sondage, les nouveaux arrivants, qu'ils soient locataires ou propriétaires, rencontrent en moyenne plus de deux obstacles lorsqu'ils tentent de venir s'établir dans la région. Le manque de logements disponibles est le principal obstacle, et selon les intervenants des services d'accueil, c'est cet obstacle qui fait avorter le projet de plusieurs nouveaux arrivants potentiels.

Les résultats du sondage montrent aussi que les personnes qui projettent d'aller vivre ou de retourner vivre en Gaspésie sont celles qui ont rencontré le plus d'obstacles dans leur recherche d'un logement (figure 11). Ces personnes ont en effet vécu plus de difficultés que les nouveaux arrivants vivant en Gaspésie ou que les migrants de retour. Ce résultat corrobore les constats dressés par les intervenants des services d'accueil et d'intégration, qui ont noté des comportements discriminatoires de la part de certains propriétaires. Ces comportements sont généralement dirigés vers les migrants internationaux et les migrants d'une autre région. Pour faciliter l'arrivée de ces nouveaux arrivants, certains des intervenants agissent comme point de rencontre entre le propriétaire et la personne qui recherche un logement.

Une part des propriétaires de logements locatifs ont souligné vouloir rencontrer leurs futurs locataires potentiels avant de signer un bail avec eux. Cette demande peut s'expliquer par la crainte exprimée par les propriétaires de ne pas obtenir le paiement du loyer. Cette volonté de rencontrer les futurs locataires potentiels peut expliquer en partie pourquoi le bouche-à-oreille est le principal moyen pour trouver un logement locatif. Pour reprendre les termes d'un acteur privé de l'immobilier, « on veut savoir à qui on a affaire ». Cette situation fait toutefois en sorte que les

migrants de retour sont privilégiés dans la recherche d'un logement en Gaspésie, puisqu'ils peuvent s'appuyer sur un réseau de connaissances dans la région. À l'inverse, les migrants internationaux et interrégionaux sont désavantagés, parce que nombre d'entre eux doivent développer un nouveau réseau dans leur région d'accueil. Le Colloque en habitation sociale et communautaire avait également mis de l'avant le fait que les locataires ou locataires potentiels, notamment les travailleurs temporaires, sont victimes de préjugés, de stigmatisation et de racisme de la part de certains locateurs. L'existence d'une liste noire (*blacklist*) de locataires indésirables a également été mentionnée (Glazer Allard, 2017, p. 5).

Les acteurs privés ont soulevé le fait qu'une part importante des locataires recherchent des logements neufs ou en très bon état. Cela cause également une fracture dans l'adéquation de l'offre et de la demande en logement puisque le parc immobilier locatif en Gaspésie est vieillissant et que la majorité des immeubles, locatifs ou non, requièrent des réparations. En effet, les données du recensement de 2016 indiquent que 88,8 % du parc immobilier de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine a été construit avant l'an 2000 et que 66,1 % a été construit avant 1980 (Statistique Canada, 2017).

Le prix des logements à vendre ou à louer est également considéré comme un obstacle de taille par les nouveaux arrivants qui cherchent un endroit où vivre. À ce sujet, les intervenants ont soulevé le fait que les nouveaux arrivants s'attendent à débourser moins d'argent pour un logement en région que pour un logement de qualité semblable dans les grands centres. La dissonance cognitive entre les attentes et le prix réellement déboursé pourrait expliquer pourquoi les nouveaux arrivants perçoivent le coût comme un obstacle à la recherche d'un logement.

Le prix mensuel moyen déboursé par les répondants au sondage pour un logement est de 776,98 $ (écart-type = 284,93 $). Toutefois, selon le recensement de 2016, les frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire étaient de 561 $ en Gaspésie (Statistique Canada, 2016). Il y a donc une grande différence entre les données des répondants du sondage et la moyenne recensée dans la région. L'une des hypothèses pourrait être que les logements abordables ou les logements offrant un meilleur rapport qualité-prix sont déjà occupés par des arrivants qui sont établis depuis plusieurs années.

6. PISTES D’ACTION

Le présent rapport a mis en évidence un ensemble d’enjeux vécus par les nouveaux arrivants et les acteurs privés en lien avec le logement locatif en Gaspésie. Ces difficultés sont la manifestation concrète d’un ensemble de dynamiques socioéconomiques, de l’état du parc immobilier locatif et de décisions politiques qui touchent les deux extrémités du continuum de l’offre et de la demande en logement locatif. Cette section propose quelques pistes d’action qui pourraient contribuer à répondre à ces enjeux.

6.1 LES CENTRES DE SERVICES AUX NOUVEAUX ARRIVANTS : DES ALLIÉS DES MUNICIPALITÉS

Certaines municipalités de la Gaspésie font face à une pénurie aiguë de logements locatifs. Lorsqu’ils arrivent en région, les nouveaux arrivants s’ajoutent aux autres groupes de personnes qui sont également à la recherche de logements locatifs. Les services d’accueil aux nouveaux arrivants permettent de centraliser les besoins de ces derniers et de les mettre en contact avec leur milieu d’accueil. Les municipalités en situation de précarité de logement pourraient tirer profit de la création de ponts de communication entre ces centres et certains de leurs services, notamment l’aménagement et le développement économique. Des municipalités informées des enjeux vécus par les nouveaux arrivants peuvent intégrer plus efficacement leurs besoins dans la prise de décisions.

6.2 L’APPUI PUBLIC À LA RENTABILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS

Les résultats des collectes de données montrent que le faible rendement de l’investissement, couplé à un horizon temporel d’une dizaine d’années, est l’un des principaux facteurs freinant l’investissement privé dans le logement locatif. Les acteurs privés ont faire valoir qu’un ensemble d’incitatifs financiers pourraient contribuer à hausser les investissements dans le logement locatif. Les réalités étant différentes d’une municipalité à l’autre, les décideurs devront faire un état des lieux et évaluer la rentabilité et le bien-fondé de telles mesures en fonction du bien public.

6.3 LA RÉGLEMENTATION POUR CONTRER LA SAISONNALITÉ DU TOURISME

La construction de nouveaux logements peut contribuer à amoindrir les effets négatifs du tourisme sur le logement locatif, mais pour des municipalités où le tourisme a des impacts importants sur la disponibilité des logements locatifs, une réglementation pourrait être nécessaire pour encadrer les pratiques des propriétaires de ces logements. À titre d’exemple, en 2019, Percé a adopté un règlement municipal visant à freiner la conversion de résidences unifamiliales en hébergement touristique pour la zone située entre la rivière de L’Anse-à-Beaufils et Canne-de-

Roches, et ce, afin de favoriser l'implantation de familles et de nouveaux résidents. En 2021, ce règlement a été modifié afin d'en étendre la portée au grand Percé (Radio-Canada, 2021). D'autres municipalités devant composer avec de telles pressions touristiques pourraient considérer l'avenue réglementaire pour stabiliser la disponibilité des logements locatifs sur leur territoire.

6.4 L'AFFICHAGE DES LOGEMENTS LOCATIFS

Un ensemble d'outils ont été utilisés pour améliorer le lien entre les nouveaux arrivants et les propriétaires de logements locatifs. Par exemple, la mise en place de listes téléphoniques par les municipalités ne s'est pas avérée être un moyen efficace pour faciliter la recherche de logement des nouveaux arrivants. Ces listes ne sont pas à jour et sont pour la plupart incomplètes. Plusieurs propriétaires de logement ont en effet décidé de se retirer de ces listes parce que les demandes de la part de locataires étaient devenues incessantes. Dans cette optique, une autre plateforme d'affichage des logements locatifs disponibles pourrait être conçue et déployée. Pour qu'elle soit utilisée, cette plateforme doit notamment répondre aux besoins des propriétaires pour les inciter à y afficher leurs logements disponibles. En ce sens, la mise en place d'une nouvelle plateforme devrait être précédée par l'évaluation des besoins et préférences des propriétaires et des locataires. Autrement, il est probable que le bouche-à-oreille et les médias sociaux demeurent les moyens les plus utilisés par les propriétaires pour afficher les logements locatifs disponibles.

6.5 LA MISE EN PLACE D'UNE CAMPAGNE DE SENSIBILISATION

Les résultats du présent sondage ont fait ressortir un ensemble de dynamiques conflictuelles entre les locataires et les propriétaires de logements locatifs en Gaspésie, notamment des perceptions de discrimination envers les nouveaux arrivants. Une campagne de sensibilisation par rapport à ces enjeux pourrait être élaborée et déployée dans la région. Le présent rapport ainsi que le rapport *Mer et déboires* (Lupien, 2016) pourraient servir de point de départ pour définir les principaux thèmes à aborder durant cette campagne et ainsi illustrer les impacts de ces dynamiques conflictuelles sur les individus dans leur recherche d'un logement.

7. LIMITES DE L'ÉTUDE

Les principales limites de la présente étude concernent les collectes de données auprès des acteurs privés et des nouveaux arrivants.

7.1 LES ENTREVUES TÉLÉPHONIQUES AUPRÈS DES ACTEURS PRIVÉS

L'échantillon pour les entrevues téléphoniques est non probabiliste. L'équipe de recherche et le comité consultatif ont choisi les participants aux entrevues téléphoniques par l'entremise de réseaux de connaissances. Ainsi, ce ne sont pas tous les acteurs privés de l'immobilier qui ont eu l'occasion de faire partie de la collecte de données.

7.2 LE SONDAGE AUPRÈS DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Le sondage a été réalisé à partir d'un échantillonnage non probabiliste de type boule de neige. La population complète des nouveaux arrivants en Gaspésie étant inconnue, aucune base d'échantillonnage n'était disponible. L'équipe de recherche a donc distribué le sondage par le biais de réseaux de connaissances. Par conséquent, les résultats du sondage documentent uniquement les expériences vécues par les participants à la présente étude. Ces résultats ne peuvent pas être généralisés à l'ensemble des nouveaux arrivants de la région.

Le mode de collecte en ligne ajoute une autre vulnérabilité aux résultats. Certaines personnes ont pu répondre plus d'une fois au sondage ou encore ne pas faire partie de la population ciblée.

CONCLUSION

L'objectif du projet était de brosser le portrait du logement locatif en Gaspésie afin de rendre compte des enjeux vécus par les nouveaux arrivants et des facteurs nuisant aux investissements des acteurs privés dans le logement locatif. À cette fin, ce rapport a présenté les résultats de trois collectes de données réalisées dans le cadre du projet. Les résultats ont permis de documenter un ensemble d'enjeux exprimés par les intervenants des services d'accueil aux nouveaux arrivants, les acteurs privés de l'immobilier et les nouveaux arrivants. Les enjeux rencontrés par les nouveaux arrivants et les propriétaires sont multifactoriels et s'inscrivent dans une réalité régionale complexe marquée par un léger renversement du déclin démographique et une pénurie de logements locatifs dans plusieurs municipalités. Cette pénurie est plus aiguë dans les municipalités centrales et les municipalités où l'afflux touristique est important. Pour être porteuses, les suites à donner aux résultats du présent rapport devraient impliquer la participation d'un ensemble de décideurs, d'acteurs socioéconomiques et de citoyens et porter sur l'avenir du logement locatif en Gaspésie. Qu'il s'agisse de la construction de nouveaux logements ou de la rénovation des logements existants vieillissants, des enjeux de rentabilité se posent pour les acteurs privés. À cet égard, les pouvoirs publics doivent décider jusqu'à quel point ils souhaitent financer le logement locatif pour contrer la pénurie actuelle. En ce qui concerne les nouveaux arrivants, la recherche d'un logement en Gaspésie est un exercice difficile. Pour certains, cette expérience est rendue d'autant plus ardue qu'elle est marquée par la précarité et l'instabilité, voire par des perceptions de discrimination. Ces enjeux méritent l'attention des décideurs et des citoyens de la Gaspésie, car la vitalité de la région dépend grandement des nouveaux arrivants ou des migrants de retour. Depuis quelques années, la région sort peu à peu d'une longue période d'exode de sa population. Ainsi, faciliter le processus de migration et la rétention des nouveaux arrivants en s'intéressant aux enjeux du logement, c'est favoriser l'essor économique, social et culturel de la Gaspésie.

BIBLIOGRAPHIE

Chow, M., et Thompson, S. K. (2006, février). *Estimation avec plans d'échantillonnage par dépistage de liens – Une approche bayésienne* (publication n° 12-001-XIF). Statistique Canada. https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/12-001-x/2003002/article/6779-fra.pdf?st=FRQAU-gP

Dubé, B. (2018, 24 octobre). Réflexions sur la pénurie de logements en Gaspésie. *Radio-Canada*. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1131788/penurie-logements-gaspesie

Glazer Allard, J.-D. (2017). *Compte rendu de la tournée de présentation sur le logement en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine*. Centre d'initiation à la recherche et d'aide au développement durable (CIRADD). https://www.ciradd.ca/wp-content/uploads/2021/03/Rapport_colloque_habitation1.pdf

Institut de la statistique du Québec. (2021). *Entrants, sortants, solde migratoire interne et taux correspondants, MRC du Québec (classées par régions administratives)* [Tableau de données]. https://bdso.gouv.qc.ca/pls/ken/ken213_afich_tabl.page_tabl?p_iden_tran=REPER2YU92835-64362154042d0n(:&p_lang=1&p_m_o=ISQ&p_id_sectr=499&p_id_raprt=1518#tri_annee=70&tri_tertr=00

Lupien, P.-L. (2016). *Entre mer et déboires : Précarité résidentielle en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine à partir du vécu des personnes et de la pratique des intervenants*. Centre d'initiation à la recherche et d'aide au développement durable (CIRADD). https://www.ciradd.ca/wp-content/uploads/2019/11/RPSN_2014028_sans_annexes.pdf

Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. (2018). *Plan d'action 2018-2020. Stratégie gouvernementale pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2018-2022.* https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/occupation_territoire/plan_action_ovt_2018_2020.pdf

Ministère de l'Économie et de l'Innovation. (2019). *Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine. Portrait régional.* https://www.economie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/documents_soutien/regions/portraits_regionaux/Gaspesie.pdf

Tourisme Gaspésie. (2021). *Tableau d'estimation de l'achalandage et des retombées économiques du tourisme pour la Gaspésie* [Document inédit].

Radio-Canada. (2021, 4 mars). Percé interdit la conversion de résidences en hébergement touristique. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1775037/tourisme-hebergement-penurie-logement-maison

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2020). *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation* [Tableau de données]. https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/urban-rental-market-survey-data-vacancy-rates

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2021a). *Taux d'inoccupation selon la province – régions rurales* [Tableau de données]. https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/rural-rental-market-survey-data-vacancy-rates-bedroom-and-province

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2021b). *Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs* [Tableau de données]. https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/data-tables/rental-market-report-data-tables

Statistique Canada. (2016). *Profil du recensement, recensement 2016. Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine*. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=ER&Code1=2410&Geo2=PR&Code2=01&SearchText=Gaspesie--Iles-de-la-Madeleine&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=Housing&TABID=1&type=0#fnb143

Statistique Canada. (2017). *Tableau Profil du recensement, Recensement de 2016 :* Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine [Région économique], Québec et Québec [Province] (publication nº 98-316-X2016001). https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F

ANNEXE 1

Analyse des groupes de discussion avec des intervenants des organismes d'accueil de la Gaspésie

Objectifs des groupes de discussion

Ces entretiens de groupe de style semi-dirigé ont permis de mieux comprendre ce que les usagers des services d'accueil vivent comme enjeux en termes d'accès au logement.

Les objectifs spécifiques étaient les suivants :

- Échanger sur les besoins et les défis rencontrés par les nouveaux arrivants (lors de la recherche de logement sur le territoire);
- Permettre aux intervenants d'accueil d'exprimer les réalités qu'ils observent sur leur territoire quant aux enjeux relatifs à l'accès au logement;
- Permettre aux intervenants d'accueil d'exprimer leur perception concernant l'investissement du privé dans le marché locatif et les autres actions prioritaires à mettre en œuvre.

RÉSULTATS

1 – Difficultés rencontrées par les nouveaux arrivants

L'offre restreinte des logements locatifs par rapport à la demande

Les intervenants rencontrés dans le cadre des groupes de discussion expliquent qu'ils ne parviennent pas à répondre aux besoins en logement des nouveaux arrivants utilisateurs de leurs services. La demande est plus élevée que l'offre que propose actuellement le marché, ce qui fait que certains besoins et attentes des nouveaux arrivants en ce qui concerne le marché locatif ne peuvent être satisfaits.

Dissonance entre les besoins et attentes des nouveaux arrivants et l'offre actuelle

Les nouveaux arrivants souhaitent, de manière générale, « tester » le milieu de vie dans lequel ils arrivent, c'est pourquoi ils se tournent généralement vers la location plutôt que l'achat. Il s'agit d'une étape importante pour eux, soit de trouver un logement où ils pourront s'installer en attendant de voir si leur nouveau milieu leur plaît. Cependant, la pénurie de logements en Gaspésie est un frein à cette attente que peuvent avoir les nouveaux arrivants.

De plus, les propos des intervenants rapportent différents besoins exprimés par les nouveaux arrivants qui sont difficilement pris en compte. La démarche de migration vers une autre région amène différents changements importants : maison, travail, cercle social et familial. Ainsi, les nouveaux arrivants ont besoin de rapidité dans leurs démarches, notamment en ce qui a trait à leur établissement dans un logement. Face à la situation actuelle du manque de logements, les

nouveaux arrivants se retrouvent sans réponse à ce besoin qui ne peut être satisfait. Dans certaines situations, les intervenants rencontrés rapportent s'être sentis impuissants face à la recherche de logements.

Finalement, les intervenants rencontrés dans les groupes de discussion ont souligné différents points de dissonance entre les attentes des nouveaux arrivants et l'offre locative actuelle. De manière générale, les nouveaux arrivants pensent que le logement en milieu rural est moins cher qu'en ville. Il s'agit d'une attente erronée, puisque les coûts des logements à certains endroits en Gaspésie sont semblables à ceux que l'on peut retrouver en région urbaine. La réalité régionale n'est donc pas nécessairement moins chère. Certains cas rencontrés rapportent aussi que le coût du logement est directement lié à sa salubrité. Ainsi, le coût d'un logement salubre sera généralement plus élevé.

Dissonance entre les besoins des nouveaux arrivants et la diversité du marché locatif

D'une manière générale, une discordance est remarquée entre la diversité des logements offerts en Gaspésie et les besoins des nouveaux arrivants.

Parmi les clientèles de nouveaux arrivants, certains peuvent chercher un logement temporaire. La Gaspésie attire une large clientèle de travailleurs, dont des travailleurs saisonniers qui ont un besoin de logement temporaire. L'option de la location de chambres ou de la colocation serait favorable pour certains types de nouveaux arrivants, selon les intervenants rencontrés. Malheureusement, ce genre d'offres locatives est peu ou pas présent sur le territoire gaspésien.

Parmi les autres types de clientèles, certains des clients des organismes d'accueil, majoritairement les migrants et les étudiants internationaux, arrivent sans véhicule automobile et souhaitent loger à proximité des services, mais l'offre est peu présente. De plus, cette clientèle recherche souvent des appartements meublés, ce qu'on retrouve peu actuellement. Certains nouveaux arrivants ont ce besoin en raison des coûts élevés du déménagement en Gaspésie et des enjeux d'entreposage de leurs biens.

Quant aux familles et aux personnes de 35 ans et plus, ils souhaitent être près de la nature et avoir accès à un grand terrain. Ces besoins sont difficiles à combler dans le contexte actuel de l'immobilier locatif.

Finalement, les personnes rencontrées mentionnent le peu de maisons à vocation locative que l'on retrouve ainsi que la difficulté d'accès à des appartements de trois pièces et demie à cinq pièces et demie abordables en bon état.

Comportements discriminatoires contraignant l'accès au logement

À la lumière des propos entendus dans les groupes de discussion, il est possible de dire que des comportements discriminatoires peuvent être, dans certains cas, un obstacle à l'établissement des nouveaux arrivants en Gaspésie. Ces comportements sont généralement dirigés vers les migrants internationaux ou vers ceux qui viennent de l'extérieur de la région. Dans certains cas, on rapporte que cette discrimination se fait de manière discrète lorsque des informations comme la couleur de la peau, l'origine ethnique ou la nationalité sont divulguées aux propriétaires. Les résultats de ses comportements sont cependant clairs : aucun rappel, logement offert à d'autres, etc.

Cette discrimination peut aussi se manifester comme une crainte de l'autre et de l'inconnu. Selon la réalité décrite par les intervenants, de la discrimination est subie, dans certains cas, lorsque les nouveaux arrivants viennent de l'extérieur de la région de la Gaspésie, plus particulièrement des villes. Cette exclusion relève de l'incertitude des propriétaires, qui doutent que les nouveaux arrivants restent dans la région. Le bouche-à-oreille, qui est aussi employé pour trouver un logement, défavorise également les personnes venant de l'extérieur, en raison de la faiblesse de leur réseau de soutien dans la région.

Enfin, bien que ces comportements ne soient pas présents dans toutes les situations menant à l'accès au logement, ils constituent un accroc à l'établissement de certains nouveaux arrivants en Gaspésie.

Saisonnalité du marché locatif

La Gaspésie vit actuellement un frein à l'établissement des nouveaux arrivants en raison de l'augmentation de la saisonnalité du marché locatif dans sa région. La réalité décrite par les intervenants d'accueil rapporte que les principaux grands centres touristiques de la région vivent une période de location de logements de septembre à juin. Ainsi, en saison estivale, les propriétaires d'habitation ont la possibilité de faire de la location touristique à prix plus élevé en raison de l'importante demande. Les prix demandés lors de la saison touristique sont anormalement élevés, ce qui force les locataires à se trouver un autre logement pour cette période. Dans certaines situations, les propriétaires offrent à leur locataire de rester lors de la saison touristique, mais ils doivent payer le prix. Ce phénomène renforce la précarité du marché locatif en Gaspésie.

Pour pallier ce problème, différentes solutions temporaires existantes ont été nommées par les intervenants. Toute personne devant quitter son logement pour une période temporaire en période estivale peut faire de la colocation. Pour les travailleurs saisonniers, certains employeurs vont désormais offrir le logement afin de s'assurer d'avoir suffisamment de main-d'œuvre jusqu'à la fin de la saison. Aussi, la recherche par l'entremise de groupes Facebook ou des journaux peut être une solution pertinente pour joindre plus rapidement les propriétaires d'habitations. Cette recherche doit être rapide, étant donné la demande importante lors de la saison estivale.

Dans l'ensemble, la problématique de saisonnalité du marché locatif fragilise la pénurie de logements locatifs en Gaspésie.

Problématique d'affichage des logements

Selon les intervenants rencontrés, l'affichage des logements est problématique, ce qui les rend difficiles d'accès pour les nouveaux arrivants. De façon générale, la disponibilité des logements est connue de bouche-à-oreille ainsi que par le biais de certains médias sociaux, et leur location se fait très rapidement. Les intervenants ont déclaré que cette forte tendance s'accentue et encourage les nouveaux arrivants à adopter une approche facilitante envers les propriétaires, dans le but d'améliorer leurs chances d'accès à un logement en Gaspésie.

La circulation des offres de bouche-à-oreille contraint l'accès aux logements des nouveaux arrivants s'ils n'ont pas encore de réseau social dans la municipalité où ils souhaitent s'installer. Pour ce qui est des annonces sur les médias sociaux, les nouveaux arrivants peuvent également rencontrer des difficultés étant donné que les offres circulent généralement dans des groupes

locaux. L'accompagnement offert par les intervenants des organismes d'accueils aide les nouveaux arrivants à connaître les groupes locaux et les ressources quant à l'affichage.

Outre le bouche-à-oreille et les annonces par l'entremise des médias sociaux, certaines municipalités disposent de listes de propriétaires de logements. Ces listes sont toutefois rarement mises à jour et n'incluent pas l'ensemble des offres. D'après les intervenants rencontrés, le fait que ces listes ne soient pas à jour occasionne de la frustration non seulement chez les nouveaux arrivants, mais aussi chez les propriétaires de logements, qui se font constamment contacter. Selon les personnes rencontrées en groupes de discussion, certains acteurs privés de l'immobilier n'affichent pas leurs logements, car ils souhaitent choisir à qui ils les louent.

Finalement, une des principales priorités pour les intervenants afin de faciliter l'accès au logement est de mieux faire connaître l'offre locative. Pour y parvenir, la création d'un répertoire des propriétaires actifs dans chacune des MRC est une idée soulevée. Ce répertoire pourrait prendre la forme d'un guichet unique régional dans lequel on retrouverait les offres ainsi que les recherches pour l'ensemble de la Gaspésie.

2 - Perceptions et solutions des intervenants rencontrés concernant l'investissement des acteurs privés dans le logement locatif

Les intervenants ont été questionnés sur leurs perceptions quant à l'investissement des acteurs privés de l'immobilier afin de pallier les enjeux actuels d'accès aux logements. Les propos recueillis abondaient généralement dans le même sens, soit que les acteurs utilisent les ressources immobilières présentes sur le territoire plutôt que de construire de nouveaux logements.

En ce sens, les intervenants rapportent la présence de maisons à vendre ou à l'abandon qui pourraient être converties en logements par certains acteurs privés ou même par certains particuliers. La rénovation et la conversion de ces maisons en duplex ou en appartements semble être une avenue intéressante pour assurer une diversité d'offre locative et pour mieux répondre aux besoins des nouveaux arrivants : diversité de grandeurs, de coûts, de services inclus, etc.

Pour faciliter ces investissements, les intervenants rencontrés avancent qu'un programme financier devrait être accessible autant aux particuliers qu'aux acteurs déjà investis en immobilier locatif.

La richesse des échanges entre les différents intervenants a permis de faire émerger différentes idées supplémentaires devant les difficultés d'accès au logement locatif. D'abord, la création d'un parc de minimaisons avec des baux temporaires pourrait satisfaire les besoins d'une partie de la clientèle des nouveaux arrivants, soit ceux qui sont sur le territoire gaspésien de manière temporaire. Il s'agirait ainsi de garantir l'accès à des logements temporaires à prix peu élevés. Ensuite, des logements multigénérationnels pourraient être construits. Dans cet ordre d'idées, les intervenants nous ont présenté un programme en vigueur aux Îles-de-la-Madeleine, permettant à des nouveaux arrivants d'être jumelés à des habitations pour aînés. Ce programme novateur assure une offre de service pour les aînés tout en favorisant l'intégration des nouveaux arrivants.

CIRADD
INNOVATION SOCIALE

Cégep de la Gaspésie et des Îles – Campus de Carleton-sur-Mer
Correspondance : 776, boulevard Perron | Bureau : 767, boulevard Perron
Carleton-sur-Mer (Québec) G0C 1J0
Téléphone : 418 364-3341, poste 8777 | info@ciradd.ca

CIRADD.CA