

# Étude sur les besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix

Rapport final



# Gestion des versions



Version	Date	Description	Auteur
Rédaction initiale	27 novembre 2023	Première version	Jean-Daniel Glazer Allard
Révision scientifique	11 janvier 2024	Révision	Pierre-Luc Gagnon
Révision linguistique	22 janvier 2024	Révision finalisée	Dorina Allard
Validation finale	22 janvier 2024	Validation	Jean-Daniel Glazer Allard

CIRADD Innovation sociale  
626, boulevard Perron  
Carleton-sur-Mer (Québec) G0C 1J0  
Téléphone : 581 499-0001 | [info@ciradd.ca](mailto:info@ciradd.ca)



Centre collégial affilié



Partenaires financiers



Membre des réseaux



# Réalisation et rédaction du document

Jean-Daniel Glazer Allard, chercheur et adjoint à la direction de la recherche

## Traitement et analyse des données

Jean-Daniel Glazer Allard, chercheur et adjoint à la direction de la recherche

## Contribution spécifique

Jonathan Morin-Émond, chargé de projet

Daniel Bujold, chargé de projet pour la municipalité de Pointe-à-la-Croix

## Révision du contenu

Pierre-Luc Gagnon, directeur général

## Révision linguistique et orthographique

Dorina Allard, adjointe administrative

## Conception graphique

Dorina Allard, adjointe administrative

## 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

Jean-Daniel Glazer Allard. (2023). *Étude sur les besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix*, Carleton-sur-Mer, CIRADD, 50 pages, incluant les annexes.

Projet 2022042

# Remerciements



L'équipe du CIRADD tient à remercier M. Daniel Bujold et M. André Carrier, qui ont assuré la bonne réalisation du projet en offrant le soutien de la municipalité de Pointe-à-la-Croix.

Enfin, le CIRADD remercie l'ensemble des participants à l'étude. Sans eux, il aurait été impossible de documenter les besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix.

# Résumé



Pour répondre adéquatement au contexte de pénurie de logements, la municipalité de Pointe-à-la-Croix et l'Office municipal d'habitation de Pointe-à-la-Croix sont dans un processus d'idéation afin de mettre sur pied un projet immobilier résidentiel. Le CIRADD a mené une étude quantitative auprès de la population de Pointe-à-la-Croix afin d'identifier la situation d'habitation actuelle et perçue de la population, et fournir un éclairage sur l'intérêt et les besoins de la population quant à la mise sur pied d'un projet d'habitation dans la municipalité. Au total, 181 ménages ont participé à la démarche, ce qui représente 26,8 % de toutes les adresses résidentielles de la municipalité.

Les résultats brossent le portrait de la situation actuelle de logement et des besoins en logement de l'ensemble de la population de Pointe-à-la-Croix. Certains sous-groupes sont par ailleurs détaillés, notamment les locataires, les propriétaires, la population active, les aînés, les ménages sous le seuil de faible revenu, les personnes seules, les ménages monoparentaux et les familles. Une analyse plus pointue des résultats présentés permet de répondre aux questions soulevées par les objectifs secondaires du projet, soit : Qui a les plus grands besoins de logement ? Quel type de logement est priorisé ? Combien la population souhaite-t-elle payer pour un logement ? Quel est l'intérêt général de la population envers le projet proposé par la municipalité ?

Ainsi, les résultats montrent que :

- les ménages considérés comme plus vulnérables envers le logement (locataires, ménages sous le seuil de faible revenu, personnes seules et ménages monoparentaux et les aînés) représentent les populations ayant les plus importants besoins de logement de la population ;
- le 4 ½ est le logement de choix, tous groupes confondus ;  
le prix mensuel souhaité pour un logement oscille autour de 600,00 \$ par mois pour la majorité de la population ;
- la population sous-estime la valeur du marché locatif ;
- le projet de logements locatifs par la municipalité de Pointe-à-la-Croix obtient un fort soutien de la population, particulièrement chez les personnes dont les besoins en logement sont les plus élevés.

En somme, l'étude actuelle offre une perspective pertinente aux besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix et permet aux décideurs de prendre des décisions éclairées sur le projet proposé par la municipalité.

# Table des matières

Introduction .....	1
Méthodologie .....	2
Objectif .....	2
Méthode .....	2
Paramètres de l'échantillon .....	3
Limites de l'étude .....	3
Résultats.....	4
1. Résultats de la population générale.....	4
1.1. Situation actuelle .....	4
1.2. Besoins en logement.....	8
2. Résultats des locataires et des propriétaires .....	10
2.1. Situation actuelle .....	10
2.2. Besoins en logement.....	12
3. Résultats des aînés et de la population active.....	14
3.1. Situation actuelle .....	14
3.2. Besoins en logement.....	16
4. Résultats des ménages à faible revenu .....	19
4.1. Situation actuelle .....	20
4.2. Besoins en logement.....	22
5. Résultats selon la composition du ménage.....	24
5.1. Situation actuelle .....	24
5.2. Besoins en logement.....	27
Analyse.....	30
Quelles populations ont le plus besoin de logement ? .....	30
Quel type de logement serait le plus adapté aux besoins des ménages ?.....	31
Quels prix les résidents seraient-ils prêts à payer pour un logement ? .....	31
Quel est l'intérêt général de la population envers un projet immobilier résidentiel ? .....	33
Conclusion .....	35
Bibliographie .....	36
Annexe 1 - Lettre de présentation aux participants .....	37
Annexe 2 – Questionnaire sur les besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix.....	39

# Liste des tableaux



Tableau 1 - Part du revenu allouée au logement, population générale (%) .....	6
Tableau 2 - Seuils de faible revenu après impôt au Canada, selon la composition du ménage, en région rurale, données de 2021 (\$) .....	19
Tableau 3 - Part du revenu allouée au logement, ménages sous le seuil de faible revenu (%) .	20
Tableau 4 - Distribution du coût de logement souhaité, ménages sous le seuil de faible revenu (\$) .....	23
Tableau 5 - Distribution des groupes ayant le plus besoin de logement locatif, selon les critères de sélection (%) .....	30
Tableau 6 - Distribution de la valeur marchande et souhaitée pour un 4 ½, par mois, population générale (\$) .....	32

# Liste des figures

Figure 1 - Distribution de locataires et de propriétaires, population globale (%) .....	4
Figure 2 - Distribution des logements locatifs habités, population globale (%) .....	5
Figure 3 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, population globale (\$).....	6
Figure 4 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d’habitation, population globale (%) .....	7
Figure 5 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, population générale (%) .....	7
Figure 6 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, population globale (%).....	8
Figure 7 - Distribution des logements locatifs souhaités, population générale (%) .....	9
Figure 8 - Distribution du coût de logement souhaité, population générale (\$) .....	9
Figure 9 - Distribution de la part du revenu allouée au logement, locataires et propriétaires (%) .....	10
Figure 10 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d’habitation, locataires et propriétaires (%) .....	11
Figure 11 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, locataires et propriétaires (%) .....	11
Figure 12 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, locataires et propriétaires (%) .....	12
Figure 13 - Distribution des logements locatifs requis, locataires et propriétaires (%) .....	13
Figure 14 - Distribution du coût de logement souhaité, locataires et propriétaires (\$).....	13
Figure 15 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, population active et aînés (\$) .....	14
Figure 16 -- Distribution de la part du revenu allouée au logement, population active et aînés (%).....	15
Figure 17 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d’habitation, population active et aînés (%) .....	15
Figure 18 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, population active et aînés (%) .....	16
Figure 19 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, population active et aînés (%) .....	17
Figure 20 - Distribution des logements locatifs requis, population active et aînés (%).....	17
Figure 21 - Distribution du coût de logement souhaité, population active et aînés (\$) .....	18



Figure 22 - Distribution des ménages propriétaires aînés selon qu'ils sont en recherche active de logement, actuellement ou bientôt (%) .....	18
Figure 23 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, ménages sous le seuil de faible revenu (\$).....	20
Figure 24 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d'habitation, ménages sous le seuil de faible revenu (%) .....	21
Figure 25 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, ménages sous le seuil de faible revenu (%) .....	21
Figure 26 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, ménages sous le seuil de faible revenu (%).....	22
Figure 27 - Distribution des logements locatifs requis, ménages sous le seuil de faible revenu (%).....	23
Figure 28 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, selon la composition du ménage (\$).....	25
Figure 29 - Part du revenu allouée au logement, selon la composition du ménage (%).....	25
Figure 30 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d'habitation, selon la composition du ménage (%).....	26
Figure 31 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, selon la composition du ménage (%) .....	26
Figure 32 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, selon la composition du ménage (%).....	27
Figure 33 - Distribution des logements locatifs requis, selon la composition du ménage (%) ....	28
Figure 34 - Distribution du coût de logement souhaité, selon la composition du ménage (\$).....	28
Figure 35 - Distribution du coût de logement souhaité pour un 4 ½, population générale (%) ...	32

# Introduction



Pour répondre adéquatement au contexte de pénurie de logements, la municipalité de Pointe-à-la-Croix et l'Office municipal d'habitation de Pointe-à-la-Croix sont dans un processus d'idéation afin de mettre sur pied un projet immobilier résidentiel. Ce potentiel projet a pour but de loger les citoyens actuels, mais la municipalité ne connaît pas les besoins précis en logement de sa population. Plus particulièrement, il lui est nécessaire de mieux connaître les types de clientèles qui bénéficieraient le plus d'un tel projet immobilier sur le territoire de la municipalité. Afin de prendre des décisions éclairées, la municipalité de Pointe-à-la-Croix souhaite mieux connaître les besoins en logement de ses citoyens à l'aide de statistiques ; elle a donc sollicité l'expertise du CIRADD pour mener une étude auprès de sa population.

Pour répondre au mandat, le CIRADD a mené une étude quantitative auprès de la population de Pointe-à-la-Croix. Cette étude permet d'identifier la situation d'habitation actuelle et perçue de la population, et de fournir un éclairage sur l'intérêt et les besoins de la population quant à la mise sur pied d'un projet d'habitation dans la municipalité. Les thèmes abordés dans cette étude concernent les conditions matérielles et financières actuelles quant au logement, ainsi que les conditions souhaitées concernant un potentiel projet immobilier résidentiel dans la municipalité. Afin de brosser un portrait détaillé, une attention particulière a été donnée aux différences de résultats entre les locataires et les propriétaires, aux aînés et aux ménages sous le seuil de faible revenu.

Le présent rapport expose l'ensemble de la démarche et la validité des données dans la méthodologie, puis présente les résultats de l'étude.

# Méthodologie



Cette section présente l'objectif de la démarche, la méthodologie employée ainsi que les paramètres de l'échantillon.

## Objectif

L'objectif principal de l'étude est le suivant : documenter les besoins en logement locatif de la population de la Pointe-à-la-Croix.

Certains objectifs secondaires ont également été identifiés :

- Déterminer quelles populations ont le plus besoin de logement dans la municipalité ;
- Identifier quel type de logement serait le plus adapté aux besoins des citoyens de la municipalité ;
- Fournir le prix que les résidents seraient prêts à payer pour un logement dans la municipalité ;
- Quantifier l'intérêt général de la population à l'égard d'un projet immobilier résidentiel dans la municipalité.

## Méthode

Pour répondre aux objectifs mentionnés ci-dessus, l'équipe du CIRADD a mené une enquête par sondage auprès de l'ensemble de la population de Pointe-à-la-Croix. Puisqu'il était important d'obtenir des données fiables, de qualité et représentatives de la population, la méthode de collecte devait assurer un échantillonnage probabiliste. Ainsi, il a été décidé de distribuer les lettres de présentation (Annexe 1) et les questionnaires (Annexe 2) par envoi postal. Le service de Poste Canada a permis d'acheminer ces outils de collecte, dans une enveloppe, aux 676 adresses résidentielles de la municipalité de Pointe-à-la-Croix, offrant une chance égale à toute la population de participer à l'étude.

Dans le but de faciliter le processus pour les répondants, ceux-ci avaient le choix de répondre au sondage de deux manières : soit en utilisant la version papier qui était acheminée dans l'enveloppe ou en ligne, à l'aide d'un lien fourni à même la lettre de présentation. Une enveloppe de retour était également incluse dans l'enveloppe, pour simplifier la démarche de retour des questionnaires en version papier. Le sondage en ligne a été supporté par la plateforme *SurveyMonkey*.

Afin d'augmenter le taux de réponse, le CIRADD et l'administration de Pointe-à-la-Croix ont travaillé de pair pour solliciter la population par l'entremise de la page *Facebook* de la municipalité, ainsi qu'en faisant la promotion du sondage dans le journal municipal. Au total, 181 ménages ont participé à la démarche, ce qui représente 26,8 % de toutes les adresses résidentielles de la municipalité.

À noter que l'étude se concentre uniquement sur les résidents de la municipalité de Pointe-à-la-Croix. Bien qu'il aurait été intéressant d'avoir des données sur les ménages souhaitant s'installer dans la municipalité advenant un projet immobilier résidentiel, il aurait été impossible de déterminer le degré de précision de cet échantillon, ce qui aurait produit des résultats inutilisables.

## Paramètres de l'échantillon

La méthode choisie a permis d'assurer un échantillonnage probabiliste, ce qui détermine le degré de précision des résultats obtenus lorsque vient le temps de les inférer à l'ensemble de la population. La qualité de l'échantillon est alors comprise par deux paramètres : le niveau de confiance et la marge d'erreur.

Le **niveau de confiance** indique à quel point il est possible d'être sûr des résultats. Il est exprimé en pourcentage et représente à quelle fréquence le véritable pourcentage de la population qui choisirait une réponse se situe dans la marge d'erreur. Un niveau de confiance de 95 % signifie que les résultats présentés sont assurés à 95 %.

La **marge d'erreur** (également appelée l'intervalle de confiance) est la valeur plus ou moins souvent rapportée dans les résultats du sondage. Par exemple, un résultat de 30 % avec une marge d'erreur de 5 % pourrait, dans l'ensemble de la population étudiée, être plutôt de 25 % ou de 35 % (30 % moins 5 % et 30 % plus 5 %).

Ainsi, avec 181 ménages ayant répondu (chacun représentant une adresse résidentielle dans la municipalité) sur un total de 676 adresses, l'analyse de l'échantillonnage permet de déterminer que le niveau de confiance est de 95 % et la marge d'erreur de 6,24 %. Conséquemment, la lecture des résultats doit se faire de la manière suivante : les résultats présentés sont exacts 19 fois sur 20 (95 %), avec une variation potentielle de plus ou moins 6,24 %.

## Limites de l'étude

Il n'a pas été possible d'attribuer un code unique aux répondants, ce qui signifie que, bien qu'improbable, il est théoriquement possible qu'un participant ait répondu à plus d'une reprise au sondage à partir de la version en ligne du questionnaire. Une vérification des données a été faite a posteriori pour assurer d'éviter ce genre de situation.

# Résultats

Cette section présente les résultats de l'étude en commençant par les résultats généraux de la population, puis ceux des locataires et des propriétaires, ensuite ceux des aînés et de la population active, suivis des résultats des ménages à faible revenu et, enfin, des résultats de certains types de ménages. Pour l'ensemble de ces présentations, une structure similaire est proposée : 1) présentation des conditions d'habitation matérielles et financières actuelles ; 2) présentation de l'intérêt et des besoins en logement de la population advenant la construction d'un projet immobilier locatif dans la municipalité.

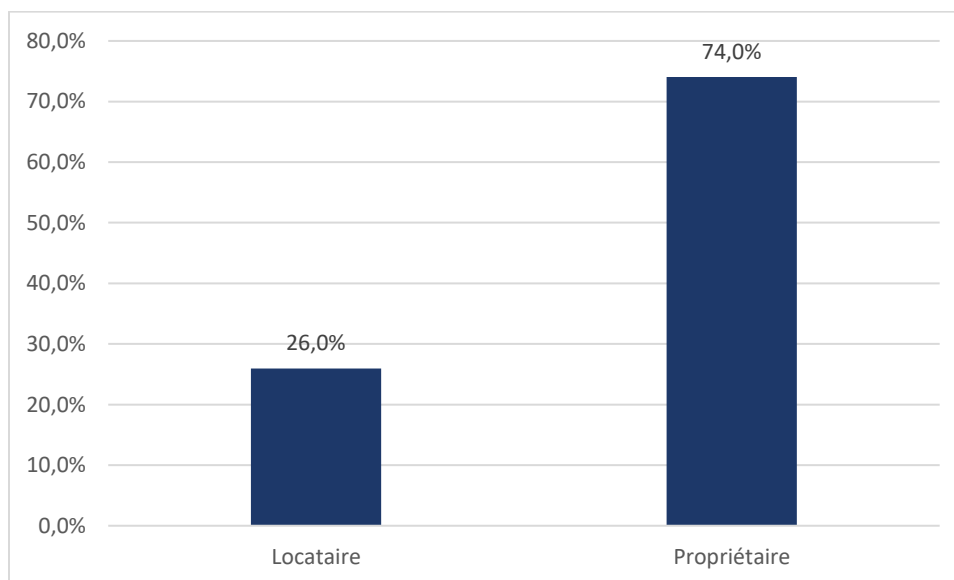
## 1. Résultats de la population générale

Pour commencer, les résultats sont présentés pour l'ensemble de la population de Pointe-à-la-Croix, sans distinction pour des sous-populations spécifiques. Ceci permet de fournir un portrait global et de présenter une à une les données qui seront utilisées pour le reste des résultats plus spécifiques.

### 1.1. Situation actuelle

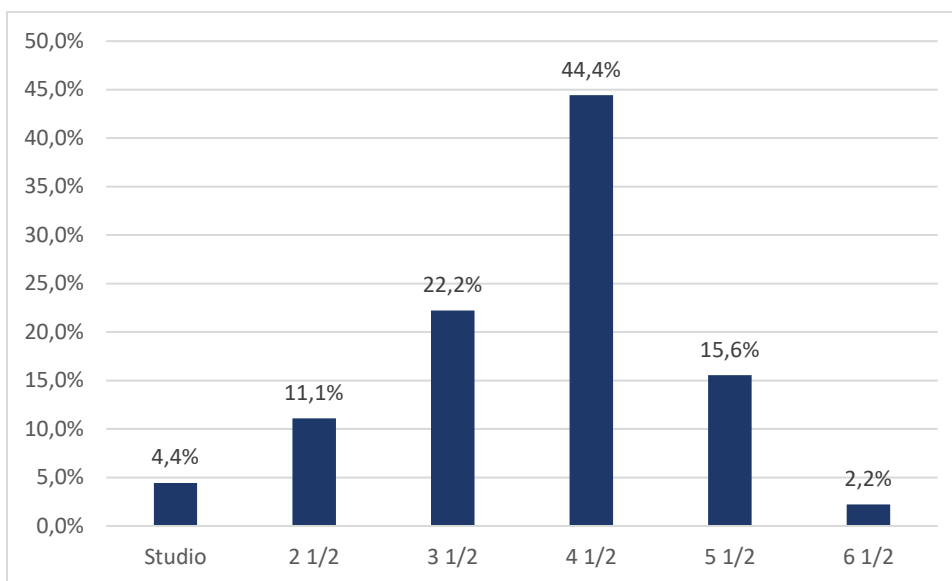
La situation actuelle de logement permet de s'intéresser à la distribution de propriétaires et de locataires dans la population, au type de logement habité, aux coûts de logement, à la situation financière par rapport au logement, à la préoccupation envers le logement et à la situation d'être en recherche active de logement.

Figure 1 - Distribution de locataires et de propriétaires, population globale (%)



Tout d'abord, près du 3/4 (74,0 %) des ménages de la population sont propriétaires de leur habitation, contre 26,0 % de locataires (Figure 1).

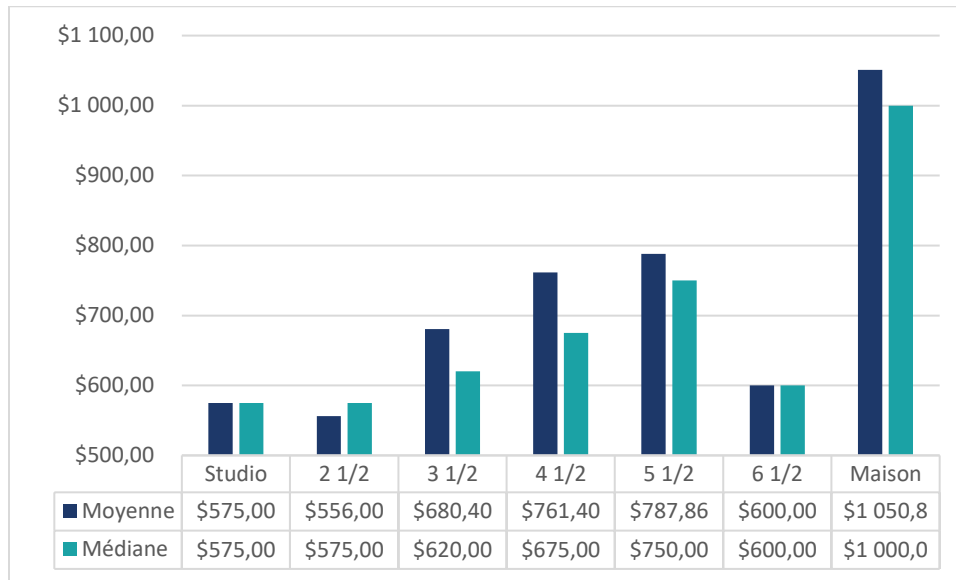
Figure 2 - Distribution des logements locatifs habités, population globale (%)



Parmi les locataires, la figure 2 permet de montrer que les 4 ½ sont les types de logements les plus fréquents et représentent un peu moins de la moitié des logements locatifs habités. À eux, les 3 ½, les 4 ½ et les 5 ½ représentent plus de quatre logements sur cinq parmi l'ensemble des logements locatifs de la municipalité.

Il est nécessaire de noter qu'une question a été posée aux locataires quant à savoir si leur logement était saisonnier plutôt qu'à l'année. Aucun répondant n'a mentionné vivre cette situation. Cela ne signifie pas que le phénomène n'existe pas dans la municipalité, mais plutôt qu'il est possible que cela concerne moins de 6,24 % (c'est-à-dire la valeur de la marge d'erreur) des locataires du territoire.

Figure 3 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, population globale (\$)



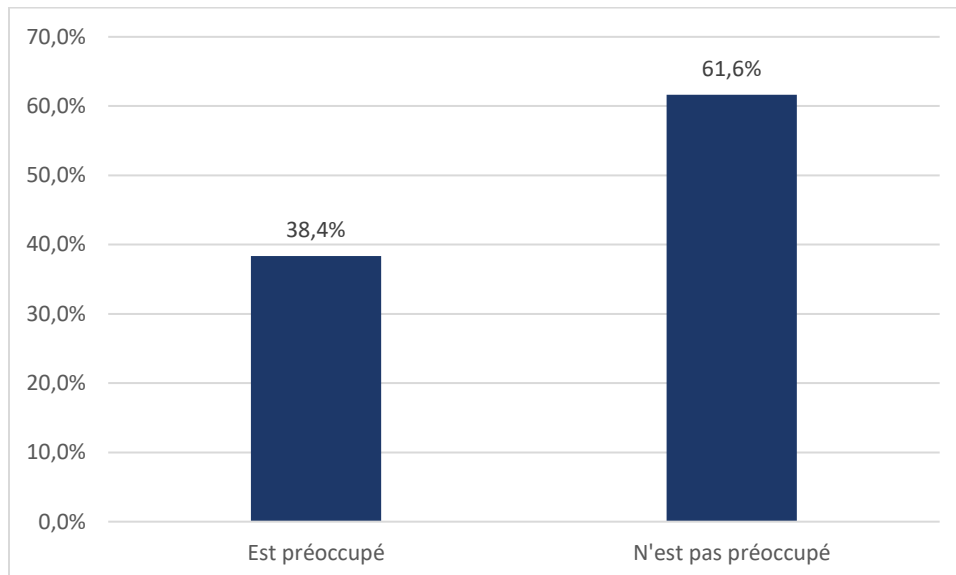
La figure 3 présente le prix mensuel requis pour se loger pour chaque type de logement habité. À noter que ces prix représentent une estimation des coûts mensuels par le répondant, et non le coût mensuel réel, et que celui-ci comprend le prix du loyer, le prêt hypothécaire, des taxes scolaires et municipales, des assurances et autres frais récurrents liés à l'habitation. Par ailleurs, plus l'écart entre le prix moyen et le prix médian est grand, plus la distribution des coûts mensuels, pour un logement donné, est inégale ; inversement, plus cet écart est faible, plus cette distribution est égale. Les données présentées ici indiquent que les écarts les plus marqués sont parmi les 3 ½ et les 4 ½, les logements locatifs les plus habités, selon la figure précédente. Cela implique que ces types de logements ont une plus importante variation de prix que les autres.

Tableau 1 - Part du revenu allouée au logement, population générale (%)

<b>Moyenne</b>	36,5 %
<b>Médiane</b>	30,3 %

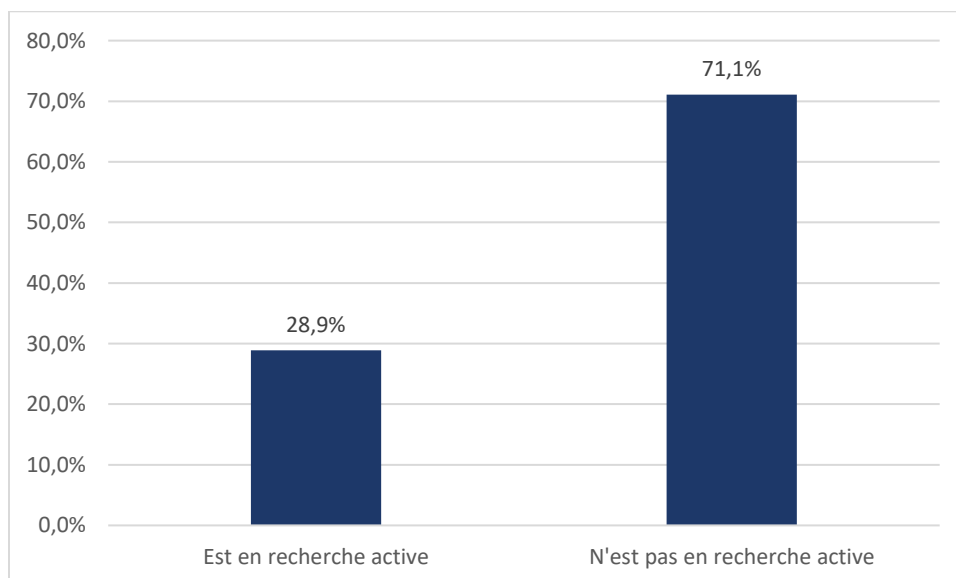
En croisant le revenu mensuel net estimé par les répondants et les coûts mensuels nets estimés du logement, il est possible de dégager la part des dépenses liées au logement par rapport aux revenus totaux. Le tableau 1 permet de constater qu'en moyenne, les ménages de Pointe-à-la-Croix consacrent plus du tiers de leurs revenus au logement. La médiane de ce ratio entre coûts et revenus, quant à elle, montre que 50 % de tous les ménages allouent moins du tiers de leurs revenus au logement. Cet écart démontre une certaine inégalité marquée entre l'ensemble des réponses.

Figure 4 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d'habitation, population globale (%)



Questionnés sur leur préoccupation envers leur situation d'habitation, plus du tiers (38,4 %) des ménages de la municipalité mentionnent vivre de la préoccupation envers leur situation d'habitation (Figure 4). Il n'est cependant pas possible de déterminer la source de cette préoccupation ; celle-ci reste générale.

Figure 5 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, population générale (%)



Enfin, plus du quart des ménages disent être en recherche active de logement, actuellement ou bientôt (Figure 5). Il n'est pas possible de déterminer ce que les répondants peuvent considérer



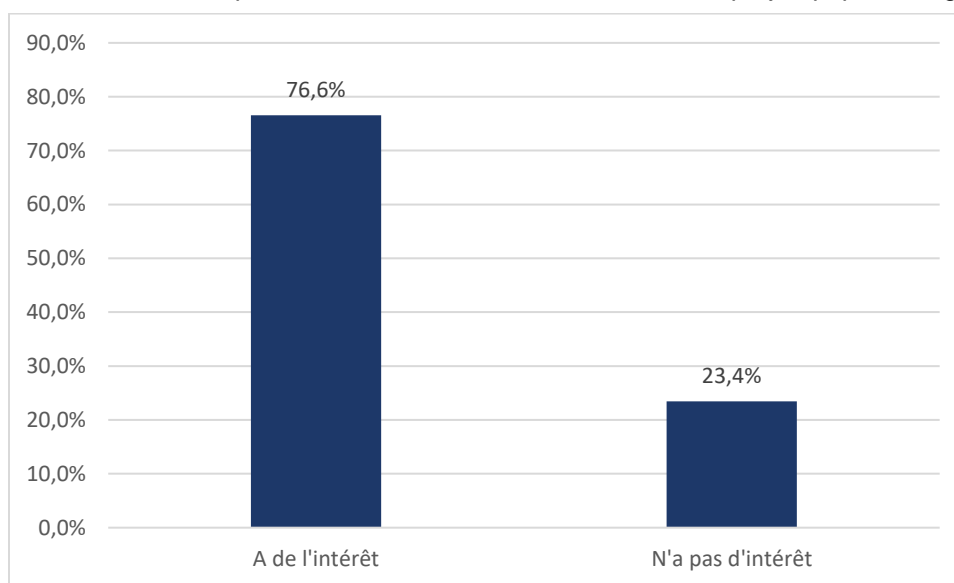
comme horizon temporel par « bientôt », mais il semble raisonnable de considérer que cela exclut le long terme.

En somme, les résultats concernant la situation actuelle de la population générale font un état des lieux des conditions matérielles et financières des ménages de Pointe-à-la-Croix. Par exemple, il est possible de constater que la majorité des ménages sont des propriétaires, que les logements locatifs les plus fréquents sont des 4 ½ et que leur prix médian est de 675,00 \$ par mois, que la part médiane du revenu des ménages qui est allouée au logement est 30,3 %, qu'une part non négligeable de la population est préoccupée par leur situation d'habitation actuelle et est en recherche active de logement, dans l'immédiat ou bientôt.

## 1.2. Besoins en logement

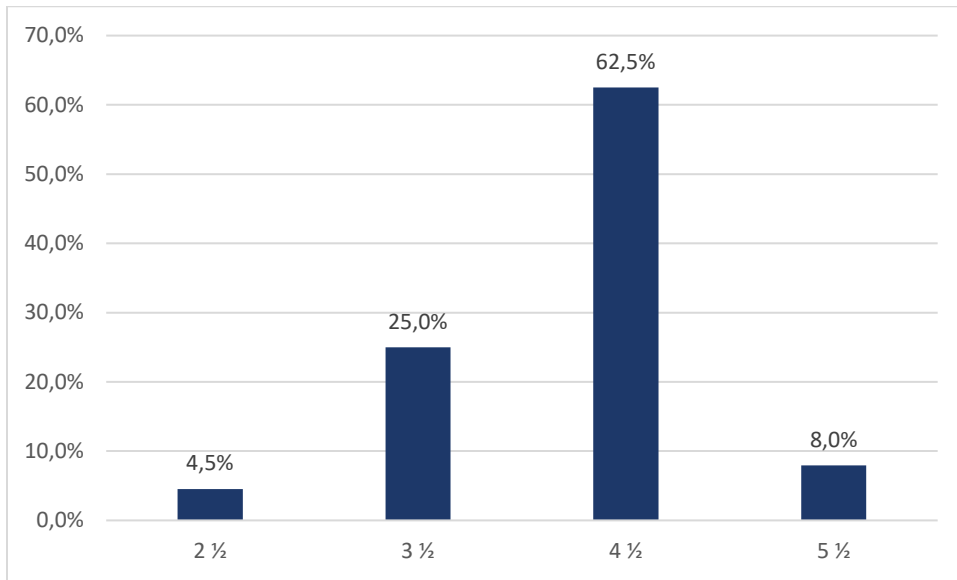
En ce qui concerne les besoins en logement, les résultats se concentrent sur l'intérêt envers un projet immobilier locatif dans la municipalité, sur le type de logement requis pour ceux qui souhaiteraient y vivre et sur le prix qu'ils seraient prêts à payer.

Figure 6 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, population globale (%)



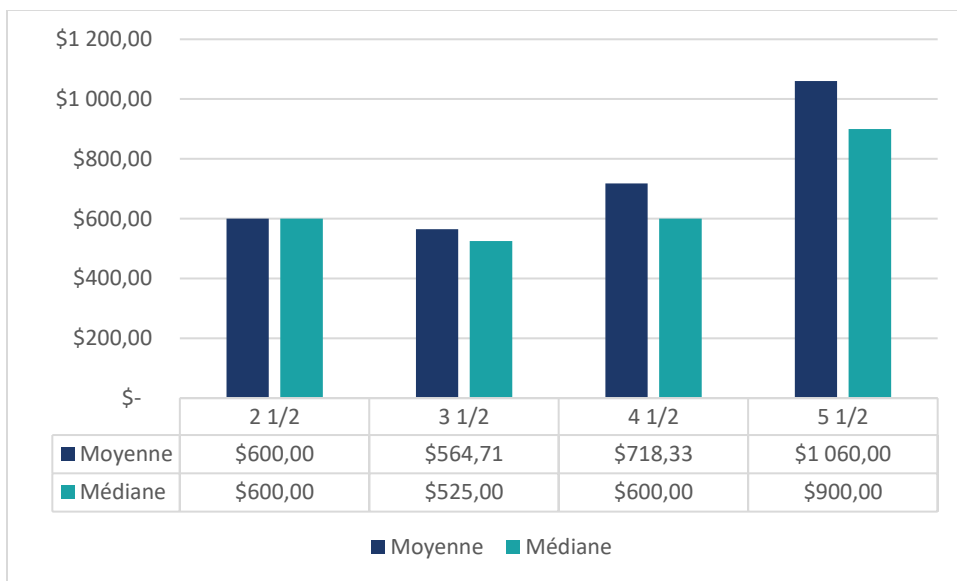
La figure 6 montre que plus des 3/4 des répondants sont intéressés envers le projet de construction immobilière présenté par la municipalité. Cependant, cette donnée doit être considérée comme un soutien envers le projet, plutôt qu'une volonté de vivre dans des appartements construits dans le cadre de ce projet.

Figure 7 - Distribution des logements locatifs souhaités, population générale (%)



Parmi l'ensemble des répondants qui mentionnent être intéressés à avoir un logement locatif dans le cadre de ce projet immobilier, près du deux tiers (62,5 %) souhaiteraient avoir un 4 1/2 (Figure 7).

Figure 8 - Distribution du coût de logement souhaité, population générale (\$)



Questionnés sur le prix qu'ils seraient prêts à payer pour un logement advenant la réalisation d'un projet d'immobilier sur le territoire de la municipalité, les répondants intéressés se sont prononcés et les réponses sont présentées dans la figure 8. Ainsi, le prix souhaité d'un 4 1/2, le choix le plus populaire identifié à la figure 7, est en moyenne de 718,33 \$ par mois, alors que 50 % de ces répondants souhaitent tout au plus un prix de 600,00 \$ par mois. Ce prix médian souhaité pour un 4 1/2 est inférieur au prix médian actuellement payé pour ce type de logement, comme montré

à la figure 3, soit 675,00 \$ par mois. C'est également le cas pour les 3 ½ (525,00 \$ souhaité contre 620,00 \$ actuellement payé).

En somme, les résultats des besoins de la population globale montrent un intérêt important envers le projet de la municipalité, que le type de logement le plus souhaité est un 4 ½ et que les attentes financières des intéressés sont parfois inférieures aux prix retrouvés sur le marché actuellement.

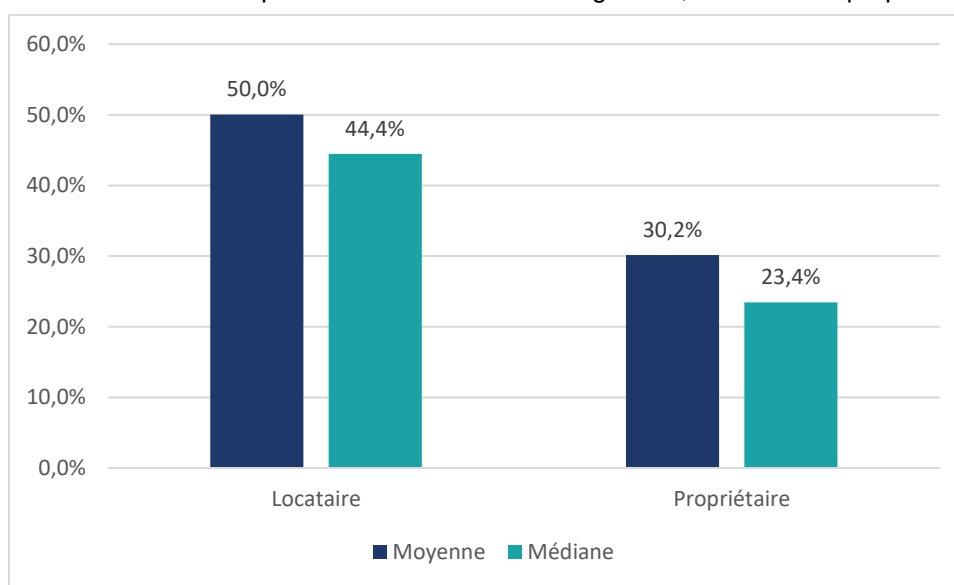
## 2. Résultats des locataires et des propriétaires

Cette section s'intéresse aux différences existantes entre les locataires et les propriétaires de Pointe-à-la-Croix. L'importance de brosser un portrait distinctif de ces deux populations tient au fait que les seconds, par effet d'équité, voient leurs dépenses liées au logement diminuer dans le temps au fur et à mesure que leur prêt hypothécaire diminue. Par ailleurs, une maison est un actif financier qui peut être revendu et contre lequel il est possible d'emprunter, ce qui, globalement, offre aux propriétaires de longue date plus de leviers financiers, notamment au moment de la retraite.

### 2.1. Situation actuelle

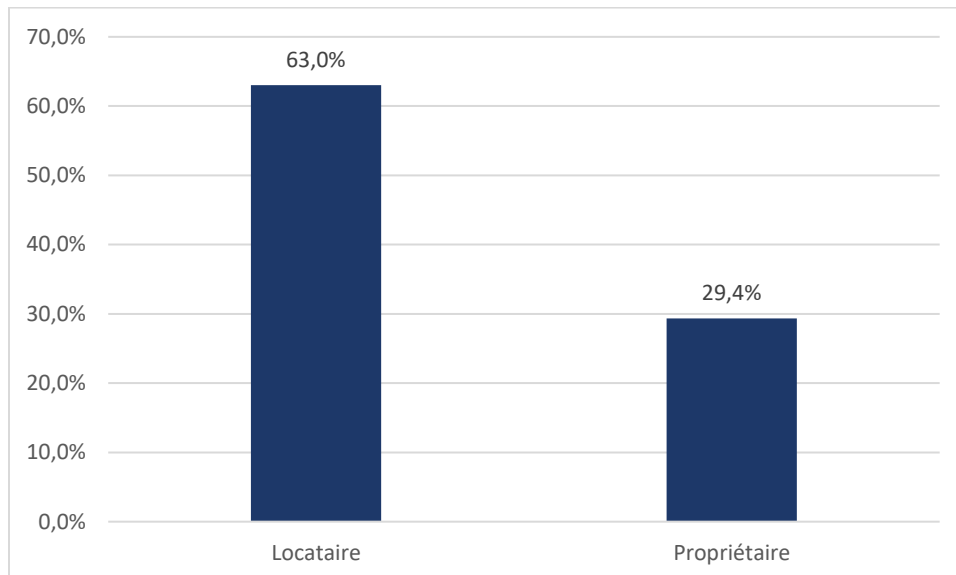
La situation actuelle du logement chez les locataires et les propriétaires peut déjà être estimée à l'aide de la figure 3, où le prix mensuel payé est divisé entre les logements locatifs et les maisons. Il est en revanche pertinent de présenter la part du revenu qui est allouée au logement selon les deux groupes.

Figure 9 - Distribution de la part du revenu allouée au logement, locataires et propriétaires (%)



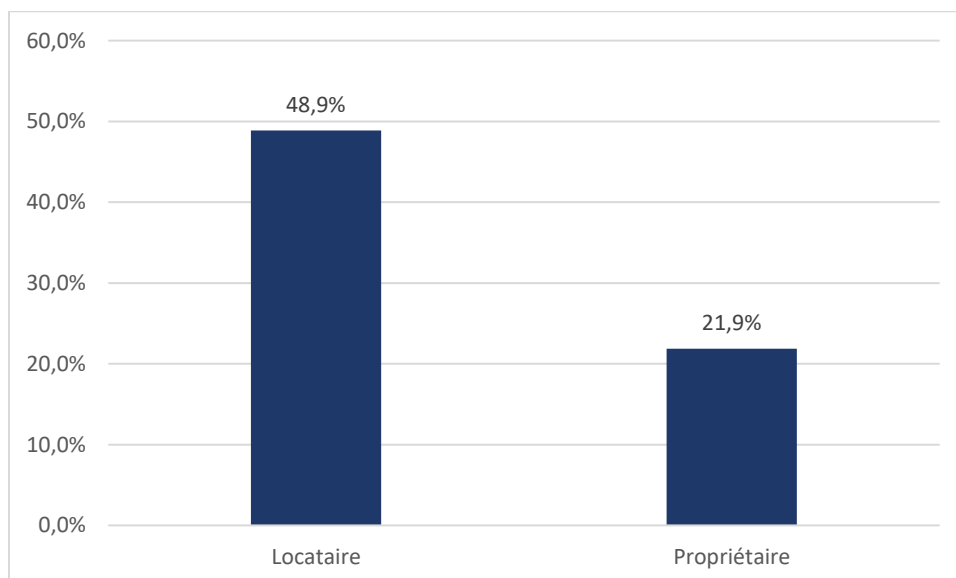
La figure 9 montre que, proportionnellement, les locataires allouent une part plus grande de leurs revenus disponibles estimés au logement que ne le font les propriétaires (en moyenne, 50,0 % contre 30,2 %, respectivement).

Figure 10 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d'habitation, locataires et propriétaires (%)



Quant aux distinctions liées aux préoccupations envers le logement, il est possible de constater que près du deux tiers (63,0 %) des locataires se disent préoccupés, alors que c'est le cas pour un peu plus du quart (29,4 %) des propriétaires (Figure 10). Ainsi, les propriétaires sont tout au moins deux fois moins préoccupés par leur situation d'habitation que les locataires.

Figure 11 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, locataires et propriétaires (%)



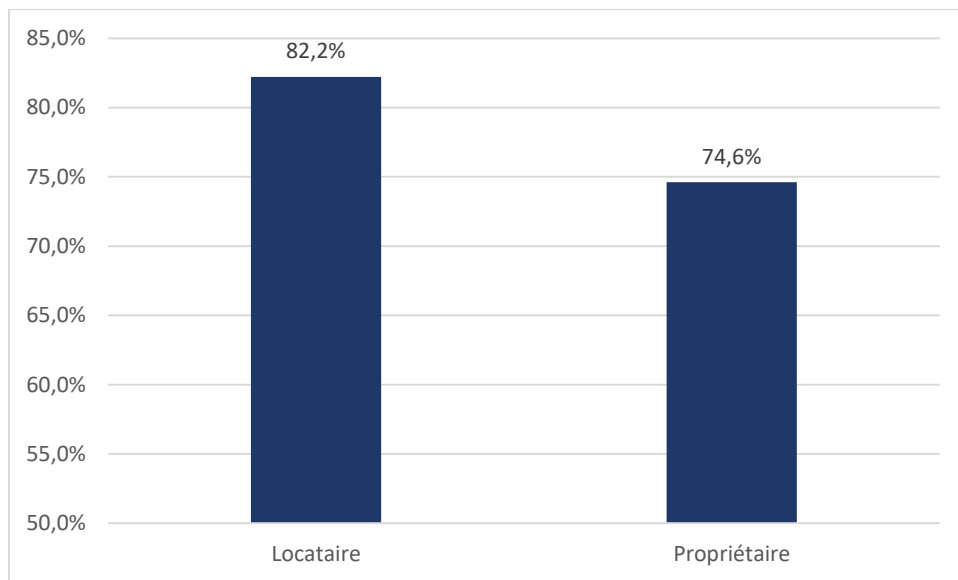
La figure 11 montre que près de la moitié (48,9 %) des locataires sont en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, contre plus du cinquième (21,9 %) des propriétaires. Ceci représente, tout comme les préoccupations liées au logement, une différence de plus de deux pour un entre les deux groupes.

Au regard des données présentées dans cette sous-section, la situation actuelle des locataires et des propriétaires diverge de manière considérable. Les locataires allouent une plus grande part de leurs revenus disponibles au logement, semblent vivre une plus grande insécurité liée au logement et sont plus enclins à vouloir changer leur situation d'habitation que les propriétaires.

## 2.2. Besoins en logement

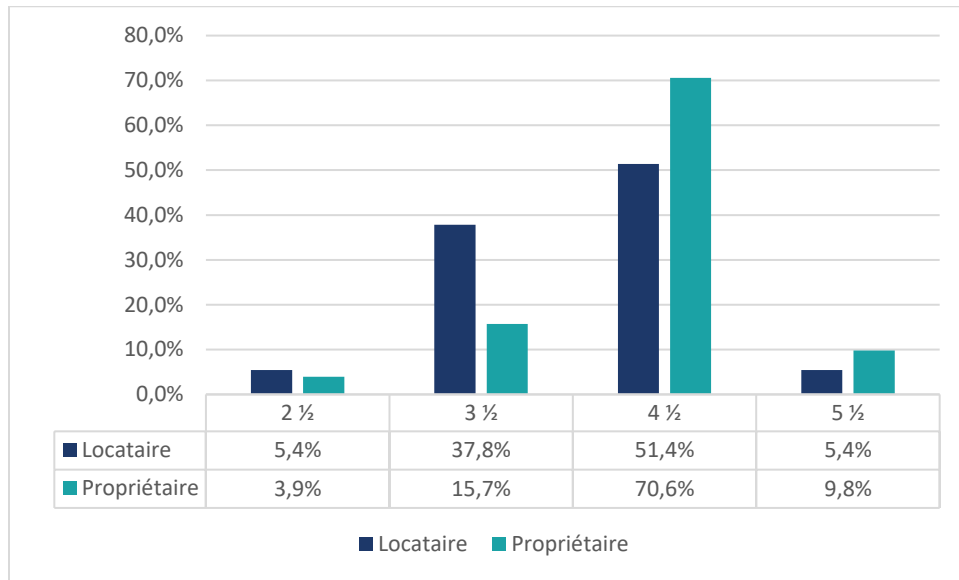
Les besoins en logement concernent l'intérêt envers un projet de logements dans la municipalité de Pointe-à-la-Croix.

Figure 12 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, locataires et propriétaires (%)



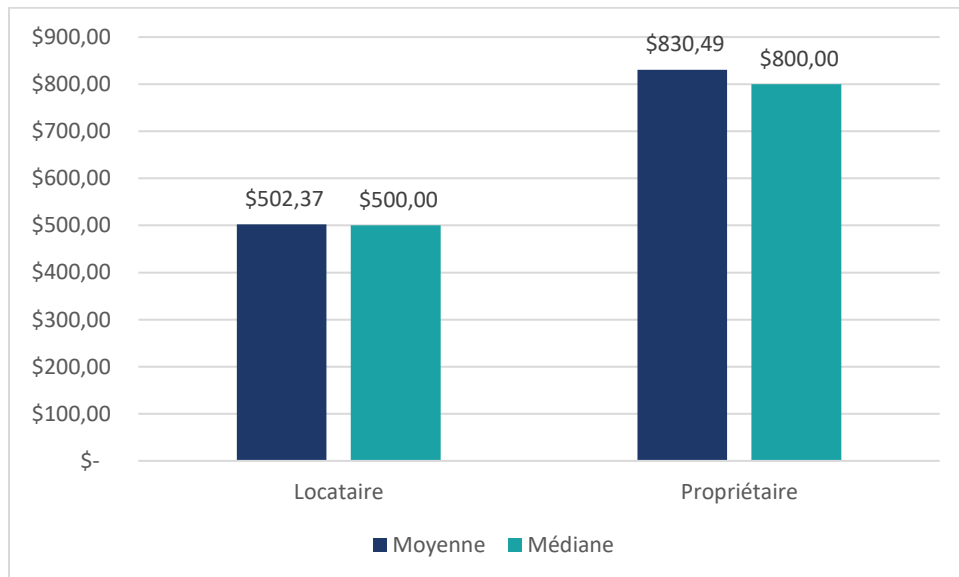
La figure 12 montre que l'intérêt général envers un projet de logements dans la municipalité est considérable autant chez les locataires que les propriétaires. Bien que cela soit plus marqué chez les locataires, l'écart entre les deux groupes est relativement faible (différence de 7,6 points de pourcentage).

Figure 13 - Distribution des logements locatifs requis, locataires et propriétaires (%)



La figure 13 démontre la popularité des logements 4 ½, puisque c’est le choix de plus de la moitié (51,4 %) des locataires et de plus du deux tiers (70,6 %) des propriétaires. Cependant, les logements de type 3 ½ restent le premier choix de plus du tiers (37,8 %) des locataires actuels. Les 2 ½ et les 5 ½ restent des choix plutôt marginaux.

Figure 14 - Distribution du coût de logement souhaité, locataires et propriétaires (\$)



Enfin, questionnés sur le prix qu’ils souhaiteraient payer pour un logement dans le cadre d’un projet de construction dans la municipalité, les locataires identifient un prix mensuel moyen d’environ 500,00 \$ par mois, alors que les propriétaires sont prêts à payer environ 830,00 \$ par mois en moyenne ; un écart significatif d’environ 330,00 \$ par mois (Figure 14). Par ailleurs, la

faible différence entre les prix souhaités moyens et médians signifie que la distribution des résultats est plutôt égale.

En somme, la présentation des résultats ventilés entre les locataires et les propriétaires permet de mettre en lumière des distinctions importantes entre les deux groupes. Bien que leurs coûts d'habitation soient moindres, les locataires allouent une plus grande part de leurs revenus disponibles au logement, sont plus préoccupés par leur situation d'habitation et sont plus activement en recherche de logement que les propriétaires. Ceci semble les mettre dans une position où ils manifestent légèrement plus d'intérêt envers un projet de logements dans la municipalité, où ils ont plus besoin de petits logements et où ils sont moins capables de payer leur logement cher, comparativement aux propriétaires.

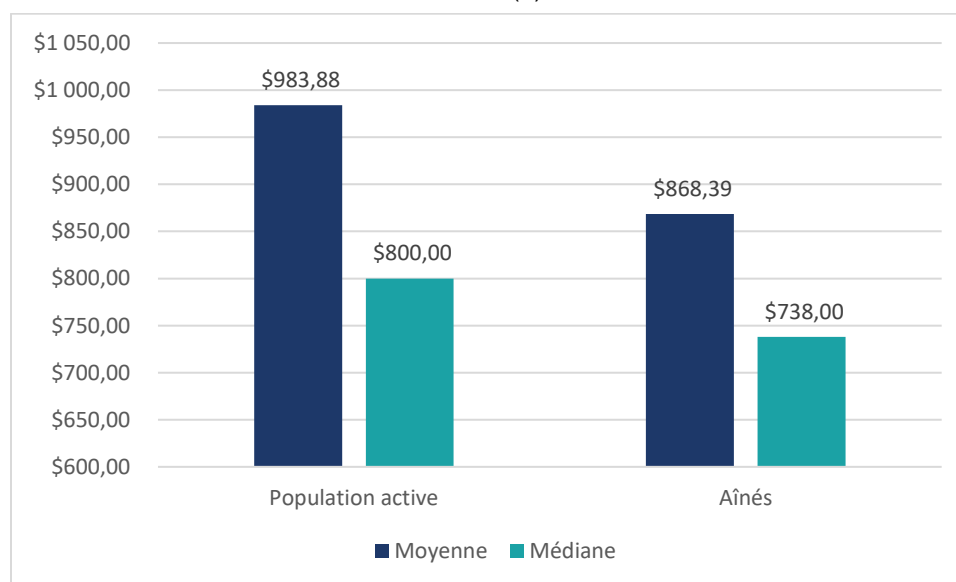
### 3. Résultats des aînés et de la population active

Cette section se concentre sur les distinctions entre la population active et les aînés. Les aînés sont un groupe important à détailler, puisqu'ils représentent une part importante de la population et qu'ils sont particulièrement vulnérables aux changements brusques, telle l'évolution rapide des coûts liés à l'habitation. Dans la présentation actuelle, la population active a été considérée comme l'ensemble des ménages dont l'individu le plus âgé a moins de 65 ans ; inversement, les aînés représentent l'ensemble des ménages dont le chef de ménage a 65 ans ou plus.

#### 3.1. Situation actuelle

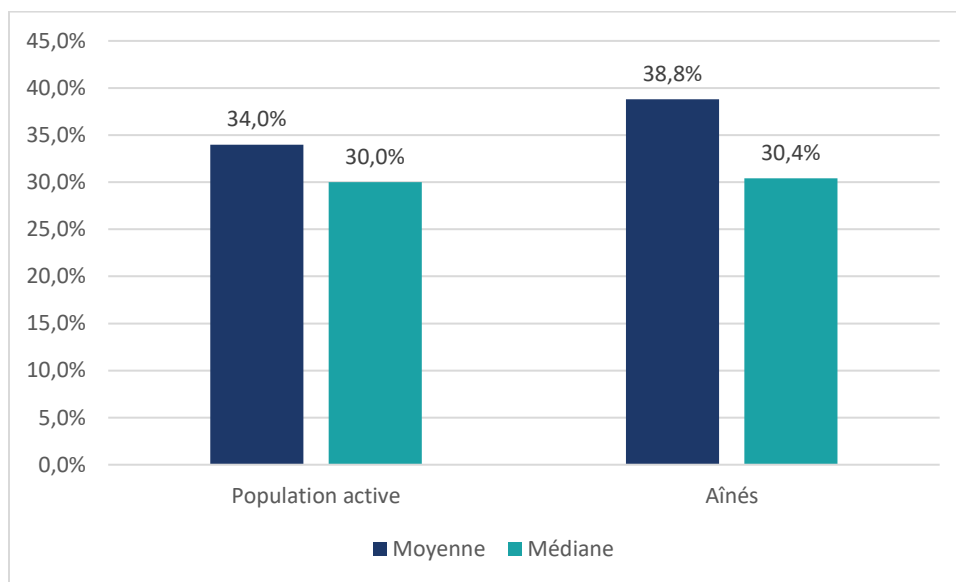
La situation actuelle d'habitation comprend le prix actuellement payé pour son habitation, la part du revenu qui est allouée au logement, la préoccupation envers sa situation d'habitation et le fait d'être en recherche active de logement, actuellement ou bientôt.

Figure 15 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, population active et aînés (\$)



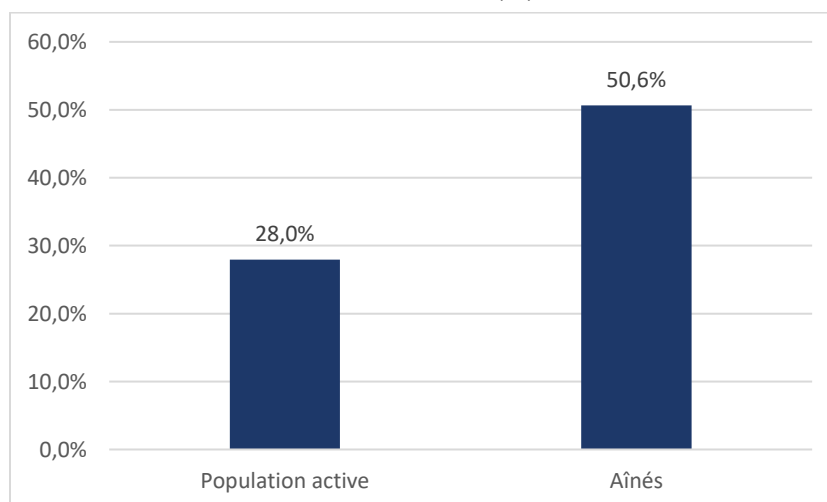
La figure 15 montre que les aînés de Pointe-à-la-Croix payent leur logement moins cher, en moyenne, que le reste de la population active (environ 870,00 \$ par mois contre environ 980,00 \$ par mois, respectivement). Il est possible de proposer certaines hypothèses qui puissent expliquer cet écart : les aînés propriétaires ont eu le temps de payer entièrement leur prêt hypothécaire réduisant les coûts liés à l'habitation et les aînés locataires occupent un même logement depuis longtemps, ce qui réduit les cas de rénovation, ou simplement d'habiter dans un logement neuf. Par ailleurs, l'écart notable entre la moyenne et la médiane illustre qu'il y a une inégalité marquée entre les réponses des répondants.

Figure 16 -- Distribution de la part du revenu allouée au logement, population active et aînés (%)



En contrepartie, lorsque les coûts mensuels alloués au logement sont comparés aux revenus disponibles, il est possible de voir qu'il y a peu de variation entre la population active et les aînés (écart moyen de 4,8 points de pourcentage), tel que le démontre la figure 16.

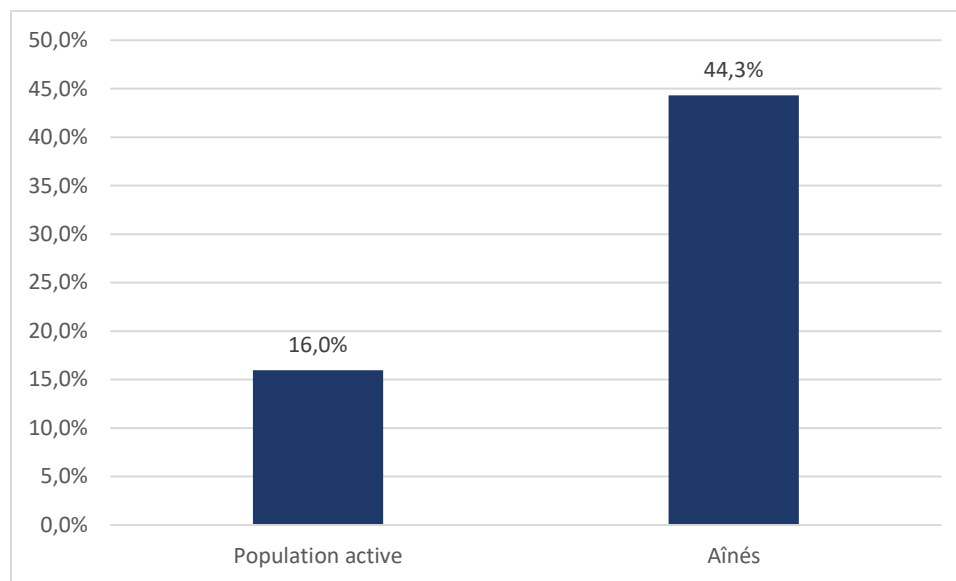
Figure 17 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d'habitation, population active et aînés (%)





Questionnés sur leurs préoccupations envers le logement, la moitié (50,6 %) des aînés mentionnent l'être par rapport à leur situation d'habitation, contre environ un quart (28,0 %) du reste de la population active (Figure 17).

Figure 18 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, population active et aînés (%)



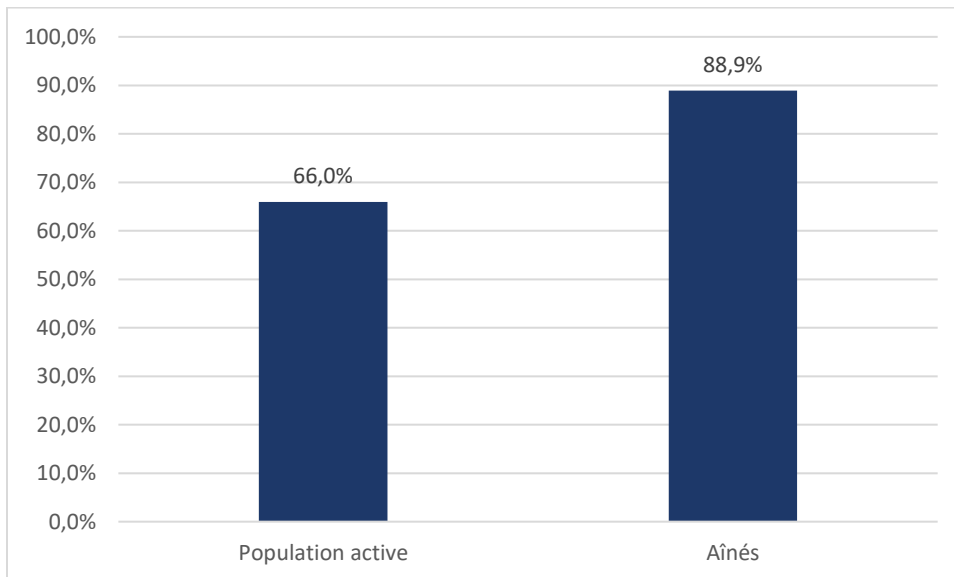
La figure 18 démontre qu'un peu moins d'un aîné sur deux (44,3 %) se dit en recherche active de logement, dans le présent ou bientôt, alors que cette proportion est de 16,0 % pour le reste de la population active.

Les données présentées dans cette sous-section brossent le portrait de la situation actuelle liée au logement des aînés, en contraste avec celui de la population active. Bien que les coûts mensuels de logement des aînés soient moindres que ceux du reste de la population active, la part de ces coûts sur les revenus disponibles reste similaire entre les deux groupes. Les aînés sont par ailleurs presque deux fois plus préoccupés par leur situation d'habitation et sont près de trois fois plus en situation de recherche active de logement, dans le présent ou bientôt, que le reste de la population active.

### 3.2. Besoins en logement

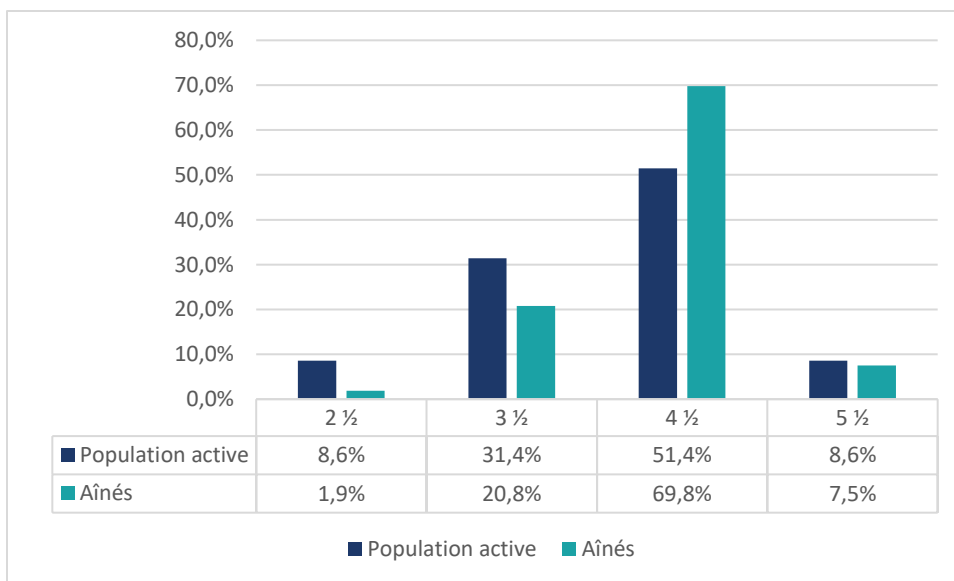
Les besoins en logement des aînés sont présentés à travers l'intérêt envers un projet de logements locatifs sur le territoire de la municipalité, envers le type de logement souhaité dans le cadre de ce projet et à l'aide du prix souhaité pour un logement.

Figure 19 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, population active et aînés (%)



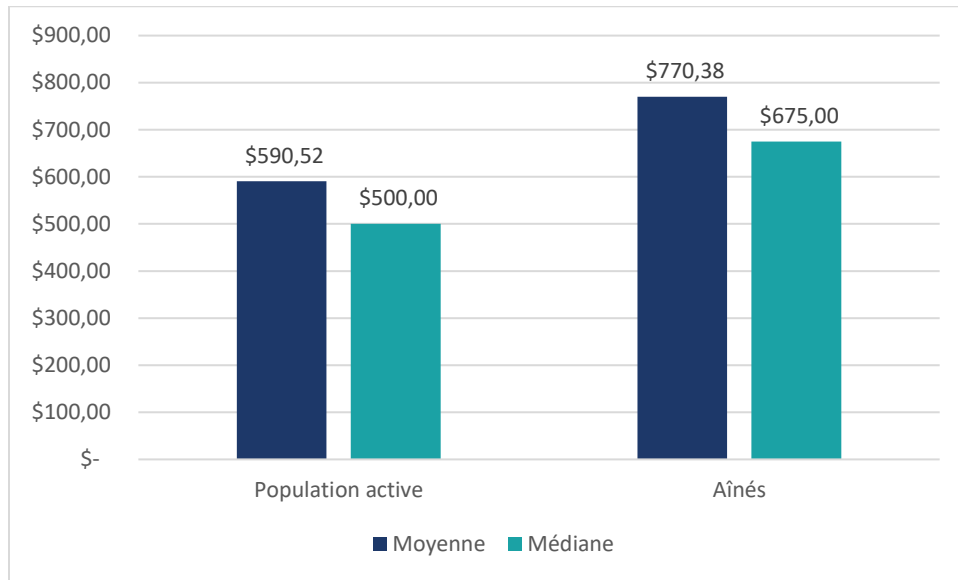
Les aînés manifestent plus d'intérêt que le reste de la population active dans un projet de construction immobilière de logements locatifs dans la municipalité. C'est le cas pour près de neuf ménages aînés sur dix (88,9 %), contre deux tiers (66,0 %) des ménages de la population active (Figure 19).

Figure 20 - Distribution des logements locatifs requis, population active et aînés (%)



Quant au type de logement requis, le 4 ½ reste le premier choix pour les deux groupes (Figure 20). Il est cependant possible de constater que la population active a plus tendance que les aînés à désirer des logements plus petits, comme des 2 ½ et des 3 ½.

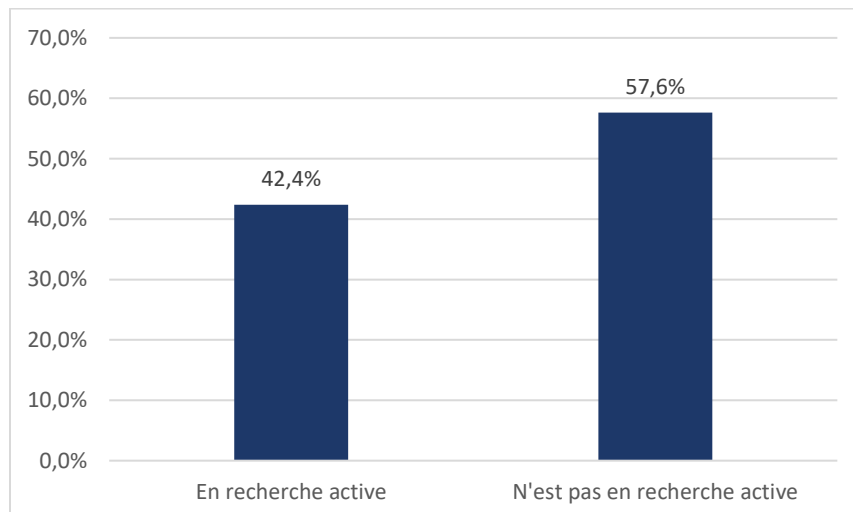
Figure 21 - Distribution du coût de logement souhaité, population active et aînés (\$)



La figure 21 montre que les aînés sont prêts à payer plus cher pour un logement dans le cadre d'un projet de construction de logements dans la municipalité que le reste de la population active (en moyenne, environ 770,00 \$ par mois contre environ 590,00 \$ par mois, respectivement). Cependant, il faut noter que, pour les deux groupes, les prix souhaités se situent en deçà du prix actuel du marché (incluant les maisons), tel qu'exposé à la figure 15 dans la sous-section précédente.

Enfin, le groupe des aînés pose une situation particulière ; parmi les répondants, certains propriétaires âgés sont en train de se préparer à l'éventualité de devoir quitter leur maison pour un logement plus adapté à leurs besoins et à leurs capacités. Il semble donc pertinent d'identifier la proportion des ménages propriétaires aînés qui se disent en recherche active de logement, dans le présent ou pour bientôt.

Figure 22 - Distribution des ménages propriétaires aînés selon qu'ils sont en recherche active de logement, actuellement ou bientôt (%)



Ainsi, la figure 22 montre qu'un peu plus de deux ménages propriétaires aînés sur cinq (42,4 %) se considèrent en recherche active de logement, dans le présent ou pour bientôt. Ceux-ci augmenteront donc, éventuellement, la demande sur le logement à Pointe-à-la-Croix ou quitteront pour une autre municipalité.

En somme, la présentation des données divisées entre la population active et les aînés met en lumière certains constats. Ceux-ci montrent que les aînés sont presque deux fois plus préoccupés par leur situation d'habitation et sont près de trois fois plus en situation de recherche active de logement, dans le présent ou bientôt, que le reste de la population active. Concernant les besoins en logement advenant la construction d'un projet immobilier locatif à Pointe-à-la-Croix, les aînés sont légèrement plus intéressés par le projet, priorisent les 4 ½ comme type de logement souhaité et sont un peu plus enclins à payer cher ces logements que le reste de la population, bien que le prix souhaité moyen soit inférieur au prix moyen actuellement payé pour se loger. Par ailleurs, en s'intéressant aux propriétaires aînés, il est possible de voir qu'une part non négligeable d'entre eux se dit en recherche active de logement, présentement ou bientôt.

#### 4. Résultats des ménages à faible revenu

Cette section traite de la situation actuelle et des besoins en logement des ménages à faible revenu. Pour déterminer à partir de quel seuil du revenu une personne peut être jugée comme étant à faible revenu, la présente étude utilise l'indicateur du seuil de faible revenu (SFR). Bien qu'il existe d'autres indicateurs pour mesurer le seuil de pauvreté (dont la Mesure de faible revenu et la Mesure du panier de consommation), le SFR possède les avantages distinctifs d'être simple à utiliser, que ses données ont été mises à jour récemment et qu'il considère la composition du ménage et la taille de la communauté des individus. Ainsi, le tableau 2 montre les SFR après impôts et transferts au Canada, selon le nombre d'individus dans le ménage et la taille de la communauté (Statistique Canada, 2023).

Tableau 2 - Seuils de faible revenu après impôt au Canada, selon la composition du ménage, en région rurale, données de 2021 (\$)

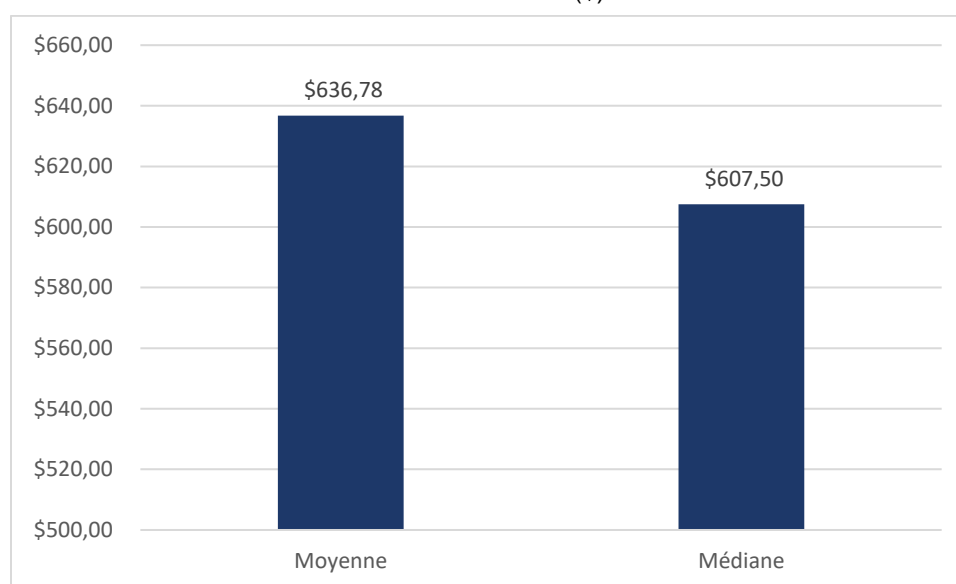
	Taille du ménage	2021
<b>Régions rurales</b>	<b>1 personne</b>	14 915,00 \$
	<b>2 personnes</b>	18 153,00 \$
	<b>3 personnes</b>	22 605,00 \$
	<b>4 personnes</b>	28 200,00 \$
	<b>5 personnes</b>	32 113,00 \$
	<b>6 personnes</b>	35 614,00 \$
	<b>7 personnes ou plus</b>	39 115,00 \$

Pour déterminer les répondants qui vivent sous le SFR, il a simplement été nécessaire d'utiliser leurs revenus mensuels estimés et la taille de leur ménage, puis de les comparer aux seuils présentés par l'indicateur.

#### 4.1. Situation actuelle

La situation actuelle des ménages sous le seuil de faible revenu est présentée à partir du coût estimé mensuel du logement, de la part des revenus disponibles attirée au logement, de la préoccupation envers la situation de logement et d'être en recherche active de logement, dans le présent ou bientôt.

Figure 23 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, ménages sous le seuil de faible revenu (\$)



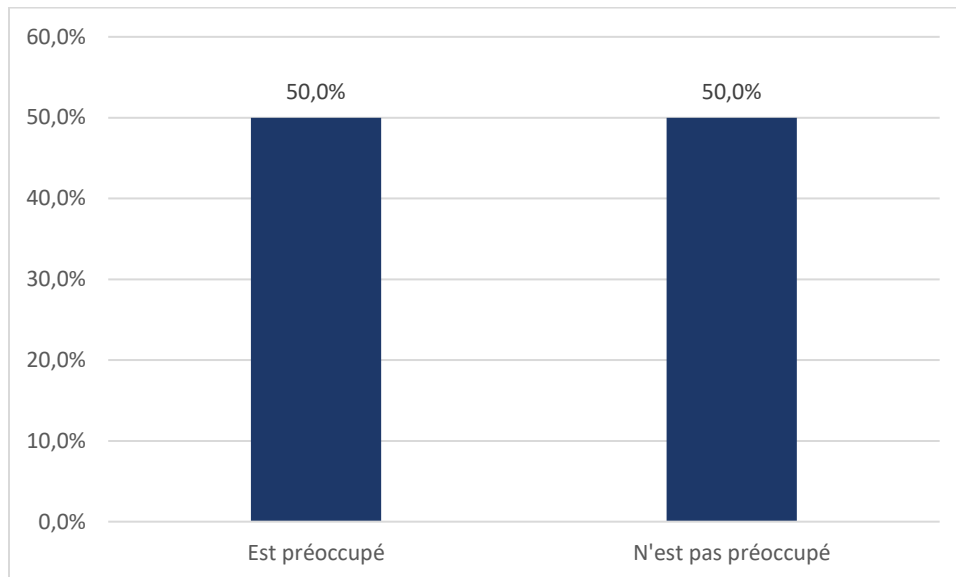
La figure 23 montre que le prix mensuel payé pour le logement est d'environ 635,00 \$ pour les ménages étant sous le seuil de faible revenu, ce qui se situe en deçà du prix moyen payé pour un 3 ½ dans l'ensemble de la population (680,40 \$), tel qu'exposé dans la figure 3.

Tableau 3 - Part du revenu allouée au logement, ménages sous le seuil de faible revenu (%)

<b>Moyenne</b>	68,3 %
<b>Médiane</b>	65,7 %

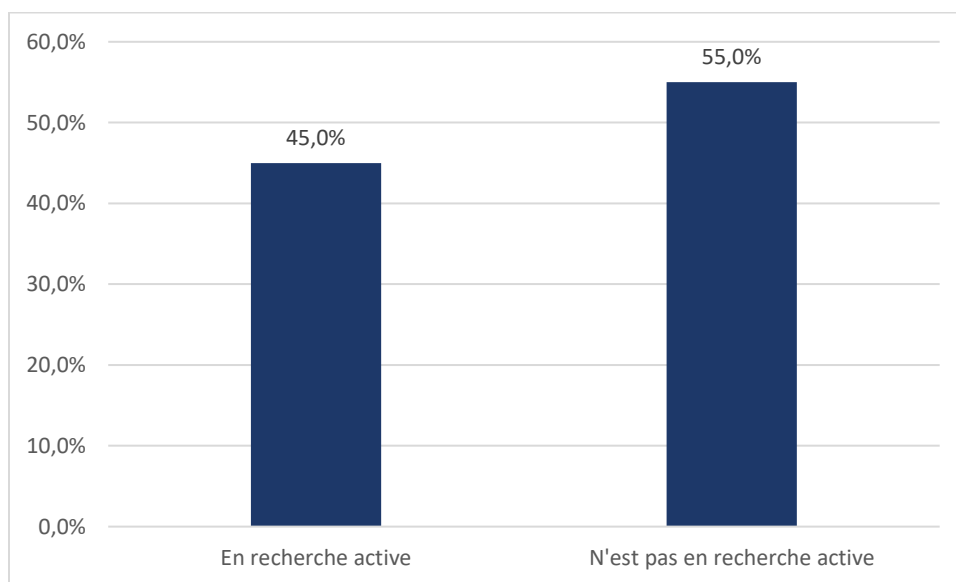
Le tableau 3 montre que les ménages sous le seuil de faible revenu allouent une part importante de ses revenus, soit plus du deux tiers en moyenne (68,3 %), au logement.

Figure 24 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d'habitation, ménages sous le seuil de faible revenu (%)



Quant à la préoccupation envers la situation de logement, la moitié des ménages sous le SFR mentionne se sentir préoccupés (Figure 24) ; une proportion plus élevée que celle de la population générale (38,4 %), telle qu'illustrée à la figure 4.

Figure 25 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, ménages sous le seuil de faible revenu (%)



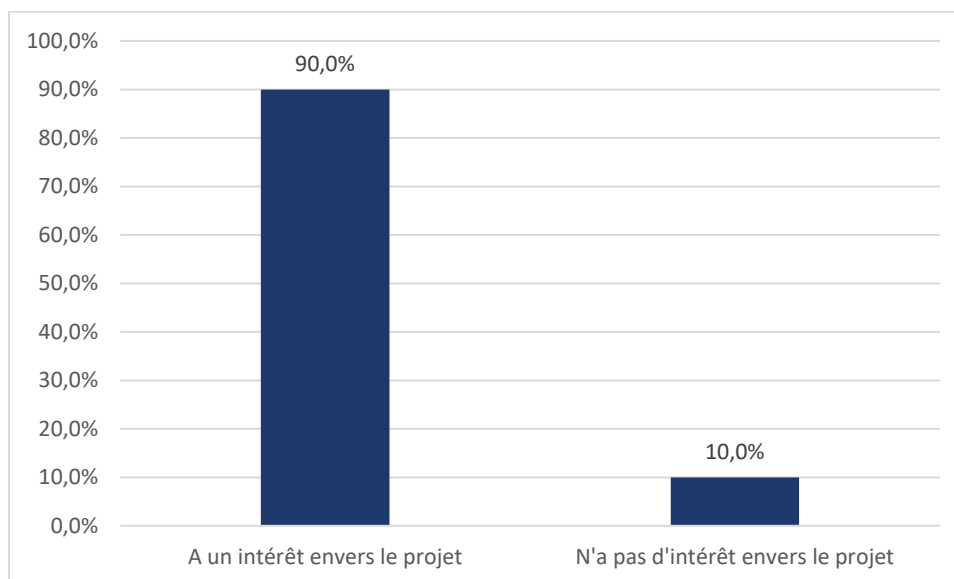
Par ailleurs, la figure 25 montre que près de la moitié (45,0 %) des ménages sous le SFR mentionne être en recherche active de logement, ce qui est supérieur à la population globale (28,9 %), comme démontré à l'aide de la figure 5.

La présentation des données, concernant la situation actuelle des ménages vivant sous le SFR à Pointe-à-la-Croix, montre que cette population consacre une grande part de son revenu au logement, qu'elle est plus encline que la population générale à se sentir préoccupée par sa situation de logement et qu'elle est plus en situation de recherche active de logement, présentement ou pour bientôt.

#### 4.2. Besoins en logement

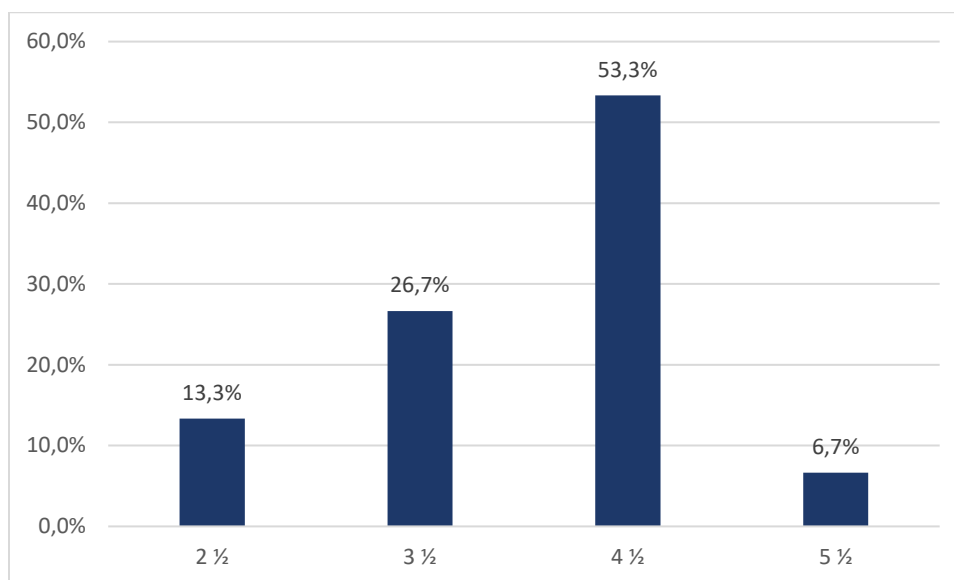
Les besoins en logement des ménages sous le seuil de faible revenu sont exprimés à travers l'intérêt à l'égard du projet immobilier locatif à Pointe-à-la-Croix, le type de logement requis et le prix de location souhaité.

Figure 26 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, ménages sous le seuil de faible revenu (%)



La figure 26 montre que la quasi-totalité (90,0 %) des ménages sous le seuil de faible revenu manifeste un intérêt envers le projet proposé par la municipalité, soit un peu plus que l'ensemble de la population générale (76,6 %), tel que vu à la figure 6.

Figure 27 - Distribution des logements locatifs requis, ménages sous le seuil de faible revenu (%)



La figure 27 montre que le type de logement requis le plus populaire est le 4 ½, pour la moitié (53,3 %) des ménages sous le SFR, suivi du 3 ½ (26,7 %). Ces données sont plutôt similaires à ce qui est retrouvé dans l'ensemble de la population, exprimé à la figure 7.

Tableau 4 - Distribution du coût de logement souhaité, ménages sous le seuil de faible revenu (\$)

<b>Moyenne</b>	474,17 \$
<b>Médiane</b>	500,00 \$

Enfin, le tableau 4 montre que le prix moyen souhaité pour un logement chez les ménages sous le SFR oscille autour de 475,00 \$ par mois, en moyenne. Ce montant souhaité est bien en dessous des valeurs marchandes actuelles, tel qu'exprimé à la figure 3, mais aussi en dessous du prix moyen que cette population paye actuellement, soit 635,00 \$ en moyenne (Figure 23).

En somme, la présentation des résultats des ménages sous le SFR montre que le prix mensuel payé pour le logement par ces ménages est plutôt similaire à celui de la population générale, mais que la part du revenu disponible qui est allouée au logement est beaucoup plus importante que le reste de la population. Ces ménages sont par ailleurs plus préoccupés de leur situation de logement que le reste de la population globale, et sont plus fréquemment en recherche active de logement, dans l'immédiat ou pour bientôt. Cette sous-population manifeste un fort intérêt à l'égard d'un projet de logements locatifs dans la municipalité, priorise les 4 ½ et souhaite payer un prix inférieur à ce qu'elle paye actuellement, probablement dans l'optique de réduire la charge importante que représentent les coûts de logement sur ses revenus. Ainsi, les résultats montrent que les ménages sous le SFR se retrouvent dans une situation particulière de vulnérabilité envers le logement, comparativement aux autres groupes étudiés.



## 5. Résultats selon la composition du ménage

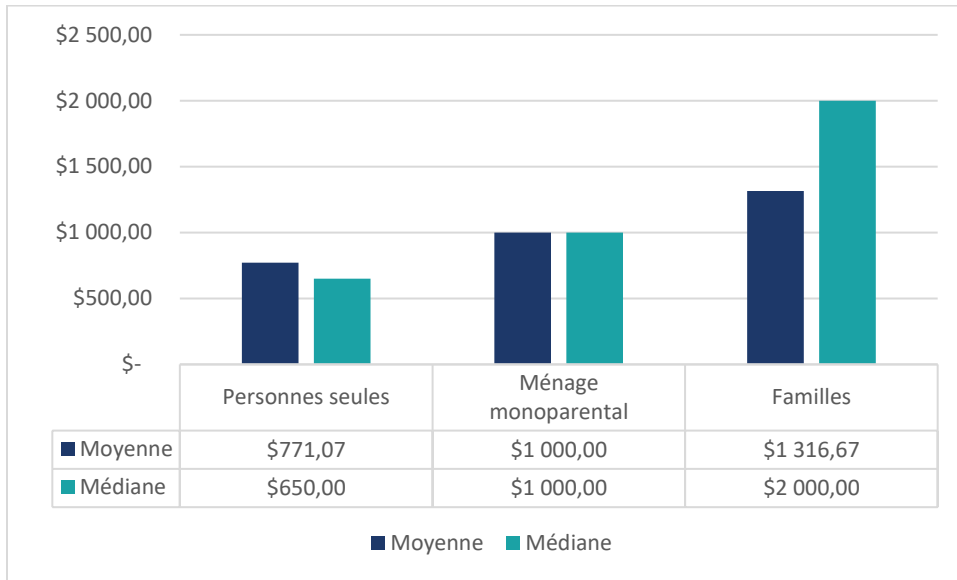
Dans la perspective d'identifier pour quel groupe de population il semble prioritaire de construire du logement locatif dans la municipalité de Pointe-à-la-Croix, l'étude vise à présenter les résultats de trois types de ménages :

- **Personnes seules** : les personnes seules sont ici comprises comme les ménages composés d'une seule personne. La raison de s'intéresser à ce groupe tient au fait qu'il est plus susceptible à l'isolement social et qu'il a moins de flexibilité financière, car il repose sur un seul revenu ;
- **Ménages monoparentaux** : les ménages monoparentaux sont compris comme les ménages composés d'un adulte et d'un ou de plusieurs individus de moins de 18 ans, exclusivement. Ce groupe a été choisi pour les défis financiers que représente la monoparentalité, notamment la présence d'un seul revenu, mais des dépenses devant couvrir les besoins de plusieurs individus et la nécessité d'occuper un logement plus grand ;
- **Familles** : les familles sont comprises comme les ménages où sont présents deux adultes et au moins un individu de moins de 18 ans, exclusivement. L'intérêt de broser le portrait de ce groupe tient au fait que ce groupe est socialement et économiquement plus actif, et est souvent courtisé par les municipalités, à travers les services offerts, pour dynamiser les communautés.

### 5.1. Situation actuelle

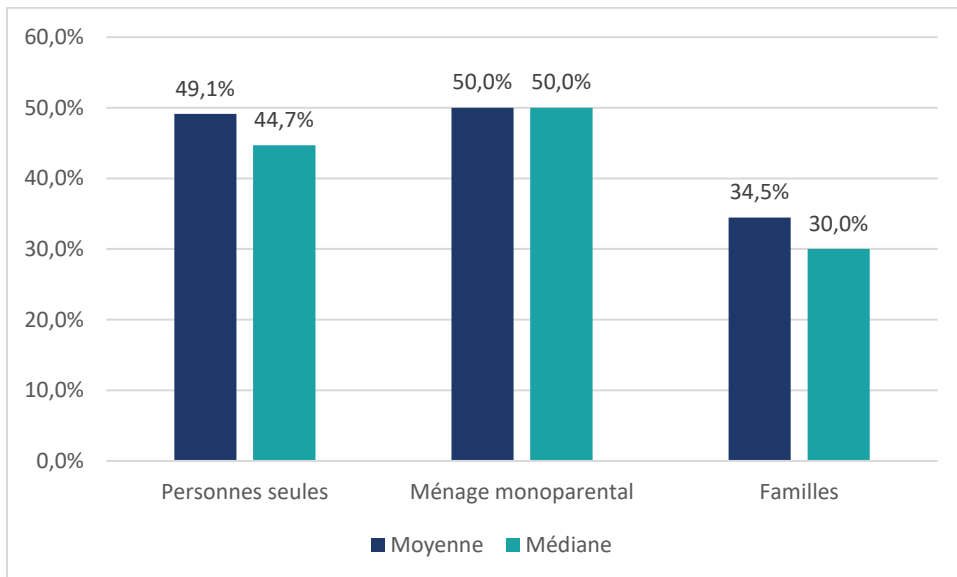
La situation actuelle des différents types de ménages est présentée à partir du coût mensuel du logement, de la part du revenu disponible allouée au logement, de la préoccupation envers le logement et du fait d'être en recherche active de logement, dans le présent ou bientôt.

Figure 28 - Distribution du prix mensuel payé pour le logement, moyen et médian, selon la composition du ménage (\$)



La figure 28 montre la différence de coût de logement entre les compositions de ménages sélectionnés. Les coûts de logement sont les plus élevés chez les familles, ce qui est normal, mais l'écart (683,33 \$) entre la moyenne (1 316,67 \$) et la médiane (2 000,00 \$) indique une importante disparité entre les deux indices, ce qui représente une distribution inégale des réponses de ce groupe.

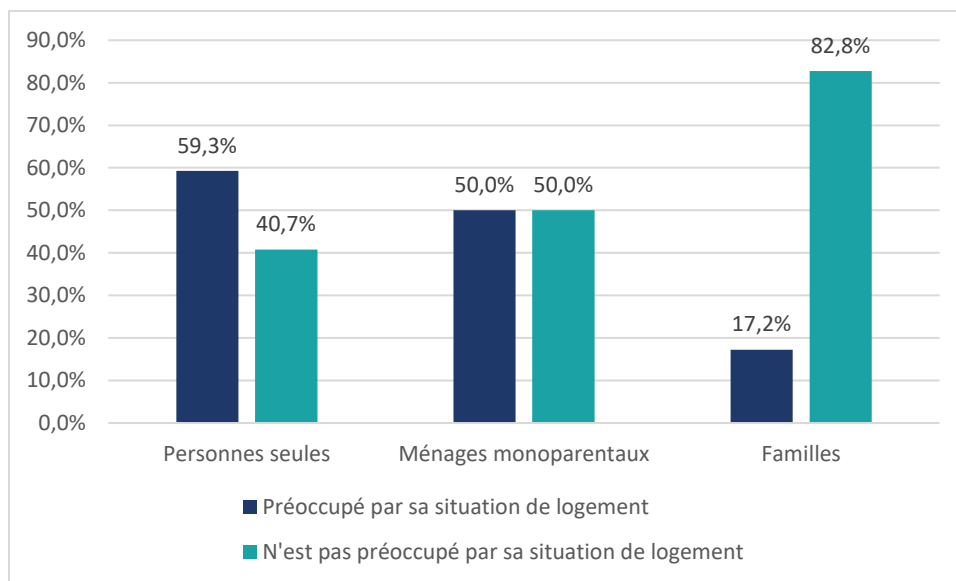
Figure 29 - Part du revenu allouée au logement, selon la composition du ménage (%)



La figure 29 montre la part du revenu disponible allouée au logement par les différents types de ménages. Les personnes seules et les ménages monoparentaux allouent, tous les deux, près de la moitié de leurs revenus disponibles estimés au logement, ce qui est supérieur à la moyenne

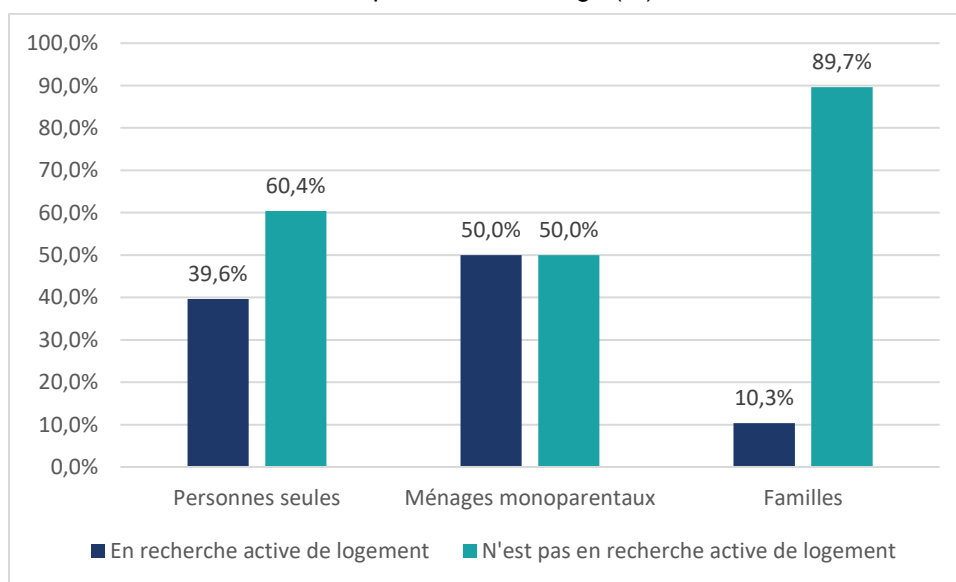
de la population générale (36,5 %), comme démontré au tableau 1. Quant à elles, les familles allouent une part similaire ou inférieure (34,5 % en moyenne) de leurs revenus disponibles au logement.

Figure 30 - Distribution des ménages se disant préoccupés par leur situation d'habitation, selon la composition du ménage (%)



La figure 30 montre que les personnes seules (59,3 %) et les ménages monoparentaux (50,0 %) sont plus souvent préoccupés que les familles (17,2 %) et que la population générale (38,4 %, Figure 4) quant à leur situation de logement.

Figure 31 - Distribution des ménages en recherche active de logement, actuellement ou bientôt, selon la composition du ménage (%)



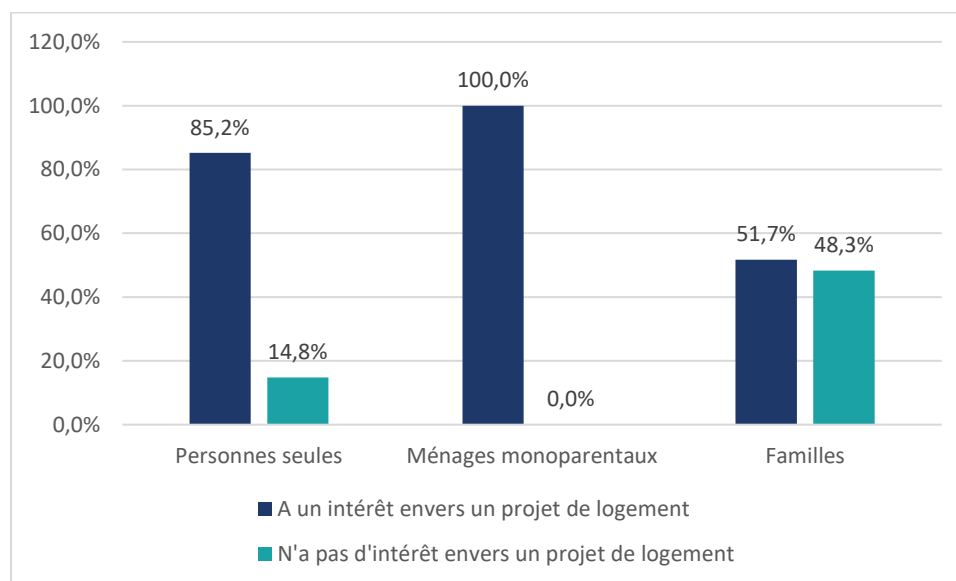
La figure 31 s'intéresse, quant à elle, aux ménages se considérant en recherche active de logement, dans l'immédiat ou pour bientôt, selon la composition du ménage. Les personnes seules (39,6 %) et les ménages monoparentaux (50,0 %) se disent en recherche de logement, présentement ou bientôt, plus souvent que les familles (10,3 %) et que la population générale (28,9 %, Figure 5).

La présentation des données, concernant la situation actuelle des ménages selon leur composition, montre que les personnes seules et les ménages monoparentaux attribuent une grande part de leurs revenus pour se loger, qu'ils sont plus enclins que la population générale à se sentir préoccupés par leur situation de logement et qu'ils sont plus fréquemment en situation de recherche active de logement, présentement ou pour bientôt. Ces deux groupes tendent donc à être plus vulnérables quant à leur situation envers le logement. Inversement, les familles de Pointe-à-la-Croix allouent une part moins importante de leurs revenus au logement que la population générale, se disent moins préoccupées par leur situation de logement et se considèrent moins souvent en situation de recherche active de logement, dans le présent ou pour bientôt.

## 5.2. Besoins en logement

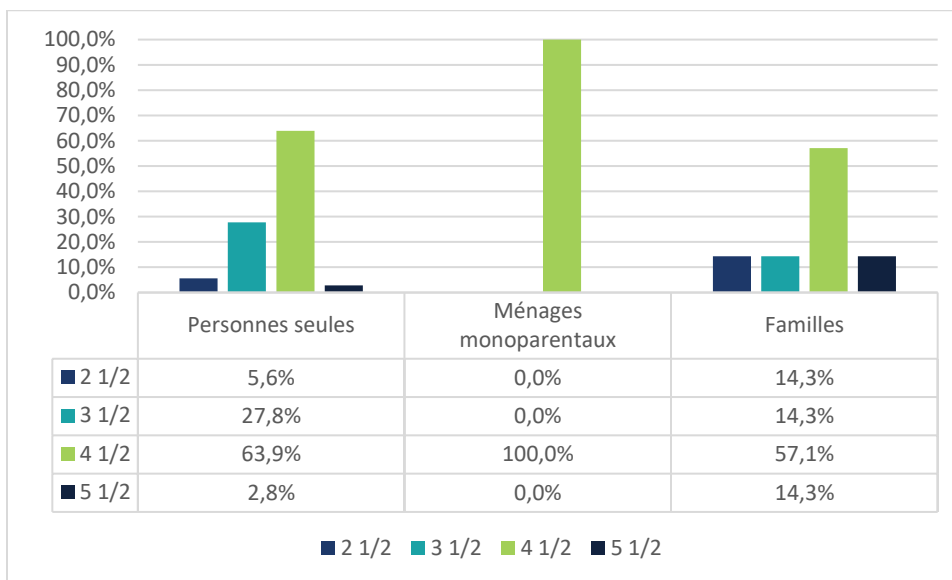
Les besoins en logement des ménages selon leur composition sont présentés à partir de l'intérêt à l'égard du projet de logements locatifs proposés par la municipalité de Pointe-à-la-Croix, le type de logement requis et le coût souhaité pour ce type de logement.

Figure 32 - Distribution des répondants manifestant un intérêt envers le projet, selon la composition du ménage (%)



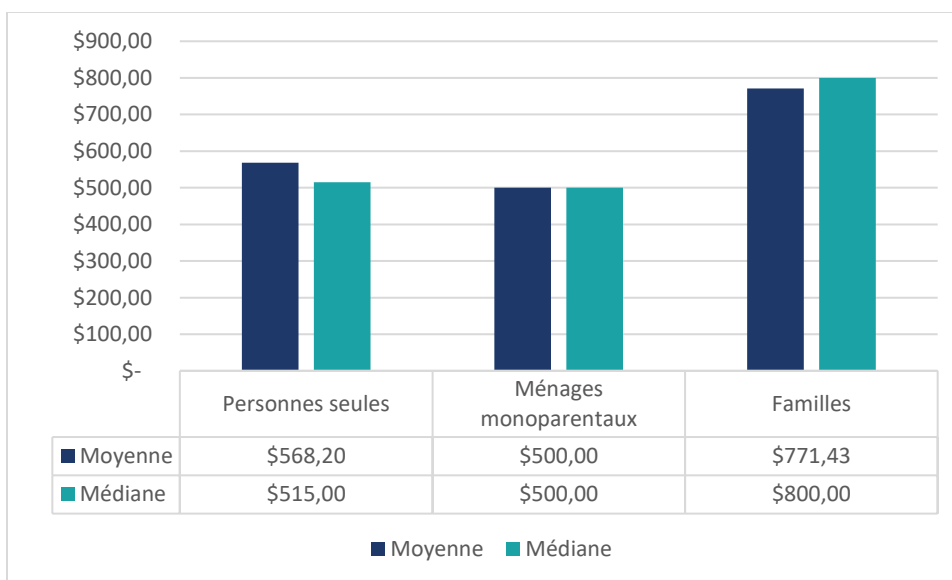
La figure 32 montre un intérêt important envers le projet de logements locatifs dans la municipalité, notamment chez les personnes seules (85,2 %) et les ménages monoparentaux (100,0 %). Légèrement plus que la moitié des familles (51,7 %) manifestent le même intérêt.

Figure 33 - Distribution des logements locatifs requis, selon la composition du ménage (%)



La figure 33 montre que le type de logement favorisé par les trois types de ménages est le 4 ½. Dans une moindre mesure, plus du quart (27,8 %) des personnes seules manifestent un intérêt envers les 3 ½.

Figure 34 - Distribution du coût de logement souhaité, selon la composition du ménage (\$)



Enfin, la distribution des prix souhaités pour un logement selon la composition du ménage est représentée par la figure 34. Celle-ci permet de voir que les familles sont plus enclines à payer cher que les personnes seules et les ménages monoparentaux. Par ailleurs, en se référant à la figure 8 qui présente le prix souhaité pour un logement pour la population globale, il est possible de constater que les personnes seules et les ménages monoparentaux souhaitent un prix moyen inférieur à la valeur marchande pour un 4 ½ (718,33 \$).

En somme, la présentation des résultats de certains ménages identifiés permet de brosser un portrait de la situation actuelle et des besoins en logement des personnes seules, des ménages monoparentaux et des familles. L'ensemble des données présentées montre que les personnes seules et les ménages monoparentaux sont généralement en situation de désavantage à l'égard du logement lorsqu'ils sont comparés à la population générale. Les familles, quant à elles, s'en sortent généralement mieux que le reste de la population sur la question du logement.

# Analyse

Les résultats présentés dans la section précédente brossent un portrait de la situation actuelle du logement et des besoins en logement des ménages de Pointe-à-la-Croix, selon certaines sous-populations. Avec les informations fournies, il devient possible de répondre aux questions soulevées à travers les objectifs secondaires. L'objectif principal et les objectifs secondaires, présentés dans la méthodologie, servent donc de base pour le contenu de cette présente section.

## Quelles populations ont le plus besoin de logement ?

L'étude s'est intéressée à plusieurs profils de ménages afin de dégager un portrait de la situation de logement à Pointe-à-la-Croix : les locataires, les propriétaires, les aînés, l'ensemble de la population active, les ménages sous le seuil de faible revenu, les personnes seules, les ménages monoparentaux et les familles. Afin de déterminer lesquelles de ces populations manifestent un plus grand besoin quant au logement, il est possible d'utiliser les indicateurs de l'étude et de les comparer à l'ensemble de la population.

Ainsi, dans le cadre de cette étude, les profils qui se disent préoccupés par leur situation d'habitation, qui se disent en recherche active de logement, présentement ou bientôt, qui manifestent un grand intérêt envers le projet de logements locatifs dans la municipalité et qui allouent une part importante de leurs revenus disponibles au logement sont considérés comme les populations qui ont le plus besoin de logement. Plusieurs groupes correspondent à cette description : les locataires, les aînés, les ménages sous le SFR, les personnes seules et les ménages monoparentaux. Le tableau 5 offre cette comparaison entre les groupes ayant le plus besoin de logement locatif et le reste de la population active.

Tableau 5 - Distribution des groupes ayant le plus besoin de logement locatif, selon les critères de sélection (%)

	Locataires	Aînés	Ménages sous le SFR	Personnes seules	Ménages monoparentaux	Ensemble de la population
<b>Préoccupés par la situation de logement</b>	63,0 %	50,6 %	50,0 %	59,3 %	50,0 %	38,4 %
<b>En recherche active de logement</b>	48,9 %	44,3 %	45,0 %	39,6 %	50,0 %	28,9 %
<b>Intérêt envers un projet de logements locatifs</b>	82,2 %	88,9 %	90,0 %	85,2 %	100,0 %	76,6 %
<b>Part du revenu disponible allouée au logement (moyenne)</b>	50,0 %	38,8 %	68,3 %	49,1 %	50,0 %	36,5 %

Tous ces groupes se distinguent par le fait qu'ils se disent, à tout coup, plus préoccupés envers leur situation de logement que l'ensemble de la population. Ils sont plus fréquemment en recherche active de logement, dans l'immédiat ou bientôt, que le reste de l'ensemble de la population. En outre, plus que le reste de la population, ils manifestent un intérêt marqué envers un projet de logements locatifs sur le territoire de la municipalité de Pointe-à-la-Croix. Enfin, ils allouent une part plus importante de leurs revenus disponibles au logement que le reste de la population. Inversement, les propriétaires, la population active et les familles sont moins enclins à obtenir des scores plus élevés que l'ensemble de la population sur les critères de sélections utilisés. Leurs besoins en logement locatif semblent donc moindres que ceux des groupes identifiés ci-dessus.

Ainsi, un projet de promotion immobilière pour du logement locatif dans la municipalité devrait cibler les besoins des locataires, des aînés, des ménages sous le seuil de faible revenu, des personnes seules et des ménages monoparentaux, si l'objectif est d'offrir du logement adapté aux populations les plus nécessitantes.

### Quel type de logement serait le plus adapté aux besoins des ménages ?

La présente étude fournit un portrait des types de logements souhaités par les ménages de la municipalité de Pointe-à-la-Croix. La figure 7 montre qu'un peu moins du deux tiers (62,5 %) des répondants prioriseraient le 4 ½ comme grandeur de logement idéal, advenant la construction de logements locatifs dans le cadre du projet de la municipalité. L'analyse spécifique des différents types de ménages montre par ailleurs que ce type de logement reste le choix numéro un des ménages, peu importe leurs caractéristiques. Ainsi, il s'agit du premier choix des locataires (51,4 %, Figure 13), des propriétaires (70,6 %, Figure 13), de la population active (51,4 %, Figure 20), des aînés (69,8 %, Figure 20), des ménages sous le seuil de faible revenu (53,3 %, Figure 27), des personnes seules (63,9 %, Figure 33), des ménages monoparentaux (100,0 %, Figure 33) et des familles (57,1 %, Figure 33).

Dans une moindre mesure, le 3 ½ a été identifié comme étant le second choix de logement souhaité. Cependant, bien qu'il soit le premier choix d'un quart des répondants (Figure 7), il doit surtout sa popularité à certains groupes de la population, dont les locataires (37,8 %, Figure 13) et la population active (31,4 %, Figure 20). Les données ne fournissent pas d'informations supplémentaires qui puissent expliquer pour ces groupes qui favorisent les 3 ½. Par ailleurs, les autres types de logements, soit les 2 ½ et les 5 ½, regroupent à peine 15,0 % de toutes les réponses.

Ainsi, le 4 ½ semble le logement locatif par excellence pour répondre aux besoins de la population de Pointe-à-la-Croix. Un promoteur aurait donc tout avantage à offrir un projet mettant en valeur ce type de logement.

### Quels prix les résidents seraient-ils prêts à payer pour un logement ?

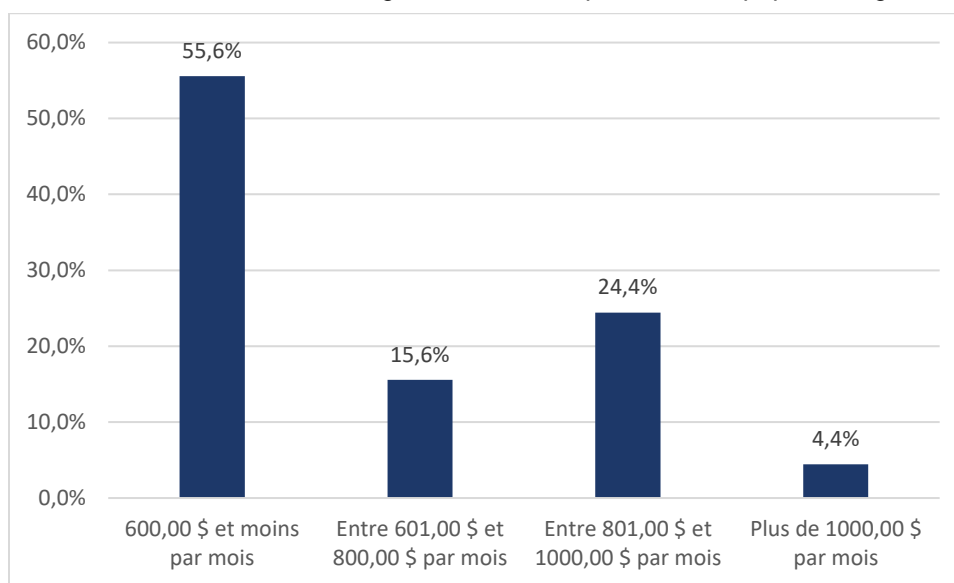
L'étude s'est intéressée au prix que les ménages de Pointe-à-la-Croix seraient prêts à payer pour un logement locatif advenant que le projet de la municipalité se concrétise. Considérant que le 4 ½ est le type de logement le plus souhaité par les répondants, l'analyse se concentrera sur les



prix de ceux-ci. Pour les autres types de logements, la figure 8 brosse un portrait sommaire des prix souhaités par grandeur de logement.

La figure 8 montre que, parmi l'ensemble de la population de la municipalité, le prix souhaité pour un 4 ½ est en moyenne 718,33 \$ par mois. Cependant, la médiane est de 600,00 \$ par mois, ce qui laisse penser qu'il y a des écarts considérables entre les réponses des participants.

Figure 35 - Distribution du coût de logement souhaité pour un 4 ½, population générale (%)



La figure 35 montre les effets déformants de la moyenne et les dangers de s'y fier exclusivement, rappelant que plus de la moitié des répondants (55,6 %) souhaiteraient payer mensuellement 600,00 \$ ou moins par mois. Alors qu'une analyse sommaire dicte que le prix moyen souhaité pour un 4 ½ est de 718,33 \$, la figure 35 montre également que seulement 15,6 % des répondants souhaiteraient un logement à un prix variant entre 601,00 \$ et 800,00 \$ par mois. En revanche, près d'un quart (24,4 %) des répondants seraient à l'aise de payer entre 801,00 \$ et 1000,00 \$ pour un 4 ½ dans la municipalité.

Tableau 6 - Distribution de la valeur marchande et souhaitée pour un 4 ½, par mois, population générale (\$)

	Moyenne	Médiane
<b>Valeur marchande</b>	761,40 \$	675,00 \$
<b>Valeur souhaitée</b>	718,33 \$	600,00 \$
<b>Écart</b>	43,07 \$	75,00 \$

Par ailleurs, le prix mensuel souhaité pour un logement locatif reflète la perception de la valeur marchande pour ce type de bien, mais il est pertinent de prendre en considération un autre élément. Le tableau 6 met en lumière l'écart qui existe entre les valeurs du marché actuel pour un 4 ½ et la valeur souhaitée de ce logement par les répondants.

Bien que l'écart, autant moyen que médian, n'est pas particulièrement prononcé, il reste que les attentes des ménages pour le prix mensuel d'un 4 ½ sont inférieures au prix actuel du marché pour ce type de logement. Par ailleurs, il faut considérer que la valeur marchande actuelle se fonde sur le parc immobilier actuel, et que les conditions matérielles (qualité, propreté, rénovations requises, etc.) de celui-ci ne sont pas comparables à celles d'un immeuble neuf. Cet aspect creuse davantage l'écart qui existe entre les attentes des ménages et le prix d'un 4 ½ neuf. La présente étude ne peut s'avancer sur la viabilité économique d'un projet de construction locatif dans la municipalité de Pointe-à-la-Croix, mais un promoteur devra considérer le risque qu'il ne puisse pas rejoindre les attentes de la population, particulièrement des groupes les plus vulnérables, sans subventionner les logements d'une manière ou d'une autre.

L'analyse du coût que la population est prête à payer soulève certains défis, dont le plus évident est l'écart entre les attentes et la valeur marchande actuelle.

### **Quel est l'intérêt général de la population envers un projet immobilier résidentiel ?**

Dans le cadre de cette étude, il est possible d'estimer l'intérêt de la population de Pointe-à-la-Croix à l'égard d'un projet de logements locatifs dans la municipalité. À la lecture des résultats qui ont été présentés dans la section précédente, il semble évident qu'un tel projet obtient un soutien important de la population ; c'est, au total, plus du trois quarts (76,6 %) des ménages qui manifestent un intérêt envers ce projet, tel que le démontre la figure 6. Cette tendance est observée parmi tous les groupes étudiés, malgré quelques variations. Certains groupes, comme les locataires (82,2 %), les aînés (88,9 %), les personnes sous le seuil de faible revenu (90,0 %), les personnes seules (85,2 %) et les ménages monoparentaux (100,0 %), montrent plus d'intérêt au projet que les propriétaires (74,6 %), la population active (66,0 %) et les familles (51,7 %). Ainsi, le projet de logements locatifs à Pointe-à-la-Croix jouit d'un bon soutien au sein de la population.

Cependant, l'intérêt manifesté ne se matérialise pas nécessairement en intérêt à occuper un logement dans ce projet immobilier. Pour tenter de répondre à cette question, trois critères ont été utilisés pour regrouper les ménages directement intéressés à bénéficier du projet :

1. Les ménages qui disent être en recherche active de logement, présentement ou pour bientôt ;
2. Les ménages qui affirment être intéressés par le projet de logements locatifs de la municipalité ;
3. Les ménages qui ont inscrit un type de logement souhaité dans le cadre de ce projet.

Cet exercice a permis d'identifier qu'un peu plus du quart (26,5 %) de tous les répondants au sondage correspondraient à des ménages directement intéressés au projet. En rapportant cette proportion à l'ensemble de la population sur laquelle se fonde l'étude, soit 676 adresses

résidentielles dans la municipalité de Pointe-à-la-Croix, il s'agit de 179 ménages qui seraient directement intéressés à bénéficier du projet de logements locatifs. En se fiant à la marge d'erreur de l'échantillon, soit 6,24 %, il est possible d'affirmer que le bassin potentiel de ménages qui voudraient un logement dans ce projet se situe entre 137 et 221 ménages (26,5 % plus ou moins 6,24 %, rapporté sur la population de 676 adresses résidentielles).

Il reste nécessaire de nuancer ces résultats, puisque, d'une part, un énoncé d'action ne se traduit pas nécessairement, dans la réalité, en action directe et, d'autre part, le projet de logements locatifs proposé n'est pas encore précisé. Ainsi, les participants auraient peut-être répondu différemment si le projet affirmait clairement ses caractéristiques (taille du logement, entrée de laveuse-sécheuse dans l'unité, cabanon disponible, abordabilité, etc.). Il faut donc considérer que les répondants ont manifesté leur intérêt sous condition que ces logements épousent parfaitement leurs besoins. Dans les faits, il ne sera pas possible de plaire à tous et, une fois que le projet et ses caractéristiques seront présentés, il faut raisonnablement s'attendre à ce que le nombre de ménages directement intéressés diminue.

# Conclusion



La présente étude a pour objectif de documenter les besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix. Pour répondre à cet objectif, l'enquête menée auprès de la population a permis de brosser le portrait de la situation actuelle de logement de la population et des besoins de logements locatifs, tout en présentant ce portrait selon certains profils de l'ensemble de la population. Ainsi, il a été possible d'identifier quels groupes avaient le plus besoin de logement locatif, quel type de logement devait être priorisé, quelles sont les attentes des ménages quant au prix de ce logement et quel est l'intérêt général de la population envers un projet de logements locatifs sur le territoire de la municipalité.

Si les résultats détaillent le portrait des locataires, des propriétaires, de la population active, des aînés, des ménages sous le seuil de faible revenu, des personnes seules, des ménages monoparentaux et des familles, l'analyse offre une vue plus précise des besoins en logement :

- Les ménages considérés comme plus vulnérables envers le logement (locataires, ménages sous le SFR, personnes seules et ménages monoparentaux) et les aînés représentent les populations ayant les plus importants besoins en logement de la population ;
- Le 4 ½ est le logement de choix, tous groupes confondus ;
- Le prix mensuel souhaité pour un logement oscille autour de 600,00 \$ par mois pour la majorité de la population et la population sous-estime la valeur du marché locatif ;
- Un projet de logements locatifs par la municipalité de Pointe-à-la-Croix obtient un fort soutien de la population, particulièrement chez les personnes dont les besoins en logement sont les plus élevés.

Au regard des résultats fournis par l'étude, les promoteurs d'un projet de construction de logements locatifs doivent considérer certains éléments qui ne peuvent être couverts par celle-ci, notamment : Quelles sont les caractéristiques matérielles des logements à construire ? Le projet est-il économiquement viable sans que les logements soient subventionnés ? La mixité de différents groupes sociaux est-elle possible ? Doit-on prioriser les aînés, considérant l'évolution de la structure démographique ? etc.

Ainsi, l'étude actuelle offre une perspective pertinente aux besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix et permet aux décideurs de prendre des décisions éclairées sur le projet proposé par la municipalité.

# Bibliographie



Statistique Canada. (2023). *Seuils de faible revenu (SFR) avant et après impôt selon la taille de la communauté et la taille de la famille, en dollars courants*, Statistique Canada. [En ligne]. [www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110024101](http://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110024101)

# Annexe 1 - Lettre de présentation aux participants

## SONDAGE : SITUATION DU LOGEMENT À POINTE-À-LA-CROIX

### CHERS RÉSIDENTS ET RÉSIDENTES, NOUS AVONS BESOIN DE VOTRE AVIS !

La municipalité de Pointe-à-la-Croix se soucie de la situation du logement dans notre région. Pour cette raison, la municipalité a demandé au CIRADD de réaliser une étude sur les besoins en logement à Pointe-à-la-Croix. Cette étude est la première étape d'un projet visant à construire de nouveaux logements dans la municipalité.

Votre participation à ce sondage est essentielle, car les informations que vous et vos concitoyens et concitoyennes fournirez aideront le conseil municipal à prendre des décisions concernant le logement et des projets de construction de logements. Plus il y aura de réponses au sondage, plus nous aurons un portrait précis des besoins en logement et plus les décisions prises seront éclairées.

**Nous vous sollicitons donc pour répondre à un court sondage qui se trouve dans cette enveloppe. Veuillez noter que :**

- votre participation est entièrement volontaire et vous ne subirez aucune conséquence si vous choisissez de ne pas y participer ;
- les informations que vous fournirez seront anonymes et confidentielles. Il sera impossible de vous identifier personnellement ;
- les informations recueillies ne seront pas utilisées dans d'autres études ;
- même si vous êtes propriétaire de votre logement et que vous ne prévoyez pas de vivre dans un logement locatif, nous vous invitons à remplir le sondage.

En remplissant et en renvoyant le sondage complété, vous confirmez avoir compris ces informations et acceptez de participer à l'étude.

**Vous pouvez répondre au sondage de deux manières différentes :**

- En remplissant le sondage inclus dans cette enveloppe. Une fois terminé, vous pouvez mettre le sondage rempli dans l'enveloppe préaffranchie fournie et la déposer dans votre boîte aux lettres ou l'apporter à votre bureau de poste ;  
OU
- En ligne : en scannant le code QR en bas de cette page avec votre téléphone portable ou en utilisant le lien <https://bit.ly/LogementPAC>.

Les résultats de l'étude seront présentés aux résidents et résidentes de Pointe-à-la-Croix. Veuillez suivre votre journal municipal pour être informé(e) de la date de présentation des résultats.

Si vous avez des questions concernant cette étude, n'hésitez pas à contacter le responsable par intérim du projet de recherche Jonathan Morin-Émond, chargé de projet au CIRADD : [jmorin-emonde@ciradd.ca](mailto:jmorin-emonde@ciradd.ca), 581 499-0001, poste 239.

Ce projet de recherche a été approuvé par le Comité d'éthique de la recherche du Cégep de la Gaspésie et des Îles. Pour toute question d'ordre éthique liée à ce projet, contactez Marie-Lyne Larrivée : [MLLarrivee@cegepgim.ca](mailto:MLLarrivee@cegepgim.ca), 418 385-2241, poste 4110.



**Scannez ce code QR pour répondre  
au court sondage.**



# Annexe 2 – Questionnaire sur les besoins en logement de la population de Pointe-à-la-Croix

## 1. Situation actuelle

1.1 Êtes-vous résident(e) de Pointe-à-la-Croix ?

- Oui
- Non

a. Êtes-vous propriétaire ou locataire de votre logement actuel

- Propriétaire
- Locataire

b. Quel est votre type de logement actuel ?

- Studio
- 2 ½
- 3 ½
- 4 ½
- 5 ½
- 6 ½ ou plus grand
- Maison
- Ne s'applique pas

c. Si vous êtes locataire, votre logement est-il saisonnier ou à l'année ?

- Saisonnier
- À l'année

d. Êtes-vous préoccupé(e) par votre situation d'habitation ?

- Oui
- Non

## 2. Besoins en logement

a. Êtes-vous en recherche active de logement ou le serez-vous bientôt ?

- Oui
- Non

b. Avez-vous de l'intérêt pour un projet de logement locatif proposé par la municipalité de Pointe-à-la-Croix ?

- Oui
- Non



c. De quel type de logement locatif auriez-vous besoin ?

- Studio
- 2 ½
- 3 ½
- 4 ½

- 5 ½
- 6 ½ ou plus grand
- Ne s'applique pas/Je n'ai pas besoin de logement locatif

d. Quel prix, par mois, seriez-vous prêt(e) à payer pour ce logement ?

\_\_\_\_\_ \$ par mois

Ne s'applique pas

### 3. Situation de ménage

a. Veuillez indiquer l'âge pour chaque membre de votre famille.

Personne 1	_____ ans
Personne 2	_____ ans
Personne 3	_____ ans
Personne 4	_____ ans
Personne 5	_____ ans
Personne 6	_____ ans

b. Approximativement, combien vous coûtent chaque mois votre logement et les dépenses qui lui sont liées (ex. : loyer, électricité, prêt hypothécaire, taxes municipales et scolaires, assurances, etc.)

\_\_\_\_\_ \$/mois

c. Approximativement, quels sont les revenus disponibles de votre famille par mois ?

\_\_\_\_\_ \$/mois

d. Avez-vous des commentaires ?

---

---

---

---

Merci pour votre participation !

