



L'OUTAOUAIS

SOUS LA LOUPE

— 2025 —

Portraits de l'habitation
des MRC rurales de
l'Outaouais



Observatoire
du développement
de l'Outaouais



Un bulletin rédigé par

Anaïs Gionet-Lafèche

Assistante de recherche

Avec la collaboration de

Tristan Chantigny

Assistant de recherche

Coordination et révision

Alexandre Bégin

Agent de recherche, ODO

Mise en page

Joani Vallespir

Agente d'information, ODO

Pour citer ce document :

Gionet-Lafèche, Anaïs (2025). Outaouais sous la loupe : portraits de l'habitation des MRC rurales de l'Outaouais. Observatoire du développement de l'Outaouais.

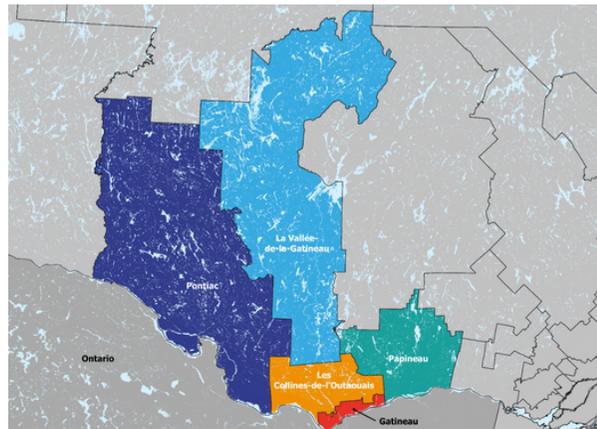
Observatoire du développement de l'Outaouais

Portraits territoriaux et défis post-pandémie

Au printemps 2022, l'équipe de l'Observatoire du développement de l'Outaouais (ODO) faisait une tournée des territoires de l'Outaouais pour y rencontrer de multiples acteurs de la région. L'objectif de cette tournée était de récolter un maximum d'informations auprès des acteurs locaux dans le cadre d'une recherche concernant la relance socioéconomique post-pandémie en Outaouais. L'un des principaux constats ayant émané de ces rencontres était l'inadéquation entre l'offre et les besoins en habitation partout sur le territoire de l'Outaouais. Déjà, plusieurs acteurs souhaitaient acquérir des connaissances plus pointues de la situation de l'habitation afin de pouvoir se pencher sur les solutions à apporter.

Guidés par le même constat, différents organismes ont effectué un portrait de l'habitation de chacune des quatre MRC rurales de l'Outaouais. Bien que les différents rapports partagent le même objectif d'identification des besoins et des défis de la population en matière de logement, il faut noter que la méthodologie et le choix des indicateurs présentés varient d'une MRC à l'autre. L'objectif de ce numéro de *l'Outaouais sous la loupe* est de mettre en lumière le contenu de ces portraits de l'habitation! Pour ce faire, nous présenterons un bref regard sur le marché de l'habitation en Outaouais ainsi que la structure et les faits saillants propres à chacun des portraits territoriaux, mais commençons par quelques définitions.

Carte des MRC de l'Outaouais



Définitions à connaître

Les définitions inhérentes au domaine de l'habitation peuvent varier d'une source statistique à l'autre. Néanmoins, en guise d'outil de compréhension, la [typologie des constructions résidentielles de Statistique Canada](#) offre un éventail de qualifications variant de maison individuelle non attenante² aux maisons jumelées ou en rangée ainsi qu'aux différents types d'appartements. Le concept de logement abordable est aussi souvent abordé dans les rapports des MRC. Pour Statistique Canada, un logement est abordable lorsque le « ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement »³. Malgré ces définitions, chacun des portraits présentés ci-après peut se référer à différentes sources (Observatoire du développement de l'Outaouais, Statistique Canada, Institut de la statistique du Québec, etc.). Ainsi, à moins d'indication contraire, les données qui seront exposées

1. Cette édition de *L'Outaouais sous la loupe* se concentre uniquement sur les MRC rurales de l'Outaouais. La situation de l'habitation à Gatineau fait l'objet d'un numéro distinct du bulletin.
2. Ci-après, afin d'alléger le contenu de ce document, nous référerons à ce type de logement en utilisant la formulation courte : maison individuelle.
3. Ce concept réfère au seuil d'abordabilité en matière de logement de Statistique Canada. Ce seuil est l'une des trois composantes du concept de [logement acceptable](#) de l'institution.

dans les sections propres au portrait de chacune des MRC seront directement tirées du contenu du portrait de l'habitation local. Par conséquent, afin d'obtenir davantage de détails, il est recommandé de consulter plus spécifiquement les portraits locaux.

Disparités entre milieux ruraux et urbains en Outaouais

Le marché de l'habitation diffère généralement entre les milieux ruraux et les milieux urbains. À titre d'exemple, le recensement 2021 de Statistique Canada démontre que dans les MRC rurales de l'Outaouais, plus de 80 % des ménages habitent des maisons individuelles, alors qu'à Gatineau cette proportion n'est que de 36,5 %. La densité étant aussi plus élevée en milieu urbain, elle influence différemment la dynamique de marché en habitation. Pour cette raison, ce numéro de *l'Outaouais*

sous la loupe s'intéresse uniquement à la situation des MRC rurales de l'Outaouais, soit les MRC de Pontiac, de la Vallée-de-la-Gatineau, des Collines-de-l'Outaouais et de Papineau. Le tableau 1 offre un aperçu des logements habités dans chacune des MRC par type de construction résidentielle en 2021. On constate que la proportion de maisons individuelles est très élevée dans toutes les MRC. Les MRC de Papineau et de la Vallée-de-la-Gatineau se distinguent légèrement des MRC de Pontiac et des Collines-de-l'Outaouais par leur proportion plus grande de ménages vivant en appartement. Intuitivement, ce constat peut paraître surprenant puisque la même année, la densité de la population par kilomètre carré était beaucoup plus élevée dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais (26,9 hab/km²) que dans les autres MRC de l'Outaouais (8,4 hab/km² dans la MRC de Papineau et moins de 2 hab/km² dans la Vallée-de-la-Gatineau et le Pontiac) (Statistique Canada, 2021).

	Pontiac		Vallée-de-la-Gatineau		Collines-de-l'Outaouais		Papineau	
	(n)	(%)	(n)	(%)	(n)	(%)	(n)	(%)
Total	6 665	100	9 980	100	21 105	100	11 505	100
Maison individuelle non attenante	5 849	87,6	8 315	83,3	18 665	88,4	9 390	81,6
Maison jumelée ou en rangée	255	3,9	360	3,6	875	4,2	575	5,0
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages*	510	7,7	1 115	11,2	1 450	6,8	1 415	12,3
Autres types de logements**	60	1,0	190	2,0	110	0,6	130	1,1

*Inclut les appartements ou plain-pied dans un duplex.

**Comprend : Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus; Autre maison individuelle attenante; Logement mobile

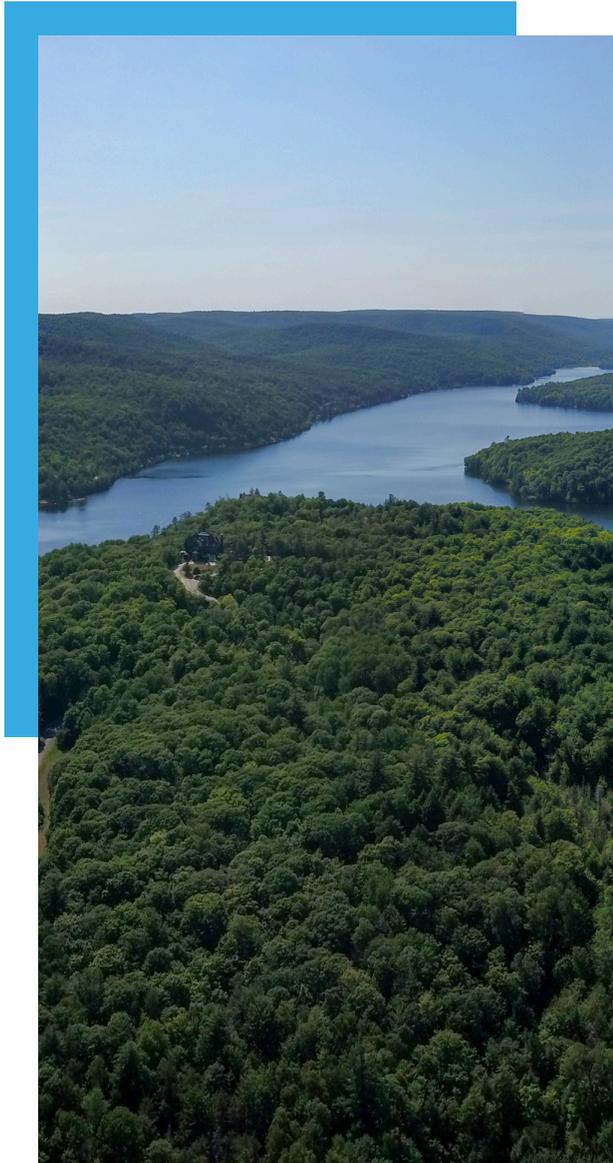
Source : Statistique Canada (2023). [Profil du recensement, Recensement de la population de 2021](#).

Pontiac : Un portrait pour rebâtir l'espoir en logement

Le [portrait de la MRC du Pontiac](#) a été réalisé en 2021 par la Corporation de développement communautaire du Pontiac (CDC Pontiac) en collaboration avec l'Office d'habitation du Pontiac (OH Pontiac). Le rapport tient également compte de la municipalité de Pontiac, située dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

D'entrée de jeu, la CDC et l'Office d'habitation constatent que la population de la MRC présente des signes de défavorisation matérielle et sociale depuis plusieurs années. Elles font le pari qu'une partie de la solution à cette défavorisation est de mieux répondre aux besoins en logement de la région. C'est cet objectif qui est à l'origine du portrait.

La première partie du portrait présente les caractéristiques de la population du territoire. Par la suite, les caractéristiques du parc immobilier sont exposées. En terminant, le portrait révèle les différentes initiatives ayant vu le jour au cours des 50 dernières années et dont le but était de répondre aux multiples besoins en matière de logement.



Défavorisation et défis économiques, un enjeu de taille

À partir de données de l'Observatoire du développement de l'Outaouais (ODO) et du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), le portrait démontre que les communautés de la MRC de Pontiac sont défavorisées socialement par rapport aux autres communautés de l'Outaouais. De plus, elles comptent un nombre grandissant de familles sans enfants, ce qui concorde d'ailleurs avec le vieillissement de la population observé. En effet, dans quatre des six communautés de la MRC⁴, les couples sans enfants représentaient plus de la moitié des ménages. La composition des ménages semble exercer une influence sur le type de logements recherché puisque le besoin des couples sans enfants correspond généralement à des logements comportant une ou deux chambres.

La majorité des portraits se réfèrent à des travaux de l'ODO comme le [portrait des communautés](#) et les [fiches territoriales de la recherche sur la relance socioéconomique post-pandémie en Outaouais](#). Notons que lorsque les portraits de l'habitation des MRC se réfèrent à [une communauté du portrait des communautés de l'ODO](#), il ne réfère pas spécifiquement à une municipalité. Dans ce cas-ci, les communautés ont une délimitation géographique particulière⁵ regroupant souvent plusieurs municipalités. L'ODO mesure également [l'indice de défavorisation matérielle et sociale](#) de l'ensemble des 115 communautés de l'Outaouais. Cet indice mesure deux dimensions de la défavorisation : la défavorisation matérielle, qui caractérise la communauté en fonction de certaines conditions de vie économiques, et la défavorisation sociale, qui caractérise les conditions de vie sociales, comme la fragilité du réseau social.

Par rapport à l'ensemble de l'Outaouais, on note également que le revenu médian des personnes de 15 ans et plus du Pontiac était beaucoup plus faible (24 343 \$ vs 32 543 \$ pour l'Outaouais en 2015), que la population était moins scolarisée et que le taux de personnes en emploi était plus bas (47 % vs 61 % pour l'Outaouais).

4. Les communautés dont il est question ici font référence au [portrait des communautés 2016 de l'ODO](#).

5. Pour obtenir davantage d'information sur le découpage géographique des communautés de l'ODO : [Cliquez ici](#) afin d'alléger le contenu de ce document, nous référerons à ce type de logement en utilisant la formulation courte : maison individuelle.

Un marché locatif peu développé

Le rapport constate que le marché locatif de la MRC est peu développé et que le parc immobilier est peu diversifié. En 2016, 88 % des ménages de la MRC habitaient des maisons individuelles et 78,7 % étaient propriétaires. La part de ménages locataires dans le Pontiac (21,3 %) est sensiblement inférieure à celle de l'Outaouais (32 %). Néanmoins, la même année, la proportion de ménages ayant un enjeu d'abordabilité de logement⁶ était plus faible dans la MRC de Pontiac (16 %) qu'en Outaouais (19,5 %).

La pénurie de logements : une dure réalité

La réalisation du portrait a été approfondie par des entrevues effectuées auprès de directions d'organismes communautaires et de représentants d'institutions qui accompagnent les personnes dans la recherche de logements. Ces entretiens confirment qu'il est très difficile de trouver des logements sur le marché locatif du territoire, que les appartements à louer sont peu nombreux, qu'ils sont rarement affichés et qu'ils ne sont pas toujours en bon état.

Le Regroupement des offices d'habitation indique d'ailleurs que les nombreuses inondations dans la région ont aggravé la pénurie de logements et auraient contribué à une augmentation du nombre de logements insalubres. En fait, en 2016, 781 logements de la MRC du Pontiac nécessitaient des réparations majeures, soit 11,9 % des logements de la MRC alors que cette proportion n'est que de 6,9 % à l'échelle de l'Outaouais. Selon le rapport, la plus forte proportion de logements ayant besoin de réparations majeures pourrait s'expliquer par l'âge moyen plus élevé des bâtiments dans le Pontiac (50 ans vs 38 ans pour l'ensemble de l'Outaouais).



Un accès limité aux ressources en logement

La dernière partie du rapport énumère les différentes ressources en logement de la région. L'Office d'habitation du Pontiac offre des logements à des personnes autonomes de 55 ans et plus qui sont occupés en très grande majorité (80 %) par des femmes. Les résidences pour personnes âgées (RPA) et les ressources intermédiaires (RI), au nombre de 5, comportaient seulement 63 places en 2018. On retrouve aussi des coopératives de logements et des organismes communautaires d'habitation et d'hébergement, même s'il y en a très peu sur le territoire. Il n'y a d'ailleurs aucun organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitation dans la MRC du Pontiac.

Une population vieillissante et défavorisation sociale

En somme, le portrait réalisé fait ressortir le besoin changeant induit par le vieillissement de la population en matière de logement. De son côté, la défavorisation sociale de la MRC affecte les ménages à plus faible revenu et augmente de ce fait la proportion de la population qui doit consacrer plus de 30 % et parfois même 50 % de son revenu aux frais de logement. La majorité des ménages étant propriétaires, les personnes qui choisissent de se tourner vers le marché locatif sont confrontées à une offre restreinte de logements disponibles. D'ailleurs, les logements ne sont pas toujours en bon état et l'âge moyen des édifices est particulièrement élevé. Bien que quelques logements sociaux soient disponibles pour les personnes dans le besoin, l'offre demeure quant à elle insuffisante.

6. Rappelons que d'après [Statistique Canada](#), un logement est considéré abordable lorsqu'un ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.

La Vallée-de-la-Gatineau : perspective des citoyens

En 2023, le comité logement et habitation de la MRC a publié [un rapport statistique sur le logement et l'habitation](#) dans le but d'identifier les besoins de la population en matière de logement.

La première partie du rapport expose les résultats provenant d'un sondage effectué auprès de la population. Les 755 répondants se divisaient en quatre catégories : propriétaires (64%), locataires (14%), locataires (20%) et employeurs (3%). À noter qu'on a fait appel à des travailleuses de rue pour aider des personnes sans domicile fixe à remplir le sondage.

Le sondage cherchait à savoir quel groupe de personnes éprouve un besoin urgent de logement. D'après les réponses obtenues, les personnes à faible revenu arrivent en tête de liste (17,4%). Viennent ensuite les aînés autonomes et semi-autonomes (16,2%), les familles avec enfants (15,3%) et finalement les jeunes et les couples (10,3%).

Enfin, les personnes sondées étaient également questionnées sur la municipalité dans laquelle elles préféreraient habiter s'il y a lieu, sur les possibilités qu'elles déménagent, sur le type de logement qu'elles rechercheraient et les raisons qui les pousseraient à déménager. Nous résumons ci-dessous les principaux constats par catégories de répondants.

Le cas des propriétaires

Une grande proportion des propriétaires sondés déclarent un revenu familial annuel brut variant entre 100 000 \$ et 499 999 \$ (34,3%) et n'ont pas d'enfants à la maison (62%). De plus, seuls 16,4% des propriétaires prévoient déménager dans les 10 prochaines années. À ce sujet, la principale raison évoquée était la recherche d'un logement de grandeur plus appropriée (24%).

Les locataires

D'après les réponses des locataires, les principales raisons de refuser un locataire sont :

- ➔ Mauvais crédit (19%)
- ➔ Références défavorables (18%)
- ➔ Habitudes de vie, savoir-être (18%)
- ➔ Emploi (17%)
- ➔ Animaux de compagnie (17%)

Parmi les solutions proposées, 48,5% des locataires souhaiteraient que le paiement du loyer soit déduit directement des versements d'aide sociale, et 42,5% aimeraient que les locataires paient le premier et le dernier mois du bail au moment de sa signature.

Les locataires

Selon les résultats du sondage, plus du tiers des locataires (36%) ont un revenu familial annuel inférieur à 25 000 \$. La très grande majorité des locataires (83%) déclarent avoir eu de la difficulté à trouver un logement lorsqu'ils en cherchaient un, et la recherche d'un logement prend en moyenne entre 6 mois et 3 ans. Pourtant, 63% des locataires prévoient déménager.

Plus de la moitié d'entre eux prévoyaient changer d'appartement, tandis que 35% avaient l'intention de déménager dans une maison. La raison principale du déménagement est le désir d'habiter un logement d'une grandeur plus appropriée (18%). D'ailleurs, il semble que près de 30% des répondants aimeraient être propriétaires d'une maison.

Les employeurs

Parmi les employeurs sondés, près de 43% soutiennent avoir besoin de logements afin de pouvoir loger leurs employés, et ce, principalement dans la municipalité de Maniwaki.

Les effet du télétravail

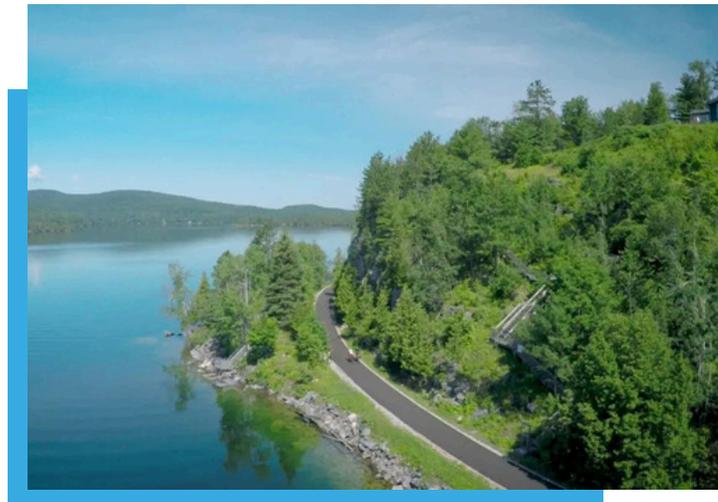
La deuxième partie du rapport présente un portrait de l'ensemble de la population à partir de données statistiques provenant principalement d'une [fiche sur l'Outaouais](#) et d'une [fiche sur la Vallée-de-la-Gatineau](#) réalisées par l'ODO. Il y est question de la démographie, de l'accroissement migratoire, de la situation de l'emploi dans la MRC et dans la région de l'Outaouais, ainsi que de l'enjeu de la main-d'œuvre dans la MRC et dans l'Outaouais.

On y constate notamment un vieillissement de la population ainsi qu'un accroissement migratoire probablement lié à la généralisation du télétravail durant la pandémie. En fait, le taux de télétravailleurs dans la Vallée-de-la-Gatineau a augmenté considérablement depuis 2016, passant de 8,6% à 14,7% en 2021. Parmi les arrivants d'autres régions du Québec, 85% étaient en âge de travailler.

Conclusion

Le rapport statistique de la MRC de la Vallée-de-la-Gatineau expose de manière intéressante les changements démographiques du territoire et les impacts de ces changements sur les besoins en matière de logement. En combinant un portrait statistique de l'ensemble de la population à un sondage sur l'habitation, le rapport permet de mieux saisir les enjeux en matière de logement et la situation des populations les plus à risque. Ainsi, le vieillissement de la population et le marché locatif peu développé dans la région soulèvent des enjeux particuliers en matière d'habitation.

Enfin, le rapport se termine en présentant l'ensemble des commentaires recueillis auprès des répondants au sondage. Ces commentaires traitent de divers sujets, que ce soit en lien avec le questionnaire ou la situation du logement, et contiennent même des suggestions de projets.



Les Collines de l'Outaouais : des consultations révélatrices et des solutions collectives

Le rapport final de [l'enquête sur le logement et l'habitation](#) dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais a été réalisé par la Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais (TDSCO) en 2021. L'enquête cherchait à déterminer les besoins et les défis de la MRC en matière d'habitation afin d'obtenir un état de la situation pouvant servir de contexte pour un forum de la TDSCO. Quant à lui, le forum visait à identifier collectivement des pistes de solutions concernant les enjeux soulevés par l'enquête.

Le rapport débute par des données statistiques de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et du recensement de 2016 de Statistique Canada qui permettent de dresser un portrait de la population, un portrait des ménages et un portrait du parc immobilier.

Une offre de logements limitée malgré une hausse des mises en chantier

De prime abord, le rapport démontre que la situation du logement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais est similaire à celle de la MRC de Pontiac puisqu'une grande proportion de ménages sont propriétaires (89,1%) et que 89,4% des logements habités sur le territoire sont des maisons individuelles.

Le nombre de mises en chantier de chacune des municipalités des Collines-de-l'Outaouais est aussi présenté pour 2016 et 2020. À cet égard, les données concernant l'ensemble de la MRC présentées au tableau 2 montrent une augmentation substantielle des mises en chantier sur le territoire.

Tableau 2. Mises en chantier dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais en 2016 et 2020

	2016	2020
Maisons individuelles	278	360
Maisons jumelées	16	108
Maisons en rangée	-	18
Appartements	13	32
Total	307	518

Par ailleurs, les statistiques dépeignent une offre faible et inégale de logements sociaux et communautaires, et même l'absence de ce type de logements dans certai-

nes municipalités. Une liste de logements sociaux et communautaires y est d'ailleurs présentée. Le rapport souligne aussi que 15% des ménages dépensent plus de 30% de leur revenu brut pour leur logement. Notre-Dame-de-la-Salette⁷ est la seule municipalité où la proportion de ménages qui consacrent plus de 30% et 50% du revenu au logement est supérieure à la moyenne de l'Outaouais (Statistique Canada, ODO et SCHL). Enfin, 6,8% des ménages propriétaires vivent dans une maison ayant besoin de réparations majeures, alors que cette proportion est de 9% pour les ménages locataires.

Les défis des acteurs en habitation face aux besoins du territoire

Un sondage et de nombreuses consultations ont été effectués par la TDSCO auprès de la population et de divers acteurs du milieu en lien avec le logement, incluant des intervenants œuvrant auprès des clientèles vulnérables, des acteurs en emploi et développement, des groupes de citoyens qui portent des projets de logements sociaux, des groupes de ressources techniques (GRT), ainsi qu'avec la MRC et les municipalités. L'objectif était de mieux comprendre les besoins, les obstacles et les défis auxquels font face les citoyens vulnérables. Les principaux défis énoncés par les acteurs en habitation sont :

- Le manque de leviers à la disposition des acteurs municipaux pour contrer les pressions du marché et orienter le développement selon les besoins du territoire;

7. La municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette a quitté la MRC des Collines-de-l'Outaouais en 2021 pour rejoindre la MRC de Papineau.

- Le manque de leviers à la disposition des acteurs municipaux pour lutter contre l'insalubrité et améliorer l'état des logements;
- Le manque d'outils et de soutien des promoteurs et des groupes de ressources techniques pour la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Un cadre réglementaire qui met à l'épreuve la diversification et l'abordabilité.

Le sondage abordait plusieurs thèmes, dont l'abordabilité du logement, l'offre et la diversité du marché, la salubrité, l'intention et l'incitation à déménager ainsi que la satisfaction à l'égard de l'accès aux services de proximité. En dépit des efforts déployés pour rejoindre les ménages en situation de vulnérabilité, les résultats du sondage ne peuvent être généralisés en raison d'une surreprésentation de répondants de certaines municipalités ainsi que de personnes anglophones et de femmes.



Malgré cette limite, des résultats intéressants se dégagent du sondage, notamment en ce qui concerne la salubrité des logements. Alors qu'il n'existe aucune donnée quantitative publique sur le sujet, le sondage révèle que 12 % de la population considère vivre dans un logement qui est souvent, presque toujours ou toujours en situation d'insalubrité.

Le sondage nous apprend aussi que le niveau de satisfaction des répondants à l'égard de leur logement est élevé en ce qui concerne leur accès à un espace privé extérieur et leur voisinage. Cependant leur niveau de satisfaction par rapport à l'accès au transport en commun et au coût du chauffage est faible. Les personnes sondées mentionnent les difficultés suivantes en lien avec les déménagements : le coût des logements, le choix limité de logements disponibles ainsi que l'état des logements disponibles. Les quatre solutions les plus fréquemment mentionnées pour améliorer la réponse aux besoins en logement et en habitation sont :

- Avoir accès à une plus grande variété d'habitations (micromaison, logement intergénérationnel, etc.) (56 %);
- Augmenter l'offre en logements abordables (55 %);
- Informer davantage les citoyens sur les programmes et subventions pour travaux de construction ou de rénovation (52 %);
- Augmenter l'offre de logements locatifs (50 %).

Les trois enjeux principaux qui ressortent, tant des données statistiques que du sondage et des consultations, sont l'uniformité de l'offre actuelle en lien avec la typologie des logements, les coûts élevés des logements et l'état des logements. Parmi les pistes de solution souhaitées, on retrouve, entre autres, la mise en place de subventions pour la construction de logements, des transports en commun moins coûteux et plus accessibles, des projets de sensibilisation et de nouvelles réglementations en lien avec le logement et la densification. Encore une fois, les ménages présentant des vulnérabilités accrues en termes d'accès au logement ont reçu une attention particulière afin que leurs besoins et leurs solutions soient entendus. Le rapport souligne également les défis identifiés par les acteurs en habitation qui dénoncent le manque d'outils et de soutien pour répondre adéquatement à ces enjeux.

Papineau : Une stratégie qui vise à relever les défis de l'habitation

La [Stratégie d'habitation de la MRC de Papineau](#), réalisée en 2022 par JFLV Consultants, inclut des données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), du recensement de 2016 de Statistique Canada, de l'Association des professionnels de la construction en habitation du Québec (APCHQ), de la SCHL, ainsi que de JLR solutions foncières. L'objectif de ce rapport était de fournir un portrait détaillé de l'offre et des besoins en matière d'habitation, d'identifier les défis et les freins au développement immobilier et finalement d'élaborer une stratégie d'habitation pour améliorer l'accès au logement de la population locale et des nouveaux arrivants.

Pour décrire l'offre de logement, plusieurs sites internet ont été consultés afin de répertorier les multiples annonces de location (Centris, Facebook Marketplace, Kijiji, LesPAC, LogisQuébec, Kangalou). Les rues ont également été parcourues pour tenir compte des annonces non affichées sur Internet.

Une croissance démographique contrastée par un vieillissement de la population

Le rapport souligne que la MRC a connu une croissance démographique de 5 % entre 2016 et 2021. Cet accroissement de population s'explique principalement par le solde migratoire positif de la MRC en 2020 (ISQ). Néanmoins, en 2016, Papineau était la MRC ayant la plus faible proportion de personnes de moins de 20 ans en Outaouais.

Un parc immobilier sous pression

Selon le rapport, le parc immobilier de la MRC de Papineau en 2021 était composé en grande majorité de maisons unifamiliales (55,6 %) et de maisons de villégiature (33,1 %). Par ailleurs, les recherches effectuées sur le terrain ont démontré que la demande était beaucoup plus grande que l'offre et que les logements affichés s'écoulaient en général assez rapidement, soit entre 7 et 14 jours. Comme pour les autres MRC de l'Outaouais, la plupart des logements sociaux et communautaires sur le territoire s'adressent à une clientèle âgée. Malgré cela, la liste d'attente pour accéder à un logement pour une personne aînée est longue dans certaines municipalités. Cette section du rapport se termine en faisant un survol des mesures récentes en matière de logement abordable à l'échelle provinciale et fédérale.

Un diagnostic des défis et besoins en habitation

Dans le cadre de ce rapport, un sondage et des entrevues ont été effectués auprès des différentes administrations municipales de la MRC. Sur un ensemble de 25 municipalités, 15 ont participé au

sondage. Les entretiens avaient pour objectif de repérer les enjeux liés à la situation du logement dans la MRC et de réfléchir à des solutions adaptées.

Les entrevues ont fait ressortir que l'offre locative est mésadaptée au regard du contexte de vieillissement de la population pour qui les besoins en matière d'habitation changent. Les discussions suggèrent aussi que le manque de logement empêche la main-d'œuvre de pouvoir s'installer dans la MRC. D'ailleurs, le rapport mentionne que les offres de logement seraient rarement affichées et que l'information sur le logement serait surtout diffusée par le bouche-à-oreille. Il ressort également que les familles ayant de faibles revenus hésiteraient à s'installer dans la région étant donné la nécessité de recourir à une voiture pour se déplacer sur le territoire et les coûts supplémentaires que cela peut engendrer. Enfin, d'après les répondants, les municipalités n'auraient pas nécessairement les infrastructures nécessaires afin d'accueillir des développements immobiliers et peu d'entrepreneurs en construction se rendraient dans la région.

À la lumière du sondage fait auprès des municipalités, les principaux enjeux identifiés en matière d'habitation dans la MRC sont :

- Hausse du coût des propriétés, transactions rapides et parfois sans inspection;
- Manque de logements pour personnes âgées;
- Les jeunes ne reviennent pas, faute de logements abordables ou accessibles;
- Limites des infrastructures pour le développement immobilier;
- Nouvelles constructions destinées à une clientèle aisée;

- Logements mal entretenus.

Les principaux besoins en habitation selon les résultats du sondage sont :

- Des logements pour aînés à proximité des services;
- Des logements d'au moins deux chambres pour les jeunes familles;
- Des logements ou hébergements temporaires pour étudiants et travailleurs saisonniers.

Les municipalités ont identifié les freins suivants au développement immobilier :

- Manque de terrains disponibles pour la construction et capacité des infrastructures et services municipaux;
- Disponibilité des constructeurs et de la main-d'œuvre en construction (coûts de construction en hausse);
- Enjeux économiques hors du contrôle municipal et régional;
- Disponibilité du financement.

Une double pénurie : logements et main-d'œuvre

Le rapport conclut en énumérant les divers enjeux en lien avec l'habitation. La prédominance des résidences unifamiliales dans le parc immobilier et les nouvelles constructions qui continuent dans ce sens font en sorte qu'il sera difficile de développer le marché locatif, abordable de surcroît. En effet, l'abordabilité est un autre enjeu important qui ressort du rapport, car on s'inquiète de la capacité des citoyens de pouvoir vivre confortablement compte tenu de l'augmentation du coût

des logements, mais également des transports, qui affectent les ménages plus éloignés des centres. Cette pénurie de logements abordables sur le marché locatif est la cause d'une deuxième pénurie : celle de la main-d'œuvre.

Synthèse des enjeux et défis communs des MRC rurales

En terminant, le tableau 3 résume le contenu des portraits de l'habitation des MRC de l'Outaouais avec une appréciation sommaire des différentes composantes qui s'y retrouvent. Cette appréciation subjective de l'équipe de l'ODO propose une typologie indiquant la portée de chacune des composantes allant de portrait sommaire à portrait très détaillé. Ainsi, si un portrait ne présente que quelques données sociodémographiques, le tableau indiquera la présence d'un portrait sociodémographique sommaire (+). Si le contenu sociodémographique présente plusieurs données, le tableau indiquera la présence d'un portrait complet (++) et finalement, si le contenu sociodémographique présenté se démarque par une analyse très approfondie de la situation, le tableau indiquera la présence d'un portrait très détaillé (+++).

En somme, les quatre MRC rurales de l'Outaouais partagent essentiellement les mêmes enjeux. Elles sont notamment confrontées au vieillissement de la population et aux besoins changeants en matière de logement induits par cette situation. Elles ont un modeste marché locatif et un parc immobilier composé en très grande majorité de maisons individuelles. Le marché de l'habitation est jugé de plus en plus inabordable dans l'ensemble des territoires. Par conséquent, les ménages composés d'aînés, de personnes seules, de familles monoparentales et de personnes ayant de faibles revenus, c'est-à-dire ceux

qui étaient déjà considérés comme étant plus vulnérables, semblent se retrouver dans une situation de plus en plus précaire. Il y a une crainte grandissante chez les personnes âgées de devoir déménager en ville à cause du manque de services de santé à proximité de leur demeure actuelle. Il y aurait également un manque de logements abordables de deux chambres ou plus qui permettraient d'accueillir des familles. Enfin, le manque de logements aurait aussi un impact sur l'attraction et la rétention de la main-d'œuvre, des étudiants et des travailleurs saisonniers ne trouvant pas d'endroit où se loger.

Le prochain numéro de l'Outaouais sous la loupe s'intéressera à la situation de l'habitation à l'échelle de la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau qui concerne évidemment le territoire de Gatineau, mais aussi de sa périphérie.

Contenu du portrait	Pontiac	Vallée-de-la-Gatineau	Collines-de-l'Outaouais	Papineau
Date de publication	2021	2023	2021	2022
Réalisé par	L'Office d'habitation du Pontiac (OH Pontiac) et la Corporation de développement communautaire du Pontiac (CDC Pontiac)	Comité stratégique logement et habitation Vallée-de-la-Gatineau	La Table de développement social des Collines-de-l'Outaouais (TDSO)	JFLV Consultants
Statistiques socio-démographiques (données sur les population, la scolarité, etc)	++	++	+++	++
Statistiques économiques (emploi, revenu, etc)	++	++	++	+
Statistiques sur le logement (caractéristiques des logements, caractéristiques des locataires et propriétaires, etc)	+++	ND	+++	+++
Sondage local réalisé	+	+++	+++	++
Consultations et/ou entrevues qualitatives réalisées	+	ND	+++	+++

+ : Portrait sommaire ++ : Portrait sommaire +++ : Portrait sommaire ND : Données non disponibles dans le rapport