



LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LA MRC DE PORTNEUF

ACTUALISATION DU PORTRAIT RÉGIONAL PRODUIT EN 2013

OCTOBRE 2024

PRÉPARÉ PAR :

JEAN-PHILIPPE GOYETTE – M. ATDR

Coordonnateur – Chantier *Un toit pour toi* de Portneuf Ensemble

AVEC LA CONTRIBUTION DE :

SYLVIE DUCHESNEAU

THIERRY MATHIS

REMERCIEMENTS

- À la [Fondation Lucie et André Chagnon](#) et au [Collectif pour l'inclusion et le développement social \(IDS\) dans la Capitale-Nationale](#), pour le financement du [Chantier Un toit pour toi de Portneuf Ensemble](#).
- Aux membres du comité consultatif sur l'actualisation du portrait :
 - Claudia Hamel, organisatrice communautaire au [CIUSSS-CN](#) ;
 - Marc Voyer, chargé de projet jeunesse à la [MRC de Portneuf](#) ;
 - Jacynthe Drolet, coordonnatrice de la [Table de concertation des aînés des Portneuf \(TCAP\)](#) ;
 - Katy Bussière, Agente [Place aux jeunes en région – Portneuf \(Carrefour jeunesse Emploi\)](#).
- Aux membres de la concertation régionale sur le logement ([Chantier Un toit pour toi](#)) et des membres des comités de travail du Chantier pour leur précieuse collaboration aux réflexions de la démarche.
- À la [MRC de Portneuf](#).
- Au [Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux \(CIUSSS\) de la Capitale-Nationale](#).
- À l'[Office municipal d'habitation du Grand Portneuf \(OMHGP\)](#).
- Aux auteurs-trices et contributeurs-trices du portrait régional sur la situation du logement de 2013 (Plania & CLD de Portneuf).

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	1
Un premier portrait régional sur la situation du logement dans Portneuf.....	1
Mise à jour du portrait régional (2024).....	1
2. MÉTHODOLOGIE ET TERRITOIRE COUVERT.....	1
Méthodologie du premier portrait régional (2013)	1
Méthodologie de l'actualisation du portrait régional (2024).....	1
Territoire de la MRC de Portneuf et secteurs géographiques	2
3. ANALYSE DE LA SITUATION SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET DES IMPACTS SUR LA SITUATION DU LOGEMENT.....	3
Faits saillants	3
3.1 DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE DANS LA MRC DE PORTNEUF	5
Répartition des populations dans la MRC de Portneuf.....	5
Évolution du nombre et de la taille des ménages dans Portneuf entre 2011 et 2021	5
Évolution des âges médians des populations des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2011 et 2021	7
Évolution des croissances de populations des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2011 et 2041	7
Évolution des groupes d'âges qui composent la population de la MRC de Portneuf d'ici 2041	9
3.2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SITUATION DES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LA MRC DE PORTNEUF.....	11
Mise en contexte : impact des secteurs économiques et du marché du travail sur l'habitation dans Portneuf	11
Dynamiques migratoires entre les grands centres et les périphéries : impacts sur la disponibilité en logements	11
Évolution de l'immigration au sein des différentes municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021..	11
Évolution du bilan des résidents non permanents.....	13
Migration interrégionale et impacts liés à l'accroissement des populations périphériques.....	15
4. ANALYSE DE LA SITUATION DE L'ABORDABILITÉ	16
Faits saillants	16
Qu'arrive-t-il lorsqu'un ménage n'a pas accès à un logement abordable ou en bonne condition ?.....	17
Évolution du taux d'effort au logement (30% et plus du revenu) entre les locataires et propriétaires dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021	17
Revenu médian et proportion de ménages à faible revenu dans la MRC de Portneuf entre 2015 et 2020.....	18
Prix de vente médian d'une résidence unifamiliale isolée (Donnaco, Neuville, Pont-Rouge et St-Raymond)	20
Évolution de la valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel dans la MRC de Portneuf depuis 2011	21
Évolution de la valeur moyenne d'une résidence unifamiliale entre 2023 et 2024 dans 7 des municipalités de la MRC de Portneuf	22
Accès à la propriété et mode d'occupation des logements dans les municipalités de la MRC de Portneuf	22

Évolution des « loyers médians du marché » dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2023 et 2024	24
Plafond de revenus en besoin impérieux dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2023	26
5. ANALYSE DES CLIENTÈLES VULNÉRABLES ET DES BESOINS PARTICULIERS	28
Faits saillants	28
Mise en contexte – évolution des besoins des clientèles particulières en lien avec le contexte social récent...	29
Exemples d’organismes venant en aide aux clientèles vulnérables dans Portneuf.....	29
Exemples de besoins et enjeux liés aux clientèles vulnérables	31
6. PORTRAIT DU MARCHÉ PRIVÉ DES LOGEMENTS DANS LA MRC DE PORTNEUF	35
Faits saillants	35
Contexte actuel	37
Répartition des ménages selon le type de résidence dans la MRC de Portneuf en 2021.....	38
Évolution de l’état des logements (réparations requises) dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021.....	39
Évolution du nombre de logements par catégorie dans la MRC de Portneuf entre 2011 et 2021	41
Nombre de logements par catégorie dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2021	42
Statistiques sur le marché locatif (logements privés) – Pont-Rouge et Saint-Raymond	45
« Sous-occupation » des logements : Nombre de logements par 1000 habitants en 2021	46
Bilan des permis de constructions résidentielles émis dans les municipalités de la MRC de Portneuf.....	47
Comparaison entre les secteurs (Nord, sud, est, ouest) de Portneuf par rapport au nombre de permis émis et de logements construits entre 2014 et 2023	53
Situation sur les logements touristiques « légaux » et « illégaux » offerts en location sur le site AirBnb	55
Recherche en logements locatifs dans la MRC de Portneuf durant l’année 2023 – un aperçu.....	57
7. PORTRAIT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET POUR ÂÎNÉS DANS LA MRC DE PORTNEUF	59
Faits saillants	59
Situation de la MRC de Portneuf comparativement aux autres MRC de la Capitale-Nationale quant au nombre de logements subventionnés (2022).....	61
État du parc immobilier des HLM dans la Capitale-Nationale – territoire de L’OMH du Grand Portneuf (2023)61	
Évolution du parc des logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) dans la MRC de Portneuf entre 2013 et 2024.....	62
Évolution du nombre de places en unités locatives dédiées spécifiquement aux clientèles âgées (RPA, COOP, HLM, CHSLD) entre 2014 et 2024 par rapport au nombre d’âinés (65 ans et +) dans Portneuf	70
8. CONSTATS ET PISTES DE RÉFLEXIONS	72
ANNEXES	1
ANNEXE 1. Statistiques liées aux publications de recherche en logements locatifs dans Portneuf sur les réseaux sociaux en 2023	1
Distribution par mois des publications de recherche en logement locatif dans la MRC de Portneuf durant	

l'année 2023	1
Lieux recherchés dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023 pour un logement locatif	2
Type de logements locatifs recherchés dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023	4
Budgets disponibles des personnes cherchant un logement locatif dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023.....	5
Enjeux et besoins spécifiques des personnes cherchant un logement locatif dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023.....	7
ANNEXE 2. Bilan 2023 de l'Office Municipal d'Habitation du Grand Portneuf (OMHGP) et des données issues des demandes faites au SARL de l'OMHGP en 2023	10
Bilan 2023 de l'Office Municipal d'Habitation du Grand Portneuf (OMHGP) – Faits saillants	10
Bilan 2023 du SARL.....	11
ANNEXE 3. Rappel des constats et recommandations du dernier portrait régional sur le logement (2013)	16

Liste des tableaux

Tableau 1 Poids démographique et densité des populations des municipalités de la MRC de Portneuf (2023)	5
Tableau 2 Évolution du nombre et de la taille moyenne des ménages par municipalités, en comparaison avec la MRC et la Capitale-Nationale	6
Tableau 3 Évolution des âges médians des populations entre 2011 et 2021 projections des âges moyens par municipalité de la MRC de Portneuf	7
Tableau 4 Variation de la population par territoire entre 2011 et 2041 (projections).....	8
Tableau 5 Variation des groupes d'âge des municipalités de la MRC de Portneuf en 2021 et en 2041 (projection) .	10
Tableau 6 Répartition géographique des immigrants dans les différentes municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021.....	12
Tableau 7 Évolution du solde des résidents non permanents entre 2019 et 2023	13
Tableau 8 Nombre de travailleurs étrangers temporaires dans la MRC de Portneuf au cours des trois premiers trimestres de 2023	14
Tableau 9 Échanges migratoires entre les MRC (Solde et taux net de migration interne) entre 2019 et 2023	15
Tableau 10 Entrants et sortants dans la MRC de Portneuf liés aux migrations internes (interrégionale) entre 2019 et 2023.....	15
Tableau 11 Évolution du taux d'effort au logement des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021 ..	18
Tableau 12 Évolution du revenu médian des ménages (\$) et du taux (%) de ménages à faible revenu dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2015 et 2020	19
Tableau 13 Prix de vente médian des propriétés unifamiliales vendues dans les municipalités de Portneuf en 2023	21
Tableau 14 Évolution de la valeur imposable moyenne uniformisée (\$) par type d'immeuble résidentiel dans la MRC de Portneuf entre 2011, 2021 et 2023	21
Tableau 15 Évolution de la valeur moyenne d'une résidence unifamiliale entre 2023 et 2024 dans 7 des municipalités de la MRC de Portneuf.....	22
Tableau 16 Rapport entre la valeur des résidences unifamiliales (rôle d'évaluation) et le revenu médian des ménages dans 7 des municipalités de la MRC de Portneuf	23
Tableau 17 Évolution du mode d'occupation des logements dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021.....	24
Tableau 18 Évolution des loyers médians du marché (\$) dans les municipalités de la MRC de Portneuf 2023-2024	25
Tableau 19 Plafonds de revenus en besoin impérieux (\$) dans les municipalités de la MRC de Portneuf 2023-2024	27
Tableau 20 Exemples d'organismes à but non-lucratif (OBNL) ou de projets pouvant accompagner des clientèles vulnérables dans la Portneuf en lien avec des enjeux d'habitation.....	29
Tableau 21 Répartition des ménages selon le type de résidence dans la MRC de Portneuf en 2021	38
Tableau 22 Évolution de l'état des logements des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021.....	40
Tableau 23 Mode d'occupation des logements nécessitant des rénovations majeures dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2021	41

Tableau 24 Évolution du nombre de logements par catégorie entre 2011 et 2021 dans la MRC de Portneuf.....	42
Tableau 25 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités au Nord de la MRC de Portneuf...	43
Tableau 26 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités au Sud de la MRC de Portneuf.....	43
Tableau 27 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités à l'Est de la MRC de Portneuf	44
Tableau 28 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités à l'Ouest de la MRC de Portneuf .	44
Tableau 29 Statistiques sur le marché locatif (logements privés) de municipalités de 10 000 habitants et + dans la MRC de Portneuf (Octobre 2023)	45
Tableau 30 Évolution du le marché locatif (logements privés) de Saint-Raymond entre Octobre 2020 et 2023	45
Tableau 31 Évolution des loyers moyens (logements privés) de Saint-Raymond entre Octobre 2020 et 2023	45
Tableau 32 Nombre de logements pour 1000 habitants dans les municipalités de Portneuf en 2021.....	47
Tableau 33 Répartition des types de permis de constructions résidentielles émis dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2022.....	49
Tableau 34 Répartition des types de permis de constructions résidentielles émis (et nombre total de nouveaux logements liés aux permis) dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2023	50
Tableau 35 Répartition des permis de constructions résidentielles émis (et nombre total de nouveaux logements liés aux permis) dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2014 et 2023	52
Tableau 36 Nombre de locations court-terme (AirBnB) légales et illégales (sans certification) dans la MRC de Portneuf en comparaison avec autres MRC de la Capitale-Nationale (2023)	56
Tableau 37 Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables par MRC (Capitale-Nationale) (2022)..	61
Tableau 38 Vétusté du parc de logements HLM publics des offices d'habitation de la Capitale-Nationale, 2023	62
Tableau 39 Logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) de la MRC de Portneuf selon le mode de gestion entre 2013 et 2024.....	63
Tableau 40 Clientèles desservies par les logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) dans la MRC de Portneuf entre 2013 et 2024	63
Tableau 41 Habitations à loyer modique (HLM) dans la MRC de Portneuf (2023)	64
Tableau 42 Organismes sans but lucratif (OSBL) dans la MRC de Portneuf (2024)	66
Tableau 43 Coopératives d'habitation dans la MRC de Portneuf (2024).....	66
Tableau 44 Résidences privées pour aînés (RPA) certifiées dans la MRC de Portneuf (2024)	67
Tableau 45 Centres d'hébergements de soins longue durée (CHSLD) pour personnes non autonomes dans la MRC de Portneuf (2024)	70
Tableau 46 Nouvelle(s) maison(s) des aînés et alternatives (MDA-MA) la MRC de Portneuf (2024).....	70
Tableau 47 Unités locatives en habitations collectives et chambres en soins de longue durée destinées aux aînés par rapport aux populations âgées de 65 ans et + dans la MRC de Portneuf en 2014 et 2024.....	71
Tableau 48 Pistes de réflexions en lien avec les principaux constats observés dans ce portrait régional du logement	73
Tableau 49 Nombre d'occupants – demandes au SARL durant l'année 2023 (territoire de Portneuf seulement)	11

Tableau 50 Composition des ménages – demandes au SARL durant l’année 2023 (territoire de Portneuf)	12
Tableau 51 Sous-catégorie de logement – demandes au SARL durant l’année 2023 (territoire de Portneuf)	12
Tableau 52 Groupes d’âge – demandes au SARL durant l’année 2023 (territoire de Portneuf)	12
Tableau 53 Provenance du demandeur – demandes au SARL durant l’année 2023 (territoire de Portneuf)	13
Tableau 54 Endroits recherchés – demandes au SARL durant l’année 2023.....	14
Tableau 55 Endroits recherchés (SEULEMENT PAR LES 65 ANS ET +) – demandes au SARL durant l’année 2023.....	15

Liste des graphiques

Graphique 1 Variations et projections de croissance anticipée des populations par secteurs la MRC de Portneuf (2011-2041)	9
Graphique 2 Types de logements occupés par les ménages dans la MRC de Portneuf en 2021	38
Graphique 3 Mode d’occupation des logements dans la MRC de Portneuf et dans la Capitale-Nationale en 2021 ..	39
Graphique 4 Nombre de permis de constructions résidentielles émis par les municipalités de Portneuf en 2022 et 2023.....	51
Graphique 5 Nombre de permis de constructions résidentielles émis dans les différents secteurs de Portneuf entre 2014 et 2023.....	54
Graphique 6 Nombre de nouveaux logements construits dans les différents secteurs de Portneuf entre 2014 et 2023.....	54
Graphique 7 Nombre total de logements construits dans les différents secteurs de Portneuf entre 2014 et 2023 ..	55
Graphique 8 Distribution par mois des annonces de personnes recherchant un logement locatif dans Portneuf entre janvier et décembre 2023.....	2
Graphique 9 Distribution des annonces de personnes recherchant un logement locatif par municipalité dans Portneuf entre janvier et décembre 2023	3
Graphique 10 Distribution par municipalité (%) des annonces de personnes recherchant un logement locatif dans Portneuf entre janvier et décembre 2023	3
Graphique 11 Distribution par type de locations des annonces de personnes recherchant un logement locatif dans Portneuf entre janvier et décembre 2023	5
Graphique 12 Budgets moyens disponibles mentionnés dans les publications pour un loyer mensuel en fonction du type de logement locatif (nombre de chambres) recherché dans Portneuf entre janvier et décembre 2023	6
Graphique 13 Nombre de publications mentionnant un budget pour le loyer mensuel par type de logement (nombre de chambres) recherché dans Portneuf entre janvier et décembre 2023.....	6
Graphique 14 Publications de personnes mentionnant chercher un logement locatif acceptant des animaux dans Portneuf entre janvier et décembre 2023	8
Graphique 15 Publications de personnes mentionnant leur situation familiale dans leur recherche de logements locatifs dans Portneuf entre janvier et décembre 2023	9
Graphique 16 Publications de personnes mentionnant un besoin spécifique dans leur recherche de logements locatifs dans Portneuf entre janvier et décembre 2023	9

1. INTRODUCTION

Un premier portrait régional sur la situation du logement dans Portneuf

En 2013, un premier portrait régional sur la situation du logement dans la MRC de Portneuf avait été réalisé par la firme Plania, mandatée par le Centre local de développement (CLD) de Portneuf. Cette démarche s'effectuait dans un contexte développement intégré où différents partenaires avaient été appelés à contribuer. Plusieurs personnes issues de divers organismes avaient été consultées et de nombreuses études et recueils de statistiques avaient été dépouillés en vue de tracer un portrait de la situation et d'identifier des pistes de solution originales.

Le premier rapport s'appuyait autant sur des données quantitatives et qualitatives relatives aux aspects démographiques reliés au logement, à la situation de l'abordabilité et aux besoins de clientèles particulières.

Mise à jour du portrait régional (2024)

La dernière décennie a été marquée par un contexte ayant grandement évolué. Depuis, le dynamisme de la communauté portneuvoise a permis de faire avancer plusieurs démarches en développement social, dont la concertation sur les enjeux de logement [Un toit pour toi de Portneuf Ensemble](#).

Afin d'agir sur les effets liés à la situation actuelle, il faut bien les identifier et en connaître les causes, d'où la pertinence d'actualiser et compléter les observations du premier portrait. Ce portrait vise ainsi à orienter la démarche Un toit pour toi vers l'adoption d'un plan d'action, tout en alimentant les réflexions des partenaires régionaux face aux enjeux présentés. **À noter que l'objectif de ce portrait n'est pas de répondre aux obligations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) visant notamment à produire un diagnostic territorial.**

Les principaux constats et pistes de réflexions de ce portrait sont présentés à la **Section 8** du document.

2. MÉTHODOLOGIE ET TERRITOIRE COUVERT

Méthodologie du premier portrait régional (2013)

L'étude de 2013 s'appuyait sur des informations provenant de nombreuses sources. La plupart des données statistiques provenaient de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec. Des compilations spéciales obtenues de la Société d'habitation du Québec (SHQ) avaient également été utilisées.

La consultation des intervenants régionaux avait été considérée dès le départ comme un élément essentiel de la démarche. Elle s'était notamment articulée en plusieurs volets dont une rencontre de planification, une rencontre de sensibilisation, un sondage et une session de réflexion.

Méthodologie de l'actualisation du portrait régional (2024)

Ce rapport vise à brosser un portrait actualisé des enjeux en s'appuyant sur les données statistiques publiques disponibles, tout en suivant une structure similaire au précédent portrait. Les données utilisées pour actualiser ce portrait régional du logement proviennent de sources similaires, mais selon des publications plus récentes.

Enfin, des commentaires méthodologiques (encadrés tels que l'exemple ci-dessous) seront introduits au travers des différentes sections du document afin d'offrir certaines précisions quant aux données présentées.

EXEMPLE DE COMMENTAIRE MÉTHODOLOGIQUE / PRÉCISION SUR UNE SECTION DU DOCUMENT

Lorsqu'une précision méthodologique ou qu'une définition sur un terme sont présentées en lien avec une section du document, celle-ci sera introduite dans un encadré tel que celui-ci.

Territoire de la MRC de Portneuf et secteurs géographiques

Étant donné que la MRC de Portneuf s'étend sur un vaste territoire, les statistiques présentées sur les municipalités qui en font partie seront parfois groupées selon quatre secteurs géographiques afin de mieux observer les dynamiques propres à ces sous-ensembles tout en les comparant les uns envers les autres. Les territoires non-organisés (TNO) ne font pas partie de ces secteurs. Voici les municipalités qui composent ces secteurs :

- **Le Nord** : Lac Sergent - Rivière-à-Pierre - Sainte-Christine-d'Auvergne - Saint-Léonard-de-Portneuf - Saint-Raymond
- **Le Sud** : Cap-Santé - Donnacona – Portneuf
- **L'Est** : Neuville - Pont-Rouge - Saint-Basile
- **L'Ouest** : Deschambault-Grondines - Saint-Alban - Saint-Casimir - Saint-Gilbert - Saint-Marc-des-Carières - Saint-Thuribe - Saint-Ubalde



Source de la carte du territoire : MRC de Portneuf (2024), [Carte des municipalités de la MRC de Portneuf](#)

3. ANALYSE DE LA SITUATION SOCIODÉMOGRAPHIQUE ET DES IMPACTS SUR LA SITUATION DU LOGEMENT

Nous présentons ici les faits saillants relatifs à la situation sociodémographique de la MRC de Portneuf. On trouvera les données plus détaillées dans les pages suivantes.

Faits saillants

- En 2023, la MRC de Portneuf regroupait un peu plus de 57 000 résidents, principalement répartis dans les villes de Saint-Raymond (19,9 %), Pont-Rouge (18,9 %) et Donnacona (13,4 %). Donnacona présente toutefois la plus haute densité de population (380 habitants par kilomètre carré) (**Tableau 1**).
- La population de la MRC de Portneuf était composée de 24 810 ménages en 2021, soit une hausse de plus de 16 % depuis 2011 (**Tableau 2**). Or, le nombre moyen de personnes par ménage a légèrement diminué durant cette période, passant de 2,3 (2011), à 2,2 (2021). Ainsi, le nombre de ménages augmente, mais leur taille diminue.
- Les municipalités dont l'âge médian a le plus augmenté entre 2011 et 2021 se situent aussi à l'Ouest et au Nord du territoire (**Tableau 3**) : Rivière-à-Pierre (+ 16 %), Saint-Ubalde (+ 11,9 %), Saint-Casimir (+9 %), Saint-Alban (+ 8,1 %) et Saint-Gilbert (+ 7,6 %).
 - À l'inverse, c'est dans l'Est du territoire qu'on observe les âges médians les plus bas. On observe toutefois une augmentation de 5,7 % de l'âge médian à Neuville entre 2011 et 2021.
- La population de la MRC continue d'augmenter. De quelque 53 000 habitants en 2016, elle en comptait plus de 55 500 en 2021, soit une hausse de 12,4 % contre 8,2 % dans la Capitale-Nationale (**Tableau 4**).
 - Entre 2016 et 2021, six municipalités ont remarqué une augmentation supérieure à celle de la MRC (4,7 %) soit : Sainte-Christine-d'Auvergne (+12 %), Pont-Rouge (+9,5 %), Lac-Sergent (+8,9 %), Saint-Raymond (+7,2 %), Rivière-à-Pierre (+7 %) et Cap-Santé (+5,4 %).
 - À l'inverse, trois municipalités ont connu une décroissance démographique : Saint-Alban (-0,2 %), Saint-Gilbert (-4,4 %) et Saint-Marc-des-Carrières (-0,3 %), étant toutes situées dans l'Ouest.
- Les prévisions de population pour l'année 2041 établissent la population de la MRC à 63 717 habitants (**Tableau 4**).
 - Pour y arriver, cela nécessiterait la construction d'environ 185 nouveaux logements par année entre 2021 et 2041, considérant que la taille des ménages s'établit désormais à 2,2 personnes en moyenne.
- Les projections démographiques (2041) indiquent que c'est au Nord, à l'Est et au Sud de Portneuf qu'on verra les populations le plus augmenter (**Tableau 4**). À l'inverse, l'Ouest verra un déclin de ses populations.
 - Ainsi, un basculement des ménages de l'Ouest vers les autres secteurs de Portneuf risque de s'observer au cours des prochaines années. Le phénomène de périurbanisation autour de Québec s'intensifiera, attirant plus de ménages à s'établir dans sa périphérie, dont Portneuf fait partie.
 - Les projections indiquent que certaines municipalités poursuivront leur croissance démographique (Donnacona, Pont-Rouge, Sainte-Christine-d'Auvergne et Saint-Raymond), tandis que d'autres verront un déclin démographique (Rivière-à-Pierre, Saint-Casimir et Saint-Ubalde).
- Les populations de l'ensemble de la MRC de Portneuf connaîtront un vieillissement d'ici 2041 (**Tableau 5**) : la proportion des 65 ans et + augmentera de 4,9 % entre 2021 et 2041 dans la MRC pour représenter 27,9 % de la population portneuvoise en 2041.

- Quant au renouvellement des populations, la proportion de jeunes âgés de moins de 14 ans diminuera dans presque toutes les municipalités de la MRC, à l'exception de Sainte-Christine-d'Auvergne et de la Ville de Portneuf. La population active (15-64 ans) restera relativement stable, mais aussi avec une tendance à la diminution.
- En 2021, 14 des 18 municipalités portneuvoises accueillent des immigrants (**Tableau 6**). On note une légère croissance de 9,6 % du nombre d'immigrants (+ 75) dans la MRC de Portneuf de 2016 à 2021. Une personne immigrante sur cinq (20 %) établie dans Portneuf a immigré dans la période récente (2016-2021).
 - Selon les données disponibles, les villes de Donnacona, Pont-Rouge, Neuville et Saint-Raymond accueillaient en 2021 près des deux-tiers (60 %) des immigrants répartis dans la MRC.
- Le nombre de résidents non permanents n'a cessé de croître dans Portneuf depuis 2019 (**Tableau 7**) et a connu sa plus forte hausse dans la période 2022-2023.
- Selon les données disponibles, les travailleurs étrangers temporaires (T.E.T.) étaient principalement répartis (durant les 3 premiers trimestres de 2023) dans les municipalités de St-Ubalde (40,3 %), Pont-Rouge (11 %), Portneuf (8,1%) et St-Raymond (7,8 %) (**Tableau 8**).
 - 190 des 308 travailleurs étrangers temporaires recensés sont des « travailleurs agricoles ». Les industries agricoles faisant appel à des T.E.T. durant la saison des récoltes, les logent qu'une partie de l'année, pouvant toutefois s'étirer par la culture en serres et par l'acériculture.
- On observe que les grands centres urbains (Québec et Montréal) se sont récemment dépeuplés au profit des régions périphériques telles que Portneuf (**Tableaux 9 et 10**).
 - À cet égard, la situation de la MRC de Portneuf se compare à celle des autres MRC périphériques de la Capitale-Nationale (**Tableau 9**).
 - Quant au territoire de la MRC de Portneuf spécifiquement (**Tableau 10**), on remarque une augmentation constante des soldes migratoires depuis 2019, ce qui montre que la région attire de nombreux nouveaux résidents venant de l'extérieur de celle-ci.

3.1 DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SITUATION DÉMOGRAPHIQUE DANS LA MRC DE PORTNEUF

Répartition des populations dans la MRC de Portneuf

La MRC de Portneuf est la deuxième plus peuplée de la région de la Capitale-Nationale¹. Sa population est principalement concentrée dans les villes de Saint-Raymond (19,9 %), Pont-Rouge (18,9 %), Donnacona (13,4 %) et Neuville (8,1 %) (**Tableau 1**). Les superficies des territoires variant grandement d'une municipalité à l'autre, les densités de population en sont impactées en conséquence. Donnacona se démarque à ce chapitre avec une densité de 380 habitants par kilomètre carré.

Tableau 1 Poids démographique et densité des populations des municipalités de la MRC de Portneuf (2023)

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	POPULATION TOTALE (2023)	POIDS DÉMOGRAPHIQUE	SUPERFICIE TERRESTRE (KM ²)	DENSITÉ DE POPULATION (habitants / km ²)
Nord	Lac-Sergent	549	1%	3,52	156,0
	Rivière-à-Pierre	557	1%	513,78	1,1
	Sainte-Christine-d'Auvergne	670	1,2%	144,10	4,6
	Saint-Léonard-de-Portneuf	1 180	2,1%	141,33	8,3
	Saint-Raymond	11 388	19,9%	671,57	17,0
Sud	Cap-Santé	3 629	6,3%	54,51	66,6
	Donnacona	7 663	13,4%	20,15	380,3
	Portneuf	3 376	5,9%	108,13	31,2
Est	Neuville	4 669	8,1%	71,7	65,1
	Pont-Rouge	10 869	18,9%	121,97	89,1
	Saint-Basile	2 730	4,8%	98,73	27,7
Ouest	Deschambault-Grondines	2 317	4%	123,67	18,7
	Saint-Alban	1 224	2,1%	148,84	8,2
	Saint-Casimir	1 408	2,5%	66,91	21,0
	Saint-Gilbert	292	0,5%	37,62	7,8
	Saint-Marc-des-Carières	3 028	5,3%	17,55	172,5
	Saint-Thuribe	310	0,5%	50,91	6,1
	Saint-Ubalde	1 508	2,6%	140,62	10,7
	<i>Territoires non organisés (TNO)</i>	0	0%	1 338,81	0
	MRC de Portneuf	57 367	-	3 874,33	14,8
	MRC de Portneuf (Excluant les TNO)	57 367	-	2 535,52	22,6

Source : Gouvernement du Québec (2023), [Répertoire des municipalités – Carte de Portneuf](#)

Évolution du nombre et de la taille des ménages dans Portneuf entre 2011 et 2021

La population de la MRC de Portneuf était composée de 24 810 ménages en 2021, soit une hausse de plus de 16 % depuis 2011 (**Tableau 2**). Or, la taille des ménages a diminué durant cette période, passant de 2,3 à 2,2. La diminution de la taille des ménages représente un facteur qui contribue à la hausse de la demande résidentielle

¹ Québec International (2021), [Portrait de la MRC de Portneuf](#)

au fil du temps². Généralement, les municipalités où l'on observe une hausse de leur nombre de ménage connaissent une baisse ou une stagnation de leur taille moyenne des ménages :

- Deux municipalités ont connu une forte augmentation de leur taille moyenne des ménages entre 2011 et 2021, soit Saint-Casimir (+23,8 %) et Saint-Gilbert (+14,3 %). Or, en raison qu'il s'agit de petites localités regroupant relativement peu de ménages, la différence paraît plus forte que dans des municipalités plus peuplées. Cela laisse tout de même entrevoir que des familles plus nombreuses occupent des logements autrefois habités par des ménages de plus petites tailles.
- Habituellement, les municipalités où les valeurs des terrains sont les moins élevées sont attrayantes pour les ménages dont les capacités financières ne permettent pas de s'établir là où les valeurs sont plus élevées. Ainsi, cela peut devenir un facteur d'attraction pour les petits ménages.

Tableau 2 Évolution du nombre et de la taille moyenne des ménages par municipalités, en comparaison avec la MRC et la Capitale-Nationale

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	NOMBRE DE MÉNAGES			TAILLE DES MÉNAGES		
		2011	2021	VARIATION 2011-2021	2011	2021	VARIATION 2011-2021
Nord	Lac-Sergent	210	235	+25 (11,9%)	2,2	2,1	-0,1 (-4,5%)
	Rivière-à-Pierre	300	325	+25 (8,3%)	2,2	1,9	-0,3 (-13,6%)
	Sainte-Christine-d'Auvergne	225	320	+95 (42,2%)	2,0	1,9	-0,1 (-5,0%)
	Saint-Léonard-de-Portneuf	445	540	+95 (21,3%)	2,2	2,2	0
	Saint-Raymond	4 135	5 000	+865 (20,9%)	2,3	2,2	-0,1 (-4,3%)
Sud	Cap-Santé	1 245	1 510	+265 (21,3%)	2,3	2,3	0
	Donncona	2 830	3 300	+470 (16,6%)	2,1	2,1	0
	Portneuf	1 465	1 610	+145 (9,9%)	2,1	2,0	-0,1 (-4,8%)
Est	Neuville	1 595	1 890	+295 (18,5%)	2,4	2,4	0%
	Pont-Rouge	3 470	4 180	+710 (20,5%)	2,5	2,4	-0,1 (-4,0%)
	Saint-Basile	1 115	1 265	+150 (13,5%)	2,2	2,1	-0,1 (-4,5%)
Ouest	Deschambault-Grondines	950	1 045	+95 (10%)	2,2	2,1	-0,1 (-4,5%)
	Saint-Alban	550	585	+35 (6,4%)	2,2	2,1	-0,1 (-4,5%)
	Saint-Casimir	670	690	+20 (3%)	2,1	2,6	+0,5 (23,8%)
	Saint-Gilbert	110	115	+5 (4,5%)	2,1	2,4	+0,3 (14,3%)
	Saint-Marc-des-Carières	120	135	+15 (12,5%)	2,4	2,2	-0,2 (-8,3%)
	Saint-Thuribe	120	135	+15 (12,5%)	2,4	2,2	-0,2 (-8,3%)
	Saint-Ubalde	645	735	+90 (14%)	2,1	2,0	-0,1 (-4,8%)
	MRC de Portneuf	21 330	24 810	+3 480 (16,3%)	2,3	2,2	-0,1 (-4,3%)

Source : Statistique Canada, Recensements 2011 et 2021

² Gouvernement du Québec (2024), [Stratégie québécoise en habitation](#)

Évolution des âges médians des populations des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2011 et 2021

Les municipalités dont l'âge médian a le plus augmenté au cours des dernières années se situent généralement au Nord et à l'Ouest du territoire, à l'exception de Neuville (Est) dont l'âge médian a augmenté de 5,7 % (**Tableau 3**).

- Au total, ce sont 12 des 18 municipalités portneuvoises qui ont connu une hausse de leur âge médian entre 2011 et 2021. Parmi les municipalités ayant connu un vieillissement (selon l'âge médian), se démarquent notamment Rivière-à-Pierre (+ 16 %), Saint-Ubalde (+ 11,9 %), Saint-Casimir (+9 %), Saint-Alban (+ 8,1 %) et Saint-Gilbert (+ 7,6 %). Ainsi, en 2021, les municipalités dont l'âge médian est le plus élevé sont également distribuées en majorité au nord et à l'ouest du territoire.
- À l'inverse, c'est dans l'Est du territoire (principalement à Pont-Rouge) qu'on observe les populations les plus jeunes relativement à âges médians en 2011.

Tableau 3 Évolution des âges médians des populations entre 2011 et 2021 projections des âges moyens par municipalité de la MRC de Portneuf

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	ÂGE MÉDIAN (2011)	ÂGE MÉDIAN (2021)	VARIATION 2011-2021
Nord	Lac-Sergent	49,2	48,8	-0,4 (-0,8%)
	Rivière-à-Pierre	50,7	58,8	+8,1 (+16%)
	Sainte-Christine-d'Auvergne	50,9	54,4	+3,5 (+6,9%)
	Saint-Léonard-de-Portneuf	47,2	47,6	+0,4 (+0,8%)
	Saint-Raymond	47,3	46,8	-0,5 (-1,1%)
Sud	Cap-Santé	46,8	44,0	-2,8 (-6%)
	Donnacona	47,2	44,8	-2,4 (-5,1%)
	Portneuf	48,6	49,6	+1 (+2,1%)
Est	Neuville	43,5	46,0	+2,5 (+5,7%)
	Pont-Rouge	39,1	40,4	+1,3 (+3,3%)
	Saint-Basile	47,9	45,2	-2,7 (-5,6%)
Ouest	Deschambault-Grondines	47,9	48,4	+0,5 (+1%)
	Saint-Alban	49,2	53,2	+4 (+8,1%)
	Saint-Casimir	50,9	55,5	+4,6 (+9%)
	Saint-Gilbert	47,2	50,8	+3,6 (+7,6%)
	Saint-Marc-des-Carières	49,6	52,4	+2,8 (+5,6%)
	Saint-Thuribe	49,0	46,8	-2,2 (-4,5%)
	Saint-Ubalde	52,2	58,4	+6,2 (+11,9%)
	MRC de Portneuf	46,4	46,0	-0,4 (-0,9%)
	Capitale-Nationale	43,6	43,6	0 (+0%)

Source : Statistique Canada, recensements 2011 et 2021

Évolution des croissances de populations des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2011 et 2041

Sur une période de 10 ans (2011-2021), Sainte-Christine-d'Auvergne (+ 37,7 %), Cap-Santé (+ 19,9 %), Donnacona (+ 18,3 %), Lac-Sergent (+ 16,1 %), Pont-Rouge (+ 16 %), Saint-Raymond (+ 15,5 %), Neuville (+ 15,1 %) et Saint-Léonard-de-Portneuf (+ 11,9 %) se démarquent en termes de croissance démographique (**Tableau 4**).

D'ici 2041, les projections indiquent que la croissance de la population de la MRC de Portneuf devrait se maintenir, et ce, à un rythme un peu plus soutenu (13 %) que celui anticipé pour l'ensemble de la région de la Capitale-Nationale (11,8 %). Ainsi, il est prévu que la population atteigne plus de 63 000 Portneuvois-es d'ici 2041.

- Selon les scénarios de croissance actuels, certaines municipalités devraient poursuivre leur croissance démographique d'ici 2041 (Donnacona, Pont-Rouge, Sainte-Christine-d'Auvergne et Saint-Raymond), tandis que d'autres verront un déclin démographique (Rivière-à-Pierre, Saint-Casimir et Saint-Ubalde).

Tableau 4 Variation de la population par territoire entre 2011 et 2041 (projections)

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	Données Statistiques Canada					Données ISQ (PROJECTIONS)		VARIATION PROJETÉE (2021-2041)
		2011	2016	2021	VARIATION 5 ANS (2016-2021)	VARIATION 10 ANS (2011-2021)	2031	2041	
Nord	Lac-Sergent	466	497	541	+8,9%	+16,1%	586	620	+14,6%
	Rivière-à-Pierre	671	584	625	+7%	-6,8%	494	423	-32,3%
	Sainte-Christine-d'Auvergne	448	551	617	+12%	+37,7%	721	755	+22,4%
	Saint-Léonard-de-Portneuf	1 019	1 113	1 140	+2,4%	+11,9%	1 215	1 245	+9,2%
	Saint-Raymond	9 615	10 358	11 108	+7,2%	+15,5%	12 459	13 212	+18,9%
Sud	Cap-Santé	2 996	3 410	3 594	+5,4%	+19,9%	3 907	4 171	+16,1%
	Donnacona	6 283	7 200	7 436	+3,3%	+18,3%	8 495	9 049	+21,7%
	Portneuf	3 107	3 187	3 329	+4,5%	+7,1%	3 459	3 481	+4,6%
Est	Neuveville	3 888	4 392	4 475	+1,9%	+15,1%	4 922	5 205	+16,3%
	Pont-Rouge	8 723	9 240	10 121	+9,5%	+16%	11 711	12 732	+25,8%
	Saint-Basile	2 463	2 621	2 709	+3,4%	+9,9%	2 877	2 983	+10,1%
Ouest	Deschambault-Grondines	2 131	2 220	2 235	+0,7%	+4,8%	2 384	2 414	+8%
	Saint-Alban	1 225	1 198	1 196	-0,2%	-2,4%	1 201	1 166	-2,5%
	Saint-Casimir	1 500	1 430	1 449	+1,3%	-3,4%	1 359	1 258	-13,2%
	Saint-Gilbert	282	296	283	-4,4%	-0,4%	-	-	-
	Saint-Marc-des-Carières	2 862	2 911	2 901	-0,3%	+1,4%	3 092	3 054	+5,3%
	Saint-Thuribe	288	286	298	+4,2%	+3,5%	-	-	-
	Saint-Ubalde	1 403	1 412	1 456	+3,1%	+3,8%	1 391	1 310	-10%
	MRC de Portneuf	49 370	53 008	55 523	+4,7%	+12,4%	-	63 717	+13%
	Capitale-Nationale	700 616	729 997	757 950	+3,8%	+8,2%	-	850 929	+11,8%

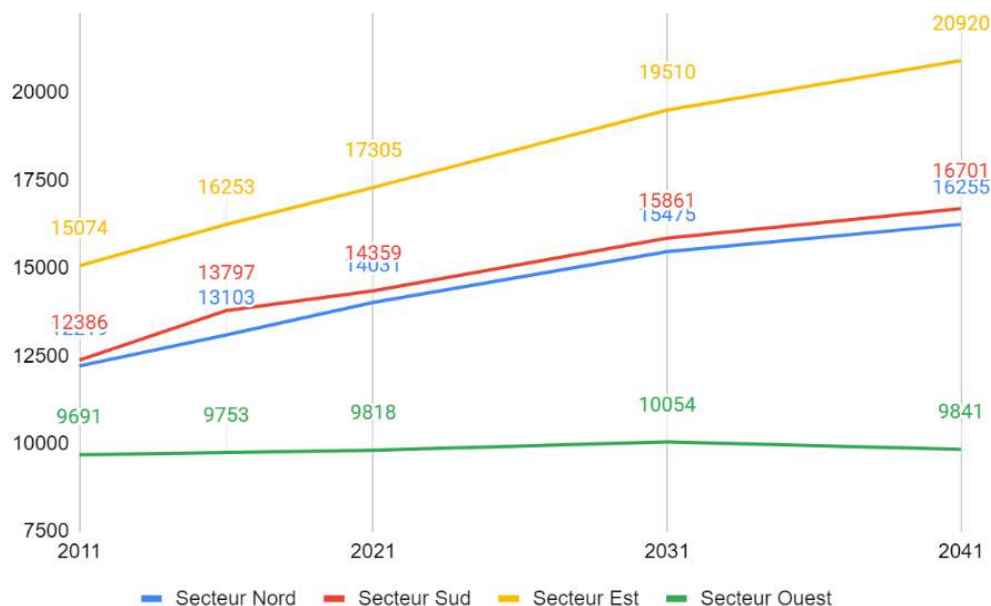
- : donnée non-disponible

Source : Statistique Canada, Recensement 2011, 2016 et 2021 et Institut de la Statistique du Québec (ISQ) (2022), Projections des populations 2041

En juxtaposant les données des derniers recensements (*Statistiques Canada*) aux projections attendues pour 2041 (*Institut de la Statistique du Québec*), cela permet d'observer les tendances suivantes (**Graphique 1**) :

- Tandis que les populations du Nord, du Sud et de l'Est de Portneuf continueront de croître, on remarque que les populations des municipalités de l'Ouest, qui connaissaient déjà un ralentissement de leur croissance depuis 2011, croîtront faiblement d'ici 2031 puis déclineraient d'ici 2041.
- Déjà en 2013³, on remarquait que le territoire connaissait un développement supérieur aux prévisions causé par l'étalement urbain de Québec, tandis que ce développement variait selon les portions de territoire. On entrevoyait dès lors que le secteur ouest profiterait moins de cet « effet banlieue ».

Graphique 1 Variations et projections de croissance anticipée des populations par secteurs la MRC de Portneuf (2011-2041)



Source : Statistique Canada, recensement 2011, 2016 et 2021 ; Institut de la statistique du Québec, projection de la population des municipalités de 500 habitants et plus, 2021-2041

Évolution des groupes d'âges qui composent la population de la MRC de Portneuf d'ici 2041

Les populations de l'ensemble de la MRC de Portneuf connaîtront un vieillissement d'ici 2041 (**Tableau 5**) : La proportion des 65 ans et + augmentera de 4,9 % entre 2021 et 2041 dans la MRC (pour atteindre 27,9 % de la population, selon les projections estimées pour l'année 2041).

- Quant au renouvellement des populations, la proportion de jeunes âgés de moins de 14 ans diminuera dans presque toutes les municipalités de la MRC, à l'exception de Sainte-Christine-d'Auvergne et de la Ville de Portneuf.
- La population active (15-64 ans) restera relativement stable, mais aussi avec une tendance à la diminution.

³ Brunet et Gaudreault (Plania) (2013), *La situation du logement dans la MRC de Portneuf et les perspectives de développement de logements abordables*

Tableau 5 Variation des groupes d'âge des municipalités de la MRC de Portneuf en 2021 et en 2041 (projection)

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	0-14 ANS		15-64 ANS		65 ANS ET +	
		2021	2041	2021	2041	2021	2041
Nord	Lac-Sergent	89 (16,4%)	83 (13,4%)	356 (65,6%)	358 (57,7%)	98 (18%)	179 (28,9%)
	Rivière-à-Pierre	78 (12,5%)	46 (10,9%)	356 (56,9%)	177 (41,8%)	192 (30,7%)	200 (47,3%)
	Sainte-Christine-d'Auvergne	77 (12,4%)	105 (13,9%)	406 (65,2%)	400 (53%)	140 (22,5%)	250 (33,1%)
	Saint-Léonard-de-Portneuf	199 (17,5%)	187 (15%)	681 (59,7%)	680 (54,6%)	260 (22,8%)	378 (30,4%)
	Saint-Raymond	1 820 (16,2%)	2 034 (15,4%)	6 798 (60,7%)	7 600 (57,5%)	2 585 (23,1%)	3 578 (27,1%)
Sud	Cap-Santé	665 (18,4%)	641 (15,4%)	2 178 (60,3%)	2 513 (60,2%)	770 (21,3%)	1 017 (24,4%)
	Donnacona	1 262 (16,8%)	1 417 (15,7%)	4 346 (57,8%)	5 136 (56,8%)	1 908 (25,4%)	2 496 (27,6%)
	Portneuf	466 (13,9%)	504 (14,5%)	1 999 (59,8%)	1 885 (54,2%)	877 (26,2%)	1 092 (31,4%)
Est	Neuville	764 (17%)	784 (15,1%)	2 837 (63%)	2 897 (55,7%)	900 (20%)	1 524 (29,3%)
	Pont-Rouge	1 956 (19,1%)	2 081 (16,3%)	6 455 (63,2%)	7 703 (60,5%)	1 807 (17,7%)	2 948 (23,2%)
	Saint-Basile	469 (17,2%)	462 (15,5%)	1 642 (60,1%)	1 752 (58,7%)	620 (22,7%)	769 (25,8%)
Ouest	Deschambault-Grondines	360 (16%)	334 (13,8%)	1 371 (61%)	1 335 (55,3%)	518 (23%)	745 (30,9%)
	Saint-Alban	173 (14,5%)	157 (13,5%)	717 (59,9%)	611 (52,4%)	307 (25,6%)	398 (34,1%)
	Saint-Casimir	172 (11,8%)	140 (11,1%)	843 (57,9%)	651 (51,7%)	442 (30,3%)	467 (37,1%)
	Saint-Gilbert	38 (13,3%)	-	178 (62,5%)	-	69 (24,2%)	-
	Saint-Marc-des-Carières	430 (14,8%)	403 (13,2%)	1 635 (56,2%)	1 608 (52,7%)	844 (29%)	1 043 (34,2%)
	Saint-Thuribe	54 (18,1%)	-	181 (60,5%)	-	64 (21,4%)	-
	Saint-Ubalde	194 (13,2%)	167 (12,7%)	801 (54,6%)	621 (47,4%)	473 (32,2%)	522 (39,8%)
	MRC de Portneuf	9 266 (16,6%)	9 545 (15,1%)	33 780 (60,4%)	35 927 (57%)	12 874 (23%)	17 606 (27,9%)

- : donnée non-disponible

Source : ISQ (2024), [Estimations de la population selon le groupe d'âge 2001-2023](#) et ISQ (2022), [Projection des populations 2021-2041 par groupe d'âges \(populations de 500 habitants et +\)](#)

3.2 DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SITUATION DES NOUVEAUX ARRIVANTS DANS LA MRC DE PORTNEUF

Mise en contexte : impact des secteurs économiques et du marché du travail sur l'habitation dans Portneuf

La région de Portneuf dispose de nombreux avantages qui attirent de plus en plus de ménages à s'y établir.

- Avec cinq parcs industriels et ses nombreuses zones industrielles réparties sur tout le territoire, le **secteur manufacturier** s'articule autour d'une soixantaine d'entreprises bien implantées dans la MRC (2022)⁴.
- L'**industrie agricole** détient une place importante avec plus d'une centaine d'établissements reliés à ce secteur (2022)⁵, ce qui en fait le plus important de la Capitale-Nationale.

Or, la MRC de Portneuf fait face à un important défi de remplacement de la main-d'œuvre. En 2021, pour chaque 100 travailleurs âgés de 55 à 64 ans qui pourraient quitter le marché du travail, il n'y aurait que 57 jeunes de 20 à 29 ans potentiellement prêts à les remplacer⁶.

Pour combler ce déficit, la MRC de Portneuf s'est engagée dans une stratégie d'attractivité et de rétention des jeunes et des immigrants en région. Toutefois, le manque de logements locatifs peut ralentir l'arrivée de travailleurs, notamment les jeunes et les immigrants, pour qui l'accès à la propriété ne serait pas une priorité⁷.

Dynamiques migratoires entre les grands centres et les périphéries : impacts sur la disponibilité en logements

La pénurie de logements s'est accentuée dans la région métropolitaine de Québec avec un taux d'inoccupation de 0,9 % en 2023, le plus faible observé au cours des 15 dernières années⁸. Bien qu'une seule municipalité de la MRC de Portneuf (Neuveville) fasse partie de la RMR de Québec (2024), cette réalité régionale impacte la réalité locale :

- Avec une telle rareté, les ménages désirant habiter en logement locatif n'ont parfois d'autre choix que d'élargir leurs horizons de recherche, ce qui peut en attirer vers des régions périphériques. La MRC de Portneuf peut ainsi attirer de nouveaux ménages à s'y établir (notamment les travailleurs) ; mais à condition que des logements locatifs y soient effectivement disponibles. Autrement, les ménages ayant les moyens pour devenir propriétaires peuvent également être limités dans leur choix de résidence, en raison que la valeur des terrains et des propriétés varie à mesure qu'on s'approche de la ville de Québec.

Évolution de l'immigration au sein des différentes municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021

COMMENT DÉFINIR UN RÉSIDENT IMMIGRANT?

Un résident immigrant⁹ est défini comme une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe.

Selon le recensement de 2021, 14 des 18 municipalités portneuvoises accueillent des immigrants (**Tableau 6**), tandis qu'on remarque une légère croissance de 9,6 % du nombre d'immigrants (+ 75) dans l'ensemble de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021. En termes de proportion, le nombre d'immigrants représente seulement 1,6 % de la population de la MRC en 2021, ce qui est bien en dessous de la proportion provinciale qui est de 14,6 %¹⁰.

⁴ Québec international (2022), [Portrait de la MRC de Portneuf](#)

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

⁷ Ibid.

⁸ SCHL (2024), [Rapport sur le marché locatif](#)

⁹ Statistique Canada (2023), [Immigrant](#)

¹⁰ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : immigration et migration](#)

- Une personne immigrante sur cinq (20 %) établie dans Portneuf a immigré dans la période récente de 2016-2021¹¹.
- L'arrivée d'immigrants dans la province a atteint un nouveau record en 2023. La région de Québec accueille de plus en plus de ces migrants sur son territoire. Comme la vaste majorité d'entre eux opte pour le marché locatif à leur arrivée, cet afflux renforce la demande de logements locatifs dans la région¹².

Selon les données disponibles, les villes de Donnacona, Pont-Rouge, Neuville et Saint-Raymond accueillent à elles seules près des deux-tiers (60 %) des immigrants en 2021 (**Tableau 6**), ce qui peut augmenter la demande pour des logements locatifs dans ces milieux. De plus, pour les familles immigrantes ayant plusieurs enfants, cela nécessite des logements plus grands en termes de chambres. Or, relativement à l'ensemble des populations de ces municipalités, la proportion d'immigrants demeure marginale, tout comme l'est par extension leur besoin relatif en logements locatifs.

Tableau 6 Répartition géographique des immigrants dans les différentes municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021

MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	SECTEUR	2016	2021	VARIATION 2016-2021	PROPORTION DES IMMIGRANTS PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DE LA MRC (2021)
Pont-Rouge	Est	135	165	+30 (+22,2%)	19,3%
Donnacona	Sud	130	150	+20 (+15,4%)	17,5%
Neuville	Est	100	100	+0 (+0%)	11,7%
Saint-Raymond	Nord	140	100	-40 (-28,6%)	11,7%
Portneuf	Sud	50	70	+20 (+40%)	8,2%
Cap-Santé	Sud	60	65	+5 (+8,3%)	7,6%
Saint-Marc-des-Carières	Ouest	30	65	+35 (+116,7%)	7,6%
Deschambault-Grondines	Ouest	35	35	+0 (+0%)	4,1%
Saint-Basile	Est	35	35	+0 (+0%)	4,1%
Saint-Casimir	Ouest	0	20	+20 (+100%)	2,3%
Sainte-Christine-d'Auvergne	Nord	0	15	+15 (+100%)	1,8%
Saint-Léonard-de-Portneuf	Nord	30	15	-15 (-50%)	1,8%
Rivière-à-Pierre	Nord	0	10	+10 (+100%)	1,2%
Saint-Ubalde	Ouest	15	10	-5 (-33,3%)	1,2%
Lac-Sergent	Nord	10	0	-10 (-100%)	0,0%
Saint-Alban	Ouest	10	0	-10 (-100%)	0,0%
Saint-Gilbert	Ouest	-	-	-	-
Saint-Thuribe	Ouest	-	-	-	-
MRC de Portneuf		780	855	+75 (+9,6%)	

- : donnée non-disponible

Source : MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – immigration et migration](#), et MRC de Portneuf (2016), [Fiche statistique – immigration](#) (Statistique Canada, recensements 2016 et 2021)

¹¹ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : immigration et migration](#)

¹² SCHL (2024), [Rapport sur le marché locatif](#)

Évolution du bilan des résidents non permanents

COMMENT DÉFINIR UN RÉSIDENT NON PERMANENT?

Par définition, un résident non permanent¹³ désigne une personne d'un autre pays dont le lieu de résidence habituel est le Canada et qui est titulaire d'un permis de travail, d'un permis d'études ou qui a demandé le statut de réfugié (demandeur d'asile). Les membres de la famille vivant avec ces résidents non permanents sont également inclus.

À QUOI CORRESPOND LE SOLDE (BILAN) DES RÉSIDENTS NON PERMANENTS?

Ce solde correspond à la variation du nombre de résidents non permanents entre le début et la fin d'une année.

Tel qu'introduit plus tôt, la MRC de Portneuf fait face à un défi de remplacement de la main-d'œuvre. Faute de main d'œuvre disponible localement, de nombreuses entreprises optent pour attirer des travailleurs immigrants ou des travailleurs étrangers temporaires (T.E.T.) pour pallier le manque à court terme. Ainsi, plusieurs résidents non permanents détenteurs d'un permis de travail habitent Portneuf pour combler les besoins.

- En observant le **tableau 7** ci-dessous, on peut constater que le nombre de résidents non permanents n'a cessé de croître dans Portneuf depuis 2019.
- Comparativement à d'autres MRC rurales dans la Capitale-Nationale et grandes villes présentées au tableau, on observe que l'année 2022-2023 représente un bon significatif du nombre de résidents non permanents accueillis sur l'ensemble des territoires.
- Dans la MRC de Portneuf, l'augmentation connue seulement au cours de la dernière année (solde positif de 373) est supérieure à celle des 3 années précédentes combinées, soit plus du double.

Tableau 7 Évolution du solde des résidents non permanents entre 2019 et 2023

ANNÉE* (*1 ^{er} juillet au 30 juin)	SOLDE DES RÉSIDENTS NON PERMANENTS							
	MRC de Portneuf	MRC de la Jacques-Cartier	MRC de la Côte-de-Beaupré	MRC de Charlevoix	MRC de Charlevoix-Est	MRC de l'Île-d'Orléans	Ville de Québec	Montréal
2019-2020	+60	+27	+15	+14	-3	-14	+1 735	+23 452
2020-2021	+42	-5	-4	+14	-21	-10	-28	-12 924
2021-2022	+49	-39	-10	+241	+37	-37	+3 589	+23 591
2022-2023	+373	+145	+49	+310	+188	+176	+11 943	+87 759

Source : BSDO, Données sur la migration internationale et interprovinciale entre 2019 et 2023

Répartition des travailleurs étrangers temporaires (T.E.T.) au sein du territoire de la MRC de Portneuf en 2023

Selon les données disponibles (**Tableau 8**), les T.E.T. sont principalement répartis dans les municipalités de St-Ubalde (40,3 %), Pont-Rouge (11 %), Portneuf (8,1%) et St-Raymond (7,8 %). Au total, ce sont 308 individus qui ont été recensé par la MRC de Portneuf durant les trois premiers trimestres de 2023¹⁴, dont 190 étant des travailleurs agricoles. Ces derniers proviennent de pays tels que le Mexique, le Guatemala, les Philippines, le Madagascar, le Maroc et la Tunisie.

¹³ Statistique Canada (2021), *Résident non permanent*

¹⁴ MRC de Portneuf, *Bilan annuel 2023 de la MRC de Portneuf*

L'embauche de travailleurs étrangers temporaires comporte son lot de défis pour un entrepreneur, qui doit notamment assurer un lieu d'hébergement aux T.E.T. qu'il embauche. Cette situation peut engendrer des impacts sur le marché résidentiel. Face à de tels défis, certaines industries de Portneuf n'ont eu d'autre choix que d'acquiescer un ou plusieurs bâtiments afin d'y héberger leurs travailleurs temporaires.

De plus, 190 des 308 travailleurs étrangers temporaires recensés sont des « travailleurs agricoles ». Les industries agricoles faisant appel à des T.E.T. durant la saison des récoltes, les logent qu'une partie de l'année, pouvant toutefois s'étirer par la culture en serres et par l'acériculture.

Tableau 8 Nombre de travailleurs étrangers temporaires dans la MRC de Portneuf au cours des trois premiers trimestres de 2023

MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	SECTEUR	NOMBRE DE TRAVAILLEURS ÉTRANGERS TEMPORAIRES (2023)	TRAVAILLEURS AGRICOLES (PARMI LES T.E.T.)	PROPORTION DE T.E.T. / L'ENSEMBLE DE LA MRC (2023)
Saint-Ubalde	Ouest	124	105	40,3%
Pont-Rouge	Est	34	24	11%
Portneuf	Sud	25	3	8,1%
Saint-Raymond	Nord	24	1	7,8%
Donnacoona	Sud	21	2	6,8%
Neuveville	Est	21	20	6,8%
Deschambault-Grondines	Ouest	19	4	6,2%
Saint-Basile	Est	15	15	4,9%
Cap-Santé	Sud	7	5	2,3%
Saint-Alban	Ouest	6	4	1,9%
Saint-Thuribe	Ouest	5	5	1,6%
Saint-Marc-des-Carières	Ouest	4	0	1,3%
Saint-Casimir	Ouest	2	2	0,6%
Rivière-à-Pierre	Nord	1	0	0,3%
Lac-Sergent	Nord	0	0	-
Sainte-Christine-d'Auvergne	Nord	0	0	-
Saint-Gilbert	Ouest	0	0	-
Saint-Léonard-de-Portneuf	Nord	0	0	-
MRC de Portneuf (Total)	-	308	190	-

- : donnée non-disponible

Sources : Données en immigration partagées par la MRC de Portneuf et MRC de Portneuf (2024), [Bilan annuel 2023 de la MRC de Portneuf](#)

Migration interrégionale et impacts liés à l'accroissement des populations périphériques

Divers phénomènes récents ont amplifié la tendance à dépeupler les grands centres urbains, poussant ainsi les résidents vers les régions rurales périphériques telles que Portneuf. La combinaison de ces facteurs se reflète dans les données des soldes migratoires des différentes régions périphériques et centrales (**Tableau 9**) :

- On observe une croissance des soldes migratoires en périphérie, tandis que les grands centres (Québec et Montréal) ont généralement enregistré une tendance inverse. À cet égard, la situation de la MRC de Portneuf se compare à celle des autres MRC périphériques de la Capitale-Nationale.
- Le **tableau 10** permet d'observer la situation en ce qui a trait au territoire de la MRC de Portneuf spécifiquement.

La pression sur la disponibilité et l'accessibilité des logements dans Portneuf ne provient pas uniquement des nouveaux arrivants issus de l'immigration ou ayant un statut non permanent, mais aussi de la migration interrégionale qui est en hausse : de plus en plus de nouveaux arrivants venant d'ailleurs au Québec s'installent dans la MRC de Portneuf, ce qui hausse la demande et la compétition pour occuper les logements disponibles.

Tableau 9 Échanges migratoires entre les MRC (Solde et taux net de migration interne) entre 2019 et 2023

MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	2019-2020*		2020-2021*		2021-2022*		2022-2023*	
	SOLDE MIGRATOIRE	TAUX NET	SOLDE MIGRATOIRE	TAUX NET	SOLDE MIGRATOIRE	TAUX NET	SOLDE MIGRATOIRE	TAUX NET
MRC de Portneuf	+483	+0,9%	+940	+1,72%	+744	+1,34%	+489	+0,86%
MRC de la Jacques-Cartier	+261	+0,58%	+865	+1,88%	+312	+0,66%	+265	+0,55%
MRC de la Côte-de-Beaupré	+469	+1,6%	+626	+2,09%	+480	+1,57%	+318	+1,02%
MRC de Charlevoix	+149	+1,15%	+169	+1,29%	+133	+1,01%	+90	+0,67%
MRC de Charlevoix-Est	+107	+0,7%	+274	+1,79%	+194	+1,25%	+62	+0,4%
MRC de l'Île-d'Orléans	+38	+0,56%	+3	+0,04%	-37	-0,54%	+28	+0,41%
Ville de Québec	-140	-0,2%	-2081	-0,37%	+732	+0,13%	+899	+0,16%
Montréal	-35 931	-1,89%	-48 257	-2,56%	-35 931	-1,89%	-25 596	-1,38%

*Les années correspondent à la période du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante. Source : [Institut de la statistique du Québec, carte interactive des soldes migratoires par MRC](#)

Tableau 10 Entrants et sortants dans la MRC de Portneuf liés aux migrations internes (interrégionale) entre 2019 et 2023

MRC de Portneuf	2019-2020*		2020-2021*		2021-2022*		2022-2023*	
	ENTRANTS	SORTANTS	ENTRANTS	SORTANTS	ENTRANTS	SORTANTS	ENTRANTS	SORTANTS
Entrants / sortants	+2 353	-1 870	+2 911	-1 971	+2 505	-1 761	+2 037	-1 548
Solde migratoire (taux net)	+483 (+0,9%)		+940 (+1,72%)		+744 (+1,34%)		+489 (+0,86%)	

*Les années correspondent à la période du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante. Source : [Institut de la statistique du Québec, carte interactive des soldes migratoires par MRC](#)

4. ANALYSE DE LA SITUATION DE L'ABORDABILITÉ

Faits saillants

- Dans la MRC de Portneuf, 9,3 % des ménages (propriétaires et locataires confondus) avaient un taux d'effort au logement représentant 30 % et plus de leurs revenus en 2021. Ces ménages risquent d'éprouver des difficultés financières en raison du coût trop élevé de leur logement par rapport à leur revenu.
 - Le taux d'effort dans la MRC de Portneuf (propriétaires et locataires confondus) demeurerait, en 2021, sous les taux de la Capitale-Nationale (14,6 %) et du Québec (16,1 %)¹⁵.
 - De plus, le taux d'effort au logement des propriétaires a grandement diminué dans la période quinquennale récente, passant de 10,7 % (2016) à 6,9 % (2021).
 - Or, ce sont majoritairement des ménages locataires qui peuvent se trouver dans cette situation. En 2021, 17,8 % des ménages locataires avaient un taux d'effort au logement représentant 30 % et plus de leurs revenus, comparativement à 6,9 % des ménages propriétaires (**Tableau 11**).
- Le revenu médian des ménages de la MRC se situait en 2020 à 72 500\$ (**Tableau 12**).
 - Les municipalités où le revenu médian par ménage est le plus élevé dans Portneuf sont généralement situées au Nord et à l'Est du territoire.
 - Quant aux ménages à faibles revenus, c'est à l'Ouest qu'on observe les taux les plus élevés.
- En 2023, le prix de vente moyen d'une résidence unifamiliale dans Portneuf (basé sur un échantillon de 4 municipalités – Pont-Rouge, Donnacona, Neuville et Saint-Raymond) était de 303 500\$ (**Tableau 13**).
- Selon la valeur imposable (**Tableau 14**), une résidence unifamiliale valait en moyenne 241 785\$ dans la MRC de Portneuf en 2023, soit une augmentation de 12,6 % par rapport à 2021.
- Des données récentes permettent d'observer l'évolution des valeurs des résidences unifamiliales dans 7 des 18 municipalités de la MRC de Portneuf entre 2023 et 2024 (**Tableau 15**). En moyenne, leur valeur a augmenté entre 21% (Saint-Léonard) et 36% (Saint-Raymond).
 - Parmi ces 7 municipalités, c'est à Neuville que la valeur des résidences unifamiliales est la plus élevée (395 609\$), en augmentation de 26% (+82 851\$) par rapport à 2023.
- L'abordabilité du marché résidentiel peut se mesurer par l'accès à la propriété (**Tableau 16**).
 - En 2023, c'est à Saint-Casimir que le rapport entre le revenu médian et la valeur des résidences unifamiliales était le plus faible : une résidence équivalait à 2,4 fois le revenu médian d'un ménage. À l'inverse, c'est à Neuville où l'écart était le plus grand, soit 3,2 fois le revenu médian.
 - En 2024, c'est désormais à Saint-Léonard-de-Portneuf que le rapport était le plus faible (3,2), tandis qu'à l'inverse Neuville demeure l'endroit où les résidences coûtent le plus cher par rapport aux revenus médians (soit 4 fois le revenu médian d'un ménage en 2020).
- En 2021, la MRC de Portneuf présente un taux de propriété relativement élevé (**Tableau 17**) : 76,7 % des ménages sont propriétaires. Toutefois, cela peut s'expliquer par son contexte « rural » comparativement à la région plutôt « urbaine » de la Capitale-Nationale, où l'on observe 58,2 % de ménages propriétaires.
- Les loyers médians du marché et les plafonds de revenus en besoins impérieux (**Tableaux 18 et 19**) varient d'une municipalité portneuvoise à l'autre, et impactent l'admissibilité des ménages à faible revenu pour accéder à des logements subventionnés. Cela peut contribuer à orienter leurs choix lorsqu'ils sont admissibles que dans certaines municipalités où les plafonds sont plus élevés, à condition qu'il s'y trouve des logements subventionnés disponibles.

¹⁵ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

Qu'arrive-t-il lorsqu'un ménage n'a pas accès à un logement abordable ou en bonne condition ?

QU'ENTEND-T-ON PAR « LOGEMENT ABORDABLE »?

Par définition, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires¹⁶.

Lorsqu'un ménage n'a pas accès à un logement abordable ou lorsque la croissance des loyers dépasse celle des salaires du ménage, cela se traduit généralement par une diminution du budget pouvant être consacré aux autres besoins de base, tels que l'alimentation. Cette problématique peut exacerber l'insécurité alimentaire, phénomène en hausse au Québec en 2023¹⁷. Le « taux d'effort au logement » (**Tableau 11**) donne un aperçu de la situation.

De plus, certains logements sont en mauvaise condition (**Tableau 22**). À cet égard, les conséquences des mauvaises conditions de logement sur la santé mentale et physique ont été largement étayées dans la littérature¹⁸. Certains groupes de la population sont d'ailleurs particulièrement vulnérables, tels que les enfants, les personnes âgées, les personnes à faible revenu et les personnes disposant de conditions de santé préalables.

Évolution du taux d'effort au logement (30 % et plus du revenu) entre les locataires et propriétaires dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021

Le taux d'effort au logement est une mesure utilisée pour évaluer la charge financière qu'un ménage consacre à son logement par rapport à ses revenus. Règle générale, un taux d'effort au logement élevé (30 % et +) peut indiquer une charge financière excessive pour un ménage, ce qui peut entraîner des difficultés financières.

Dans la MRC de Portneuf, 9,3 % des ménages (propriétaires et locataires confondus) avaient un taux d'effort au logement représentant 30 % et plus de leurs revenus en 2021¹⁹. Ainsi, ces ménages risquent d'éprouver des difficultés financières à long terme en raison du coût trop élevé de leur logement par rapport à leur revenu.

- Le taux d'effort dans la MRC de Portneuf demeurait (2021) sous les taux de la Capitale-Nationale (14,6 % et du Québec (16,1 %) ²⁰. De plus, le taux d'effort au logement des propriétaires a grandement diminué dans une période de 5 ans, passant de 10,7 % (2016) à 6,9 % (2021).

Le **tableau 11** permet d'observer que ce sont majoritairement des ménages locataires qui peuvent se trouver dans cette situation. En 2021, 17,8 % des ménages locataires avaient un taux d'effort au logement représentant 30 % et plus de leurs revenus, comparativement à 6,9 % des ménages propriétaires.

- Les municipalités où ce taux est le plus élevé, en 2021, sont les suivantes : Donnacona (24 %), Saint-Basile (22 %), et Saint-Marc-des-Carrières (24,1 %).
- Ainsi, plus d'un locataire sur 5 logeant dans ces municipalités consacre plus de 30 % de son revenu au logement.

¹⁶ SCHL (2018), [À propos du logement abordable au Canada](#)

¹⁷ Observatoire québécois des inégalités, [L'insécurité alimentaire en hausse au Québec](#)

¹⁸ Observatoire québécois des inégalités, [La crise du logement risque d'exacerber les inégalités au Québec](#)

¹⁹ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

²⁰ *Ibid.*

Tableau 11 Évolution du taux d'effort au logement des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	TAUX D'EFFORT AU LOGEMENT (30% ET + DU REVENU)					
		2016		2021		VARIATION 2016-2021	
		PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Nord	Lac-Sergent	0%*	0%*	13,3%	0%*	13,3%	0%*
	Rivière-à-Pierre	16,7%	0%*	0%*	0%*	-17%*	0%*
	Sainte-Christine-d'Auvergne	10,5%	0%	10,5%	0%*	0%*	0%*
	Saint-Léonard-de-Portneuf	10,3%	23,5%	0%*	0%*	-10,3%*	-23,5%*
	Saint-Raymond	10,7%	23,5%	6,3%	15,3%	-4,4%	-8,2%
Sud	Cap-Santé	11,5%	32,5%	7,1%	11,8%	-4,4%	-20,7%
	Donncona	11,4%	32,1%	7%	24%	-4%	-8,1%
	Portneuf	10,3%	27,4%	7,8%	10,4%	-2,5%	-17,0%
Est	Neuveville	10,3%	36,4%	8,1%	14,3%	-2,2%	-22,1%
	Pont-Rouge	9,3%	24,3%	5,2%	16%	-4,1%	-8,3%
	Saint-Basile	9,3%	31,8%	8,6%	22%	-0,7%	-9,8%
Ouest	Deschambault-Grondines	9,2%	20,8%	9,4%	14,5%	0,2%	-6,3%
	Saint-Alban	16,3%	19%	7,3%	0%	-9%	-19,0%
	Saint-Casimir	14,3%	23,5%	5,1%	14,3%	-9,2%	-9,2%
	Saint-Gilbert	0%*	0%*	0%*	0%*	0%*	0%*
	Saint-Marc-des-Carières	8,5%	21,2%	8,1%	24,1%	-0,4%	+2,9%
	Saint-Thuribe	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Saint-Ubalde	15,5%	38,1%	6,3%	16,7%	-9,2%	-21,4%
	MRC de Portneuf	10,7%	27,8%	6,9%	17,8%	-3,8%	-10,0%
	Capitale-Nationale	10,3%	30,6%	8%	23,7%	-2%	-6,9%

* : Les données indiquant « 0 % » sont probablement manquantes, plutôt que précisément à 0 %.

Source : MRC de Portneuf (2021), [Fiche Statistique – thème : Logement](#), et MRC de Portneuf (2016), [Fiche Statistique – thème : Logement](#) (basé sur Statistique Canada, 2016 et 2021)

Revenu médian et proportion de ménages à faible revenu dans la MRC de Portneuf entre 2015 et 2020

Le revenu médian des ménages portneuvois était, en 2020, estimé à 72 500\$, en nette progression depuis 2015 où le revenu médian était alors de 60 385\$ (hausse de 20,1 %). La MRC abrite des ménages aux revenus légèrement inférieurs aux ménages de la Capitale-Nationale, dont le revenu médian se situait à 74 000\$ en 2020.

- Les municipalités où le revenu médian par ménage est le plus élevé dans Portneuf sont généralement situés au Nord et à l'Est du territoire. À l'inverse, les municipalités du Sud et de l'Ouest de Portneuf sont celles où on observe les revenus médians les plus bas (**Tableau 12**).
- On constate que le revenu médian de 13 des 18 municipalités portneuvoise se situe sous cette médiane.

- Parmi ces 13 municipalités, les 7 localités de l'Ouest de Portneuf y figurent : le revenu médian y est plus bas que la moyenne régionale pour chacune de ces municipalités.
- En 2015, la ville de Pont-Rouge représentait l'endroit où le revenu médian était le plus élevé (85 952\$). Toutefois, Pont-Rouge s'est fait rattraper par d'autres municipalités qui vu leur revenu médian augmenté drastiquement depuis, notamment Neuville (98 000\$; +26,6 %) et Cap-Santé (85 000\$; +24 %).
- La municipalité ayant connu l'augmentation la plus significative est Saint-Casimir (+30,9 %), toutefois le revenu médian par ménage y demeure beaucoup plus bas (55 200\$) que les municipalités situées en périphérie de la Ville de Québec.

De plus, il est intéressant d'observer l'évolution des proportions de ménages à faible revenus dans la MRC de Portneuf durant la période récente de 2015-2020. Le **tableau 12** permet de constater que :

- À l'échelle régionale (MRC), environ 1 ménage sur 10 (10,8%) vivait avec des faibles revenus en 2020.
- C'est principalement à l'Ouest qu'on observe les plus fortes proportions de ménages à faible revenus, mais ces proportions ont généralement diminué depuis 2015, à l'exception de Saint-Marc-des-Carrières.
- Neuville (6,1 %), Lac-Sergent (6,4 %) et Cap-Santé (6,5 %) se distinguent comme ayant les plus faibles proportions de ménages à faibles revenus en 2020.

Tel que mentionné dans la section précédente, l'augmentation de la migration interrégionale, alimentée par un exode urbain vers les zones périphériques, risque d'avoir un impact sur l'économie de Portneuf et, par extension, sur l'abordabilité des logements dans la région. Selon une récente étude²¹, 40 % de la population active sur le marché du travail de la Capitale-Nationale a déclaré avoir pratiqué le télétravail en 2022.

- Les ménages urbains et exerçant des emplois en télétravail bénéficient parfois d'une rémunération conforme aux standards des grands centres, où le coût d'un logement est plus élevé. N'étant plus contraints de résider à proximité de leur lieu de travail, ces ménages voient une opportunité de se relocaliser en région, où ils peuvent acquérir une propriété plus spacieuse pour un prix similaire.
- Cette tendance exerce ainsi une pression supplémentaire sur la demande du marché résidentiel, réduisant l'abordabilité des logements pour d'autres segments de la population qui ne bénéficient pas des mêmes salaires que ceux de certains emplois proposés en milieu urbain.

Tableau 12 Évolution du revenu médian des ménages (\$) et du taux (%) de ménages à faible revenu dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2015 et 2020

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	REVENU MÉDIAN (\$) PAR MÉNAGE			PROPORTION DE MÉNAGES À FAIBLE REVENU *		
		2015	2020	VARIATION 2015-2020	2015	2020	VARIATION 2015-2020
Nord	Lac-Sergent	80 384	90 000	+12%	6,1%	6,4%	+0,3%
	Rivière-à-Pierre	49 280	54 000	+9,6%	16,2%	17,6%	+1,4%
	Sainte-Christine-d'Auvergne	62 592	74 000	+18,2%	15,7%	12,4%	-3,3%
	Saint-Léonard-de-Portneuf	58 880	70 000	+18,9%	12,3%	11%	-1,3%
	Saint-Raymond	58 483	71 500	+22,3%	12,9%	10,9%	-2%

²¹ Institut de la statistique du Québec (2024), [Portrait du télétravail au Québec](#)

Sud	Cap-Santé	68 565	85 000	+24%	8,1%	6,5%	+1,6%
	Donnacona	55 776	67 000	+20,1%	12,3%	12,3%	0%
	Portneuf	52 853	64 000	+21,1%	13,2%	13,4%	+0,2%
Est	Neuville	77 428	98 000	+26,6%	5,9%	6,1%	+0,2%
	Pont-Rouge	85 952	87 000	+1,2%	7,6%	7,6%	0%
	Saint-Basile	58 048	68 500	+18,0%	13,8%	12,9%	-0,9%
Ouest	Deschambault-Grondines	60 672	70 500	+16,2%	11,4%	11,6%	-0,2%
	Saint-Alban	49 344	61 600	+24,8%	17,6%	15,2%	-2,4%
	Saint-Casimir	42 155	55 200	+30,9%	21,7%	17,8%	-3,9%
	Saint-Gilbert	52 608	64 500	+22,6%	13,8%	11%	-2,8%
	Saint-Marc-des-Carières	49 712	59 600	+19,9%	15,6%	16,1%	+0,5%
	Saint-Thuribe	48 256	58 400	+21,0%	22,8%	19,5%	-3,3%
	Saint-Ubalde	45 696	54 400	+19,0%	18,9%	15,7%	-3,2%
	MRC de Portneuf	60 385	72 500	+20,1%	11,7%	10,8%	-0,9%

*Selon la [Mesure de faible revenu après impôt \(MFR-Apl\)](#)

Source : Statistique Canada, recensements de 2016 et 2021

Prix de vente médian d'une résidence unifamiliale isolée (Donnacona, Neuville, Pont-Rouge et St-Raymond)

Selon les données disponibles sur le site de courtage immobilier *Centris*²², qui recense les données liées aux ventes des propriétés résidentielles de 4 des 18 municipalités de Portneuf (**Tableau 13**), nous pouvons observer que :

- C'est à Neuville que les prix médians des propriétés unifamiliales vendues ont été les plus élevés pour l'année 2023, soit 387 750 \$, soit une hausse de 2 % par rapport à 2022. Il s'agit d'un prix de vente supérieur à la moyenne pondérée pour Portneuf (303 500\$; soit un écart d'environ 85 000\$).
- La municipalité voisine, Donnacona, est toutefois celle où les prix médians des propriétés unifamiliales vendues ont été les plus bas en 2023, soit 270 000\$, en baisse de 2 % par rapport à 2022.
- Quant à Pont-Rouge et Saint-Raymond, leurs prix médians des propriétés unifamiliales vendues s'est situé près de la barre des 290 000\$, légèrement sous la moyenne pondérée de la MRC de Portneuf. Or, c'est à Saint-Raymond qu'on a connu la plus forte augmentation à ce chapitre entre 2022 et 2023 (+20%).

De plus, on peut remarquer un écart entre la moyenne pondérée dans Portneuf par rapport à la région de la Capitale-Nationale. Le prix médian des propriétés unifamiliales vendues dans l'échantillon se situait à 303 500\$ comparativement à une valeur de 345 000\$ dans la Capitale-Nationale, soit un écart d'environ 40 000\$. Ainsi, les propriétés unifamiliales demeuraient, en 2023, plus abordables dans Portneuf par rapport à la Capitale-Nationale.

Or, l'accès à la propriété peut être difficile pour de nombreux ménages, qu'ils soient originaires de Portneuf ou nouveaux arrivants. On remarque ainsi, pour 3 des 4 municipalités, que les ventes des propriétés unifamiliales ont reculé entre 2022 et 2023. Devant cette situation, on pourrait croire que les acheteurs se tourneraient vers la copropriété, mais selon les données, seulement 10 résidences de ce type ont été vendues en 2023 (7 à Pont-Rouge et 3 à Donnacona), ce qui est bien peu comparativement aux 191 ventes rapportées pour les 4 en 2023.

²² Centris (2024), [statistiques immobilières – Capitale-Nationale](#)

Tableau 13 Prix de vente médian des propriétés unifamiliales vendues dans les municipalités de Portneuf en 2023

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	PRIX DE VENTE MÉDIAN (RÉSIDENTE UNIFAMILIALE) EN 2023	VARIATION (%) DU PRIX DE VENTE MÉDIAN PAR RAPPORT À 2022	NOMBRE DE RÉSIDENCES UNIFAMILIALES VENDUES EN 2023 (ET VARIATION PAR RAPPORT À 2022)
Nord	Saint-Raymond	291 000\$	+20%	69 (+21%)
Sud	Donnacoona	270 000\$	-2%	27 (-12%)
Est	Neuveville	387 750\$	+2%	32 (-20%)
	Pont-Rouge	289 000\$	+4%	63 (-15%)
	MRC de Portneuf	303 500\$*	-	TOTAL (4 municipalités) : 191 résidences unifamiliales vendues
	Capitale-Nationale	345 000\$	+2%	TOTAL : 4 752 résidences unifamiliales vendues (-9%)

* = Moyenne pondérée des 4 municipalités ayant des données disponibles

Source : Centris (2024), statistiques immobilières

Évolution de la valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel dans la MRC de Portneuf depuis 2011

Il est également possible de connaître la valeur moyenne des propriétés pour l'ensemble du territoire de la MRC de Portneuf selon leur valeur imposable au fil des ans, mais sans distinguer les différentes municipalités qui composent la MRC (**Tableau 14**). Voici quelques observations intéressantes :

- La valeur moyenne des résidences unifamiliales dans Portneuf (241 000\$) est 20 % moins élevée que la valeur moyenne des résidences unifamiliales vendues dans l'échantillon des 4 municipalités de Portneuf présenté au tableau précédant (303 500\$).
- La valeur moyenne des résidences unifamiliales a fortement augmenté au cours de la décennie 2011-2021 (+71,2 %) ; toutefois il s'agit du type de propriété ayant le moins augmenté durant cette période.
- En seulement 2 ans (2021-2023), la valeur des résidences unifamiliales a augmenté en moyenne de 12,6 % dans la MRC de Portneuf, ce qui témoigne que la demande est demeurée forte pour l'achat de ce type de propriétés depuis la pandémie de COVID-19.
- La demande pour des copropriétés semble avoir ralenti en 2021-2023, il s'agit du type de propriété ayant le moins augmenté en valeur durant cette période (+7,7 %) après avoir été le type de propriété ayant le plus augmenté durant la décennie 2011-2021 (+171,3 %).

Tableau 14 Évolution de la valeur imposable moyenne uniformisée (\$) par type d'immeuble résidentiel dans la MRC de Portneuf entre 2011, 2021 et 2023

MRC DE PORTNEUF	2011	2021	2023	VARIATION 2011 - 2021	VARIATION 2021 - 2023
Résidences unifamiliales	141 236\$	214 785\$	241 785\$	+71,2%	+12,6%
Copropriétés	66 838\$	168 366\$	181 317\$	+171,3%	+7,7%
Immeuble de 2 à 5 logements	140 510\$	209 614\$	244 643\$	+74,1%	+16,7%
Immeuble de 6 logements et +	401 517\$	700 035\$	864 132\$	+115,2%	+23,4%
Chalet / villégiature	100 082\$	199 456\$	226 627\$	+126,4%	+13,6%

Source : Institut de la Statistique du Québec, données sur les valeurs foncières 2011, 2021 et 2023

Évolution de la valeur moyenne d'une résidence unifamiliale entre 2023 et 2024 dans 7 des municipalités de la MRC de Portneuf

Des données récentes (**Tableau 15**) permettent d'observer l'évolution des valeurs des résidences unifamiliales dans 7 des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2023 et 2024. Depuis la dernière année seulement, leur valeur a augmenté entre 21% (Saint-Léonard-de-Portneuf) et 36% (Saint-Raymond).

- Parmi ces 7 municipalités, c'est à Neuville que la valeur des résidences unifamiliales est la plus élevée (395 609\$), en augmentation de 26% (+82 851\$) par rapport à 2023.
- À l'inverse, on remarque que c'est à Saint-Casimir que la valeur de ce même type de résidences est la plus basse, soit 174 023\$, tout de même en augmentation de 33% (+43 094\$) par rapport à l'année précédente.
- Ainsi, on remarque des dynamiques variant d'une municipalité à l'autre, mais montrant toutes la même tendance à une forte augmentation en l'espace d'une année.

Tableau 15 Évolution de la valeur moyenne d'une résidence unifamiliale entre 2023 et 2024 dans 7 des municipalités de la MRC de Portneuf

		VALEUR MOYENNE D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE (RÔLE D'ÉVALUATION)		
SECTEUR	MUNICIPALITÉ	2023	2024	VARIATION 2023-2024
Nord	Saint-Léonard-de-Portneuf	180 105\$	217 261\$	37 156\$ (+21%)
	Saint-Raymond	201 743\$	274 024\$	72 281\$ (+36%)
Sud	Cap-Santé	231 351\$	303 334\$	71 983\$ (+31%)
Est	Neuville	312 758\$	395 609\$	82 851\$ (+26%)
Ouest	Deschambault-Grondines	211 777\$	273 555\$	61 778\$ (+29%)
	Saint-Alban	152 979\$	202 865\$	49 886\$ (+33%)
	Saint-Casimir	130 929\$	174 023\$	43 094\$ (+33%)

Source : MRC de Portneuf, [Bilan annuel 2023 de la MRC de Portneuf](#)

Accès à la propriété et mode d'occupation des logements dans les municipalités de la MRC de Portneuf

L'abordabilité du marché résidentiel portneuvois peut se mesurer par l'accès à la propriété (**Tableau 16**). Toujours en se basant sur les données disponibles pour les résidences unifamiliales dans 7 municipalités portneuvoises, mises en parallèle avec le revenu médian des ménages (2020), on peut constater que :

- En 2023, c'est à Saint-Casimir que le rapport entre le revenu médian et la valeur des résidences unifamiliales était le plus faible : une résidence équivalait à 2,4 fois le revenu médian (de 2020) d'un ménage. À l'inverse, c'est à Neuville où l'écart était le plus grand, soit 3,2 fois le revenu médian.
- En 2024, c'est désormais à Saint-Léonard-de-Portneuf que le rapport était le plus faible (3,2), tandis qu'à l'inverse Neuville demeure l'endroit où les résidences coutent le plus cher par rapport aux revenus médians (soit 4 fois le revenu médian d'un ménage en 2020).
- Toutefois, étant donné que les statistiques liées au revenu médian des ménages sont actualisées que lors des recensements, il faudra attendre avant des résultats qui suivent mieux la réalité.

Tableau 16 Rapport entre la valeur des résidences unifamiliales (rôle d'évaluation) et le revenu médian des ménages dans 7 des municipalités de la MRC de Portneuf

SECTEUR	MUNICIPALITÉ	REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES (2020)	VALEUR MOYENNE D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE		RAPPORT ENTRE LA VALEUR DES RÉSIDENCES UNIFAMILIALES / REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES	
			2023	2024	2023	2024
Nord	Saint-Léonard-de-Portneuf	70 000\$	180 105\$	217 261\$	2,6	3,1
	Saint-Raymond	71 500\$	201 743\$	274 024\$	2,8	3,8
Sud	Cap-Santé	85 000\$	231 351\$	303 334\$	2,7	3,6
Est	Neuveville	98 000\$	312 758\$	395 609\$	3,2	4,0
Ouest	Deschambault-Grondines	70 500\$	211 777\$	273 555\$	3,0	3,9
	Saint-Alban	61 600\$	152 979\$	202 865\$	2,5	3,3
	Saint-Casimir	55 200\$	130 929\$	174 023\$	2,4	3,2

Source : MRC de Portneuf, [Bilan annuel 2023 de la MRC de Portneuf](#) et Statistique Canada, recensement de 2021

À l'instar des milieux ruraux, la MRC de Portneuf se caractérisait en 2021 par un taux de propriété élevé: 77,9 % des ménages sont propriétaires de leur logement alors que cette proportion est de 58,2 % pour la Capitale-Nationale et de 59,9 % pour le Québec. Le taux de propriété est toutefois en baisse par rapport à 2016²³.

- La moitié des municipalités Portneuf ont vu une augmentation de la proportion de locataires au cours de la période 2016-2021 (autrement dit, une baisse du taux de propriété) (**Tableau 17**).
- Les municipalités où on trouve les plus grandes proportions de locataires en 2021 sont les suivantes : Donnacona (34,8 %), Saint-Marc-des-Carrières (29,9 %) et Deschambault-Grondines (26,8 %).

Lorsque marché immobilier surchauffe, cela peut impacter le choix d'un ménage à s'orienter vers l'achat ou vers la location d'un logement. Tandis que l'emploi des jeunes reste dynamique dans la région, cela peut encourager la formation de nouveaux ménages, souvent locataires. Or, la montée des prix ces dernières années et les taux hypothécaires élevés poussent de nombreux jeunes ménages à retarder ou renoncer à l'achat d'une propriété. Une inégalité se creuse entre les générations émergentes et celles qui les ont précédées.

La diminution des (jeunes) ménages accédant à la propriété engendre un effet domino sur la disponibilité des logements locatifs et sur les coûts des loyers mensuels :

- Les personnes qui achètent libèrent généralement un logement, le rendant disponible pour un autre locataire. En retardant l'achat d'une propriété, les ménages qui auraient normalement été prêts pour cette étape de leur vie doivent attendre en occupant un logement locatif qui aurait pu servir à d'autres.
- Cela se traduit notamment par les « taux d'inoccupation » des logements locatifs qui deviennent très faibles, soit sous la barre du 3 % synonyme d'un marché équilibré, ce qui augmente ainsi la compétition pour s'y loger.

²³ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

Tableau 17 Évolution du mode d'occupation des logements dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	MODE D'OCCUPATION			
		2016		2021	
		PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE	PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE
Nord	Lac-Sergent	94,4%	5,6%	95,7%	4,3%
	Rivière-à-Pierre	84,2%	15,8%	87,7%	12,3%
	Sainte-Christine-d'Auvergne	90,5%	9,5%	90,6%	9,4%
	Saint-Léonard-de-Portneuf	83,7%	16,3%	79,6%	19,4%
	Saint-Raymond	81,3%	18,7%	79,6%	20,4%
Sud	Cap-Santé	86,2%	13,8%	88,7%	11,3%
	Donnacona	65,3%	34,7%	65%	34,8%
	Portneuf	76,4%	23,6%	76,1%	23,9%
Est	Neuville	87,4%	12,6%	86,5%	13,5%
	Pont-Rouge	79,7%	20,3%	77,5%	22,4%
	Saint-Basile	82%	18%	78,7%	20,9%
Ouest	Deschambault-Grondines	75,9%	24,1%	73,2%	26,8%
	Saint-Alban	81,8%	18,2%	82,9%	16,2%
	Saint-Casimir	72,1%	27,9%	75,4%	24,6%
	Saint-Gilbert	75%	25%	91,3%	13%
	Saint-Marc-des-Carières	69%	31%	70,5%	29,9%
	Saint-Thuribe	84%	8%	85,2%	14,8%
	Saint-Ubalde	82,6%	17,4%	79,6%	20,4%
	MRC de Portneuf	78,6%	21,4%	77,9%	22,1%
	Capitale-Nationale	60,1%	39,9%	58,2%	41,8%

Source : MRC de Portneuf et Statistique Canada, 2016 et 2021

Évolution des « loyers médians du marché » dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2023 et 2024

Le **tableau 18** présente l'évolution des « loyers médians du marché » (LMM) dans les différentes municipalités de Portneuf dans la période récente de 2023-2024. Ces derniers sont établis conjointement par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) en fonction de données d'enquêtes réalisées par la SCHL. Ces données ne témoignent pas précisément des loyers médians observés dans les différentes municipalités de Portneuf, mais permettent tout de même d'avoir un aperçu de la situation. Ils correspondent plutôt à des catégories distinctes : *RMR de Québec* ; *Municipalités rurales* ; *Municipalités « hors-marché »* ; et *Saint-Raymond*, qui a sa propre catégorie. Voici quelques observations en lien avec ces données :

- **Au Nord** : Sainte-Christine-d'Auvergne se distingue des 4 autres municipalités qui composent ce secteur, étant la seule classée comme étant « hors-marché » par la SHQ. Les « loyers médians du marché » y sont environ 2 fois plus élevés qu'ailleurs dans le Nord de Portneuf.

- **Au Sud** : Les 3 municipalités de ce secteur présentent exactement les mêmes données, étant toutes classées comme étant des « municipalités rurales ». Leurs « loyers médians du marché » y ont augmenté, en moyenne, de 11,5 % entre 2023 et 2024.
- **À l'Est** : Neuville se distingue comme ayant les LMM les plus élevés de ce secteur car elle fait partie de la RMR de Québec. Les LMM y ont cependant moins augmenté entre 2023 et 2024 qu'ailleurs dans l'Est.
- **À l'Ouest**, les 7 municipalités de ce secteur présentent les mêmes données, étant toutes classées comme étant des « municipalités rurales ». Leurs LMM ont augmenté, en moyenne, de 11,5 % entre 2022 et 2023.
- **Globalement**, bien qu'on observe que les « municipalités rurales » représentent les LMM les moins élevés en moyenne, c'est néanmoins dans ces catégories de loyers qu'on a observé la plus forte augmentation entre 2023 et 2024 (11,5%), ce qui suppose un certain rattrapage par rapport à la réalité entre 2023-2024.

Tableau 18 Évolution des loyers médians du marché (\$) dans les municipalités de la MRC de Portneuf 2023-2024

	SECTEUR NORD						SECTEUR SUD		SECTEUR EST				SECTEUR OUEST	
	LAC-SERGEANT, RIVIÈRE-À-PIERRE, ET SAINT-LÉONARD-DE-PORTNEUF		SAINTE-CHRISTINE-D'AUVERGNE		SAINT-RAYMOND		CAP-SANTÉ, DONNACONA ET PORTNEUF		NEUVILLE		PONT-ROUGE ET SAINT-BASILE		DESCHAMBAULT-GRONDINES, SAINT-ALBAN, SAINT-CASIMIR, SAINT-GILBERT, SAINT-MARC-DES-CARRIÈRES, SAINT-THURIBE ET SAINT-UBALDE	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Studio	515	560	N/A	N/A	545	570	515	560	685	720	515	560	515	560
1 Chambre à coucher	585	635	1430	1500	640	690	585	635	855	910	585	635	585	635
2 Chambres à coucher	750	830	1690	1750	835	900	750	830	985	1045	750	830	750	830
3 Chambres à coucher	835	820	1940	2000	950	965	835	820	1135	1200	835	820	835	920
4 Chambres à coucher	910	1005	2105	2175	1180	1185	910	1005	1375	1445	910	1005	910	1005
5 Chambres à coucher	915	1075	2220	2290	1280	1285	915	1075	1500	1575	915	1075	915	1075
6 Chambres à coucher	945	1105	2275	2345	1325	1335	945	1105	1560	1640	945	1105	945	1105
7 Chambres à coucher et +	965	1130	2315	2390	1360	1375	965	1130	1610	1685	965	1130	965	1130
Loyer moyen – tout type de logement	803	895	1747	1806	1014	1038	803	895	1213	1278	803	895	803	895
Hausse moyenne – 2023-2024	+11,5%		+3,4%		+2,3%		+11,5%		+5,3%		+11,5%		+11,5%	

Source : SHQ (2023), Loyers médians 2021 et 2023

Plafond de revenus en besoin impérieux dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2023

Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage « dont le logement est inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté²⁴ ». Dans la Capitale-Nationale, Portneuf se classe notamment parmi les MRC où l'on observe les proportions les plus élevées de ménages plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en matière de logement en 2021 (9,7 %)²⁵.

Des inégalités peuvent par ailleurs survenir à l'intérieur d'une même MRC. En 2021, trois municipalités, Saint-Thuribe (13 %), Saint-Alban (11 %) et Sainte-Christine-d'Auvergne (10 %) se démarquent des autres municipalités de la région par des proportions plus élevées de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement²⁶. À l'inverse, on retrouve aussi des municipalités comme Cap-Santé, Saint-Gilbert, Saint-Léonard-de-Portneuf ou encore Rivière-à-Pierre sans ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Cela semble toutefois s'expliquer par le manque de données.

Les données sur les « loyers médians du marché » présentées précédemment servent notamment à sélectionner de nouveaux logements sur le marché locatif privé dans le cadre du Programme de supplément au loyer (PSL)²⁷. Le loyer des logements sélectionnés doit être égal ou inférieur au loyer médian d'une municipalité, selon le nombre de chambres à coucher, pour qu'un logement destiné à un ménage à faible revenu puisse y être admissible.

L'admissibilité se calcule également en fonction du plafond de revenus en besoin impérieux (PRBI). Le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) varie selon les régions administratives. Les demandeurs ayant des revenus supérieurs à ce plafond ne sont pas admissibles à la location d'un logement à loyer modique²⁸.

En s'appuyant sur le **tableau 19** ci-dessous, on peut notamment arriver aux constats suivants :

- **Au Nord** : on observe un écart considérable entre les données de Sainte-Christine-d'Auvergne et les autres municipalités du secteur Nord. C'est donc à Sainte-Christine-d'Auvergne et, dans une moindre mesure, à Saint-Raymond, que le « plafond de revenu en besoins impérieux » est le plus élevé. C'est cependant dans les autres municipalités de ce secteur qu'on observe les plus grandes hausses entre 2023 et 2024.
- **Au Sud** : à l'instar des données sur les « loyers médians du marché », les 3 municipalités de ce secteur présentent les mêmes données l'une comme l'autre, étant toutes classées « municipalités rurales ».
- **À l'Est** : Neuville se distingue des deux autres municipalités de ce secteur avec un plafond plus élevé vu qu'elle est située dans la RMR de Québec.
- **À l'Ouest** : les 7 municipalités de ce secteur ont le même plafond. Donc, une/des personne(s) demandant un logement subventionné doit respecter le même plafond de revenu, peu importe la municipalité.
- **Globalement**, le plafond est le même pour 15 des 18 municipalités de Portneuf, étant toutes classées « municipalités rurales » par la SHQ. Seules Sainte-Christine-d'Auvergne, Saint-Raymond et Neuville se distinguent avec des plafonds plus élevés.

Selon ces données, les municipalités où le « plafond de revenu en besoins impérieux » est le plus élevé sont les municipalités où les loyers médians y sont également plus élevés (**Tableaux 18 et 19**).

²⁴ FRAPRU (2023), *Logement et pauvreté au Québec – 8^e édition*

²⁵ CIUSSS-CN (2023), *Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales*

²⁶ *Ibid.*

²⁷ SHQ (2024), *Loyers médians du marché*

²⁸ SHQ (2024), *Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux*

Les personnes peuvent y avoir un logement subventionné malgré un revenu annuel plus élevé, tout en ayant accès à des logements dont le loyer est plus élevé que d'autres secteurs « ruraux » de Portneuf. Ces plafonds peuvent ainsi orienter les ménages à faibles revenus dans leur choix de résidence : l'accès à un logement subventionné varie d'une municipalité à l'autre selon le revenu du demandeur. Ainsi, une personne ayant un revenu annuel supérieur à 28 000\$ ne pourrait recevoir une subvention au logement que dans 3 des 18 municipalités de Portneuf. En théorie, son revenu serait trop élevé pour les 15 autres municipalités où le plafond est de 25 500\$ pour un logement d'une personne.

Tableau 19 Plafonds de revenus en besoin impérieux (\$) dans les municipalités de la MRC de Portneuf 2023-2024

	SECTEUR NORD			SECTEUR SUD	SECTEUR EST		SECTEUR OUEST
	LAC-SERGENT, RIVIÈRE-À-PIERRE, ET SAINT-LÉONARD-DE-PORTNEUF	SAINTE-CHRISTINE-D'Auvergne	SAINT-RAYMOND	CAP-SANTÉ, DONNACONA ET PORTNEUF	NEUVILLE	PONT-ROUGE ET SAINT-BASILE	DESCHAMBAULT-GRONDINES, SAINT-ALBAN, SAINT-CASIMIR, SAINT-GILBERT, SAINT-MARC-DES-CARRIÈRES, SAINT-THURIBE ET SAINT-UBALDE
Types de ménages	2023						
Couple ou 1 personne	23 500\$	57 500\$	26 000\$	23 500\$	34 500\$	23 500\$	23 500\$
2 ou 3 personnes sauf couple	30 000\$	68 000\$	33 500\$	30 000\$	39 500\$	30 000\$	30 000\$
4 ou 5 personnes	33 500\$	78 000\$	38 000\$	33 500\$	45 500\$	33 500\$	33 500\$
6 ou 7 personnes	36 500\$	84 500\$	47 500\$	36 500\$	55 000\$	36 500\$	36 500\$
8 ou 9 personnes	37 000\$	89 000\$	51 500\$	37 000\$	60 000\$	37 000\$	37 000\$
10 ou 11 personnes	38 000\$	91 000\$	53 000\$	38 000\$	62 500\$	38 000\$	38 000\$
12 personnes et +	39 000\$	92 500\$	54 500\$	39 000\$	64 500\$	39 000\$	39 000\$
Ménages	2024 (% de hausse par rapport à 2023)						
Couple ou 1 personne	25 500\$ (+8,5%)	60 000\$ (+4,3%)	28 000\$ (+7,7%)	25 500\$ (+8,5%)	36 500\$ (+5,8%)	25 500\$ (+8,5%)	25 500\$ (+8,5%)
2 ou 3 personnes sauf couple	33 500\$ (+11,7%)	70 000\$ (+2,9%)	36 000\$ (+7,5%)	33 500\$ (+11,7%)	42 000\$ (+6,3%)	33 500\$ (+11,7%)	33 500\$ (+11,7%)
4 ou 5 personnes	37 000\$ (+10,4%)	80 000\$ (+2,6%)	39 000\$ (+2,6%)	37 000\$ (+10,4%)	48 000\$ (+5,5%)	37 000\$ (+10,4%)	37 000\$ (+10,4%)
6 ou 7 personnes	40 500\$ (+11%)	87 000\$ (+3%)	47 500\$ (0%)	40 500\$ (+11%)	58 000\$ (+5,5%)	40 500\$ (+11%)	40 500\$ (+11%)
8 ou 9 personnes	43 000\$ (+16,2%)	92 000\$ (+3,4%)	51 500\$ (0%)	43 000\$ (+16,2%)	63 000\$ (+5%)	43 000\$ (+16,2%)	43 000\$ (+16,2%)
10 ou 11 personnes	44 500\$ (+17,1%)	94 000\$ (+3,3%)	53 500\$ (+0,9%)	44 500\$ (+17,1%)	66 000\$ (+5,6%)	44 500\$ (+17,1%)	44 500\$ (+17,1%)
12 personnes et +	45 500\$ (+16,7%)	95 500\$ (+3,2%)	55 000\$ (+0,9%)	45 500\$ (+16,7%)	67 500\$ (+4,7%)	45 500\$ (+16,7%)	45 500\$ (+16,7%)

Source : SHQ (2024), Plafonds de revenus déterminants les besoins impérieux 2023 et 2024

5. ANALYSE DES CLIENTÈLES VULNÉRABLES ET DES BESOINS PARTICULIERS

Faits saillants

- Ménages potentiellement « vulnérables » (selon les données issues des recensements de 2011 et 2021²⁹).
En 2021 :
 - 32,8 % des ménages de la MRC sont des personnes seules, comparativement à 28 % en 2011.
 - 29,9 % des ménages de la MRC comptent des enfants, comparativement à 38 % en 2011.
 - 7,3 % des ménages portneuvois étaient monoparentaux en 2021.
 - En 2019, 11 % des personnes de 65 ans et plus vivaient seules dans Portneuf³⁰.
- Plusieurs enjeux d’habitation émergent par rapport au vieillissement de la population portneuvoise, notamment l’isolement social, le déracinement, mais aussi le maintien à domicile (perte d’autonomie).
- Dans une région très étendue, fragmentée en plusieurs petites municipalités, les ressources spécialisées sont inégalement réparties et se concentrent dans quelques municipalités plus peuplées.
- Selon les informations rapportées dans le portrait régional produit en 2013, les ménages à faible revenu, les personnes âgées en perte d’autonomie, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale, ou des handicaps physiques ou intellectuels ont en commun plusieurs caractéristiques : la solitude, l’accès limité aux ressources, l’exclusion sociale, les défis de prise en charge et la lutte aux préjugés.
- Les enjeux de certaines clientèles particulières pourront compléter les observations introduites dans ce portrait régional, notamment les besoins des jeunes (hébergement jeunesse), des personnes en situation d’itinérance, des personnes issues de l’immigration/statuts temporaires/réfugiés, etc.
- Les besoins et enjeux vécus par les personnes ayant des incapacités dans Portneuf ont récemment été documentés³¹, notamment par rapport aux situations liées au logement. En résumé :
 - 70 % des répondants d’un questionnaire lié à cette étude ont indiqué que leur habitation répond à la grande majorité des besoins, voir à tous.
 - Or, des 30 personnes s’étant exprimées sur le sujet, près des deux tiers (19/30) ont inscrit qu’il n’est pas du tout facile de trouver un domicile répondant à leurs besoins.
 - Les données qualitatives de l’étude font état d’un manque de diversité concernant les formules d’habitation présentes sur le territoire, ce qui réduit considérablement la possibilité de trouver un logement correspondant aux besoins de ces personnes.
 - Le manque de logements abordables pour les personnes qui ont des incapacités est nommé comme étant particulièrement problématique dans la MRC. Souvent, ces gens font face au dilemme de se loger dans un bâtiment plus ancien, inadaptés à leur condition, mais abordable, ou de vivre dans un logement d’un édifice plus récemment construit, adapté à leur condition, mais qui est beaucoup plus dispendieux.

²⁹ Statistique Canada, *Recensements 2011 et 2021*

³⁰ RQOH (2019), *Habitation communautaire dans Portneuf en 2019*

³¹ CIRIS (2023), *Les besoins des personnes handicapées de la région de Portneuf en matière de participation sociale*

Mise en contexte – évolution des besoins des clientèles particulières en lien avec le contexte social récent

Le contexte social récent impacte bon nombre de personnes, notamment celles ayant des besoins particuliers. Plusieurs facteurs engendrent des impacts variant d'un individu à l'autre. Parmi ces facteurs, on observe :

- Un contexte d'inflation qui augmente le coût de la vie et des taux hypothécaires ;
- Une augmentation des besoins psychosociaux à l'issue de la pandémie de Covid-19 ;
- Des enjeux de personnel pour les services de soutien communautaire et institutionnel ;
- Réduction du parc de logements abordables, qui occasionne une anxiété supplémentaire chez les personnes en recherche de ce type de logements ;
- Continuum d'hébergement transitoire ou d'urgence saturé qui ne répond plus aux besoins urgents ; etc.

Face à ces enjeux, certains observateurs qualifient la situation comme étant une « crise du logement » à l'échelle du Québec. Or, le constat n'est pas aussi clair pour la région de Portneuf. En effet, la situation des personnes ayant des besoins spéciaux fait rarement l'objet de statistiques, notamment en raison de leur isolement, mais aussi car leurs réalités ne sont pas toujours présentables sous forme de données.

Or, il existe peu de portraits régionaux récents sur les situations vécues par ces clientèles. Certaines clientèles particulières ont tout de même fait l'objet d'un portrait, notamment les personnes en situation d'handicap (2023)³². D'autres clientèles sont en voie d'être documentées, avec des projets en développement au moment d'écrire ces lignes. Cela permettra de mieux observer les impacts du contexte social récent sur ces personnes.

Exemples d'organismes venant en aide aux clientèles vulnérables dans Portneuf

Plusieurs organismes communautaires de Portneuf ou projets particuliers peuvent soutenir certaines clientèles dans leurs enjeux de logement, que ce soit en les conseillant, en les soutenant et/ou en les référant aux ressources disponibles. Bien que cette liste ne soit pas exhaustive (Tableau 20), elle permet tout de même d'observer qu'une grande variété de clientèles sont accompagnées de diverses façons dans Portneuf en 2024.

Tableau 20 Exemples d'organismes à but non-lucratif (OBNL) ou de projets pouvant accompagner des clientèles vulnérables dans la Portneuf en lien avec des enjeux d'habitation

OBNL / PROJETS POUR LES PERSONNES VULNÉRABLES	CLIENTÈLE(S)	POINT(S) DE SERVICE	EXEMPLES DE SERVICES / ACCOMPAGNEMENT
L'Arc-en-ciel	Adultes vivant avec un trouble de santé mentale	Donnacona, Saint-Raymond et Saint-Marc-des-Carières	Service d'accompagnement au logement : Favoriser le maintien en logement et prévenir l'itinérance avec un suivi psychosocial : • Soutien dans la recherche de logement et du déménagement • Accompagnement lors de médiations entre propriétaires et locataire
Le 213 – Maison de chambres et vie communautaire [projet]	Adultes vivant avec un problème de santé mentale avec suivi psychosocial	Donnacona	14 chambres locatives transitoires visant l'installation en appartement pour des adultes ayant une problématique de santé mentale.
Villa St-Léonard – Maison d'Aide	Adultes (toxicomanie)	Saint-Raymond	Hébergement visant la réhabilitation sociale et l'arrêt de consommation ; et hébergement temporaire pour les personnes en état d'intoxication aiguë ou en crise psychosociale.

³² CIRIS (2023), [Les besoins des personnes handicapées de la région de Portneuf en matière de participation sociale](#)

<u>Maison d'hébergement Mirépi</u>	Femmes victimes de violence (avec ou sans enfants)	Saint-Raymond	Hébergement sécuritaire et confidentiel pour femmes victimes de violence (avec ou sans enfants). Total de 27 places.
<u>Centre Femmes de Portneuf</u>	Femmes	Pont-Rouge	Soutien aux femmes dans leurs démarches d'autonomie – accompagner, informer et référer les femmes vers les ressources.
<u>Accès Travail Portneuf</u>	Immigrants-es et travailleurs étrangers temporaires	Donnacona	Soutien aux personnes immigrantes désireuses de s'établir et/ou déjà établies dans la MRC de Portneuf. Soutien aux travailleurs étrangers temporaires en leur fournissant des informations détaillées sur les services auxquels ils ont accès.
<u>Carrefour Jeunesse Emploi (CJE) / Place aux jeunes en région (PAJ) Portneuf</u>	CJE : Jeunes 16-35 ans PAJ : Jeunes 18-35 ans	Donnacona	CJE : Aide à l'autonomie personnelle et sociale, avec entre autres accompagnement dans la recherche en logement. PAJ : Soutien dans les démarches de jeunes adultes visant à s'établir dans Portneuf.
<u>Clés en main (CEM)</u>	Personnes marginalisées	Québec (répond au territoire de Portneuf)	Programme alternatif de soutien au logement pour les personnes marginalisées. Clés en Main compte 59 locataires (2023) en logement subventionné autonome avec accompagnement dans le Grand Portneuf ³³ .
<u>Office municipal d'habitation du Grand Portneuf (OMHGP) / Service d'aide à la recherche de logement (SARL)</u>	OMHGP : Personnes et familles à faible revenu ou à revenu modique SARL : ménages ou personnes seules cherchant un logement sur le marché privé ou subventionné	Pont-Rouge (Grand Portneuf)	L'OMHGP gère et développe un parc de logements sociaux, notamment avec des partenariats municipaux et collaborateurs sociaux (CIUSSS et autres). Le SARL est un service de soutien offert à toutes personnes à la recherche d'un logement sur le territoire du Grand Portneuf. Le SARL informe et oriente les ménages ou personnes seules cherchant un nouveau logement sur le marché privé ou subventionné.
<u>Association des personnes handicapées de Portneuf (APHP)</u>	Personnes vivant en situation de handicap	Pont-Rouge (Maison de répit)	Répit temporaire (fin de semaines) aux adultes vivant avec une déficience intellectuelle ou trouble du spectre de l'autisme, qui résident avec un membre de leur famille.

³³ Clés en main (2023), [Rapport d'activité 2022-2023](#)

Exemples de besoins et enjeux liés aux clientèles vulnérables

Voici quelques exemples de besoins et enjeux présentés dans le portrait sur le logement de 2013³⁴. Bien qu'il soit difficile de documenter ces situations en s'appuyant sur des statistiques publiques, voici un aperçu des réalités vécues par certaines clientèles vulnérables dans la MRC de Portneuf.

Ménages locataires en général (insécurité face aux pratiques spéculatives et évincements)

- Au Québec, les propriétaires peuvent résilier des baux pour certains motifs précis prévus par la loi³⁵.
- Or, certaines pratiques spéculatives consistent à acquérir des logements dans le but d'en évincer les locataires pour les agrandir ou les subdiviser puis les relouer à un prix plus élevé. Ces pratiques modifient la disponibilité de logements sur le marché dans un contexte de rareté. En plus de contribuer à l'insécurité des locataires, elles exercent une pression à la hausse sur les loyers.
- Les conséquences d'une éviction, même lorsqu'elle est légale, peuvent être graves et entraîner des situations précaires :
 - difficulté à trouver un nouveau logement ;
 - hausse du coût du nouveau loyer ;
 - et, dans les pires cas, l'itinérance.
- Bien que cette réalité ne fasse pas l'objet de statistique à l'échelle du territoire de la MRC de Portneuf, l'auteur de ce portrait a été informé qu'il s'agit d'une pratique qui s'observe apparemment ici aussi.
- Tandis que les logements locatifs sont relativement rares par rapport aux autres options d'habitation (**Graphique 3**), une telle pratique aggrave l'insécurité des locataires les plus vulnérables, dans un contexte où les options sont déjà limitées.

Personnes âgées

- Tel qu'introduit dans les **tableaux 3 et 5**, la population portneuvoise est généralement vieillissante, ce qui impacte progressivement les besoins en services en maintien à domicile et en adaptation des résidences :
 - Certaines personnes perdront en autonomie et vivront des enjeux pour demeurer dans leur domicile actuel, ou devront déménager dans des milieux adaptés à leur condition.
 - Ce phénomène fait émerger une panoplie d'enjeux, tels que le déracinement, les besoins en main d'œuvre spécialisée en soin et en accompagnement des aînés, l'isolement social, etc.
- En 2013, on observait plusieurs déménagements de ménages plus âgés vers les services offerts dans ces municipalités où se trouvaient des ressources intermédiaires telles que Saint-Raymond, Pont-Rouge et Donnacona. De plus, on notait que les soins et les services de maintien à domicile sont impactés par des enjeux de disponibilité budgétaire et sont amplifiés par l'étendue de la région, ce qui peut décourager certains proches aidants.

Ménages à faible revenu

- Les critères d'admissibilité aux logements subventionnés (HLM, PSL, etc.) excluent les ménages dont le revenu est supérieur aux plafonds établis (**Tableau 19**).
 - Les logements abordables (non-subsidés) étant rares sur le territoire, cela fait en sorte que les ménages aux revenus légèrement supérieurs aux critères d'admissibilité ont peu d'alternatives.

³⁴ Brunet et Gaudreault (Plania) (2013), *La situation du logement dans la MRC de Portneuf et les perspectives de développement de logements abordables*

³⁵ Gouvernement du Québec (2024), [Stratégie québécoise en habitation](#)

- Ainsi, certains ménages familiaux à faible revenu ne peuvent payer ce que le marché exige comme loyer. Les plus démunis parmi eux « suivent la trace » des logements offerts à bas prix, peu importe leur emplacement dans la MRC.
- Ils peuvent par exemple se retrouver dans des résidences secondaires ou insalubres et mal chauffées offertes en location, en des lieux difficilement accessibles et loin des services.
- Bien que ce phénomène soit difficile à documenter, cela peut mener à des cas de contamination par des moisissures et des champignons chez cette clientèle.
- L'isolement géographique de ces ménages mène souvent à leur exclusion sociale de facto et à des problématiques socio-sanitaires complexes.

Personnes vivant avec un trouble de santé mentale

- Les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale sont souvent aussi en situation d'isolement et d'exclusion. Sans aide externe, elles sont laissées à elles-mêmes pour trouver un logement ou un hébergement adéquat à un prix abordable et avec le soutien communautaire conséquent.
- Tandis que les plus jeunes peuvent compter sur leurs parents et que les plus vieux peuvent s'appuyer sur un réseau familial et institutionnel, les personnes « entre deux âges » touchées par différentes formes de maladie mentale sont particulièrement isolées.
- Il apparaît difficile de constituer des groupes porteurs pour ces clientèles. Les services de santé et les services sociaux, de même que les organismes communautaires ont alors un rôle d'accompagnement et de protection accru.

Jeunes mineurs et majeurs (12-25 ans)

- L'absence d'une ressource d'hébergement jeunesse dans la région représente un grand impact dans la vie des jeunes dans le besoin, et ce, autant chez les mineurs que chez les jeunes adultes :
 - Pour les mineurs (12-17 ans) : Certains jeunes vivent des enjeux liés au déracinement occasionné lorsqu'ils ont besoin d'être hébergé à l'extérieur de Portneuf, faute d'avoir de ressource disponible ici. Ce changement de milieu peut occasionner une perte de repères, de liens sociaux (cercle d'amis) ou d'habitudes de vie (ex : pratique de sports ou loisirs). Un collaborateur nous a révélé qu'en 2023, ce sont près de 40 jeunes portneuvois (garçons ou filles) qui ont été accueilli en maisons d'hébergement à Québec ; ce nombre n'inclut pas les demandes sur les listes d'attentes.
 - Pour les jeunes adultes (18-25 ans) : Le passage à la vie adulte représente un point tournant, qui peut faire basculer un jeune vers l'instabilité résidentielle. Le manque de logements d'urgence ou transitoire peut faire en sorte doivent trouver ce type de logement hors de Portneuf. Le logement est la base pour leur assurer une stabilité, sans quoi cela peut affecter leur bien-être et augmenter leur anxiété. De telles situations peuvent amplifier les enjeux de santé mentale chez ces jeunes.

Instabilité résidentielle et risque d'itinérance

- Les personnes à risque ou en situation d'instabilité résidentielle ont souvent de la difficulté à faire respecter leurs droits face au propriétaire, souvent peu compréhensif de leur situation. Il en résulte des déménagements fréquents et parfois une mésadaptation sociale.

- Il s'agit d'une tranche de population difficile à desservir, car l'offre de logement à leur intention doit parfois être accompagnée d'un soutien communautaire substantiel. Les fournisseurs de logements doivent financer ces interventions avec des ressources humaines et financières précieuses.
- L'accès au logement demeure le nerf de la guerre en matière d'itinérance : des experts observent que la hausse du coût des loyers représente le facteur principal de l'augmentation des cas d'itinérance. Au Québec, un rapport sur le dénombrement des personnes en situation d'itinérance de 2023³⁶ démontre que les expulsions d'un logement (23 %) pour loyer impayé, plaintes ou rénovictions viennent au premier rang des causes de l'itinérance, devant les troubles liés à la consommation de substances (21 %).
- Un portrait préliminaire de l'itinérance sur le territoire de Portneuf a mené à certains constats, mais n'est pas disponible publiquement au moment d'écrire ces lignes. Voici quelques faits saillants :
 - Les données recueillies durant la période d'observation (entre avril 2023 et septembre 2024) montrent que les interventions faites auprès de personnes en situation d'itinérance ont principalement été répertoriées à Donnacona, Pont-Rouge et Saint-Raymond³⁷.
 - De plus, les données recueillies révèlent que l'itinérance est « une réalité bien présente dans la région de Portneuf ; tandis que les enjeux liés au manque de ressources d'hébergement, de travail de proximité et d'accompagnement au logement sont criants, avec des besoins qui restent constants tout au long de l'année. Malgré l'engagement des intervenants, les services ne suffisent pas à répondre aux exigences spécifiques de cette population, qu'il s'agisse des jeunes, des aînés ou des personnes en situation d'itinérance chronique »³⁸.
 - Enfin, le portrait préliminaire mentionne qu'« il faudra non seulement renforcer les services actuels, mais aussi créer de nouvelles stratégies d'intervention, en misant sur la prévention, l'accessibilité des services et une meilleure coordination entre les ressources »³⁹.

Femmes victimes de violence

- On observait en 2013 que les démarches étaient de plus en plus nombreuses pour les femmes et enfants victimes de violence. De plus, on rapportait à l'époque que les délais d'attente s'allongeaient, tandis que les logements abordables étaient déjà rares.
 - Les femmes et les enfants peuvent faire plusieurs maisons d'hébergement pour répondre à leurs besoins et ce, sans compter les nombreux impacts et conséquences reliés à la violence conjugale.
 - Les séjours en maison d'hébergement seraient donc plus longs. Devoir vivre en communauté pendant plusieurs mois demandent de l'ouverture, de la coopération et de la souplesse.
- Plus récemment, une étude⁴⁰ concluait que la période de la pandémie de COVID-19 a été marquée par une hausse de la violence conjugale au Québec, ce qui laisse présager que la situation demeure alarmante.

Personnes ayant des incapacités ou vivant en situation de handicap

En 2023, un projet de recherche sur les besoins des personnes ayant des incapacités dans la MRC de Portneuf a permis de documenter ces réalités⁴¹. Voici certaines conclusions issues de l'étude en lien avec les enjeux de logement pour ces personnes :

- 70 % des répondants d'un questionnaire ont indiqué que leur habitation répond à la majorité des besoins.

³⁶ MSSS (2023), [Dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec](#)

³⁷ Weena Martel (2024), *Portrait préliminaire itinérance Portneuf*

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Université de Sherbrooke (2022), [Violence conjugale et COVID-19 : un ménage explosif](#)

⁴¹ CIRIS (2023), [Les besoins des personnes handicapées de la région de Portneuf en matière de participation sociale](#)

- Pour huit personnes ayant des incapacités (8/34), et trois proches aidants s'exprimant sur la situation de la personne qu'ils soutiennent (3/16), le domicile répond à environ la moitié des besoins.
- Il semble donc que la plupart des répondants au questionnaire n'expriment pas de grande difficulté en ce qui concerne le domicile actuel.

Or, des 30 personnes s'étant exprimées sur la recherche d'un domicile répondant à leurs besoins dans la MRC, près des deux tiers (19/30) ont inscrit qu'il n'est pas du tout facile de trouver ce type d'habitation.

De plus, les données qualitatives de l'étude font état d'un manque de diversité concernant les formules d'habitation sur le territoire, ce qui réduit la possibilité de trouver un logement correspondant aux besoins. À ce sujet, le manque de logements abordables est nommé comme étant particulièrement problématique dans la MRC.

- Souvent, ces gens font face au dilemme de se loger dans un bâtiment plus ancien, inadapté à leur condition, mais abordable, ou de vivre dans un logement d'un édifice plus récemment construit, adapté à leur condition, mais qui est beaucoup plus dispendieux.
- Ils expliquent que seul un établissement situé à Pont-Rouge offre des logements adaptés pour les incapacités physiques, tandis que l'attente pour avoir accès à un logement à cet endroit peut être longue.
- Trouver une habitation adaptée à ses besoins peut donc impliquer de quitter sa municipalité, voir la MRC.
- Un proche aidant a mentionné que l'absence d'appartement supervisé dans la MRC est un obstacle à ce que son fils puisse faire une transition vers un logement lui permettant d'être plus autonome.

Les personnes interrogées ont peu d'informations sur la présence d'habitation adaptée aux besoins des personnes ayant des incapacités, ce qui constitue un obstacle à l'accès au logement pour les gens dans cette situation.

- S'il existe bel et bien des habitations adaptées dans la MRC, il demeure difficile de les répertorier, tandis que leur coût n'est pas forcément accessible à tous.
- Le parc d'habitation répondant aux besoins des personnes ayant des incapacités est pour le moins limité.
- Il existe la possibilité de faire adapter son domicile à ses besoins via des programmes gouvernementaux.

Pour les personnes ayant des incapacités grandissantes dans la MRC, il peut être complexe de faire la transition entre le domicile familial et l'appartement. Cette transition du domicile familial vers un milieu d'habitation leur permettant plus d'autonomie est une préoccupation importante pour les parents.

- Le manque de soutien du CIUSSS pour faire cette transition de même que le manque de ressources d'habitation adaptées pour les personnes ayant des incapacités sont nommés comme des obstacles à cette transition.

Merci aux auteurs de cette étude – Guillaume Rodrigue, Émilie Raymond, Normand Boucher et Marie-Josée Guay – pour cette démarche ayant mené à des constats forts éclairants sur les besoins propres aux personnes en situation de handicap dans Portneuf.

6. PORTRAIT DU MARCHÉ PRIVÉ DES LOGEMENTS DANS LA MRC DE PORTNEUF

Faits saillants

- En 2021, on dénombrait un total de 24 810 logements (ou ménages) dans la MRC de Portneuf (**Tableau 21**) comparativement à 21 330 logements en 2011, une augmentation de 16,3 % en 10 ans.
 - Les ménages portneuvois habitaient, en 2021, en grande majorité (76,7 %) dans des maisons individuelles non attenantes.
 - Les données permettent également d'observer que 77,9% des logements portneuvois étaient occupés par des propriétaires comparativement à 22,1% par des locataires (**Graphique 3**).
- État du parc immobilier (**Tableau 22**) : Bien qu'on remarque une légère amélioration au cours des 5 dernières années (6,7 % des logements portneuvois nécessitaient des réparations majeures en 2016 comparativement à 6,2% en 2021), il demeure que le vieillissement du parc immobilier portneuvois est un peu plus marqué que dans la Capitale-Nationale : Dans Portneuf, 27,9 % des logements ont été construits avant 1960 (comparativement à 20,6 % pour la Capitale-Nationale).
 - C'est dans le secteur Est de Portneuf qu'on retrouve la plus faible proportion de logements nécessitant des rénovations majeures en 2021. À l'inverse, c'est dans le secteur Ouest qu'on remarque les plus fortes proportions de logement nécessitant des rénovations majeures en 2021.
 - En comparant les données sur l'état des logements aux données sur les modes d'occupation des logements en 2021 (**Tableau 23**), on constate que certaines municipalités ont de nombreux logements nécessitant des rénovations majeures tout en ayant de fortes proportions de locataires, telles que Portneuf (9,9 % des logements ont besoin de rénovations majeures, tandis que 23,9 % des résidents y sont locataires) et Saint-Casimir (11,6 % des logements ont besoin de rénovations majeures, tandis que 24,6 % des résidents y sont locataires).
 - Cela suppose donc que, dans ces deux municipalités (et dans d'autres, mais à moindre mesure), certains locataires habitent dans des logements nécessitant des rénovations majeures.
- Le développement résidentiel a suivi certaines tendances particulières entre 2011 et 2021, notamment :
 - Malgré l'augmentation de 16 % du nombre de maisons individuelles non attenantes (unifamiliales) entre 2011 et 2021, la proportion de ce type de résidences a diminué de 0,2 % en 10 ans par rapport aux autres types de résidences (**Tableau 24**).
 - On constate ainsi que d'autres types de nouvelles constructions résidentielles ont connu un développement favorable depuis 2011, notamment les maisons jumelées (+ 34,6 %) et les appartements dans un immeuble de moins de 5 étages (+ 24,5 %).
 - Cela signifie donc que les municipalités de Portneuf priorisent de moins en moins les constructions de maisons individuelles non attenantes (unifamiliales) au profit d'habitations permettant une plus grande densité résidentielle (multifamiliales).
- Seulement deux municipalités ont des statistiques disponibles sur le marché locatif des logements privés, car il s'agit des seules ayant plus de 10 000 habitants, soit Pont-Rouge et Saint-Raymond.
 - Tandis qu'un taux d'inoccupation « équilibré » se situe à 3 %, on remarque que ce dernier est bien en-dessous pour ces deux municipalités en 2023 (**Tableau 29**). Le manque de disponibilité des logements locatifs entraîne une hausse de la compétition entre les ménages pour y accéder.
 - Entre 2020 et 2023 (**Tableau 31**), les loyers moyens ont augmenté de 10 % à Saint-Raymond, mais ce sont principalement les logements locatifs de 2 chambres qui ont le plus augmenté (18 %).

- « Sous-occupation » des logements (**Tableau 32**) : bon nombre d'habitations ne sont pas occupées à leur plein potentiel : les pièces pouvant servir de chambre sont de moins en moins occupées pour cette fonction : Les municipalités suivantes sont celles où ces données laissent entrevoir que les logements y sont davantage « sous-occupés » : Rivière-à-Pierre, Sainte-Christine-d'Auvergne et Saint-Ubalde.
- Ralentissement des mises en chantier (**Tableaux 33 et 34**) : En 2023, 10 des 18 municipalités de Portneuf ont émis moins de permis de constructions résidentielles qu'en 2022. Globalement, on observe une diminution de 38,3% du nombre de permis de constructions résidentielles émis entre 2022 et 2023.
- Entre 2014 et 2023, 7 des 18 municipalités de Portneuf ont conservé une moyenne de logements liés aux permis émis de plus de 1,20 (**Tableau 35**).
 - La plus haute moyenne se trouve du côté de Pont-Rouge (1,61 logements par permis).
 - À l'inverse, les municipalités de Lac-Sergent, Portneuf, Rivière-à-Pierre, Saint-Alban, Saint-Casimir, Sainte-Christine-d'Auvergne et Saint-Thuribe ont construit, en quasi-exclusivité, que des maisons unifamiliales (ratio de 1,05 logements et moins par permis émis). Aucune de ces municipalités se trouve à l'Est du territoire de Portneuf.
- Nombre total de logements construits (évolution 2014-2023) (**Graphique 7**) :
 - C'est dans le secteur Est qu'on trouve le plus grand nombre de logements construits, avec une progression constante depuis 2014. À l'inverse, l'Ouest en dénombre près de deux fois moins.
 - Le secteur Nord a connu une forte progression du nombre de logements total entre 2022 et 2023, passant à 6 558, ce qui dépasse le total de logements dans le secteur Sud.
 - Le secteur Sud se développe à un rythme stable, mais plus lent que ceux observés dans les secteurs Est et Nord.
 - Malgré un développement stable, mais lent, c'est dans le secteur Ouest qu'on retrouve le moindre nombre de logements, totalisant 4 044 logements en 2023.
- En 2023, on dénombrait un total de 258 locations offertes sur Airbnb. La majorité (56%) étaient offertes à Saint-Raymond et Pont-Rouge (**Tableau 36**).
 - Les 258 offerts en location court-terme représentent néanmoins que 1% du parc immobilier.
 - Deux tiers des logements offerts en location court terme dans Portneuf en 2023 étaient toutefois « illégaux », c'est-à-dire sans certification.
- Recherche en logements locatifs en 2023 (aperçu basé sur des publications faites sur deux pages de réseaux sociaux (Facebook) principalement utilisées par la communauté de Portneuf (**Annexe 1**)) :
 - Les villes les plus recherchées pour un logement locatif dans Portneuf en 2023 sont Donnacona (17,6 %), Pont-Rouge (14 %) et Saint-Raymond (12,1 %).
 - 5,3 % des publications mentionnaient chercher une chambre seulement, plutôt qu'un logement ;
 - 11,4 % des publications mentionnaient rechercher spécifiquement une maison à louer ;
 - 20,5 % des publications mentionnaient rechercher un logement de type 4½ (2 chambres). Si on combine les gens cherchant 2 chambres minimum, alors on arrive à 35,2 % de l'ensemble des annonces (autrement dit, plus du tiers des recherches) ;
 - 26,6 % des publications mentionnaient rechercher un logement d'une chambre ou un « logement d'une chambre ou plus ». 16,9 % des publications mentionnaient rechercher un logement de 3 chambres ou 3 chambres ou plus, tandis que 3,9 % des publications mentionnaient rechercher un logement de 4 chambres ou 4 chambres ou plus.

Contexte actuel

Depuis 2021, certains phénomènes conjoncturels ont grandement affecté le rythme de développement domiciliaire, et ce, autant à l'échelle du Québec qu'à l'échelle du territoire de Portneuf.

- En 2020, la pandémie de Covid-19 a eu plusieurs effets sur la société. Notamment :
 - L'avènement du télétravail, qui a incité un grand nombre de ménages à s'établir en régions plutôt que dans les centres urbains ; mais aussi à investir sur leur propriété qui devenait leur nouveau lieu de travail.
 - Bas taux d'intérêt : La résultante : une hausse de 30 % des dépenses en rénovation en 2021, suivi d'une augmentation supplémentaire de 7 % en 2022⁴². Le tout a conduit à un record de 20,8 milliards de dollars investis en rénovation par les Québécois-es cette année-là.
 - La hausse de la demande en construction et les problèmes d'offre attribuables à la pénurie de main-d'œuvre ont donné lieu à une disponibilité limitée et à une hausse des prix des matériaux et de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction en 2022⁴³. Cela a eu pour effet d'hausser les prix des matières premières et de la main d'œuvre, ce qui a occasionné un premier ralentissement sur le marché de la construction suite à la surchauffe pandémique.
- Au tournant de 2022-2023, le secteur de la construction résidentielle a connu un revirement de tendance par rapport à 2021-2022, qui s'est traduit par un ralentissement :
 - L'envolée des taux d'intérêt, le coût élevé des matériaux, le ralentissement du marché de la revente et une confiance minée par l'éventualité d'une possible récession ont refroidi les ardeurs de plusieurs ménages⁴⁴.
 - Au Québec, après une année record 2022, nous sommes en voie de connaître une diminution de 23 % des dépenses en rénovations en 2023⁴⁵. Quant aux mises en chantier, c'est une baisse historique de 32 % qui s'est observée entre 2022 et 2023 selon les données les plus récentes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)⁴⁶.
 - La récente hausse abrupte des taux d'intérêt a miné la viabilité financière de certains projets qui sont demeurés dans les cartons, notamment certains projets de nouveaux immeubles locatifs, au point où plusieurs d'entre eux n'ont jamais levé de terre, faute de viabilité financière⁴⁷. De plus, les loyers « économiques » sont souvent jugés trop élevés relativement à la capacité de payer des locataires.
- Enfin, on observe au Québec que les besoins en nouveaux logements collectifs (appartements) augmentent au détriment de ceux pour de nouveaux logements individuels (maisons unifamiliales)⁴⁸. Notamment, plusieurs ménages vieillissants se tournent vers les appartements en copropriété, tandis que ceux âgés de plus de 65 ans tendent à retourner vers la location⁴⁹.

Or, certaines sous-sections présentées aux pages suivantes ne s'appuient que sur les données du dernier recensement, ce qui fait en sorte que les dynamiques décrites précédemment n'étaient pas encore observables.

⁴² APCHQ (2024), [Bulletin de l'habitation – prévisions provinciales 2024-2025 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielle au Québec](#)

⁴³ Statistique Canada (2023), [Indices des prix de la construction de bâtiments, quatrième trimestre de 2022](#)

⁴⁴ APCHQ (2024), [Bulletin de l'habitation – prévisions provinciales 2024-2025 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielle au Québec](#)

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Ici Radio-Canada (2024), [Baisse historique de 32 % des mises en chantier au Québec en 2023](#)

⁴⁷ APCHQ (2024), [Bulletin de l'habitation – prévisions provinciales 2024-2025 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielle au Québec](#)

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ SCHL (2023), [Le marché sous la loupe : Que sait-on du comportement des personnes âgées sur le marché immobilier canadien?](#)

Répartition des ménages selon le type de résidence dans la MRC de Portneuf en 2021

Les ménages portneuvois habitent en grande majorité dans des résidences unifamiliales (maisons individuelles). En effet, plus trois quart (76,7 %) des ménages portneuvois résidaient, en 2021, dans ce type d'habitation, ce qui est largement au-dessus des proportions vues à l'échelle de la Capitale-Nationale (41,1 %) et provinciale (44,6 %)⁵⁰. Ainsi, à l'instar des autres milieux ruraux du Québec, la maison unifamiliale isolée domine sur les appartements au sein de ces territoires.

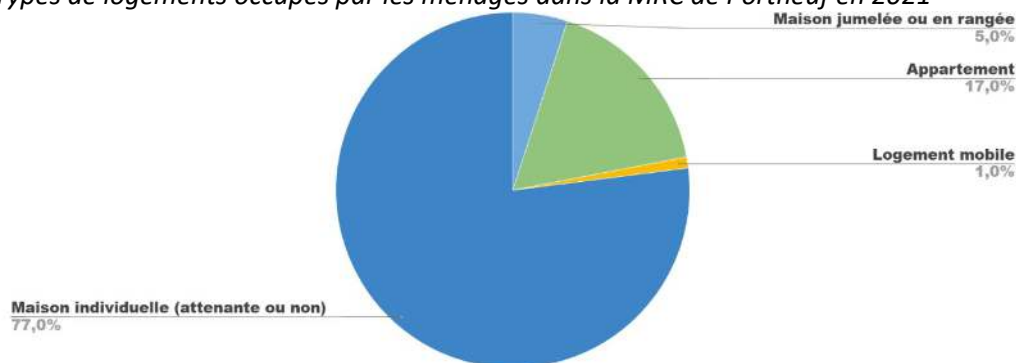
Les ménages vivant en « appartement », qu'ils soient dans un duplex ou dans un immeuble de plus ou de moins de cinq étages, représentent au total 16,9 % de l'ensemble, et ne sont pas tous locataires pour autant. Ces derniers peuvent être propriétaires de leurs appartements. Le nombre de logements locatifs est inconnu pour la MRC de Portneuf. Cette donnée ne permet pas de savoir la proportion des ménages étant propriétaires ou locataires pour chacun des types de logements. Or, dans l'ensemble, la MRC de Portneuf se caractérise par un taux de propriété élevé : 77,9 % des ménages sont propriétaires de leur logement alors que cette proportion est de 58,2 % pour la Capitale-Nationale (**Graphique 3**).

Tableau 21 Répartition des ménages selon le type de résidence dans la MRC de Portneuf en 2021

TYPE DE RÉSIDENCE	NOMBRE DE MÉNAGES (2021)	PROPORTION DU TYPE DE RÉSIDENCE
Maison individuelle non attenante	19 030	76,7%
Maison jumelée	1 245	5,0%
Maison en rangée	100	0,4%
Autre maison individuelle attenante	85	0,3%
Logement mobile	150	0,6%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	1 690*	6,8%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	2 490*	10,0%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	20*	0,1%
*Total – Appartements (tout type d'immeuble)	4 200	16,9%
Total – Logements privés occupés par des ménages dans Portneuf	24 810	-

Source : Statistique Canada, recensement 2021 et [Québec International \(2022\), portrait de la MRC de Portneuf](#)

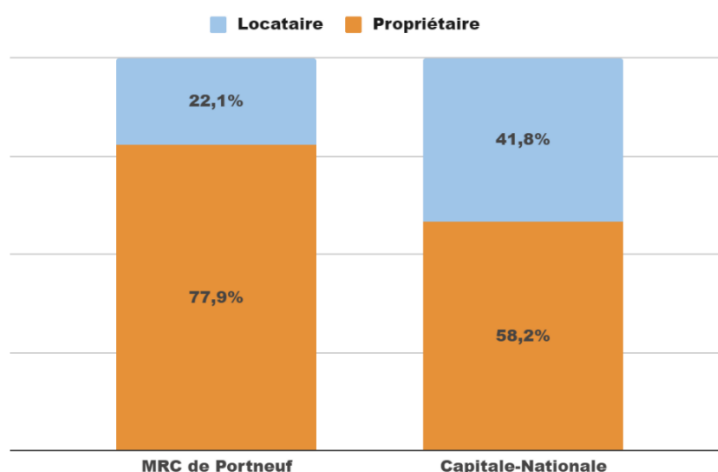
Graphique 2 Types de logements occupés par les ménages dans la MRC de Portneuf en 2021



Source : Statistique Canada, recensement 2021 et [MRC de Portneuf \(2021\), Fiche statistique – thème : logement](#)

⁵⁰ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

Graphique 3 Mode d'occupation des logements dans la MRC de Portneuf et dans la Capitale-Nationale en 2021



Source : Statistique Canada, recensement 2021 MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

Évolution de l'état des logements (réparations requises) dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021

L'état des logements portneuvois est demeuré légèrement plus précaire que la situation de la Capitale-Nationale et du Québec. Bien qu'on remarque une légère amélioration au cours des 5 dernières années (6,7 % des logements portneuvois nécessitaient des réparations majeures en 2016 comparativement à 6,2% en 2021)⁵¹, il demeure que le vieillissement du parc immobilier portneuvois est un peu plus marqué que dans la Capitale-Nationale :

- Dans la MRC de Portneuf, 27,9 % des logements ont été construits avant 1960 (comparativement à 20,6 % pour la Capitale-Nationale).
- Or, selon les données issues du Recensement de 2021⁵², la proportion des logements portneuvois récemment construits (2016 à 2021) est supérieure à celles de la Capitale-Nationale. Cela signifie ainsi que le développement immobilier a été fort dans la région au cours de la période récente.

C'est dans le secteur Est de Portneuf qu'on retrouve la plus faible proportion de logements nécessitant des rénovations majeures en 2021. À l'inverse, c'est dans le secteur Ouest qu'on remarque les plus fortes proportions de logement nécessitant des rénovations majeures en 2021.

COMMENTAIRE MÉTHODOLOGIQUE SUR LES RÉNOVATIONS MAJEURES ET LES MODES D'OCCUPATION

Pour arriver aux constats présentés dans cette section, des données ont été mises en parallèle, c'est-à-dire mises l'une à côté de l'autre (**Tableau 23**) mais sans faire de croisements directs.

En comparant les données sur l'état des logements aux données sur les modes d'occupation des logements en 2021 (**Tableau 23**), on constate que certaines municipalités qui se démarquent comme ayant de nombreux logements nécessitant des rénovations majeures se distinguent aussi avec fortes proportions de locataires :

- Portneuf : 9,9 % des logements ont besoin de rénovations majeures, tandis que 23,9 % des résidents y sont locataires.

⁵¹ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

⁵² *Idem.*

- Saint-Casimir : 11,6 % des logements ont besoin de rénovations majeures, tandis que 24,6 % des résidents y sont locataires.
- Cela suppose donc que, dans ces deux municipalités (et dans d'autres aussi, mais à moindre mesure), plusieurs locataires habitent des logements nécessitant des rénovations.
- À mesure que les logements locatifs seront rénovés, cela permettra d'y loger des locataires tout en maintenant leur santé et leur bien-être dans un meilleur état – à l'image du logement qu'ils habitent. Toutefois, ces rénovations permettront aux propriétaires d'en augmenter les loyers, ce qui réduira l'abordabilité pour accéder à ces logements locatifs pour les ménages à faible revenu.

Tableau 22 Évolution de l'état des logements des municipalités de la MRC de Portneuf entre 2016 et 2021

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	ÉTAT DU LOGEMENT – RÉPARATIONS REQUISES			
		2016		2021	
		MINEURES	MAJEURES	MINEURES	MAJEURES
Nord	Lac-Sergent	91,9%	8,1%	91,5%	8,5%
	Rivière-à-Pierre	91,4%	8,6%	90,8%	9,1%
	Sainte-Christine-d'Auvergne	90,6%	9,4%	90,6%	7,8%
	Saint-Léonard-de-Portneuf	97,1%	2,9%	9,6%	4,6%
	Saint-Raymond	93,5%	6,5%	95%	5%
Sud	Cap-Santé	91,3%	9%	92,4%	7,3%
	Donnacoona	94,4%	5,6%	95%	5%
	Portneuf	92,9%	7,1%	90,1%	9,9%
Est	Neuville	93,4%	6,6%	93,4%	6,6%
	Pont-Rouge	94,8%	5,2%	96,1%	3,8%
	Saint-Basile	94,7%	5,3%	91,3%	8,3%
Ouest	Deschambault-Grondines	92,5%	8%	90,9%	8,6%
	Saint-Alban	87,3%	12,7%	90,6%	8,5%
	Saint-Casimir	90,1%	9,9%	88,4%	11,6%
	Saint-Gilbert	92%	8%	100%	0%*
	Saint-Marc-des-Carières	93,4%	6,6%	94,8%	5,6%
	Saint-Thuribe	84%	16%	81,5%	14,8%
	Saint-Ubalde	91,2%	8,8%	90,5%	8,8%
	MRC de Portneuf	93,3%	6,7%	93,8%	6,2%
	Capitale-Nationale	94,8%	5,2%	94,9%	5,1%

* : Donnée probablement manquante

Source : MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#) et Statistique Canada, recensement 2016

Tableau 23 Mode d'occupation des logements nécessitant des rénovations majeures dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2021

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	PROPORTION DES LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉNOVATIONS MAJEURES (2021)	MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS (2021)	
			PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE
Nord	Lac-Sergent	8,5%	95,7%	4,3%
	Rivière-à-Pierre	9,1%	87,7%	12,3%
	Sainte-Christine-d'Auvergne	7,8%	90,6%	9,4%
	Saint-Léonard-de-Portneuf	4,6%	79,6%	19,4%
	Saint-Raymond	5%	79,6%	20,4%
Sud	Cap-Santé	7,3%	88,7%	11,3%
	Donnacona	5%	65%	34,8%
	Portneuf	9,9%	76,1%	23,9%
Est	Neuville	6,6%	86,5%	13,5%
	Pont-Rouge	3,8%	77,5%	22,4%
	Saint-Basile	8,3%	78,7%	20,9%
Ouest	Deschambault-Grondines	8,6%	73,2%	26,8%
	Saint-Alban	8,5%	82,9%	16,2%
	Saint-Casimir	11,6%	75,4%	24,6%
	Saint-Gilbert	0%*	91,3%	13%
	Saint-Marc-des-Carrières	5,6%	70,5%	29,9%
	Saint-Thuribe	14,8%	85,2%	14,8%
	Saint-Ubalde	8,8%	79,6%	20,4%
	MRC de Portneuf	6,2%	77,9%	22,1%
	Capitale-Nationale	5,1%	58,2%	41,8%

* : Donnée probablement manquante

Source : MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

Évolution du nombre de logements par catégorie dans la MRC de Portneuf entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021 (**Tableau 24**), on constate que le développement résidentiel a suivi certaines tendances particulières, notamment :

- Une augmentation de 16 % du nombre de maisons individuelles non attenantes (unifamiliales). Or, il ne s'agit pas de la catégorie de logements ayant le plus augmenté dans cette période.
- En effet, la proportion de ce type de résidences représentait, en 2011, 76,9 % des logements de Portneuf, tandis que ce taux a diminué de 0,2 % en 10 ans, passant à 76,7 % en 2021.
- On constate ainsi que d'autres types de nouvelles constructions résidentielles ont connu un développement favorable depuis 2011, notamment les maisons jumelées (+ 34,6 %) et les appartements dans un immeuble de moins de 5 étages (+ 24,5 %).

- Cela signifie donc que les municipalités de Portneuf priorisent de moins en moins les constructions de maisons individuelles non attenantes (unifamiliales) au profit d'habitation permettant une plus grande densité résidentielle, c'est-à-dire un plus grand nombre de logements/ménages par superficie.
- Cette tendance générale, à l'échelle de la MRC, peut se refléter différemment d'un secteur à l'autre de son territoire, ce qui sera analysé dans la section suivante.

Tableau 24 Évolution du nombre de logements par catégorie entre 2011 et 2021 dans la MRC de Portneuf

	2011		2021		VARIATION 2011-2021
	NOMBRE	PROPORTION	NOMBRE	PROPORTION	
Maison individuelle non attenante	16 400	76,9%	19 030	76,7%	+2 630 (+16%)
Maison jumelée	925	4,3%	1 245	5%	+320 (+34,6%)
Maison en rangée	105	0,5%	100	0,4%	-5 (-4,8%)
Appartement ou plain-pied dans un duplex	1 695	7,9%	1 690	6,8%	-5 (-0,3%)
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	2 000	9,4%	2 490	10%	+490 (+24,5%)
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	15	0,1%	20	0,1%	+5 (+33,3%)
Autre maison individuelle attenante	95	0,4%	85	0,3%	-10 (-10,5%)
Logement mobile	105	0,5%	150	0,6%	+45 (+42,9%)
Total de logements privés	21 330	-	24 810	-	+3 480 (+16,3%)

Source : Statistique Canada, recensements 2011 et 2021

Nombre de logements par catégorie dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2021

Dans Portneuf, en s'appuyant sur les **tableaux 25 à 28** ci-dessous, on constate les éléments suivants :

- **Au Nord** : La proportion de Maisons individuelles non attenantes demeure plutôt élevée en 2021, variant entre 80 % (Saint-Raymond) et 98,5 % (Sainte-Christine-d'Auvergne). Saint-Raymond se distingue des autres municipalités du secteur en offrant plus de variété dans les types de logements.
- **Au Sud** : La proportion de Maisons individuelles non attenantes est beaucoup plus faible qu'au Nord, variant entre 56,4 % (Donnacona) et 81,8% (Cap-Santé). Donnacona se distingue des autres municipalités du secteur avec de plus fortes proportions de logements de type jumelés ou d'immeubles à appartements.
- **À l'Est** : La proportion de Maisons individuelles non attenantes est similaire à celle de la MRC de Portneuf (76,7%), variant entre 74,3 % (Pont-Rouge) et 84,1 % (Neuville). Pont-Rouge se distingue des autres municipalités comme ayant la plus forte proportion de maisons jumelées, mais présente des proportions similaires à Saint-Basile au niveau des appartements dans un duplex ou immeuble de moins de cinq étages.
- **À l'Ouest** : La proportion de Maisons individuelles non attenantes sont assez variées d'une municipalité à l'autre, oscillant entre 69 % (Saint-Marc-des-Carières) et 100 % (Saint-Thuribe). Ainsi, Saint-Marc-des-Carières se distingue dans ce secteur en offrant plus de variété dans les types de logements.

Tableau 25 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités au Nord de la MRC de Portneuf

	LAC-SERGEANT		RIVIÈRE-À-PIERRE		SAINTE-CHRISTINE-D'Auvergne		SAINT-LÉONARD-DE-PORTNEUF		SAINT-RAYMOND	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Maison individuelle non attenante	250	94,3%	310	93,9%	320	98,5%	460	88,5%	3975	80%
Maison jumelée	5	1,9%	0	-	0	-	10	1,9%	130	2,6%
Maison en rangée	0	-	0	-	0	-	5	1%	25	0,5%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	0	-	10	3%	5	1,5%	20	3,8%	435	8,8%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	5	1,9%	15	4,5%	0	-	25	4,8%	380	7,6%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0	-	0	-	0	-	0	-	5	0,1%
Autre maison individuelle attenante	0	-	0	-	0	-	0	-	10	0,2%
Logement mobile	0	-	0	-	0	-	5	1%	15	0,3%
Total de logements privés	265	-	330	-	325	-	520	-	4 970	-

Source : Statistique Canada, recensement de 2021

Tableau 26 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités au Sud de la MRC de Portneuf

	CAP-SANTÉ		DONNACONA		PORTNEUF	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Maison individuelle non attenante	1300	81,8%	1860	56,4%	1210	75,2%
Maison jumelée	75	4,7%	315	9,5%	40	2,5%
Maison en rangée	5	0,3%	5	0,2%	0	-
Appartement ou plain-pied dans un duplex	55	3,5%	440	13,3%	135	8,4%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	65	4,1%	630	19,1%	175	10,9%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0	-	10	0,3%	0	-
Autre maison individuelle attenante	5	0,3%	30	0,9%	10	0,6%
Logement mobile	5	0,3%	15	0,5%	30	1,9%
Total de logements privés	1 589	-	3 300	-	1 610	-

Source : Statistique Canada, recensement de 2021

Tableau 27 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités à l'Est de la MRC de Portneuf

	NEUVILLE		PONT-ROUGE		SAINT-BASILE	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Maison individuelle non attenante	1585	84,1%	3105	74,3%	1030	81,4%
Maison jumelée	90	4,8%	325	7,8%	35	2,8%
Maison en rangée	15	0,8%	10	0,2%	0	-
Appartement ou plain-pied dans un duplex	100	5,3%	205	4,9%	65	5,1%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	90	4,8%	505	12,1%	125	9,9%
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	5	0,3%	0	-	0	-
Autre maison individuelle attenante	5	0,3%	0	-	0	-
Logement mobile	5	0,3%	25	0,6%	5	0,4%
Total de logements privés	1885	-	4180	-	1265	-

Source : Statistique Canada, recensement de 2021

Tableau 28 Nombre de logements par catégorie en 2021 dans les municipalités à l'Ouest de la MRC de Portneuf

	DESCHAMBAULT-GRONDINES		SAINT-ALBAN		SAINT-CASIMIR		SAINT-GILBERT		SAINT-MARC-DES-CARRIÈRES		SAINT-THURIBE		SAINT-UBALDE	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
Maison individuelle non attenante	790	75,6 %	500	85,5 %	550	79,1 %	110	95,7 %	925	69%	130	100 %	620	84,4 %
Maison jumelée	40	3,8%	10	1,7%	10	1,4%	0	-	150	11,2 %	0	-	15	2%
Maison en rangée	25	2,4%	0	-	0	-	0	-	10	0,7%	0	-	5	0,7%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	50	4,8%	40	6,8%	50	7,2%	5	4,3%	65	4,9%	0	-	15	2%
Appartement immeuble de moins de 5 étages	135	12,9 %	15	2,6%	85	12,2 %	0	-	175	13,1 %	0	-	70	9,5%
Appartement immeuble de 5 étages ou plus	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Autre maison individuelle attenante	5	0,5%	0	-	0	-	0	-	10	0,7%	0	-	5	0,7%
Logement mobile	5	0,5%	25	4,3%	0	-	0	-	5	0,4%	0	-	0	-
Total de logements privés	1045	-	585	-	695	-	115	-	1340	-	130	-	730	-

Source : Statistique Canada, recensement de 2021

Statistiques sur le marché locatif (logements privés) – Pont-Rouge et Saint-Raymond

Seulement deux municipalités ont des statistiques disponibles sur le marché locatif des logements privés qui s’y trouvent, car il s’agit des seules ayant plus de 10 000 habitants ; les données de la SCHL étant seulement disponibles pour les municipalités ayant franchi ce seuil de population. Or, les données pour Pont-Rouge ne sont disponibles que depuis Octobre 2023, c’est pourquoi nous pouvons suivre l’évolution du marché entre 2020 et 2023 seulement pour Saint-Raymond (Tableaux 30 et 31).

- Tandis qu’un taux d’inoccupation « équilibré » se situe à 3 %, on remarque que ce dernier est bien en-dessous pour ces deux municipalités en 2023 (Tableau 29), ce qui signifie un manque de disponibilité des logements locatifs, ayant comme effet une hausse de la compétition entre les ménages pour y accéder.
- Entre 2020 et 2023 (Tableau 31), les loyers moyens ont augmenté de 10 % à Saint-Raymond, mais ce sont principalement les logements locatifs de 2 chambres qui ont le plus augmenté (18 %).

Tableau 29 Statistiques sur le marché locatif (logements privés) de municipalités de 10 000 habitants et + dans la MRC de Portneuf (Octobre 2023)

TYPE DE LOGEMENT	PONT-ROUGE (SECTEUR EST)			SAINT-RAYMOND (SECTEUR NORD)		
	TAUX D’INNOCUPATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	LOYER MOYEN (\$)	TAUX D’INNOCUPATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	LOYER MOYEN (\$)
STUDIOS	N/A	16	N/A	N/A	7	431 \$ (b)
1 CHAMBRE	0 % (d)	74	722 \$ (b)	0 % (c)	129	459 \$ (b)
2 CHAMBRES	0,3 % (a)	478	929 \$ (a)	N/A	184	654 \$ (b)
3 CHAMBRES ET +	0 % (d)	53	1 046 \$ (c)	0 % (d)	57	652 \$ (b)
TOTAL	0,2 % (a)	621	911 \$ (a)	0,6 % (b)	377	585 \$ (b)

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives : a – Excellent ; b- Très bon ; c - Bon ; d - Passable (utiliser avec prudence)

Source : SCHL (2024), [Portail de l’information sur le marché de l’habitation](#) (données issues de l’Enquête sur les logements locatifs)

Tableau 30 Évolution du le marché locatif (logements privés) de Saint-Raymond entre Octobre 2020 et 2023

TYPE DE LOGEMENT	TAUX D’INNOCUPATION				NOMBRE DE LOGEMENTS				LOYER MOYEN (\$)			
	Oct. 20	Oct. 21	Oct. 22	Oct. 23	Oct. 20	Oct. 21	Oct. 22	Oct. 23	Oct. 20	Oct. 21	Oct. 22	Oct. 23
STUDIOS	0 % (a)	N/A	N/A	N/A	9	9	7	7	364 \$ (a)	N/A	N/A	431 \$ (b)
1 CHAMBRE	4,6 % (d)	N/A	1,4 % (a)	0 % (c)	113	121	121	129	455 \$ (a)	459 \$ (a)	460\$ (a)	459 \$ (b)
2 CHAMBRES	2,1 % (c)	0 % (c)	N/A	N/A	186	179	176	184	560 \$ (a)	556 \$ (a)	584 \$ (b)	654 \$ (b)
3 CHAMBRES ET +	0 % (b)	0 % (c)	0 % (c)	0 % (d)	55	53	51	57	605 \$ (a)	596 \$ (a)	651\$ (a)	652 \$ (b)
TOTAL	2,4 % (b)	0,9 % (d)	1,2 % (a)	0,6 % (b)	363	362	355	377	530 \$ (a)	529 \$ (a)	546 \$ (a)	585 \$ (b)

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives : a – Excellent ; b- Très bon ; c - Bon ; d - Passable (utiliser avec prudence)

Source : SCHL (2024), [Portail de l’information sur le marché de l’habitation](#) (données issues de l’Enquête sur les logements locatifs)

Tableau 31 Évolution des loyers moyens (logements privés) de Saint-Raymond entre Octobre 2020 et 2023

TYPE DE LOGEMENT	Oct. 20		Oct. 21		Oct. 22		Oct. 23		VARIATION 2020 - 2023
	LOYERS MOYENS	VARIATION ANNUELLE	LOYERS MOYENS	VARIATION ANNUELLE	LOYERS MOYENS	VARIATION ANNUELLE	LOYERS MOYENS	VARIATION ANNUELLE	
STUDIOS	364 \$ (a)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	431 \$ (b)	N/A	+18%
1 CHAMBRE	455 \$ (a)	N/A	459 \$ (a)	+1%	460\$ (a)	0%	459 \$ (b)	0%	+1%
2 CHAMBRES	560 \$ (a)	N/A	556 \$ (a)	-1%	584 \$ (b)	+5%	654 \$ (b)	+12%	+17%
3 CHAMBRES ET +	605 \$ (a)	N/A	596 \$ (a)	-1%	651\$ (a)	+9%	652 \$ (b)	0%	+8%
TOTAL	530 \$ (a)	N/A	529 \$ (a)	0%	546 \$ (a)	+3%	585 \$ (b)	+7%	+10%

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives : a – Excellent ; b- Très bon ; c - Bon ; d - Passable (utiliser avec prudence)

Source : SCHL (2024), [Portail de l’information sur le marché de l’habitation](#) (données issues de l’Enquête sur les logements locatifs)

« Sous-occupation » des logements : Nombre de logements par 1000 habitants en 2021

COMMENTAIRE MÉTHODOLOGIQUE SUR LA « SOUS-OCCUPATION » DES LOGEMENTS

Pour arriver aux constats présentés dans cette section, des données ont été mises en parallèle, c'est-à-dire mises l'une à côté de l'autre (**Tableau 32**) mais sans faire de croisements directs.

Un autre phénomène intéressant à documenter sur la situation du logement s'observe par rapport à la « sous-occupation » des logements, qui représente un paradoxe dans le contexte actuel. Il n'y a jamais eu autant d'espaces vides dans les habitations du Québec : de plus en plus de gens occupent un logement « trop grand » pour leurs besoins en raison de la diminution de la taille des ménages au fil des années.

En 2021, c'est au Québec qu'on observait la proportion la plus élevée de ménages vivant seuls au Canada (19 %)⁵³. Notamment, entre les recensements de 2011 et de 2021, il s'est ajouté quelque 223 000 ménages supplémentaires d'une seule personne au cours de cette période décennale⁵⁴ au Québec. Selon une étude de Statistique Canada publiée en 2022, cette hausse du nombre de ménages d'une seule personne s'explique presque entièrement par le vieillissement de la population⁵⁵.

Dans Portneuf, trois quart (77 %) des logements demeurent en 2021 des maisons unifamiliales (voir **Graphique 2**). Tandis qu'on rapporte que le nombre moyen de pièces par logement est de 6,3 pièces dans Portneuf en 2021⁵⁶, ces maisons, regroupent souvent plus de deux chambres à coucher.

- Or, à mesure que les populations vieillissent, et que les ménages diminuent en taille, cela fait en sorte que bon nombre d'habitations ne sont pas occupées à leur plein potentiel : les pièces pouvant servir de chambre sont de moins en moins occupées pour cette fonction.
- Les ménages vieillissants n'ont parfois d'autre choix que de quitter leur maison pour se reloger dans des habitations adaptées à leur condition.
- Toutefois, ces résidences adaptées ne sont pas un remède à tout, et représentent plutôt une alternative qu'une solution au maintien à domicile des aînés.

Les 18 municipalités portneuvoises présentent une situation variant d'un endroit à l'autre. Le **tableau 32** permet de faire certains constats selon le ratio du nombre de logements pour une proportion de 1000 habitants, qui s'interprète de la façon suivante :

- Un ratio élevé (500 et +) signifie que les habitants y sont généralement moins nombreux par résidences ;
- Un ratio bas (499 et -) signifie que les habitants y sont généralement plus nombreux par résidences.

D'après l'indice présenté au tableau ci-dessous, la moitié des municipalités (9 sur 18) de la MRC de Portneuf présentent un indice de plus de 450 logements pour 1000 habitants, tandis qu'on peut également y observer un âge médian relativement élevé pour les ménages qui y habitent.

- Les municipalités suivantes sont celles où ces données laissent entrevoir que les logements y sont davantage « sous-occupés » : Rivière-à-Pierre, Sainte-Christine-d'Auvergne et Saint-Ubalde.

⁵³ Ici Radio-Canada (2024), *Logement, énergie : « la crise des pièces vides » pèse sur le Québec*

⁵⁴ APCHQ (2024), *Bulletin de l'habitation – prévisions provinciales 2024-2025 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielle au Québec*

⁵⁵ Statistique Canada (2022), *Vivre en solo*

⁵⁶ MRC de Portneuf (2021), *Fiche statistique – thème : logement*

Tableau 32 Nombre de logements pour 1000 habitants dans les municipalités de Portneuf en 2021

MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	SECTEUR	POPULATION TOTALE (2021)	NOMBRE DE LOGEMENTS (2021)	RATIO LOGEMENTS / 1000 HABITANTS	TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES	ÂGE MÉDIAN DES MÉNAGES	PROPORTION MAISONS UNIFAMILIALES
Rivière-à-Pierre	Nord	625	330	528	1,9	58,8	93,9%
Sainte-Christine-d'Auvergne	Nord	617	325	527	1,9	54,4	98,5%
Saint-Ubalde	Ouest	1 456	730	501	2	58,4	84,4%
Lac-Sergent	Nord	541	265	490	2,1	48,8	94,3%
Saint-Alban	Ouest	1 196	585	489	2,1	53,2	85,5%
Portneuf	Sud	3 329	1 610	484	2	49,6	75,2%
Deschambault-Grondines	Ouest	2 235	1 045	468	2,1	48,4	75,6%
Saint-Basile	Est	2 709	1 265	467	2,1	45,2	81,4%
Saint-Léonard-de-Portneuf	Nord	1 140	520	456	2,2	47,6	88,5%
Saint-Raymond	Nord	11 108	4 970	447	2,2	46,8	80%
Donncona	Sud	7 436	3 300	444	2,1	44,8	56,4%
Cap-Santé	Sud	3 594	1 589	442	2,3	44	81,8%
Saint-Thuribe	Ouest	298	130	436	2,2	46,8	100%
Neuville	Est	4 475	1 885	421	2,4	46	84,1%
Pont-Rouge	Est	10 121	4 180	413	2,4	40,4	74,3%
Saint-Gilbert	Ouest	283	110	389	2,4	50,8	95,7%
Saint-Casimir	Ouest	1 449	550	380	2,6	55,5	79,1%
Saint-Marc-des-Carières	Ouest	2 901	925	319	2,1	52,4	69%
MRC de Portneuf	-	55 523	24 314	438	2,2	46	76,7%

Source : Statistique Canada, recensement de 2021

Bilan des permis de constructions résidentielles émis dans les municipalités de la MRC de Portneuf

COMMENTAIRE MÉTHODOLOGIQUE SUR LA SECTION SUIVANTE (DIFFÉRENCE ENTRE UN PERMIS « ÉMIS » ET UN PERMIS « FERMÉ »)

La section suivante présente des données liées aux permis municipaux autorisant de nouvelles constructions résidentielles. Dans le jargon municipal, un permis « émis » signifie qu'il a été accordé pour une construction dite « projetée » ou « future ». Il arrive parfois que certains permis n'aboutissent pas en une construction pour autant : parfois les travaux sont annulés ou retardés un certain temps par exemple.

Ainsi, c'est uniquement lorsqu'une construction est complétée qu'un permis devient « fermé ». Or, les données présentées dans cette section concernent les permis « émis » par les différentes municipalités de Portneuf.

Des changements se sont opérés depuis 2022 et ont impacté le développement domiciliaire dans Portneuf :

- En 2022 (**Tableau 33**), en moyenne, 4 nouveaux permis de constructions résidentiels sur 5 (79,4 %)

étaient destinés à construire des résidences unifamiliales (maisons individuelles), pour un total de 305 permis accordés pour ce type de constructions.

- En 2023 (**Tableau 34**), on assiste à certain revirement : la proportion de permis de constructions de résidences unifamiliales a quelque peu diminué (72,6 %), mais, au total, le nombre de permis pour ce type de constructions a grandement diminué, passant de 305 en 2022 à 172 en 2023, (-43,6 %).
- Globalement, le nombre de permis accordés pour des nouvelles constructions résidentielles (tout type confondu) a aussi diminué entre 2022 et 2023 (-38,3 %). Cela laisse entrevoir que la demande pour construire de nouvelles résidences, qu'elles soient unifamiliales ou multifamiliales, a ralenti en 2023.

Or, le **tableau 33** ne présente pas le nombre de logements liés aux permis accordés en 2022 (contrairement au **tableau 34** qui précise cette donnée) il s'agit d'une nouveauté dans les données publiées par la MRC de Portneuf en 2024 qui permet d'avoir un degré de précision supplémentaire quant aux tendances de développement domiciliaire.

- Selon les données sur les logements liés aux permis accordés (**Tableau 34**), il y a eu une diminution de 38,3 % des logements projetés à la construction entre 2022 et 2023.
- Le **tableau 35** présente un ratio entre le nombre de permis émis et le nombre de logements liés à ces derniers, ce qui permet d'observer une tendance entre 2014 et 2023. Plus bas est le ratio, davantage que les constructions unifamiliales ont été populaires durant une année. À mesure que ce ratio augmente, cela signifie une augmentation de la densité résidentielle durant une année.
 - Ainsi, les années 2014, 2017, 2018, 2019 ont été des années où le développement domiciliaire a été majoritairement tourné vers des constructions unifamiliales.
 - À l'inverse, les périodes 2015-2016 et 2020-2023 ont été des années où le nombre de logements liés aux permis émis était plus élevé, ce qui laisse entrevoir que davantage de constructions multifamiliales ont été projetées durant ces années. On constate ainsi que depuis 2022, les municipalités accordent davantage de permis pour des projets multifamiliaux.

Enfin, au niveau des différences entre les municipalités qui composent la MRC de Portneuf, il se dégage également certains constats intéressants :

- En 2022 comme en 2023, c'est à Pont-Rouge et à Saint-Raymond que la majorité des permis de constructions résidentielles ont été émis. En 2023, c'est également dans ces deux municipalités que le nombre de logements projetés par rapport à ces permis est le plus nombreux.
- En 2023, 10 des 18 municipalités de Portneuf ont émis moins de permis résidentiels qu'en 2022.
- Entre 2014 et 2023 (**Tableau 35**), 7 des 18 municipalités de Portneuf ont conservé une moyenne de logements liés aux permis émis de plus de 1,20.
 - La plus haute moyenne se trouve du côté de Pont-Rouge (1,61 logements en moyenne par permis ; pour un total de 1297 logements prévus à la construction durant cette période).
 - À l'inverse, les municipalités de Lac-Sergent, Portneuf, Rivière-à-Pierre, Saint-Alban, Saint-Casimir, Sainte-Christine-d'Auvergne et Saint-Thuribe ont construit, en quasi-exclusivité, que des maisons unifamiliales (ratio de 1,05 logements et moins par permis émis). Aucune de ces municipalités se trouve à l'Est du territoire de Portneuf.

Tableau 33 Répartition des types de permis de constructions résidentielles émis dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2022

MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	Unifamilial	Bifamilial	Multifamilial	Villégiature	Maison mobile	Total des permis émis	% MRC
Cap-Santé	26	1	2	-	-	29	7,6%
Deschambault-Grondines	8	1	-	-	-	9	2,3%
Donncona	12	4	1	-	-	17	4,4%
Lac-Sergent	6	-	-	-	-	6	1,6%
Neuveville	10	-	1	-	-	11	2,9%
Pont-Rouge	112	6	5	-	-	123	32%
Portneuf	7	1	1	4	-	13	3,4%
Rivière-à-Pierre	4	-	-	10	-	14	3,6%
Saint-Alban	5	-	-	6	1	12	3,1%
Saint-Basile	14	1	2	1	-	18	4,7%
Saint-Casimir	5	-	-	-	-	5	1,3%
Sainte-Christine-d'Auvergne	14	-	-	7	-	21	5,5%
Saint-Gilbert	1	-	-	-	-	1	0,3%
Saint-Léonard-de-Portneuf	4	-	-	-	-	4	1,0%
Saint-Marc-des-Carières	1	1	1	-	-	3	0,8%
Saint-Raymond	74	1	3	13	-	91	23,7%
Saint-Thuribe	-	-	-	-	-	0	0%
Saint-Ubalde	2	-	-	5	-	7	1,8%
Total – MRC de Portneuf	305	16	16	46	1	384	-
% du type de permis résidentiels	79,4%	4,2%	4,2%	12,0%	0,3%	-	-

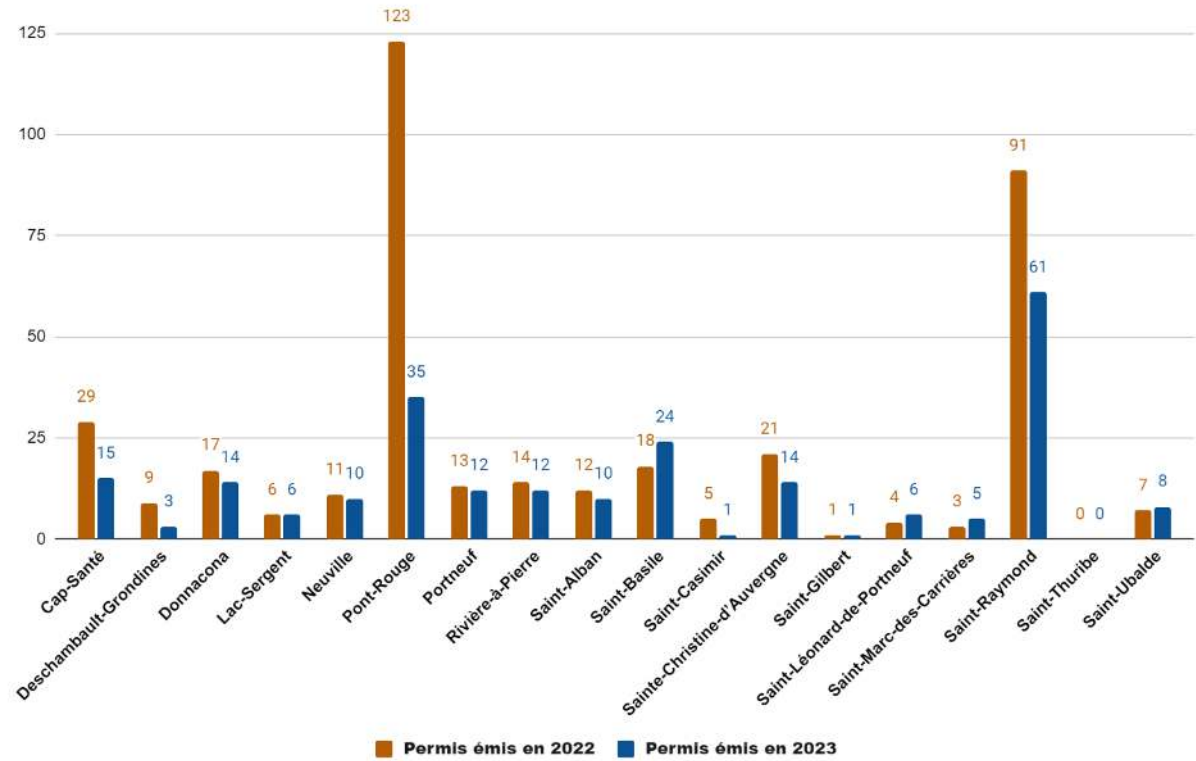
Source : MRC de Portneuf, Tableau des permis émis – Compilation 2022

Tableau 34 Répartition des types de permis de constructions résidentielles émis (et nombre total de nouveaux logements liés aux permis) dans les municipalités de la MRC de Portneuf en 2023

MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	Unifamilial	Bifamilial	Multifamilial	Villégiature	Maison mobile	Total des permis émis	% MRC	Variation 2022-2023
Cap-Santé	12 (12)	1 (2)	2 (24)	-	-	15 (38)	6,3% (10,8%)	-48,3%
Deschambault-Grondines	3 (3)	-	-	-	-	3 (3)	1,3% (0,8%)	-66,7%
Donncona	11 (11)	2 (4)	1 (4)	-	-	14 (19)	5,9% (5,4%)	-17,6%
Lac-Sergent	6 (6)	-	-	-	-	6 (6)	2,5% (1,7%)	0,0%
Neuveville	9 (9)	1 (2)	-	-	-	10 (11)	4,2% (3,1%)	-9,1%
Pont-Rouge	32 (32)	-	3 (44)	-	-	35 (76)	14,8% (21,5%)	-71,5%
Portneuf	8 (8)	-	-	3 (3)	1 (1)	12 (12)	5,1% (3,4%)	-7,7%
Rivière-à-Pierre	1 (1)	-	-	-	-	12 (12)	5,1% (3,4%)	-14,3%
Saint-Alban	7 (7)	-	-	3 (3)	-	10 (10)	4,2% (2,8%)	-16,7%
Saint-Basile	20 (20)	-	2 (12)	2 (2)	-	24 (34)	10,1% (9,6%)	+33,3%
Saint-Casimir	1 (1)	-	-	-	-	1 (1)	0,4% (0,3%)	-80,0%
Sainte-Christine-d'Auvergne	13 (13)	-	-	1 (1)	-	14 (14)	5,9% (4%)	-33,3%
Saint-Gilbert	1 (1)	-	-	-	-	1 (1)	0,4% (0,3%)	0%
Saint-Léonard-de-Portneuf	2 (2)	-	-	4 (4)	-	6 (6)	2,5% (1,7%)	+50,0%
Saint-Marc-des-Carières	4 (4)	-	1 (6)	-	-	5 (10)	2,1% (2,8%)	+66,7%
Saint-Raymond	38 (38)	1 (2)	3 (22)	19 (19)	-	61 (81)	25,7% (22,8%)	-33,0%
Saint-Thuribe	-	-	-	-	-	0 (0)	0% (0%)	0%
Saint-Ubalde	4 (4)	-	1 (12)	3 (3)	-	8 (19)	3,4% (5,4%)	+14,3%
Total - MRC de Portneuf	172 (172)	5 (10)	13 (124)	46 (46)	1 (1)	237 (353)	-	-
% du type de permis	72,6%	2,1%	5,5%	19,4%	0,4%	-	-	-
Variation permis émis 2022-2023	-43,6%	-68,8%	-18,8%	0%	0%	-38,3%	-	-

Source : MRC de Portneuf, Tableau des permis émis – Compilation 2023

Graphique 4 Nombre de permis de constructions résidentielles émis par les municipalités de Portneuf en 2022 et 2023



Source : MRC de Portneuf, Tableau des permis émis – Compilation 2022 et 2023

Tableau 35 Répartition des permis de constructions résidentielles émis (et nombre total de nouveaux logements liés aux permis) dans les municipalités de la MRC de Portneuf entre 2014 et 2023

MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL PERMIS ÉMIS (TOTAL LOGEMENTS LIÉS)	RATIO NB. LOGEMENTS / PERMIS ÉMIS
Cap-Santé	34 (40)	19 (21)	12 (13)	12 (13)	16 (17)	14 (14)	17 (22)	19 (24)	29 (40)	15 (38)	187 (242)	1,29
Deschambault-Grondines	16 (17)	8 (13)	4 (6)	5 (5)	9 (12)	6 (9)	5 (7)	7 (9)	9 (10)	3 (3)	72 (91)	1,26
Donncona	41 (42)	15 (54)	16 (16)	9 (9)	54 (68)	42 (59)	39 (54)	22 (27)	17 (24)	14 (19)	269 (372)	1,38
Lac-Sergent	4 (4)	4 (4)	3 (3)	4 (4)	2 (2)	4 (4)	6 (6)	14 (14)	6 (6)	6 (6)	53 (53)	1,00
Neuville	30 (38)	17 (18)	9 (9)	13 (13)	12 (10)	5 (5)	19 (19)	18 (28)	10 (32)	10 (11)	141 (183)	1,29
Pont-Rouge	66 (80)	57 (62)	50 (246)	72 (82)	44 (51)	79 (93)	85 (169)	194 (268)	121 (170)	35 (76)	803 (1297)	1,61
Portneuf	16 (16)	18 (18)	26 (26)	20 (20)	11 (12)	9 (9)	18 (19)	14 (14)	13 (19)	12 (12)	157 (165)	1,05
Rivière-à-Pierre	6 (6)	3 (3)	6 (6)	5 (5)	8 (8)	7 (7)	8 (8)	17 (17)	14 (14)	12 (12)	86 (86)	1,00
Saint-Alban	8 (8)	14 (14)	11 (11)	4 (4)	2 (2)	4 (4)	8 (8)	12 (12)	12 (12)	10 (10)	85 (85)	1,00
Saint-Basile	13 (14)	9 (12)	9 (10)	10 (10)	10 (10)	8 (8)	7 (7)	7 (7)	18 (29)	24 (34)	115 (141)	1,23
Saint-Casimir	2 (2)	2 (2)	3 (3)	2 (2)	5 (5)	2 (2)	3 (3)	6 (6)	5 (5)	1 (1)	31 (31)	1,00
Sainte-Christine d'Auvergne	12 (12)	12 (12)	18 (18)	11 (11)	12 (12)	14 (14)	11 (11)	21 (21)	21 (21)	14 (14)	146 (146)	1,00
Saint-Gilbert	3 (3)	1 (2)	2 (3)	0	1 (1)	1 (1)	3 (4)	2 (2)	1 (1)	1 (1)	15 (18)	1,20
Saint-Léonard-de-Portneuf	4 (4)	6 (6)	8 (8)	3 (3)	3 (3)	4 (4)	6 (6)	10 (15)	4 (4)	6 (6)	54 (59)	1,09
Saint-Marc-des-Carières	14 (15)	19 (20)	15 (20)	10 (15)	7 (7)	4 (4)	6 (16)	4 (10)	3 (9)	5 (10)	87 (126)	1,45
Saint-Raymond	89 (95)	89 (109)	75 (76)	87 (87)	89 (90)	92 (97)	106 (107)	114 (122)	91 (110)	61 (81)	893 (974)	1,09
Saint-Thuribe	1 (1)	0	1 (1)	0	2 (2)	2 (2)	2 (2)	1 (1)	0	0	9 (9)	1,00
Saint-Ubalde	3 (3)	4 (4)	9 (9)	8 (8)	2 (2)	9 (9)	4 (4)	16 (16)	7 (7)	8 (19)	70 (81)	1,16
MRC de Portneuf	362 (400)	297 (374)	277 (484)	275 (291)	287 (314)	306 (345)	353 (472)	498 (613)	381 (513)	237 (353)	3273 (4159)	-
RATIO NOMBRE LOGEMENTS / PERMIS ÉMIS	1,10	1,26	1,75	1,06	1,09	1,13	1,34	1,23	1,35	1,49	1,27	-

Source : MRC de Portneuf, Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 2024

Comparaison entre les secteurs (Nord, sud, est, ouest) de Portneuf par rapport au nombre de permis émis et de logements construits entre 2014 et 2023

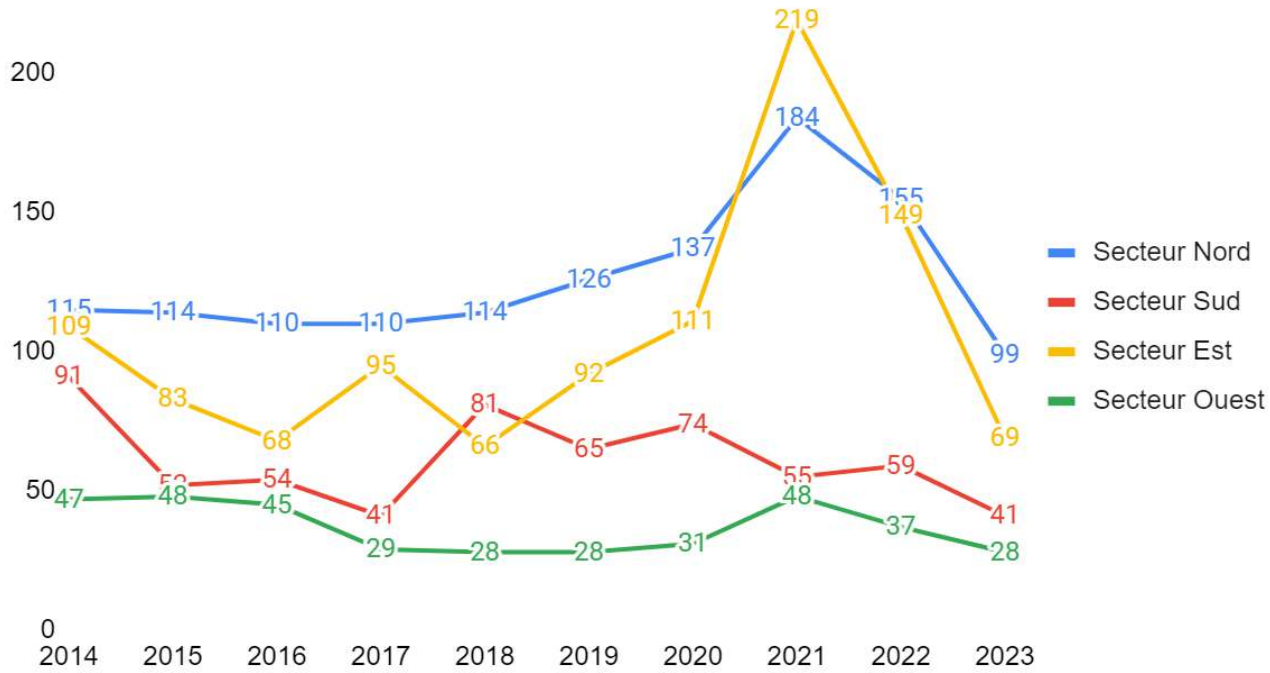
RAPPEL – QUATRE SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DE PORTNEUF (NORD, SUD, EST, OUEST)

- *Le nord : Lac Sergent, Rivière-à-Pierre, Sainte-Christine-d’Auvergne, Saint-Léonard-de-Portneuf et Saint-Raymond*
- *Le sud : Cap-Santé, Donnacona et Portneuf*
- *L’est : Neuville, Pont-Rouge et Saint-Basile*
- *L’ouest : Deschambault-Grondines, Saint-Alban, Saint-Casimir, Saint-Gilbert, Saint-Marc-des-Carières, Saint-Thuribe et Saint-Ubalde*

Il est intéressant de comparer les situations des différents secteurs qui composent la MRC de Portneuf quant à leurs développements résidentiels respectifs.

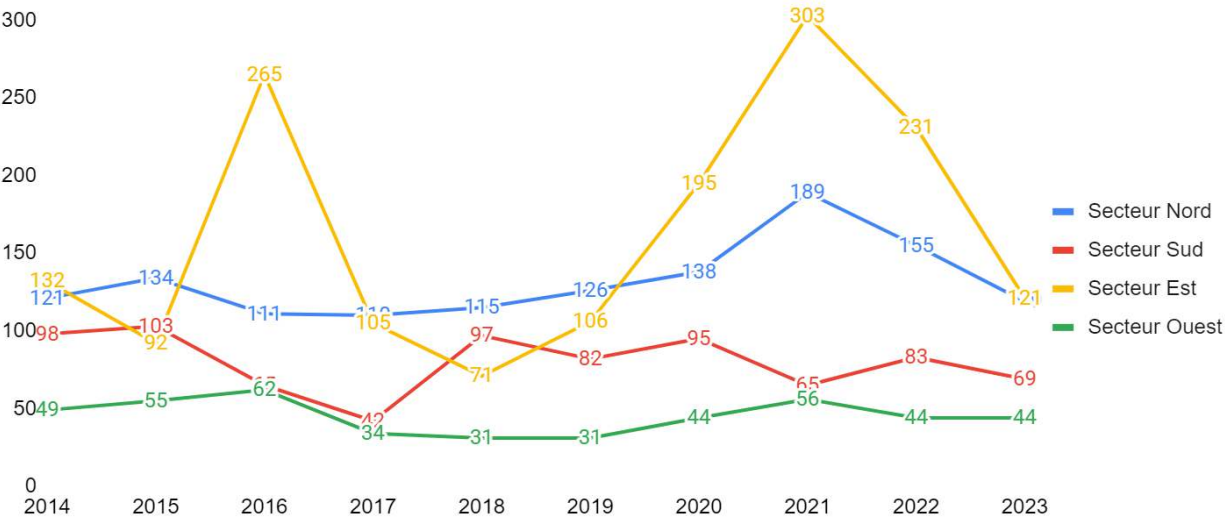
- Tout d’abord, on remarque que c’est au Nord et à l’Est de Portneuf qu’on retrouve les plus grands nombres de permis émis (**Graphique 5**).
 - Cela suppose donc que le développement y a été plus marqué qu’aux secteurs Sud et Ouest au cours de la période 2014-2023.
 - On constate également que le développement immobilier a connu une forte poussée dans les secteurs Nord et Est durant la période 2019-2021, puis a connu un ralentissement depuis 2021.
- Au niveau des logements construits et projetés (**Graphique 6**), bien qu’on constate à nouveau que ce sont les secteurs Nord et Est qui se démarquent, on observe tout de même quelques différences avec par rapport aux données sur les permis émis :
 - Le secteur Est a connu deux « boom » de développement immobilier depuis 2014, un premier en 2016 et un deuxième en 2021.
 - Les trois autres secteurs ont suivi des tendances de développement immobilier relativement stables durant cette période, mais on remarque quand même que le secteur Nord a connu une progression marquée du nombre de logements construits en 2021.
- Enfin, le dernier graphique présente le nombre total de logements totaux par secteurs (**Graphique 7**). Ce graphique permet notamment de constater les phénomènes suivants :
 - C’est dans le **secteur Est** qu’on trouve le plus grand nombre de logements construits, avec une progression constante depuis 2014. À l’inverse, l’Ouest en dénombre près de deux fois moins, malgré que 7 localités composent ce secteur, contrairement à 3 municipalités dans l’Est.
 - Le **secteur Nord** a connu une forte progression du nombre de logements total entre 2022 et 2023, passant à 6 558, ce qui dépasse le total de logements dans le secteur Sud.
 - Le **secteur Sud** se développe à un rythme stable, mais plus lent que ceux observés dans les secteurs Est et Nord.
 - Malgré un développement stable, mais lent, c’est dans le **secteur Ouest** qu’on retrouve le moindre nombre de logements, totalisant 4 044 logements en 2023.

Graphique 5 Nombre de permis de constructions résidentielles émis dans les différents secteurs de Portneuf entre 2014 et 2023



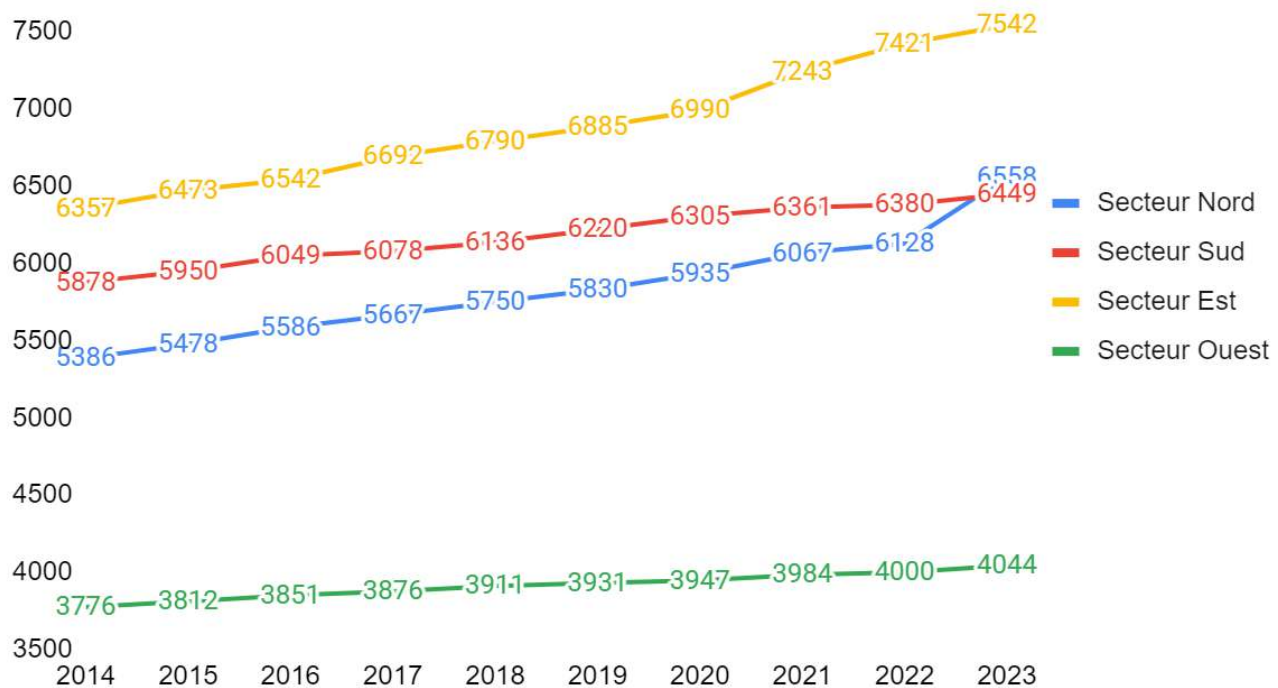
Source : MRC de Portneuf, Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 2024

Graphique 6 Nombre de nouveaux logements construits dans les différents secteurs de Portneuf entre 2014 et 2023



Source : MRC de Portneuf, Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 2024

Graphique 7 Nombre total de logements construits dans les différents secteurs de Portneuf entre 2014 et 2023



Source : MRC de Portneuf, Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 2024

Situation sur les logements touristiques « légaux » et « illégaux » offerts en location sur le site Airbnb

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a mené, au début 2023, un premier dénombrement des locations offertes sur la plateforme « AirBnB ». Il s'agissait de la première fois qu'un tel exercice était mené au Québec. La plateforme Airbnb et le modèle de location à courte durée qu'elle représente ont « ...des effets sociaux dévastateurs: perte nette de logements locatifs, hausse des loyers, spéculation immobilière, évictions forcées, gentrification, nuisances de voisinage, destruction du tissu social, perte d'identité de quartiers et communautés entières, évasion fiscale...⁵⁷ »

En date de février 2023, il y avait 29 482 locations offertes sur Airbnb pour tout le Québec⁵⁸. De ces annonces, 23 245 n'étaient pas certifiées, donc illégales, soit une proportion de 79 %. Or, l'analyse du RCLALCQ se fonde sur un portrait « conservateur » d'Airbnb : les données ont été récoltées durant la basse-saison touristique. Plus précisément dans Portneuf, les données disponibles (**Tableau 36**) permettent d'observer les réalités suivantes :

- En 2023, on dénombrait un total de 258 locations offertes sur Airbnb. La majorité (56%) étaient offertes à Saint-Raymond et Pont-Rouge.
- Quant aux secteurs :
 - C'est au **Nord** qu'on trouvait le plus grand nombre de locations offertes (117), dont la majorité (70) étaient illégales, ce qui représente 59 % des locations court-terme offertes dans le secteur.
 - On dénombrait relativement peu de locations court-terme offertes au **Sud** (29), or c'est dans ce secteur que la proportion de locations « illégales » était la plus élevée (93 %)
 - À l'**Est**, les locations court-terme se trouvaient surtout à Pont-Rouge (66), tandis qu'on en comptait 10 à Neuville et aucune à Saint-Basile. 2 locations sur 3 (67 %) étaient illégales dans ce secteur.

⁵⁷ RCLALQ (2023), [La démesure Airbnb – un saccage du parc locatif québécois](#)

⁵⁸ Ibid.

- Il y avait très peu de locations offertes dans l'**Ouest** (17), dont la majorité (12) étaient « illégales » au moment du dénombrement (70 %). Toutefois, certaines municipalités telles que Deschambault-Grondines font face à des enjeux de locations touristiques indésirées par la population locale.
- **Globalement**, le nombre de logements offerts en locations court-terme dans Portneuf demeure proportionnellement peu élevé en comparaison avec d'autres MRC du Québec.
 - Considérant qu'il se trouve un total de 24 810 logements dans Portneuf, les 258 offerts en location court-terme représentent ainsi que 1% du parc immobilier.
 - Deux tiers des logements offerts en location court terme dans Portneuf en 2023 étaient toutefois « illégaux », c'est-à-dire sans certification.

Tableau 36 Nombre de locations court-terme (AirBnB) légales et illégales (sans certification) dans la MRC de Portneuf en comparaison avec autres MRC de la Capitale-Nationale (2023)

SECTEUR	MUNICIPALITÉ / TERRITOIRE	Locations court-terme (AirBnB)			
		Légal	Illégal	Total	% illégal
Nord	Lac-Sergent	7	5	12	41,7%
	Rivière-à-Pierre	7	8	15	53,3%
	Sainte-Christine-d'Auvergne	3	0	3	0%
	Saint-Léonard-de-Portneuf	2	6	8	75%
	Saint-Raymond	28	51	79	64,6%
Sud	Cap-Santé	0	5	5	100%
	Donnacona	1	7	8	87,5%
	Portneuf	1	15	16	93,8%
Est	Neuveville	3	7	10	70%
	Pont-Rouge	22	44	66	66,7%
	Saint-Basile	-	-	-	-
Ouest	Deschambault-Grondines	5	9	14	64,3%
	Saint-Alban	-	-	-	-
	Saint-Casimir	-	-	-	-
	Saint-Gilbert	-	-	-	-
	Saint-Marc-des-Carrières	0	3	3	100%
	Saint-Thuribe	-	-	-	-
	Saint-Ubalde	-	-	-	-
	MRC de Portneuf	83	175	258	67,8%
	<i>MRC de la Jacques-Cartier</i>	151	249	400	62,2%
	<i>MRC de Côte-de-Beaupré</i>	246	310	556	55,7%
	<i>MRC de Charlevoix</i>	332	402	734	54,7%
	<i>MRC de Charlevoix-Est</i>	83	258	341	75,6%
	Capitale-Nationale	1482	2819	4301	65,5%

- : aucune donnée disponible

Source : RCLALQ (2023), [La démesure Airbnb – un saccage du parc locatif québécois](#) (données issues de la SCHL)

Recherche en logements locatifs dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023 – un aperçu

Faits saillants

- Obtenir une vision précise des besoins en logements locatifs des ménages à Portneuf est une tâche ardue, notamment en raison du manque de données statistiques dans ce domaine. Pour pallier cette lacune, une démarche a été entreprise pour recenser les publications sur deux pages Facebook largement utilisées par la communauté portneuvoise pour exprimer leurs besoins en logement ([Spotted Comté de Portneuf](#) – suivie par 26 000 abonnés et [Propriétés à louer ou à vendre dans Portneuf](#) – comptant 11 000 membres).
- Au cours de l'année 2023, ce sont ainsi 492 annonces de recherche d'un logement locatif dans Portneuf qui ont été répertoriées par cet exercice. La méthodologie et les résultats de cet exercice sont précisés en annexe. Cet échantillon permet ainsi d'avoir un aperçu des besoins des ménages en recherche de logement locatif dans Portneuf.
- **Période de recherche en logement locatif** : C'est lors de la saison hivernale (Janvier, Février, Mars et Décembre 2023) que les gens sont les plus nombreux à se chercher un logement locatif, ce qui correspond notamment à la période de renouvellement des baux locatifs.
- **Lieux recherchés** : Les villes les plus recherchées pour un logement locatif dans Portneuf en 2023 sont Donnacona (17,6 %), Pont-Rouge (14 %) et Saint-Raymond (12,1 %). À l'inverse, certaines municipalités telles que Lac Sergent (0%), Saint-Gilbert (0,1%), Sainte-Christine-d'Auvergne (0,5%) et Saint-Ubalde (0,8%) ont été très rarement mentionnées comme lieux recherchés par des gens désirant se loger dans un logement locatif.
- **Types de logements recherchés** :
 - 5,3 % des publications mentionnaient chercher une chambre seulement, plutôt qu'un logement ;
 - 11,4 % des publications mentionnaient rechercher spécifiquement une maison à louer.
 - 20,5 % des publications mentionnaient rechercher un logement de type 4½ (2 chambres). Si on combine les gens cherchant 2 chambres minimum, alors on arrive à 35,2 % de l'ensemble des annonces (autrement dit, plus du tiers des recherches) ;
 - 26,6 % des publications mentionnaient rechercher un logement d'une chambre ou un « logement d'une chambre ou plus ».
 - 16,9 % des publications mentionnaient rechercher un logement de 3 chambres ou 3 chambres ou plus, tandis que 3,9 % des publications mentionnaient rechercher un logement de 4 chambres ou 4 chambres ou plus.
 - Enfin, on peut également interpréter que les publications mentionnant un nombre minimal de chambres, plutôt qu'un nombre spécifique de chambres, laisse entrevoir que certains ménages sont prêts à se loger dans un logement plus petit que leurs besoins ; soit par manque de disponibilité ou de moyens financiers.
- **Budget disponible** :
 - Aucune publication mentionnait rechercher une chambre seulement n'a indiqué de budget pour ce type de location ;
 - En moyenne, une personne désirant vivre dans un logement d'une chambre désire consacrer un montant mensuel de 604\$ tandis qu'une personne désirant vivre dans un logement d'une

chambre ou plus est quant à elle prête à consacrer un montant de 796\$ par mois ; un écart de 182\$ entre les deux.

- En moyenne, un ménage désirant vivre dans un logement de *deux chambres* désire consacrer un montant mensuel de 895\$ tandis qu'un ménage désirant vivre dans un logement de *deux chambres ou plus* est prêt à consacrer un montant de 994\$ par mois ; un écart de 99\$ entre les deux.
- En moyenne, les ménages mentionnant désirer se loger dans une maison locative (tout nombre de chambre confondu) sont prêts à consacrer un montant mensuel moyen de 1224\$ pour leur loyer.
- **Besoins spécifiques :**
 - ***Animaux de compagnie :***
 - 11,2 % des publications mentionnaient avoir un ou plusieurs chats, 18,4 % des publications mentionnaient avoir un ou plusieurs chiens, et finalement 28,3% mentionnant avoir un/des chat(s) et/ou chien(s) et/ou animaux de toutes sortes.
 - Ainsi, il en ressort que près du tiers des publications rapportées dans cet exercice mentionnaient avoir besoin de se loger dans un endroit acceptant la présence d'animaux.
 - Parmi l'ensemble des publications mentionnant désirer se loger dans une maison locative, 23 % de ces publications mentionnaient également le besoin de s'y loger avec un chien.
 - ***Situations familiales :***
 - 1,4 % des publications mentionnaient rechercher un logement locatif pour un homme seul sans enfant ; 4,1 % des publications étaient faites pour une femme seule sans enfant.
 - 1,8 % des publications mentionnaient rechercher un logement locatif suite à une séparation récente.
 - 0,4 % des publications mentionnaient rechercher un logement locatif pour un père seul accompagné de son/ses enfant(s). 5,7 % des publications étaient faites pour une mère seule accompagnée de son/ses enfant(s). Les mères seules ont ainsi rapporté leur situation bien plus fréquemment que les pères seuls, soit 14 fois plus souvent.
 - Quant au nombre d'enfants par ménages en recherche d'un logement locatif, 5,1 % des publications mentionnaient avoir besoin de loger 1 enfant, 3,3 % mentionnaient 2 enfants, 2,6 % mentionnaient 3 enfants et 1,2 % mentionnaient 4 enfants ou plus.
 - ***Autres situations particulières :***
 - 3,5 % des publications mentionnaient rechercher un logement ou une chambre pour un des travailleur-euse-s.
 - 1 % des publications mentionnaient rechercher un logement ou une chambre pour un ou des immigrant-e-s.
 - 1 % des publications mentionnaient rechercher un logement ou une chambre pour un ou des étudiant-e-s.
 - 2,4 % des publications mentionnaient rechercher un logement ou une chambre pour un ou des aîné-e-s.
- Pour plus d'informations, voir l'**ANNEXE 1**.

7. PORTRAIT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET POUR ÂÎNÉS DANS LA MRC DE PORTNEUF

Faits saillants

- Parmi les MRC de la Capitale-Nationale situées en périphérie de Québec, on constate que la MRC de Portneuf se distinguait en 2022 quant au nombre de logements HLM, PSL et Accèslogis (**Tableau 37**).
 - Outre la ville de Québec, c'est effectivement dans Portneuf qu'on trouve le plus grand nombre de logements subventionnés dans la Capitale-Nationale (par MRC) en 2022, ce qui indique que ce type d'habitations répond à un grand besoin dans Portneuf.
 - Considérant que le parc immobilier de la MRC de Portneuf représentait, en 2021, un total de 24 809 logements privés (tous types confondus), cela signifie donc que les 766 logements subventionnés représentent environ 3 % du parc immobilier portneuvois.
- Tandis que les Offices d'habitation de Baie-Saint-Paul (34,8 %) et de Charlevoix-Est (57 %) présentent les proportions les plus basses de logements HLM en bon état, ceux de la Côte-de-Beaupré (88,7 %), de Québec (71,3 %) et du Grand Portneuf (64,3 %) présentent un meilleur état (**Tableau 38**).
- On dénombre un total de 612 unités dans le parc de logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) de la MRC de Portneuf en 2024 (**Tableau 39**), en légère hausse par rapport aux 602 logements sociaux répertoriés en 2013.
 - Selon les données disponibles, on remarque ainsi que le nombre de logements « HLM » a augmenté de 98 unités depuis 2013, pour s'établir à 403 unités en 2024, soit les deux tiers (66 %) du parc de logements sociaux.
 - Les unités « OSBL » seraient en baisse, passant de 207 en 2013 à 116 en 2024. Certains immeubles catégorisés comme étant « OSBL » en 2013 sont passés à la catégorie « HLM » en 2024, ce qui peut expliquer une partie de cette baisse.
 - On remarque une légère hausse pour les unités « COOP », avec un total de 93 en 2024 comparativement à 90 en 2013.
- Si l'on considère qu'on dénombrait 602 unités dans le parc de logements sociaux en 2013 dans la MRC de Portneuf pour 21 330 ménages (Recensement 2011), et qu'on dénombre 612 unités de ces types de logements en 2024 pour 24 810 ménages (Recensement 2021), cela signifie que la proportion de logements sociaux a légèrement diminué comparativement à la hausse du nombre de ménages observée entre ces deux périodes :
 - En 2013, on dénombrait environ 28 unités de logements sociaux pour 1 000 ménages ;
 - En 2024, on dénombrait environ 24 unités de logements sociaux pour 1 000 ménages.
- Au niveau des clientèles, les proportions des logements sociaux sont similaires à 2013 (**Tableau 40**). On observe 28 logements sociaux destinés à une clientèle aînée de plus qu'en 2013 (+3 %) et 12 logements sociaux « multientèle » supplémentaires (+2 %).
 - Toutefois, les logements sociaux destinés à des ménages « à besoins particuliers » sont passés de 38 (6 %) en 2013 à 0 (0 %) en 2024. Cette donnée peut toutefois s'expliquer par une interprétation différente des vocations de ces logements entre 2013 et 2024.
- Parmi les 25 immeubles HLM présents sur le territoire de la MRC de Portneuf en 2024 (**Tableau 41**) :
 - 16 immeubles sont destinés à des clientèles aînées (269 unités), ce qui représente ainsi les deux tiers (67 %) des 403 unités HLM de Portneuf.
 - Parmi ces 269 unités, on en retrouve 20 qui sont toutefois destinées à des clientèles de

- 70 ans et + (Habitation Papillon des Jardins) plutôt que 50 ans et +.
- 7 immeubles sont destinés à des ménages familiaux (86 unités), soit 21 % des 403 unités HLM.
 - 2 immeubles (Jardins Lambert et Appartements Ste-Jeanne – 48 unités au total) desservent plus d'un type de clientèle (santé mentale, personnes seules et/ou besoins spéciaux).
 - Au plan géographique, le parc des HLM est plutôt uniformément réparti : 13 des 18 municipalités portneuvoises dénombrent un ou plusieurs immeubles d'HLM. On observe toutefois certaines disparités quant aux types de clientèles desservies par rapport au territoire :
 - Parmi les 16 immeubles HLM destinés aux personnes âgées, 5 sont situés dans le secteur Sud (82 unités), 5 sont situés à l'Ouest (80 unités), 4 à l'Est (81 unités) et 2 au Nord (26 unités).
 - Les unités HLM destinées aux ménages familiaux, sont quant à elles situées en majorité au Nord (38 unités) et au Sud (28 unités), tandis qu'on dénombre 12 unités à l'Est et 8 unités à l'Ouest.
 - Au niveau des Résidences privées pour aînés (RPA) (**Tableau 44**), bien que ces résidences ne soient généralement pas considérées comme des logements sociaux ni communautaires, elles représentent une ressource appréciable sur l'ensemble du territoire. En 2013, le territoire de la MRC était desservi par 23 RPA. Ces résidences offraient alors 336 chambres selon les données compilées dans le Portrait sur le logement de 2013⁵⁹. Or, ce nombre varie d'une source à l'autre, tandis qu'on observe dans un autre portrait régional sur les milieux de vie des aînés⁶⁰ montrant que ce nombre était établi à 632 pour décembre 2013.
 - Malgré certaines fermetures de résidences privées pour aînés depuis 2013, le territoire de la MRC est desservi, au début de 2024, par un total de 16 résidences certifiées.
 - Des plus grandes résidences ont remplacé des plus petites : Les RPA de Portneuf offrent désormais un total de 848 chambres ou unités certifiées.
 - La grande majorité (13) des RPA certifiées sont à but lucratif ; le même nombre (13) est destiné à des clientèles non-autonomes (nécessitant une assistance personnelle).
 - Deux projets d'habitation incluant des logements sociaux et abordables pour aînés sont en cours de réalisation au moment d'écrire ces lignes : Résidence Chantejoie (Saint-Raymond) – 40 unités prévues et La Coop des Marées (Deschambault-Grondines) – 17 unités prévues.
 - Le nombre de places en unités locatives dédiées spécifiquement aux clientèles aînées (RPA, HLM, COOP et CHSLD) a évolué depuis 2014 comparativement à la population portneuvoise âgée de 65 ans et + (**Tableau 47**) :
 - En 2014, on dénombrait environ 140 unités (toutes catégories confondues) pour 1 000 aînés (65 ans et +).
 - En 2024, on dénombrait environ 112 unités (toutes catégories confondues) pour 1 000 aînés (65 ans et +).
 - On remarque ainsi une baisse par rapport à 2014, et ce, autant au niveau du nombre total d'unités (toute catégorie confondue) que lorsqu'on observe les données par types d'unités.
 - Tandis qu'il est attendu que la population aînée augmentera d'ici 2041 (**Tableau 5**), et que les services de soutien à domicile sont difficiles à combler, le manque d'unités destinées à cette clientèle risque d'avoir de nombreuses conséquences et pourraient mener un bon nombre d'aînés à devoir quitter la région, faute de ressources suffisantes au sein du territoire.

⁵⁹ Brunet et Gaudreault (Plania) (2013), *La situation du logement dans la MRC de Portneuf et les perspectives de développement de logements abordables*

⁶⁰ IVPSA (2014), [*Habitats, milieux de vie et participation des aînés – MRC de Portneuf*](#)

Situation de la MRC de Portneuf comparativement aux autres MRC de la Capitale-Nationale quant au nombre de logements subventionnés (2022)

Parmi les MRC situées en périphérie de Québec, on constatait, en 2022, que la MRC de Portneuf se distinguait quant au nombre de logements issus du Programme HLM, PSL et d'Accèslogis (**Tableau 37**).

- Outre la ville de Québec, c'est effectivement dans Portneuf qu'on trouve le plus grand nombre de logements subventionnés dans la Capitale-Nationale (par MRC), ce qui indique que ce type d'habitations répond à un grand besoin dans Portneuf.
- En additionnant les 346 logements HLM, les 192 logements PSL et les 228 logements ACL, nous obtenons un total de 766 logements subventionnés dans la MRC de Portneuf (2022).
 - En 2024, les données par l'OMHGP montrent toutefois un total de 455 logements HLM, soit 109 de plus que le nombre répertorié par le CIUSSS en 2022.
- Considérant que le parc immobilier de la MRC de Portneuf représentait, en 2021, un total de 24 809 logements privés (tous types confondus)⁶¹, cela signifie donc que les 766 logements subventionnés représentent environ 3 % du parc immobilier portneuvois.

Tableau 37 Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables par MRC (Capitale-Nationale) (2022)

MRC / TERRITOIRE	PROGRAMME « HABITATIONS LOYERS MODIQUES » (HLM)	PROGRAMME « SUPPLÉMENT AU LOYER » (PSL)	PROGRAMME « ACCÈSLOGIS QUÉBEC » (ACL)	TOTAL – LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS
Charlevoix-Est	110	34	36	180
Charlevoix	80	65	93	238
Ile-d'Orléans	0	13	0	13
Côte-de-Beaupré	141	53	103	297
Jacques-Cartier	41	65	107	213
Portneuf	346	192	228	766
Capitale-Nationale	7 534	5 290	5 837	18 661

Source : CIUSSSCN (2023), [Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales](#) (basé sur des données de la SHQ)

État du parc immobilier des HLM dans la Capitale-Nationale – territoire de L'OMH du Grand Portneuf (2023)

Les offices municipaux d'habitation (OMH) sont des organismes à but non lucratif mandatés par la SHQ pour gérer le parc de logements sociaux sur le territoire des municipalités qu'ils desservent⁶². Dans la région de la Capitale-Nationale, il y a cinq offices municipaux d'habitation, dont celui du Grand Portneuf, qui inclue certaines municipalités de la MRC de la Jacques-Cartier.

En complément de l'analyse présentée dans cette section, l'**ANNEXE 2** du portait présente certaines statistiques provenant du bilan annuel de l'OMHGP ainsi que des données issues du Service d'aide à la recherche de logement (SARL). Les données présentées dans le **tableau 38** excluent les logements gérés par les coopératives (COOP), par les organismes sans but lucratif (OSBL), les groupes de ressources techniques (GRT) et les organismes communautaires (PAO).

⁶¹ MRC de Portneuf (2021), [Fiche statistique – thème : logement](#)

⁶² CIUSSSCN (2023), [Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales](#)

- La majorité des logements du parc de HLM publics de la région de la Capitale-Nationale est en bon état (70,9 %). Cependant, cette réalité cache des disparités entre les OMH dans la région.
- Tandis que les offices d'habitation de Baie-Saint-Paul (34,8 %) et de Charlevoix-Est (57 %) présentent les proportions les plus basses de logements en bon état, les OMH de La Côte-de-Beaupré (88,7 %), de Québec (71,3 %) et du Grand Portneuf (64,3 %) présentent un pourcentage supérieur de logements en bon état.

Tableau 38 Vétusté du parc de logements HLM publics des offices d'habitation de la Capitale-Nationale, 2023

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION	Nombre de logements HLM	% en bon état	% en mauvais état	Coût estimé des travaux (2023)
La Côte-de-Beaupré	141	88,7%	11,3%	834 000\$
Québec	5 944	71,3%	28,7%	25 332 000\$
Grand Portneuf	305	64,3%	35,7%	1 980 000\$
Charlevoix-Est	107	57%	43%	305 000\$
Baie Saint-Paul	46	34,8%	65,2%	1 491 000\$
Capitale-Nationale	6 543	70,9%	29,1%	29 944 000\$

Source : CIUSSSCN (2023), [Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales](#) (basé sur des données de la SHQ)

Évolution du parc des logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) dans la MRC de Portneuf entre 2013 et 2024

On dénombre un total de 612 unités dans le parc de logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) de la MRC de Portneuf en 2024 (**Tableau 39**), en légère hausse par rapport aux 602 logements sociaux répertoriés en 2013.

- Selon les données disponibles, on remarque ainsi que le nombre de logements « HLM » a augmenté de 98 unités depuis 2013, pour s'établir à 403 unités en 2024, soit les deux tiers (66 %) du parc de logements sociaux.
- Les unités « OSBL » seraient en baisse, passant de 207 en 2013 à 116 en 2024. Certains immeubles catégorisés comme étant « OSBL » en 2013 sont passé à la catégorie « HLM » en 2024, ce qui peut expliquer une partie de cette baisse. On remarque une légère hausse pour les unités « COOP », avec un total de 93 en 2024 comparativement à 90 en 2013.

Les logements sociaux desservent une clientèle variée (**Tableau 40**) :

- En 2013, près des trois quarts (73 %), des logements sociaux était destinés aux personnes âgées. On dénombrait 86 logements à vocation familiale (14 %), tandis que 13 % du reste des logements sociaux étaient occupés par des ménages « multientèle », « à besoin particuliers » ou « inconnus ».
- En 2024, les proportions sont demeurées plutôt similaires à la situation de 2013. On remarque toutefois 28 logements sociaux destinés à une clientèle aînée de plus qu'en 2013 (+3 %) et 12 logements sociaux « multientèle » supplémentaires (+2 %). Toutefois, les logements sociaux destinés à des ménages « à besoins particuliers » sont passé de 38 (6 %) en 2013 à 0 (0 %) en 2024. Cette donnée peut toutefois s'expliquer par une interprétation différente des vocations de ces logements entre 2013 et 2024.

Parmi les 25 immeubles HLM présents sur le territoire de la MRC de Portneuf en 2024 (**Tableau 41**)

- 16 immeubles sont destinés à des clientèles aînées (269 unités), ce qui représente ainsi les deux

tiers (67 %) des 403 unités HLM de Portneuf.

- Parmi ces 269 unités, on en retrouve 20 qui sont toutefois destinées à des clientèles de 70 ans et + (Habitation Papillon des Jardins) plutôt que 50 ans et +.
- 7 immeubles sont destinés à des ménages familiaux (86 unités), soit 21 % des 403 unités HLM.
- 2 immeubles (Jardins Lambert et Appartements Ste-Jeanne – 48 unités au total) desservent plus d'un type de clientèle (santé mentale, personnes seules et/ou besoins spéciaux).
- Au plan géographique, le parc des HLM est plutôt uniformément réparti : 13 des 18 municipalités portneuvoises dénombrent un ou plusieurs immeubles d'HLM. On observe toutefois certaines disparités quant aux types de clientèles desservies par rapport au territoire :
 - Parmi les 16 immeubles HLM destinés aux personnes âgées, 5 sont situés dans le secteur Sud (82 unités), 5 sont situés à l'Ouest (80 unités), 4 à l'Est (81 unités) et 2 au Nord (26 unités).
 - Les unités HLM destinées aux ménages familiaux, sont quant à elles situées en majorité au Nord (38 unités) et au Sud (28 unités), tandis qu'on dénombre 12 unités à l'Est et 8 unités à l'Ouest.

Tableau 39 Logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) de la MRC de Portneuf selon le mode de gestion entre 2013 et 2024

MODE DE GESTION	2013		2024	
	NOMBRE DE LOGEMENTS	% DE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE DE LOGEMENTS	% DE LOGEMENTS SOCIAUX
HLM	305	51 %	403	66 %
OSBL	207	34 %	116*	19 %
COOP	90	15 %	93	15 %
TOTAL	602	-	612	-

* : Certains immeubles catégorisés comme étant « OSBL » en 2013 sont passé à la catégorie « HLM » en 2024.

Sources : Plania (2013) ; CIUSSCN (2023), [Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales](#) (basé sur des données de la SHQ) ; FECHAQC (2024), [coopératives d'habitation territoire de Portneuf](#) ; Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (2024), [Répertoire des Coopératives – MRC de Portneuf](#) ; OMHGP (2024), Habitations à loyer modique (HLM) ; Société d'habitation du Québec (SHQ) (2024), [Répertoire des organismes – OSBL – MRC de Portneuf](#) et [Répertoire des organismes – coopératives d'habitation – MRC de Portneuf](#).

Tableau 40 Clientèles desservies par les logements sociaux (HLM, coopératives et OSBL) dans la MRC de Portneuf entre 2013 et 2024

CLIENTÈLE	2013		2024	
	NOMBRE DE LOGEMENTS	% DE LOGEMENTS SOCIAUX	NOMBRE DE LOGEMENTS	% DE LOGEMENTS SOCIAUX
PERSONNES ÂGÉES	438	73 %	466	76 %
FAMILLES	86	14 %	86	14 %
MULTICLIENTÈLE	36	6 %	48	8 %
BESOINS PARTICULIERS	38	6 %	0	0 %
INCONNUE	4	1 %	12	2 %
TOTAL	602	-	612	-

Sources : Plania (2013) ; CIUSSCN (2023), [Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales](#) (basé sur des données de la SHQ) ; FECHAQC (2024), [coopératives d'habitation territoire de Portneuf](#) ; Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (2024), [Répertoire des Coopératives – MRC de Portneuf](#) ; OMHGP (2024), Habitations à loyer modique (HLM) ; Société d'habitation du Québec (SHQ) (2024), [Répertoire des organismes – OSBL – MRC de Portneuf](#) et [Répertoire des organismes – coopératives d'habitation – MRC de Portneuf](#).

Habitations à loyer modique (HLM)

Tableau 41 Habitations à loyer modique (HLM) dans la MRC de Portneuf (2023)

SECTEUR	MUNICIPALITÉ	NOM	LOGEMENTS (UNITÉS)	CLIENTÈLES	ANIMAUX AUTORISÉS
Nord	Lac-Sergent	-	-	-	-
	Rivière-à-Pierre	<i>Villa Rancourt</i>	6	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
	Sainte-Christine-d'Auvergne	-	-	-	-
	Saint-Léonard-de-Portneuf	<i>HLM Résidence Mgr Diamant</i>	6	<i>Familles</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
	Saint-Raymond	<i>Édifice Le 400</i>	20	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
		<i>HLM Place du Moulin</i>	20	<i>Familles</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
		<i>HLM Édifice Saint-Louis</i>	12	<i>Familles</i>	1 chien et/ou 1 chat 2 oiseaux, 1 aquarium
Sud	Cap-Santé	<i>HLM Cap-Santé</i>	11	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
	Donnacona	<i>Jumelés Familles</i>	16	<i>Familles</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
		<i>HLM La Chanterelle</i>	11	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
		<i>HLM Le gîte des Pionniers</i>	20	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
		<i>L'Imprévu</i>	12	<i>Familles</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
		<i>Les Jardins Lambert</i>	24	<i>10 Adultes (santé mentale) 14 personnes seules à faible revenu</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
	Portneuf	<i>HLM Place Bellevue</i>	20	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
		<i>HLM Sous mon toit</i>	20	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
Est	Neuveville	<i>HLM Résidence Louis-Philippe Methot</i>	11	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium
	Pont-Rouge	<i>HLM Pont-Rouge</i>	30	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium

		<i>Appartements Ste-Jeanne</i>	<i>24</i>	<i>Besoins spéciaux Personne seule</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
	Saint-Basile	<i>HLM Appartement Bienvenue</i>	<i>20</i>	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
		<i>HLM Villas Leclerc</i>	<i>12</i>	<i>Familles</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
		<i>Habitation Papillon des Jardins (RPA)</i>	<i>20</i>	<i>Personnes âgées (70 ans et +)</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
Ouest	Deschambault- Grondines	<i>HLM Pavillon du Cap Lauzon</i>	<i>10</i>	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
		<i>Résidence Grondines Vie Nouvelle</i>	<i>10</i>	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	<i>1 chien et/ou 1 chat 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
	Saint-Alban	-	-	-	-
	Saint-Casimir	<i>Centre résidentiel La Montagne (HLM St-Casimir)</i>	<i>20</i>	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
	Saint-Gilbert	-	-	-	-
	Saint-Marc-des- Carrières	<i>HLM Pavillon Alcide-Rochette</i>	<i>20</i>	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
		<i>Habitation Châteauvert</i>	<i>8</i>	<i>Familles</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
	Saint-Thuribe	-	-	-	-
	Saint-Ubalde	<i>HLM Domaine Marcel Cossette</i>	<i>20</i>	<i>Personnes âgées (50 ans et +)</i>	<i>1 chat, 2 oiseaux, 1 aquarium</i>
TOTAL logements		-	403	-	-

Source : OMHGP (2024), Habitations à loyer modique (HLM)

Organismes sans but lucratif (OSBL) en habitation

Tableau 42 Organismes sans but lucratif (OSBL) dans la MRC de Portneuf (2024)

MUNICIPALITÉ (SECTEUR)	NOM	LOGEMENTS (UNITÉS)	CLIENTÈLES
Saint-Raymond (Nord)	Habitations Saint-Raymond	43	Personnes âgées (11 logements subventionnés (PSL))
Donnacona (Sud)	Les Habitations Cartier	27	Personnes âgées autonomes 55 ans et + 27 logements allant de studio jusqu'à 4 ½
	Villa de l'Orme / La Bougarde	24	Personnes âgées de 65 ans et plus. Pour les résidents de Donnacona depuis au moins 5 ans (5 logements subventionnés (PSL))
Neuville (Est)	Les Belles Marées	22	Personnes âgées autonomes (10 logements subventionnés (PSL))
Saint-Alban (Ouest)	Maison des aînés de Saint-Alban	0*	*incertitude quant au fait que cet OSBL soit encore en opération ou non
TOTAL logements (unités) (2024)	-	116	-

Sources : Société d'habitation du Québec (SHQ) (2024), [Répertoire des organismes – OSBL – MRC de Portneuf](#) ; RQOH (2018), [Fiche de la circonscription de Portneuf](#) ; [Site web des Habitations Cartier](#) (2024).

Coopératives d'habitation

Tableau 43 Coopératives d'habitation dans la MRC de Portneuf (2024)

MUNICIPALITÉ (SECTEUR)	NOM	LOGEMENTS (UNITÉS)	CLIENTÈLES
Pont-Rouge (Est)	Coopérative de Solidarité de la Rivière Pont-Rouge	12	Inconnue
Portneuf (Sud)	Coopérative de Solidarité La Résidence Portneuviennne	26	Personnes âgées autonomes (12 logements subventionnés (PSL))
Saint-Casimir (Ouest)	Coopérative de solidarité La Maison des Pionniers	15	Personnes âgées autonomes (2 logements subventionnés (PSL))
Saint-Marc-des-Carières (Ouest)	Coopérative de solidarité Le Pavillon André-Darveau	26	Personnes âgées (16 logements subventionnés (PSL))
Saint-Ubalde (Ouest)	Coopérative de solidarité de La Villa du Clocher	14	Personnes âgées de 75 ans et plus, autonomes ou en perte légère d'autonomie (7 logements subventionnés (PSL))
TOTAL logements (unités) (2024)	-	93	-

Source : Société d'habitation du Québec (SHQ) (2024), [Répertoire des organismes – coopératives d'habitation – MRC de Portneuf](#) ; FECHAQC (2024), [coopératives d'habitation territoire de Portneuf](#) ; Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (2024), [Répertoire des Coopératives – MRC de Portneuf](#)

À titre d'information complémentaire, nous présentons les tableaux suivants concernant les résidences privées destinées aux aînés (RPA), les Centres d'hébergements de soins longue durée (CHSLD) pour personnes non autonomes, ainsi que les nouvelle(s) maison(s) des aînés et alternatives (MDA-MA).

Résidences privées pour aînés (RPA)

Ces résidences ne sont pas toujours des logements sociaux ou communautaires, mais elles représentent une ressource appréciable sur l'ensemble du territoire.

- En 2013, le territoire de la MRC était desservi par 23 résidences privées pour aînés. Ces résidences offraient alors 336 chambres selon les données compilées dans le Portrait sur le logement de 2013⁶³.
 - Or, ce nombre varie d'une source à l'autre, tandis qu'on observe dans un autre portrait régional sur les milieux de vie des aînés⁶⁴ montrant que ce nombre était établi à 632 pour décembre 2013.
- Malgré certaines fermetures de résidences privées pour aînés depuis 2013, le territoire de la MRC est desservi, au début de 2024, par un total de 16 résidences certifiées.
 - Des plus grandes résidences ont remplacé des plus petites : Les RPA de Portneuf offrent désormais un total de 848 chambres ou unités certifiées.
 - La grande majorité (13) des RPA certifiées sont à but lucratif ; le même nombre (13) est destiné à des clientèles non-autonomes (nécessitant une assistance personnelle).
- 2 projets d'habitation incluant des logements sociaux et abordables pour aînés sont en cours de réalisation au moment d'écrire ces lignes : Résidence Chantejoie (Saint-Raymond) – 40 unités prévues et La Coopérative des Marées (Deschambault-Grondines) – 17 unités prévues.

Tableau 44 Résidences privées pour aînés (RPA) certifiées dans la MRC de Portneuf (2024)

SECTEUR	MUNICIPALITÉ	NOM	UNITÉS CERTIFIÉES	TYPE DE RÉSIDENCE	CLIENTÈLE	SERVICES OFFERTS
Nord	Lac-Sergent	-	-	-	-	-
	Rivière-à-Pierre	-	-	-	-	-
	Sainte-Christine-d'Auvergne	-	-	-	-	-
	Saint-Léonard-de-Portneuf	Résidence pour personnes âgées Lavoie inc.	9	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
	Saint-Raymond	La Maison d'Élie	16	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
		Les Jardins VieDali inc. St-Raymond	15	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ;

⁶³ Brunet et Gaudreault (Plania) (2013), *La situation du logement dans la MRC de Portneuf et les perspectives de développement de logements abordables*

⁶⁴ IVPSA (2014), *Habitats, milieux de vie et participation des aînés – MRC de Portneuf*

						Loisirs
		Résidence L'Estacade	172	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Soins infirmiers ; Loisirs
Sud	Cap-Santé	Manoir Cap-Santé inc.	52	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
		Résidence Les Fées du Mieux-Être S.E.N.C.	13	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
	Donnacona	O' Sommet Donnacona	173	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Soins infirmiers ; Loisirs
		Résidence Ste-Marie de Donnacona	48	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
	Portneuf	Coopérative de Solidarité La Résidence Portneuvienne	26	Coopérative (Tableau 41)	Sans assistance (autonome)	Repas ; Loisirs
		Maison des Aînés de Portneuf inc.	9	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
Est	Neuveville	Résidence les Belles Marrées	22	Résidence à but non-lucratif (OSBL)	Sans assistance (autonome)	Repas ; Loisirs

	Pont-Rouge	Résidence Dupont	13	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
		RPA Pont-Rouge Château Bellevue S.E.C.	184 (169 appartements et 15 chambres individuelles)	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Soins infirmiers ; Loisirs
	Saint-Basile	OMH du Grand Portneuf (Papillon des Jardins)	20	Résidence à but non-lucratif (HLM) (Tableau 41)	Sans assistance (autonome)	Repas ; Loisirs
Ouest	Deschambault-Grondines	Les Jardins VieDali inc. Deschambault	23	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
	Saint-Alban	-	-	-	-	-
	Saint-Casimir	-	-	-	-	-
	Saint-Gilbert	-	-	-	-	-
	Saint-Marc-des-Carières	Centre d'hébergement Mirodor inc.	53	Résidence à but lucratif	Avec assistance	Repas ; Assistance personnelle ; Aide domestique ; Loisirs
	Saint-Thuribe	-	-	-	-	-
	Saint-Ubalde	-	-	-	-	-
	TOTAL unités RPA certifiées	-	848	-	-	-

Source : MSSS (2024), [Registre des résidences pour personnes âgées certifiées \(K10\)](#)

Centres d'hébergements de soins longue durée (CHSLD)

Tableau 45 Centres d'hébergements de soins longue durée (CHSLD) pour personnes non autonomes dans la MRC de Portneuf (2024)

MUNICIPALITÉ (SECTEUR)	NOM	UNITÉS	CLIENTÈLES
Donnacona (Sud)	CHSLD de Donnacona	84	Déficiences intellectuelle, Non-autonome, Santé mentale, Déficiences physiques
Pont-Rouge (Est)	CHSLD de Pont-Rouge	31	Déficiences intellectuelle, Non-autonome, Déficiences physiques
Saint-Casimir (Ouest)	CHSLD de Saint-Casimir	64	Déficiences intellectuelle, Non-autonome, Déficiences physiques
Saint-Marc-des-Carières (Ouest)	CHSLD de Saint-Marc-des-Carières	54	Déficiences intellectuelle, Non-autonome, Déficiences physiques
Saint-Raymond (Nord)	CHSLD – Hôpital régional de Portneuf	32	Déficiences intellectuelle, Non-autonome, Évolutive, Alzheimer et pertes cognitives, Santé mentale, Déficiences physiques, Maladie de Parkinson, Soins palliatifs
	CHSLD de Saint-Raymond	60	Déficiences intellectuelle, Non-autonome, Déficiences physiques
TOTAL unités (lits)	325		

Source : CIUSSS de la Capitale-Nationale (2024)

Nouvelle(s) maison(s) des aînés et alternatives (MDA-MA)

Une nouvelle maison des aînés et alternative (MDA-MA) a été construite à Pont-Rouge et devrait ouvrir prochainement, mais la date d'entrée en opération est inconnue au moment d'écrire ces lignes. Ce nombre d'unités n'est donc pas comptabilisé dans l'offre territoriale actuelle.

Tableau 46 Nouvelle(s) maison(s) des aînés et alternatives (MDA-MA) la MRC de Portneuf (2024)

MUNICIPALITÉ (SECTEUR)	NOM	UNITÉS	CLIENTÈLES
Pont-Rouge (Est)	Maison des aînés et alternative de Pont-Rouge (Ouverture prévue à l'hiver 2025)	36 (+ 12)	Déficiences intellectuelle, Semi-autonome, Déficiences physiques 36 unités réservées aux aînés et 12 destinées aux besoins spécifiques (handicaps)
TOTAL unités (2024)	48		

Source : CIUSSS de la Capitale-Nationale (2024), [Maison des aînés et alternative de Pont-Rouge](#)

Évolution du nombre de places en unités locatives dédiées spécifiquement aux clientèles aînées (RPA, COOP, HLM, CHSLD) entre 2014 et 2024 par rapport au nombre d'aînés (65 ans et +) dans Portneuf

Le nombre de places en unités locatives dédiées spécifiquement aux clientèles aînées (RPA, HLM, COOP et CHSLD) a évolué depuis 2014 comparativement à la population portneuvoise âgée de 65 ans et + (**Tableau 47**) :

- En 2014, on dénombrait environ 140 unités (toutes catégories confondues) pour 1000 aînés (65 ans et +).

- En 2024, on dénombrait environ 112 unités (toutes catégories confondues) pour 1000 aînés (65 ans et +).
- On remarque ainsi une baisse par rapport à 2014, et ce, autant par rapport au nombre total d'unités (toute catégorie confondue) que lorsqu'on observe les données par types d'unités.
- Tandis qu'il est attendu que la population aînée augmentera d'ici 2041 (**Tableau 5**), et que les services de soutien à domicile sont difficiles à combler, le manque d'unités destinées à cette clientèle risque d'avoir de nombreuses conséquences et pourraient mener un bon nombre d'aînés à devoir quitter la région, faute de ressources suffisantes au sein du territoire.

Tableau 47 Unités locatives en habitations collectives et chambres en soins de longue durée destinées aux aînés par rapport aux populations âgées de 65 ans et + dans la MRC de Portneuf en 2014 et 2024

Année	Population 65 ans et +	Unités RPA		Unités HLM		Unités COOP		Chambres CHSLD		Nombre d'unités totales (RPA, HLM, CHSLD)	Ratio des 4 catégories combinées / 1000 aînés (65 ans et +)
		Nb.	Unités RPA / 1000 aînés	Nb.	Unités HLM / 1000 aînés	Nb.	Unités COOP / 1000 aînés	Nb.	Unités CHSLD / 1000 aînés		
2014 ⁶⁵	9 225 (2011)	632	68,5	238	25,8	79	8,6	342	37,1	1 291	140 unités pour 1000 aînés
2024	13 625 (2021)	848	62,2	269	19,8	81	5,9	325	23,9	1 522	112 unités toute pour 1000 aînés

Sources : CIUSSCN (2023), [Le parc de logements : une situation contrastée marquée par des inégalités territoriales](#) (basé sur des données de la SHQ) ; FECHAQC (2024), [coopératives d'habitation territoire de Portneuf](#) ; IVPSA (2014), [Habitats, milieux de vie et participation des aînés – MRC de Portneuf](#) ; Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie (2024), [Répertoire des Coopératives – MRC de Portneuf](#) ; OMHGP (2024), Habitations à loyer modique (HLM) ; Société d'habitation du Québec (SHQ) (2024), [Répertoire des organismes – OSBL – MRC de Portneuf](#) et [Répertoire des organismes – coopératives d'habitation – MRC de Portneuf](#).

⁶⁵ IVPSA (2014), [Habitats, milieux de vie et participation des aînés – MRC de Portneuf](#)

8. CONSTATS ET PISTES DE RÉFLEXIONS

En conclusion de ce portrait régional du logement, dont le mandat visait à actualiser les observations par rapport aux situations décrites en 2013⁶⁶, nous présentons une synthèse des principaux enjeux qui ressortent en 2024 ainsi que des pistes de réflexions qui pourraient mener à certaines solutions pour y répondre.

Par ailleurs, il est intéressant de remarquer que la plupart des enjeux observés en 2013 sont toujours d'actualité, tandis que nombreuses recommandations qui étaient présentées demeurent tout autant pertinentes. Ces observations sont présentées en **ANNEXE 3** du présent document.

Principaux constats observés en 2024 quant à la situation du logement dans la MRC de Portneuf

Voici les dix principaux constats qui ressortent à la lecture des analyses présentées dans ce portrait régional :

1. **Méconnaissance du marché locatif dans Portneuf**, de la valeur des loyers et des besoins des personnes en recherche de ce type de logements (**Section 3**).
- Une **compétition s'installe de plus en plus pour résider dans Portneuf**, ce qui occasionne une **pression sur la valeur des propriétés résidentielles et logements locatifs**, notamment en raison de...
 2. **Migration régionale** : Portneuf attire de plus en plus de résidents des grandes villes et banlieues (**Section 3**).
 3. **Migration internationale** : Face aux défis de manque de main d'œuvre, les besoins augmentent pour loger les travailleurs temporaires ou issus de l'immigration (**Section 3**).
 4. **« Périurbanisation »** des secteurs périphériques à Québec, tandis que le secteur Ouest de Portneuf connaît une tendance contraire (**Sections 3 et 6**).
 5. Un **ralentissement des mises en chantiers** (résidentiels), avec une légère tendance vers la densification résidentielle (**Section 6**).
 6. Un marché résidentiel composé principalement de **résidences unifamiliales, dont bon nombre sont « sous-occupées »** (**Section 6**).
 7. Un léger **recul de la proportion d'unités de logements sociaux** (**Section 7**) dans la MRC de Portneuf par rapport à la hausse du nombre de ménages portneuvois depuis 2011.
- Le **vieillissement et le renouvellement de la population portneuvoise** pose certains défis :
 8. **Accès à la propriété et iniquité générationnelle** : un défi de taille pour la jeune génération (**Section 4**).
 9. **Maintien à domicile des aînés sur un vaste territoire** : « déracinement » des personnes devant se relocaliser lorsque les services sont inaccessibles (**Sections 3, 5 et 6**).
 10. Des **logements adaptés aux aînés qui répondent difficilement** à la demande croissante (**Section 7**).

Pistes de réflexions sur les constats observés dans la MRC de Portneuf

Face à ces constats, voici quelques pistes de réflexions qui pourraient mener à des solutions aux enjeux observés (**Tableau 48**) :

⁶⁶ Brunet et Gaudreault (Plania) (2013), *La situation du logement dans la MRC de Portneuf et les perspectives de développement de logements abordables*

Tableau 48 Pistes de réflexions en lien avec les principaux constats observés dans ce portrait régional du logement

CONSTATS PRINCIPAUX	CONSTATS	PISTES DE RÉFLEXIONS
1. Méconnaissance du marché locatif dans Portneuf, de la valeur des loyers et des besoins des personnes en recherche de ce type de logements	1a. Peu d'outils existent pour connaître les besoins et l'offre en logements locatifs dans la MRC de Portneuf	La SCHL présente les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs privés, mais seulement pour les municipalités de 10 000 habitants et plus. Deux municipalités de la MRC de Portneuf, soit Saint-Raymond et, plus récemment, Pont-Rouge, ont des données disponibles. Lorsqu'un logement locatif est disponible, il est rare que le loyer actuel soit communiqué au ménage suivant qui désire s'y loger. • Une façon de documenter la situation pourrait se faire par l'intermédiaire du Registre des loyers, une plateforme qui compile le prix payé pour les appartements et autres unités de logement mises en location. Ce registre public permet d'observer l'évolution des loyers au fil des années et vise à freiner la flambée des prix des loyers en favorisant la transparence des données ouvertes dans le marché locatif. Par exemple, si un locataire y inscrit son loyer actuel, cela permettra aux locataires suivants de connaître ce loyer et de constater la hausse au moment de signer leur bail. • Or, ce registre est peu utilisé dans Portneuf jusqu'à présent comparativement à d'autres régions du Québec : très peu de logements y sont répertoriés dans le territoire de la MRC. De plus, la compilation des données au registre faciliterait l'observation des tendances régionales. Par conséquent, il pourrait être intéressant de sensibiliser les locataires portneuvois à faire l'utilisation de ce registre, en communiquant son existence par différents moyens. D'autres alternatives pourraient compléter ce registre, par exemple une plateforme cartographique similaire à celle de Logements Charlevoix pour que les propriétaires de logements locatifs puissent y ajouter et localiser leurs logements vacants.
	1b. La méconnaissance de l'évolution récente des	Outre que par des études de marché spécifiques à des projets particuliers, les acteurs qui développent des habitations ne peuvent s'appuyer sur des données récentes pour

	besoins et de l'offre du marché locatif empêche les promoteurs immobiliers de développer de nouveaux projets résidentiels pour y répondre.	orienter leurs projets immobiliers. Pour les aider à répondre aux besoins du marché, voici certaines pistes à explorer : • Garder à jour un inventaire des nouveaux développements résidentiels dans la MRC (communications entre les développeurs, les municipalités et la MRC) • Récupérer et diffuser les informations sur les besoins résidentiels aux promoteurs immobiliers, ainsi que par rapport aux leviers financiers et subventions disponibles pour que ces derniers puissent construire de nouveaux logements répondant aux besoins du milieu, et, dans la mesure du possible, tout en maintenant une rentabilité et une abordabilité des nouveaux logements.
Une compétition s'installe de plus en plus pour résider dans Portneuf, ce qui occasionne une pression sur la valeur des propriétés résidentielles et logements locatifs	2. Migration régionale : Portneuf attire de plus en plus de résidents des grandes villes et banlieues	L'arrivée de ménages autrefois « urbains » exerce une pression sur l'abordabilité du marché résidentiel portneuvois, que ce soit au niveau des propriétés ou des logements locatifs. Les conditions deviennent ainsi favorables à la spéculation immobilière. L'évolution récente du marché de l'emploi, qui favorise l'éloignement des travailleurs grâce au télétravail, combinée à l'inabordabilité du marché immobilier des grandes villes telles que Québec et Montréal, augmente les valeurs foncières de certaines municipalités périphériques telles que celles présentes dans la MRC de Portneuf. • Les résidences unifamiliales, en forte majorité dans la MRC, représentent ainsi un grand attrait pour les télétravailleurs qui peuvent s'y loger à un coût moins élevé qu'en ville, tout en utilisant les chambres disponibles en tant qu'espaces de bureaux. Cela peut ainsi contribuer au phénomène de « sous-occupation » des résidences lorsque des ménages moins nombreux s'approprient les résidences qui avaient autrefois été construites pour des familles plus grandes. Or, ces ménages pourraient habiter d'autres formes d'habitation (à plus grande densité) à condition d'avoir un nombre de pièces suffisant (tels que des condominiums, « plex », jumelés ou maisons en rangée), ce qui leur offrirait des options plus récentes et qui contribueraient à densifier les milieux. • Les condominiums construits dans la MRC ne doivent pas être seulement prévus pour combler les besoins des ménages aînés, nécessitant qu'une à deux chambres. Il faut également en construire avec davantage de pièces pour combler les besoins des ménages urbains en recherche d'alternatives.

Une compétition s’installe de plus en plus pour résider dans Portneuf, ce qui affecte la valeur et réduit la disponibilité des propriétés et logements locatifs (suite)	3. Migration internationale : Face aux défis de manque de main d’œuvre, les besoins augmentent pour loger les travailleurs temporaires ou issus de l’immigration	L’immigration a connu une hausse dans la MRC de Portneuf au cours des dernières années, et aide grandement les entreprises et industries locales à combler leurs besoins en main d’œuvre qui n’étaient pas comblés autrement, tout en offrant des opportunités aux personnes venant d’autres pays d’améliorer leurs conditions de vie. Or, il est difficile pour ces travailleurs et les entreprises qui les embauchent de leur trouver un logement qui convient à leurs besoins tout en étant abordable. Il devient beaucoup moins intéressant pour une personne ou une famille immigrante de s’établir dans la région si elle doit consacrer une trop grande partie de leur revenu au logement. En solution à cette réalité, certains employeurs ont ainsi opté pour s’approprier des bâtiments résidentiels afin d’y loger leurs travailleurs. Ainsi, ils « sortent » de unités de logement du marché privé pour attirer des travailleurs. Or, cela augmente la rareté des logements privés à l’échelle régionale vu leur nombre réduit par cette appropriation. • Certains bâtiments résidentiels acquis par les industries agricoles, qui ont des besoins ponctuels en travailleurs saisonniers pour la période des récoltes, peuvent ainsi devenir inoccupés le reste de l’année. Ils ne sont donc pas occupés à leur plein potentiel. • Certaines autres régions similaires à Portneuf, telles que Charlevoix, observent des phénomènes similaires et développent, en solution, un modèle d’habitation visant à mutualiser un bâtiment de logements destinés aux travailleurs. • La création d’une coopérative d’employeurs qui pourrait regrouper le financement nécessaire pour la construction d’immeubles multi logements pourrait ainsi devenir une option intéressante à explorer ici également.
	4. « Périurbanisation » des secteurs périphériques à Québec, tandis que le secteur Ouest de Portneuf connaît une tendance contraire	Dans Portneuf, nous observons la périurbanisation s’effectue en deux temps, soit de manière accélérée dans les secteurs limitrophes à l’agglomération de Québec, et de manière ralentie, voire inversée, dans le secteur Ouest de la MRC. • Les secteurs rapprochés de l’agglomération de Québec bénéficient de bassins d’emplois importants et facilement accessibles des voies rapides (autoroute), ce qui attire des ménages de travailleurs. Ces endroits sont alors privilégiés par les jeunes couples, qui y trouvent un coût du foncier plus accessible qu’en ville ;

Une compétition s'installe de plus en plus pour résider dans Portneuf, ce qui affecte la valeur et réduit la disponibilité des propriétés et logements locatifs (suite)		• À l'inverse, certaines zones éloignées sont parfois délaissées ou marquées par un vieillissement des infrastructures et de la population qui s'y trouvent. Dans un territoire aussi large que celui de la MRC de Portneuf (4 000 kilomètres carrés), cela se traduit par ailleurs par un accroissement des iniquités territoriales. D'une part, la situation actuelle change aussi la donne dans la manière de travailler des instances municipales. Les municipalités où les valeurs foncières sont les plus élevées peuvent investir davantage pour améliorer les cadres de vie, ce qui contribue à d'autant plus faire augmenter les valeurs foncières et immobilières et exclut peu à peu les populations qui n'ont plus les moyens d'habiter dans ces milieux de vie. • Ainsi, la rareté des habitations disponibles est plus prononcée dans les milieux de vie les plus attrayants, ce qui contribue à la hausse des prix, et mène d'ailleurs à exclure certains milieux dans le choix résidentiel d'un nombre croissant de personnes. D'autre part, les municipalités éloignées bénéficient de moyens moindres pour investir dans l'amélioration de leurs cadres de vie, vu leurs valeurs foncières moins élevées. • Elles peuvent ainsi devenir moins attractives, et vivre une « dévitalisation », qui peut s'accroître au fil du temps sans intervention pour corriger la situation. • Bien que ces municipalités soient plus « abordables », leur éloignement représente un coût supplémentaire pour les personnes qui y résident, car elles doivent se déplacer sur des plus grandes distances pour leurs besoins quotidiens ou pour travailler. Faute de transport collectif disponible, leurs résidents n'ont d'autres choix que d'utiliser la voiture et l'essence qui permet de les déplacer. • En guise de piste de réflexion, certains modèles novateurs d'habitation attirent une nouvelle clientèle dans les milieux reculés : notamment les « cohabitats ». Ces derniers attirent notamment des ménages qui veulent vivre en communauté, mais en retrait de la vie urbaine. Ces nouveaux espaces résidentiels se développent de plus en plus dans nombreuses régions du Québec et bénéficient notamment de l'augmentation de la popularité du télétravail, qui permet aux personnes de s'y établir malgré un emploi à l'extérieur.
--	--	--

Une compétition s’installe de plus en plus pour résider dans Portneuf, ce qui affecte la valeur et réduit la disponibilité des propriétés et logements locatifs (suite)	5. Un ralentissement des mises en chantiers (résidentiels), avec une légère tendance vers la densification résidentielle	Un double-phénomène occasionne un ralentissement des mises en chantier dans la MRC de Portneuf. • D’une part, la situation économique récente, marquée par des taux d’intérêts élevés, réduit les capacités de financement de nouveaux projets résidentiels, que ce soit pour les ménages individuels ou pour les promoteurs immobiliers. • D’autre part, ce phénomène se conjugue à une rareté des terrains disponibles pour la construction, notamment situés à l’intérieur des périmètres d’urbanisation, ce qui fait augmenter leur valeur foncière en raison de la compétition qui augmente pour les acquérir. Tandis que la population portneuvoise est vouée à croître d’ici les prochaines années, cela incite à mieux rentabiliser l’espace disponible à la construction en y érigeant des résidences à plus grande densité, soit des projets de multi logements. Face à ces réalités, voici quelques pistes de réflexions : • Consulter les différentes municipalités de la MRC de Portneuf afin de connaître, spécifiquement, chacune de leurs contraintes et opportunités de développement résidentiel, ainsi que les « créneaux » de populations qu’ils désirent attirer ; le tout dans le but d’assurer une complémentarité et une synergie entre les différentes municipalités afin de combler les besoins manquants. • Afin de permettre une densification des espaces déjà construits et plus de diversité de logis, certaines municipalités québécoises ont légiféré pour autoriser la construction d’unités d’habitation accessoires (UHA), soit « un appartement secondaire intégré à un lot déjà occupé par un bâtiment résidentiel principal ». Les UHA ne sont pas exclusivement dédiées à un membre de la famille, et peuvent tout de même offrir la possibilité aux personnes âgées de rester dans leur milieu de vie plus longtemps en se logeant dans ces petits logements accessoires. ○ Il pourrait être propice d’envisager d’autoriser les UHA à l’intérieur des périmètres d’urbanisation, aux résidences desservies par les réseaux d’égouts et d’aqueducs, selon des conditions bien normées. Cela permettrait ainsi de « densifier » ces milieux en construisant davantage de résidences à-même des terrains déjà occupés par une résidence principale.
---	--	--

Une compétition s'installe de plus en plus pour résider dans Portneuf, ce qui affecte la valeur et réduit la disponibilité des propriétés et logements locatifs (suite)		- De plus, la MRC de Portneuf s'est récemment dotée d'un plan de mobilité durable intégrée (PMDI), qui vise notamment à améliorer les pratiques d'aménagement du territoire afin de favoriser la proximité des résidences, des emplois et des services. - Pour y arriver, il sera important que les instances qui encadrent l'aménagement du territoire visent à augmenter la densité près des axes de transport en commun, mais aussi près des commerces et lieux fréquentés par les populations, ce qui réduirait leur dépendance à l'automobile tout en réduisant la congestion routière. - Cela pourrait aussi se faire en encourageant le recyclage bâtiments commerciaux ou institutionnels pour les offrir à des fins résidentielles, ces derniers étant souvent situés près de ces axes. - Enfin, nous avons été informés que dans le cadre de la révision de son Schéma d'aménagement et de développement (SAD), la MRC de Portneuf devra déterminer un seuil minimal de densité résidentielle pour chacun des périmètres urbains. - Ces seuils devront respecter la répartition des besoins prévisibles établie pour tout le territoire de la MRC, et devront être basé sur la densité résidentielle moyenne nette et exprimer une hausse par rapport à l'existant de manière à contribuer à la nécessité de moins se disperser sur le territoire. - Cette hausse devra être en adéquation avec les caractéristiques du milieu, tenir compte de la capacité des équipements collectifs, des réseaux d'aqueduc et d'égout ainsi que de la disponibilité en eau et être suffisamment élevée pour éviter tout empiètement en zone agricole et dans les milieux naturels. Une telle densification permettra notamment l'ajout de nouveaux logements.
	6. Un marché résidentiel composé principalement de résidences unifamiliales, dont bon nombre sont « sous-occupées »	Certaines municipalités présentent des statistiques qui laissent entrevoir que les logements, généralement composés de résidences unifamiliales, y sont « sous-occupés », c'est-à-dire que des ménages peu nombreux habitent dans des maisons qui avaient autrefois été construites pour des familles plus grandes. Tandis que bon nombre de ces ménages réduits sont également vieillissants, ils font face à un dilemme pour se maintenir à leur domicile :

Une compétition s’installe de plus en plus pour résider dans Portneuf, ce qui affecte la valeur et réduit la disponibilité des propriétés et logements locatifs (suite)		Pour y rester, leurs capacités physiques deviennent limitées au fil du temps pour entretenir la propriété. Il devient coûteux de l’entretenir par des entreprises ou moyens externes. Advenant qu’ils doivent quitter leur résidence, ils peuvent être alors limités dans leurs alternatives, et peuvent n’avoir d’autre choix que de se relocaliser dans une autre localité, ce qui peut engendrer plusieurs conséquences variables sur leur vie. Face à ces phénomènes, il pourrait être intéressant de développer des solutions qui favoriseraient la cohabitation intergénérationnelle, notamment en autorisant l’ajout d’unités d’habitations accessoires (Constat #5), complémentées par l’implantation d’un modèle de « jumelage » supervisé en cohabitation. De plus, ce mode pourrait inclure la notion de « bi-entretien », soit un échange de service entendu entre le propriétaire et la personne jumelée, qui pourrait voir son loyer être réduit en échange de services d’entretien de la propriété.
	7. Un léger recul de la proportion d’unités de logements sociaux dans la MRC de Portneuf par rapport à la hausse du nombre de ménages portneuvois-es	La proportion d’unités de logements sociaux est en légère baisse par rapport à l’augmentation du nombre de ménages présents dans Portneuf : Tandis qu’en 2013, on dénombrait environ 28 unités de logements sociaux pour 1 000 ménages portneuvois, ce nombre est passé à environ 24 unités pour 1 000 ménages portneuvois en 2024, soit un recul d’environ 15 %. Les programmes gouvernementaux visant à augmenter le nombre d’unités de logements sociaux sont souvent complexes à orchestrer, tandis que les ressources locales pour coordonner la préparation des demandes et des montages financiers sont peu nombreuses. Des alternatives existent, notamment le programme de supplément au loyer (PSL) qui permet à des ménages à faibles revenus d’être logés dans le marché privé grâce à des subventions, ce qui encourage la mixité sociale à l’intérieur des immeubles locatifs. Or, il existe aussi certaines alternatives aux programmes gouvernementaux pour préserver l’abordabilité des logements du marché privé. Une solution consiste à placer des logements à l’abri de la spéculation tout en protégeant leurs locataires des « rénovinceurs ». En effet, pour « socialiser » ces logements privés déjà existants, il est possible d’en faire l’acquisition pour les confier à une entité qui ne vise pas à réaliser

Une compétition s'installe de plus en plus pour résider dans Portneuf, ce qui affecte la valeur et réduit la disponibilité des propriétés et logements locatifs (suite)	des profits, mais plutôt à préserver l'abordabilité, telle qu'une coopérative d'habitation ou un ONBL d'habitation. • Par conséquent, il serait souhaitable d'aider financièrement à la mise en œuvre de projets visant à préserver davantage d'unités locatives « hors-marché ». • Or, les coopératives d'habitation dans Portneuf sont peu nombreuses et de petites tailles relativement à leur parc immobilier. Elles disposent de moyens très limités pour se développer. D'autres coopératives ailleurs au Québec ont opté pour se mutualiser afin de bénéficier de meilleures ressources pour se développer, ce qui pourrait peut-être être envisageable pour certaines coopératives locales n'étant pas situées à de trop grandes distances. • À l'échelle du Québec, de plus en plus d'ONBL développent des parcs immobiliers « hors marché ». Leur modèle de développement passe par l'acquisition d'un (ou quelques) petit(s) immeuble(s), qui permettra ensuite d'acquérir progressivement de plus en plus d'immeubles à logements avec l'équité de ce qu'ils possèdent. Ils maintiennent ainsi une abordabilité au fil des années pour leurs logements avec un mode de gestion sans but lucratif. Quant aux nouveaux projets de constructions, les grandes villes du Québec possèdent de plus grands moyens financiers pour développer des programmes. Il pourrait être intéressant d'envisager de tels programmes, à plus petits déploiements, dans Portneuf : • Par exemple, la Ville de Québec subventionne des logements sociaux pour promouvoir la mixité sociale, en lançant un projet pilote qui inciterait des promoteurs privés à inclure 100 logements sociaux dans leurs nouvelles constructions. Pour ce faire, la Ville offre une subvention de 2500 \$ par appartement par année pour que les promoteurs rendent accessibles des logements privés à des familles à faibles revenus. Enfin, le principal programme actuellement en place pour la construction d'habitations abordables au Québec, le « PHAQ », permet désormais aux municipalisés de faire le don d'un bâtiment en guise de contribution municipale, qui est nécessaire au montage financier pour être admissible au programme. Cela devrait ainsi faciliter la coopération
--	---

		des municipalités et de la MRC de Portneuf pour devenir partenaires de nouvelles constructions de logements sociaux. Les municipalités peuvent contribuer au montage financier pour la construction de logements subventionnés « PHAQ » de diverses manières : Par exemple, pour faciliter le montage financier d'un projet de 100 logements abordables pour aînés, la Ville de Lévis s'est impliquée en offrant un congé de taxe de près de 800 000 \$ de même que don du terrain, d'une valeur de 2,5 M\$. La décontamination du terrain sera aussi assumée par la Ville au coût de 2,6 M\$
Le vieillissement et le renouvellement de la population portneuvoise pose certains défis	8. Accès à la propriété et iniquité générationnelle : un défi de taille pour la jeune génération	Tandis que l'emploi des jeunes reste dynamique dans la région et que le télétravail élimine des barrières géographiques liées à la distance, cela peut encourager la formation de nouveaux ménages tout en incitant d'autres ménages à s'établir ici. Or, la montée des valeurs des résidences combinée aux taux hypothécaires élevés poussent de nombreux jeunes ménages à retarder ou renoncer à l'achat d'une propriété. Une inégalité se creuse entre les générations émergentes et celles qui les ont précédées. En guise de pistes de réflexions, voici certains éléments à explorer : Favoriser l'aménagement de maisons préfabriquées, en standardisant les pièces et matériaux de construction, le tout permettant de fournir une chaîne d'approvisionnement qui répond aux besoins des chantiers avec plus de résilience, plus de flexibilité et d'efficacité. Les coopératives de locataires ou propriétaires comme solution d'habitation pour la création de communautés urbaines solidaires, inclusives et durable : - Les coopératives à capitalisation individuelle « permettent aux membres de financer leur logement au moyen d'un prêt hypothécaire et de récupérer le capital investi dans celui-ci lorsqu'ils le quitteront ». - D'autres moyens novateurs existent pour financer de tels projets résidentiels, notamment les « obligations communautaires » : Les OBNL peuvent vendre ces titres à toute personne ou toute organisation désirant soutenir leur initiative. Les obligations communautaires s'inscrivent dans l'écosystème de la finance solidaire.

Le vieillissement et le renouvellement de la population portneuvoise pose certains défis (suite)		• Étaler le paiement du droit de mutation (la « taxe de bienvenue ») lié à l'acquisition d'une propriété, sur plusieurs mois. • Préparer la jeune génération à l'achat d'une propriété en leur renseignant sur les étapes à suivre et les dépenses à anticiper, par exemple avec des outils tels que le Guide de l'acheteur de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).
	9. Maintien à domicile des aînés sur un vaste territoire : « déracinement » des personnes devant se relocaliser lorsque les services sont inaccessibles	Une forte proportion de personnes âgées de 65 ans et plus vivent dans des maisons individuelles, ce qui présente un bon potentiel de transformation en maisons multigénérationnelles. Or, la famille immédiate n'est pas nécessairement en mesure d'habiter en logement bi-générationnel pour autant, et ce, pour une variété de raisons. Tandis qu'on observait dans le portrait sur l'habitation des aînés de Portneuf (2014)⁶⁷ que certains parents aînés avaient tendance à déménager à l'extérieur de la MRC pour demeurer proches de leurs enfants, on soulevait dès lors qu'il serait opportun de tenter d'intéresser les parents des nouveaux jeunes couples qui viennent s'installer dans Portneuf à faire de même. Bien que la proportion de logements nécessitant des réparations majeures soit généralement faible, leur entretien peut quand même devenir lourd à porter pour les aînés, d'où la pertinence de développer le concept du « bi-entretien » tel que rapporté dans le Constat #6. Or, lorsque les alternatives manquent pour maintenir les aînés à domicile, que ce soit par le manque de proches / membres de la famille pour les aider, ou pour d'autres raisons, l'aide revient alors au personnel d'organismes spécialisés ou d'institutions (CIUSSS). La couverture territoriale est toutefois difficile à assurer en raison du manque de ressources financières et de la grandeur du territoire, et risque de le devenir davantage à mesure que la proportion d'aînés augmentera. Face à ces constats, voici certaines pistes de réflexion : • Pour assurer une meilleure couverture territoriale pour l'assistance à domicile, il faudrait réfléchir à des alternatives pour loger le personnel de soutien dans

⁶⁷ IVPSA (2014), [Habitats, milieux de vie et participation des aînés – MRC de Portneuf](#)

		la région autant que possible. Cela pourrait passer par la création d'une coopérative de logements destinés à ces travailleurs (Constat #3), ou par l'entremise d'un organisme communautaire dont la vocation serait d'aider le personnel à trouver un logement dans le territoire. • Une autre alternative pourrait aider à réduire les distances de déplacements, soit en construisant, en faisant l'acquisition ou en recyclant des bâtiments situés à proximité points de services de santé ou d'organismes offrant du soutien à domicile pour les rendre disponibles aux personnes âgées. Or, cette solution n'est pas idéale, car elle ne permettrait pas aux aînés de se maintenir dans leur propre domicile, devant plutôt emménager dans ces logements distribués ailleurs dans la MRC.
Le vieillissement et le renouvellement de la population portneuvoise pose certains défis (suite)	10. Des logements adaptés aux aînés qui répondent difficilement à la demande croissante	La viabilité financière des résidences privées pour aînés (RPA) est difficile à assurer, et ce, principalement pour les plus petites résidences ou coopératives. Depuis les 10 dernières années, bon nombre de ces petits établissements ont fermé dans la MRC de Portneuf en raison de difficultés financières. Bien que le nombre d'unités d'habitation destinées aux personnes âgées est demeuré plutôt stable durant cette période, notamment en raison de l'ouverture de nouveaux établissements plus grands, il demeure que, par rapport à l'augmentation de la proportion d'aînés dans Portneuf, le nombre d'unités disponibles suit difficilement la croissance du nombre d'aînés. De plus, les aînés ne désirent pas toujours s'établir dans ces établissements spécialisés. Bien que certaines RPA offrent certaines unités subventionnées, ces dernières ne sont pas accessibles pour une grande proportion d'aînés en raison de leurs critères d'admissibilité. Or, pour être certifiés par le CIUSSS, ces établissements doivent offrir un minimum de deux services à leurs résident-e-s, et optent souvent pour un service de repas, qui s'avère plutôt dispendieux (environ 30 \$ par jour ou 900 \$ par mois). Ainsi, une personne qui convient aux critères d'admissibilité n'a peut-être pas les moyens d'assumer le coût de ces services connexes, qui sont obligatoires. Certaines personnes âgées autonomes ou semi-autonomes préfèrent simplement avoir un logement à part entière, sans services connexes. Cependant, avec le vieillissement de la population portneuvoise, certaines de ces personnes âgées développeront des

Le vieillissement et le renouvellement de la population portneuvoise pose certains défis (suite)		limitations ou incapacités physiques au fil du temps, ce qui nécessitera des logements adaptés à leur condition physique. Ainsi, voici deux pistes de réflexions en lien avec ces constats : • Prévoir la construction / transformation de logements (privés ou sociaux) pour les rendre « accessibles » universellement, c'est-à-dire dont les espaces sont adaptés afin que les personnes ayant des incapacités ou limitations physiques puissent les habiter sans être gênées par leur configuration. ○ Ces logements pourraient aussi permettre aux personnes handicapées ou à mobilité réduite de tous âges d'y vivre. Des programmes de la SHQ existent pour aider au financement de telles initiatives, tels que le programme des Petits établissements accessibles ou le Programme d'adaptation de domicile. • Pour les aînés locataires à faibles revenus qui ne désirent pas quitter leur logement pour s'établir dans un établissement spécialisé, il pourrait être intéressant de signer des ententes pour des suppléments aux loyers (PSL) afin qu'ils puissent demeurer à leur domicile. Toutefois, si le logement n'est pas adapté à leur condition physique, cette solution deviendrait difficilement applicable. Enfin, parallèlement à l'enjeu d'habitation des aînés, la couverture territoriale pour en services de soutien à domicile représente également un défi, car il est parfois difficile de loger le personnel qui donne de tels services. • Une voie à explorer pourrait potentiellement être d'utiliser certaines unités vacantes de grandes résidences pour aînés pour y loger le personnel de soutien, mais cette voie représenterait également plusieurs enjeux car cela diminuerait ultimement le nombre d'unités disponible spécifiquement pour la clientèle aînée.
---	--	--

En conclusion, ce portrait aura permis d’avoir un regard actualisé sur les différents enjeux régionaux liés au logement dans la MRC de Portneuf par rapport aux observations faites lors de sa dernière édition, datant de 2013⁶⁸. Toutefois, ce portrait comporte aussi certaines limites.

- Les situations rapportées dans ce portrait actualisé s’appuient essentiellement sur des statistiques publiques, dont certaines datent déjà de quelques années. Ainsi, certaines situations n’ont pu être explorées et décrites à la hauteur de ce qu’elles représentent aujourd’hui, notamment en raison que le plus récent recensement s’appuie sur des données de l’année 2020. Or, les enjeux de logement ont fortement augmenté dans les années suivantes.
- De plus, certaines situations n’ont pu être documentées convenablement, notamment les réalités vécues par certaines clientèles vulnérables, faute de données disponibles.

En raison que le mandat principal de ce portrait visait à actualiser les observations rapportées dans l’ancienne édition de 2013, ce document ne visait pas à établir un plan d’action pour mettre en œuvre certaines des pistes de réflexions décrites. Il visait plutôt à constituer une base pour alimenter les réflexions du Chantier *Un toit pour toi* vers l’élaboration d’un plan d’action pour la démarche en tant que telle, tout en documentant les enjeux afin que d’autres acteurs intéressés par ces enjeux puissent intégrer ces réflexions dans leurs propres démarches. Ainsi, nous espérons que les constats présentés dans ce rapport permettront de faciliter le développement de solutions aux enjeux régionaux observés.

Enfin, dans les annexes de ce document présentées aux pages suivantes, certaines données ou informations complémentaires sont présentées :

- **ANNEXE 1** : Statistiques liées aux publications de recherche en logements locatifs dans Portneuf sur les réseaux sociaux en 2023
- **ANNEXE 2** : Bilan 2023 de l’Office Municipal d’Habitation du Grand Portneuf (OMHGP) et des données issues des demandes faites au SARL de l’OMHGP en 2023
- **ANNEXE 3** : Rappel des constats et recommandations du dernier portrait régional sur le logement (2013)

⁶⁸ Brunet et Gaudreault (Plania) (2013), *La situation du logement dans la MRC de Portneuf et les perspectives de développement de logements abordables*

ANNEXES

ANNEXE 1. Statistiques liées aux publications de recherche en logements locatifs dans Portneuf sur les réseaux sociaux en 2023

COMMENTAIRE MÉTHODOLOGIQUE SUR LA SECTION SUIVANTE (LIMITES)

*Obtenir une vision précise des besoins en logements locatifs des ménages à Portneuf est une tâche ardue, notamment en raison du manque de documentation dans ce domaine. Pour pallier cette lacune, une démarche (**sans valeur scientifique**) a été entreprise pour recenser les publications sur deux pages Facebook largement utilisées par la communauté portneuvoise pour exprimer leurs besoins en logement ([Spotted Comté de Portneuf](#) – suivie par 26 000 abonnés et [Propriétés à louer ou à vendre dans Portneuf](#) – comptant 11 000 membres). Au cours de l'année 2023, ce sont ainsi 492 annonces de recherche d'un logement locatif dans Portneuf qui ont été répertoriées par cet exercice.*

Une fois répertoriées, ces annonces ont été traduites selon des mots-clés qu'elles mentionnaient de manière à catégoriser les besoins selon divers ensembles. Ainsi, des mentions à propos du lieu recherché (municipalités), la grandeur d'un logement (nombre de chambres), du budget disponible, des besoins spécifiques (ex : posséder un animal de compagnie), de la situation familiale, etc. ont été comptabilisées afin de remarquer les tendances qui se dégagent auprès de cet échantillon de 492 publications.

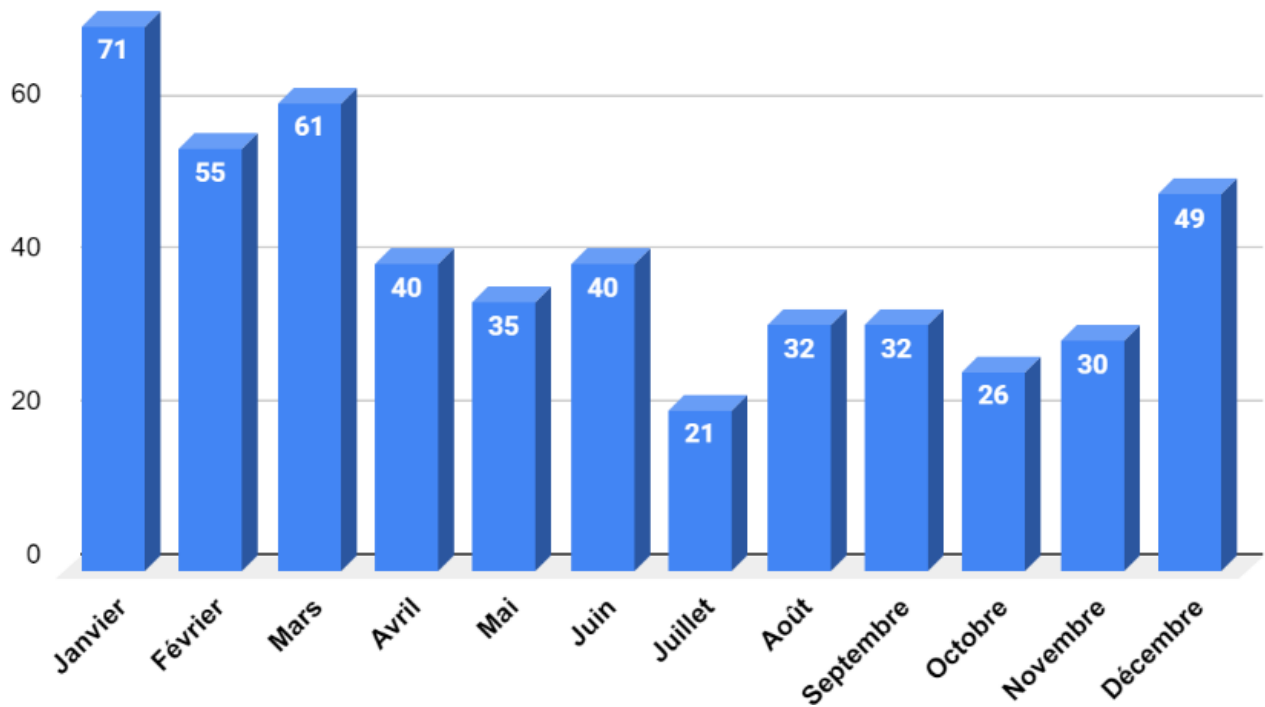
Il importe de spécifier qu'aucun tri n'a été fait quant aux 492 publications répertoriées pour éliminer de potentiels doublons. Malgré que certaines annonces étaient republiées au fil du temps, les mots-clés mentionnés par une même personne pouvaient varier dans les différentes publications qu'elle faisait. Autrement dit, cet exercice ne présente donc pas les besoins de 492 personnes spécifiques, mais plutôt les besoins mentionnés dans 492 publications faites par un nombre inconnu de personnes différentes.

Cet échantillon permet d'avoir un aperçu des besoins des ménages en recherche de logement locatif dans Portneuf ; qui pourra être complémenté par les données de l'OMHGP présentées dans la 2^e section de l'annexe.

Distribution par mois des publications de recherche en logement locatif dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023

Le graphique suivant présente la distribution des annonces publiées au fil des mois, qui permet d'observer que c'est lors de la saison hivernale (Janvier, Février, Mars et Décembre 2023) que les gens sont les plus nombreux à se chercher un logement locatif, ce qui correspond notamment à la période de renouvellement des baux locatifs.

Graphique 8 Distribution par mois des annonces de personnes recherchant un logement locatif dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



Source : Facebook, 2024

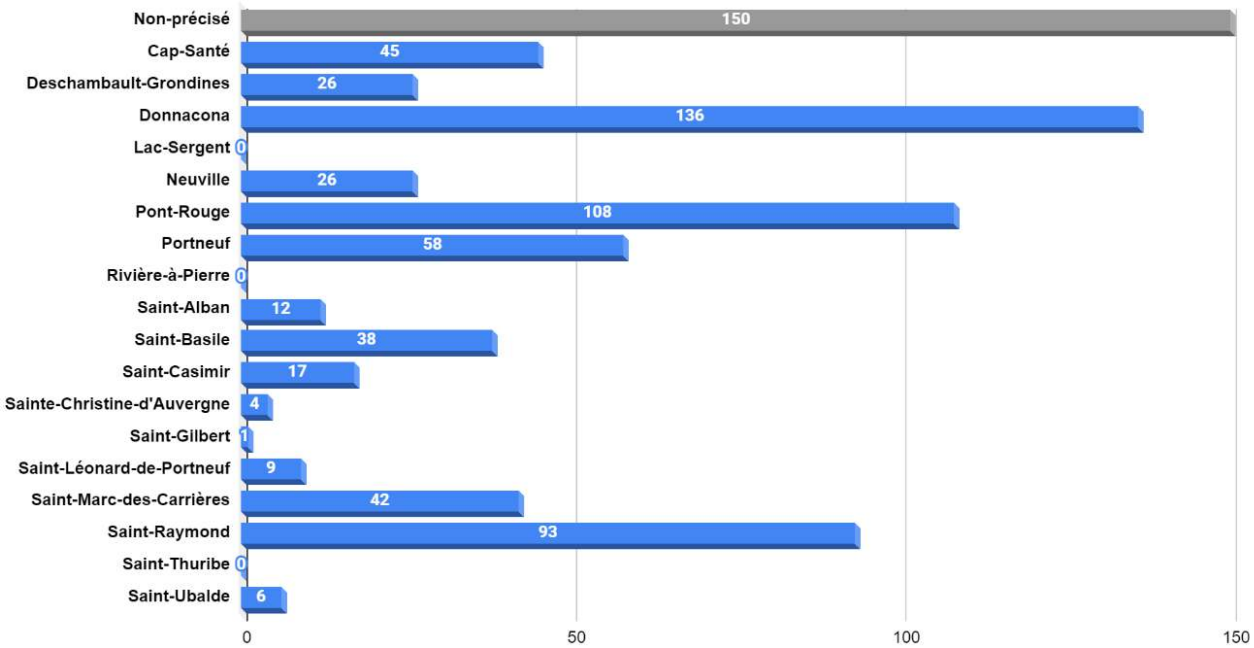
Lieux recherchés dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023 pour un logement locatif

En s'appuyant toujours sur les 492 publications de personnes recherchant un logement sur Facebook en 2023, cela permet aussi d'observer où les gens désirent s'établir dans un logement locatif. Les deux graphiques suivants permettent d'abord d'observer la distribution par observations (nombre), ces données étant ensuite présentées en pourcentage par rapport au nombre total de publications faites en 2023.

Ainsi, on peut remarquer que les villes les plus recherchées pour un logement locatif dans Portneuf en 2023 sont Donnacona (17,6 %), Pont-Rouge (14 %) et Saint-Raymond (12,1 %). À l'inverse, certaines municipalités telles que Lac Sergent (0%), Saint-Gilbert (0,1%), Sainte-Christine-d'Auvergne (0,5%) et Saint-Ubalde (0,8%) ont été très rarement mentionnées comme lieux recherchés par des gens désirant se loger dans un logement locatif.

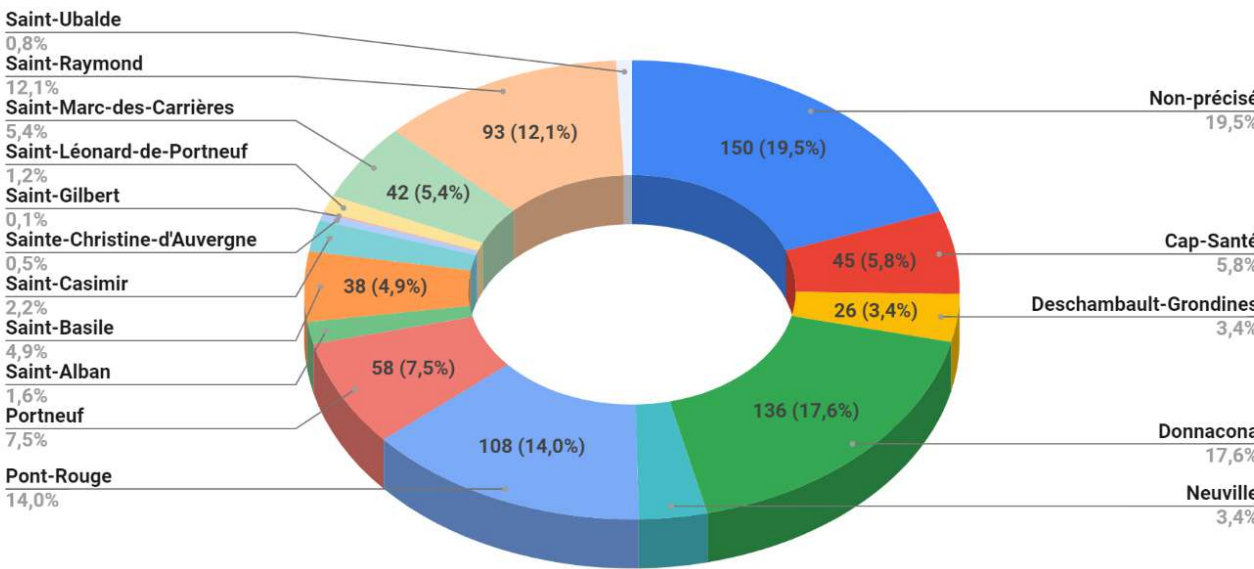
Notons finalement que 150 publications (19,5% du total) ne précisait pas de lieux spécifiques dans leur recherche.

Graphique 9 Distribution des annonces de personnes recherchant un logement locatif par municipalité dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



Source : Facebook, 2024

Graphique 10 Distribution par municipalité (%) des annonces de personnes recherchant un logement locatif dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



Source : Facebook, 2024

Type de logements locatifs recherchés dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023

Parmi les 492 annonces de personnes cherchant un logement locatif dans Portneuf, il a également été possible de faire ressortir le type de location qu'ils recherchaient. Outre les 85 annonces ne donnant pas de précision à cet égard, il a cependant été possible de remarquer les constats suivants :

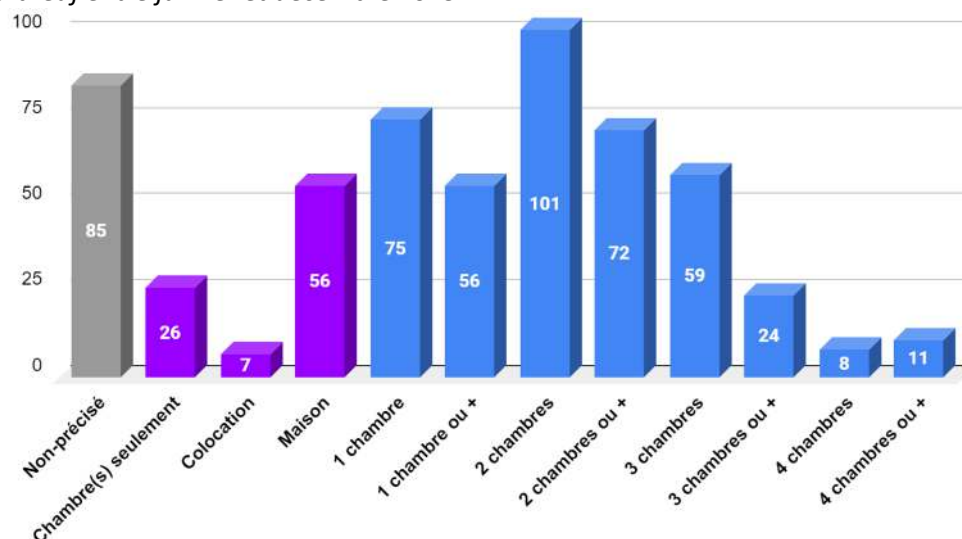
- 26 annonces (5,3 %) ciblaient de trouver une chambre seulement, plutôt qu'un logement complet ;
- 7 annonces (1,4 %) recherchaient une opportunité de colocation ;
- 56 annonces (11,4 %) mentionnaient rechercher spécifiquement une maison à louer.

Quant aux logements recherchés, parfois les gens indiquaient un nombre de chambres spécifique, ou bien parfois ils mentionnaient un nombre de chambre minimal. C'est pourquoi le graphique présente les données selon cette distinction :

- La majorité des gens recherchaient un logement de type 4½ (2 chambres), soit 101 annonces (20,5 %). Si on combine les gens cherchant 2 chambres minimum, alors on arrive à un total de 173 annonces, soit 35,2 % de l'ensemble des annonces (autrement dit, plus du tiers des recherches) ;
- 75 annonces mentionnaient chercher un logement d'une chambre. Si on combine cela aux annonces mentionnant chercher une chambre ou plus, on arrive à un total de 131 annonces, soit plus du quart de l'ensemble des annonces (26,6 %) ;
- On remarque que des plus grands logements étaient tout de même recherchés dans Portneuf pour des plus grandes familles : un total de 83 annonces (16,9 %) mentionnaient chercher un logement de 3 chambres ou 3 chambres ou plus, tandis qu'un total de 19 annonces (3,9 %) mentionnaient chercher un logement de 4 chambres ou 4 chambres ou plus.

Enfin, on peut également interpréter dans une certaine mesure que les publications mentionnant un nombre minimal de chambres, plutôt qu'un nombre spécifique de chambres, laisse entrevoir que certains ménages sont prêts à se loger dans un logement plus petit que leurs besoins ; soit par manque de disponibilité ou de moyens financiers. Bien qu'il ne soit pas possible d'établir un lien clair dans cette interprétation, le grand nombre de mentions d'un nombre de chambres minimum plutôt qu'un nombre spécifique laisse entrevoir un impact de la rareté des logements qui se traduit par des attentes révisées à la baisse de la part des ménages à la recherche d'un logement locatif.

Graphique 11 Distribution par type de locations des annonces de personnes recherchant un logement locatif dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



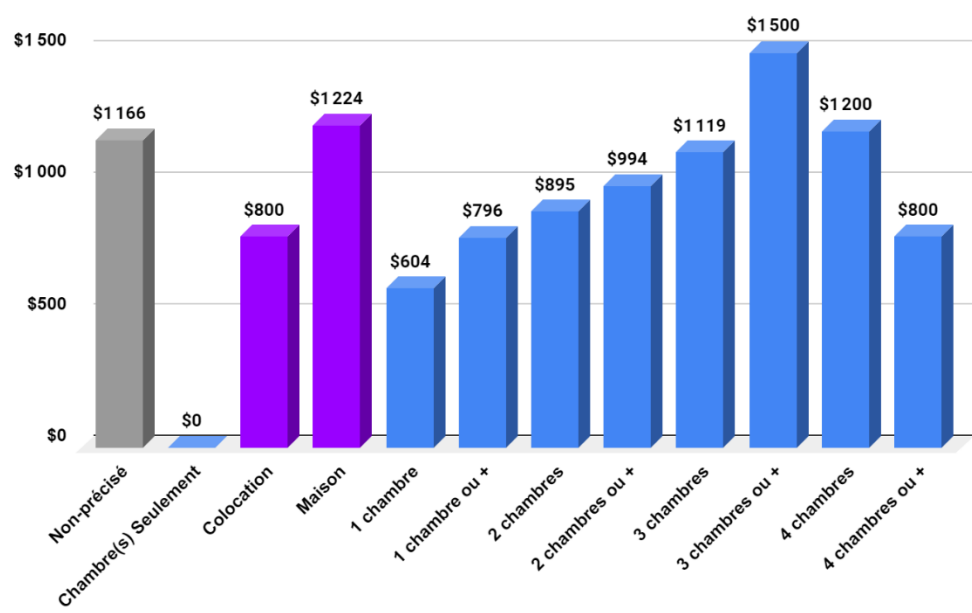
Source : Facebook, 2024

Budgets disponibles des personnes cherchant un logement locatif dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023

Près d'une publication sur cinq précisait le budget que l'auteur-e d'une annonce était prêt-e à consacrer sur le loyer mensuel du logement qu'il-elle recherchait en 2023 (96 des 492 publications répertoriées, soit 19,5 %). Plusieurs constats apparaissent lorsqu'on observe les données issues de ces 96 publications présentées dans les 2 graphiques suivants ; le premier présentant le budget moyen disponible pour un loyer mensuel par type de logement et le deuxième, le nombre de publications répertoriées ayant servi à calculer ces moyennes :

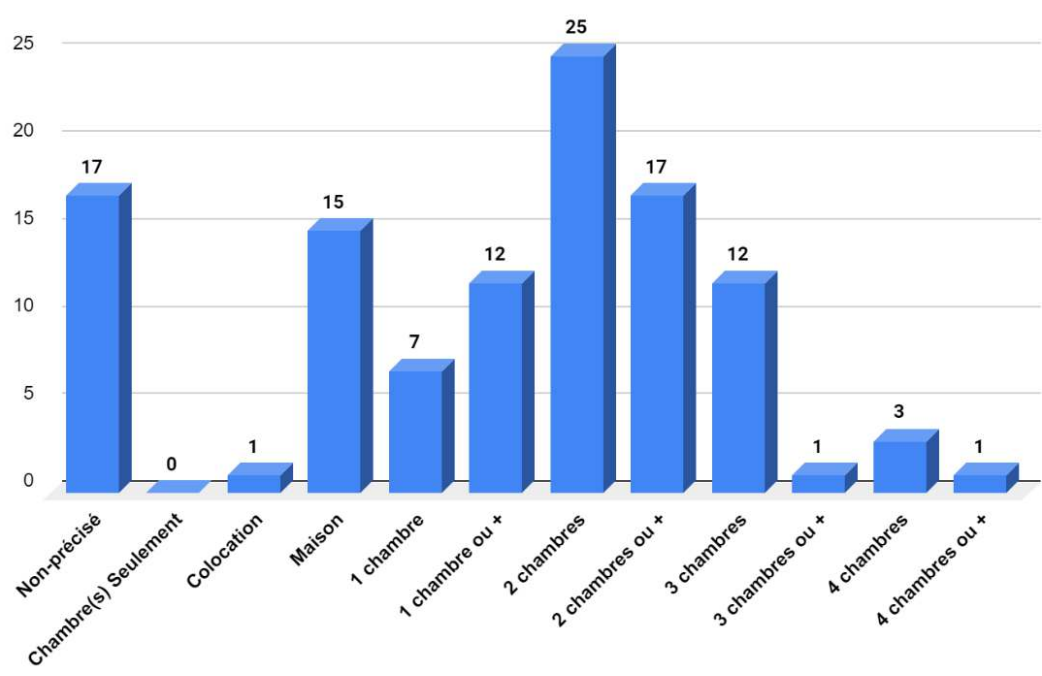
- Aucune personne cherchant une chambre seulement n'a indiqué de budget pour ce type de location ;
- 17 publications ont mentionné un budget disponible pour un loyer sans préciser le type de loyer (nombre de chambres) qui était recherché. Le montant moyen de 1 166\$ pour cette catégorie est donc plutôt abstrait car il ne précise pas la grandeur du logement recherché ;
- En observant le **graphique 12**, on remarque une distribution des données en croissance selon le nombre de chambres, à l'exception des trois catégories suivantes : *colocation*, *3 chambres ou plus*, et *4 chambres ou plus*. Ces exceptions s'expliquent par leur faible nombre de publication (1) pour constituer une moyenne représentative.
- En moyenne, une personne désirant vivre dans un logement d'une chambre désire consacrer un montant mensuel de 604\$ tandis qu'une personne désirant vivre dans un logement d'une chambre ou plus est quant à elle prête à consacrer un montant de 796\$ par mois ; un écart de 182\$ entre les deux.
- En moyenne, un ménage désirant vivre dans un logement de deux chambres désire consacrer un montant mensuel de 895\$ tandis qu'un ménage désirant vivre dans un logement de deux chambres ou plus est prêt à consacrer un montant de 994\$ par mois ; un écart de 99\$ entre les deux.
- En moyenne, les ménages mentionnant désirer se loger dans une maison locative (tout nombre de chambre confondu) sont prêts à consacrer un montant mensuel moyen de 1224\$ pour leur loyer.

Graphique 12 Budgets moyens disponibles mentionnés dans les publications pour un loyer mensuel en fonction du type de logement locatif (nombre de chambres) recherché dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



Source : Facebook, 2024

Graphique 13 Nombre de publications mentionnant un budget pour le loyer mensuel par type de logement (nombre de chambres) recherché dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



Source : Facebook, 2024

Enjeux et besoins spécifiques des personnes cherchant un logement locatif dans la MRC de Portneuf durant l'année 2023

Observations sur les locataires vivant avec un ou des animaux de compagnie

Au niveau des besoins spécifiques nommés par les personnes cherchant un logement locatif dans Portneuf via les réseaux sociaux, bon nombre de publications mentionnaient le besoin qu'un animal (chat, chien ou autres) soit permis par le propriétaire.

Ainsi, sur l'ensemble des publications répertoriées en 2023, on observe 55 publications (11,2 %) mentionnant avoir un ou plusieurs chats, 99 publications (18,4%) mentionnant avoir un ou plusieurs chiens, et finalement un total de 139 publications (28,3%) mentionnant avoir un/des chat(s) et/ou chien(s) et/ou animaux de toutes sortes. Ainsi, il en ressort que près du tiers des publications rapportées dans cet exercice mentionnaient avoir besoin de se loger dans un endroit acceptant la présence d'animaux.

Il n'existe pas de données sur la proportion de propriétaires de logement locatifs acceptant la présence d'animaux à l'échelle de Portneuf. Or, à l'échelle du Québec, selon la CORPIQ⁶⁹, 24 % des propriétaires permettent au locataire d'avoir un chien et 71 % permettent les chats, à certaines conditions. Durant la période de pandémie liée à la COVID-19, bon nombre de Québécois ont adopté un nouvel animal de compagnie. Selon un sondage Léger commandé par l'Association des médecins vétérinaires du Québec en pratique des petits animaux⁷⁰, plus de la moitié des ménages (52 %) hébergent un chat ou un chien, tandis que 10 % des foyers québécois hébergent à la fois un chat et un chien. Fait surprenant, c'est dans la communauté métropolitaine de Québec que les chats sont les moins représentés avec seulement 29 % des résidences. Il en va de même avec les chiens qui ne sont présents que dans 19 % des ménages.

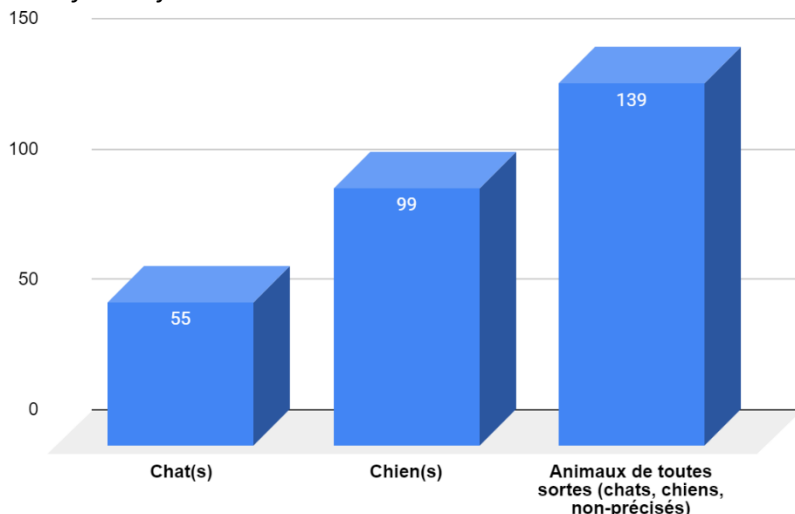
Les propriétaires de chien(s) représentent une clientèle spécifique du marché locatif qui peut se démarquer dans un territoire périurbain comme celui de Portneuf. Cela peut témoigner d'un phénomène d'exode urbain de ce type de locataires, notamment en raison que les milieux plus denses (ex : quartiers centraux de la Ville de Québec) regroupent des bâtiments multi-logements où la cohabitation entre locataires possédant des chiens peut être difficile et moins désirée par les locateurs, qui préfèrent restreindre leur présence dans leur(s) immeuble(s).

Les locataires possédant des chiens ne pouvant se loger dans un immeuble de plusieurs logements, ils peuvent alors chercher à déménager dans une maison locative, se trouvant généralement en périphérie de Québec. Parmi l'ensemble des publications mentionnant désirer se loger dans une maison locative (56), 13 de ces publications mentionnaient également le besoin de s'y loger avec un chien, soit 23 %. Autrement dit, près du quart des personnes ayant mentionné chercher une maison locative désiraient également que leur chien soit accepté par le propriétaire. Ainsi, la recherche en maison locative peut se justifier, entre autres raisons, par le fait d'être propriétaire d'un chien.

⁶⁹ CORPIQ (2020), [15 mythes à propos des logements locatifs](#)

⁷⁰ OMVQ (2021), [Une première : plus de la moitié des ménages du Québec possèdent désormais un chat ou un chien!](#)

Graphique 14 Publications de personnes mentionnant chercher un logement locatif acceptant des animaux dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



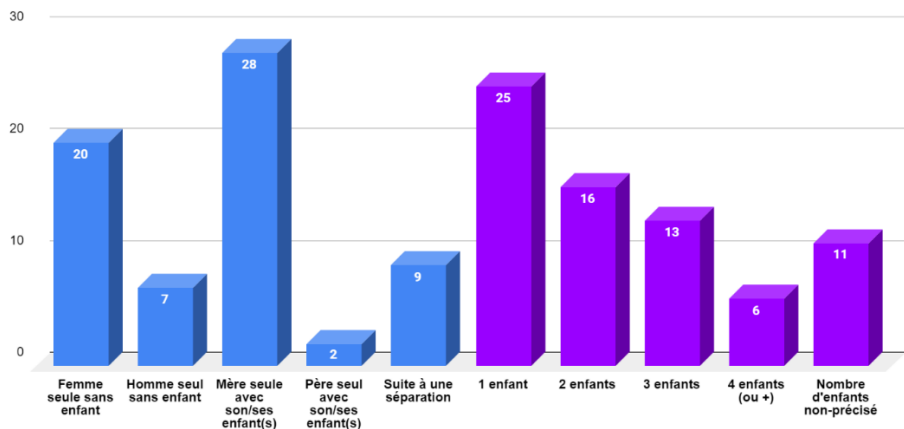
Source : Facebook, 2024

Observations sur les situations familiales mentionnées dans les publications de recherches de logements locatifs

D'autres enjeux spécifiques émergent en comptabilisant les mentions faites dans les publications répertoriées dans cet exercice basé sur l'année 2023, cette fois quant aux situations familiales des ménages étant en recherche de logement locatif. Le graphique suivant dresse un portrait de ces situations qui se résument ainsi :

- Au total, 27 publications mentionnaient chercher un logement locatif pour un homme seul (7) ou une femme seule (20) sans enfant.
- 9 publications mentionnaient que la recherche d'un logement locatif était dû à une séparation récente.
- Au total, 30 publications mentionnaient chercher un logement locatif pour un père seul (2) ou une mère seule (28) accompagné-e de leur(s) enfant(s). Les mères seules ont ainsi rapporté leur situation bien plus fréquemment que les pères seuls, soit 14 fois plus souvent. On peut ainsi en interpréter que la clientèle des mères seules semble être davantage en besoin de logements locatifs que la clientèle des pères seuls.
- Quant au nombre d'enfants par ménages en recherche d'un logement locatif, 25 publications (5,1 % du total) mentionnaient avoir besoin de loger 1 enfant, 16 publications (3,3 %) mentionnaient 2 enfants, 13 publications (2,6 %) mentionnaient 3 enfants et 6 publications (1,2 %) mentionnaient 4 enfants ou plus.
- Les ménages vivant avec des enfants nécessitent nombre de chambres conséquent. Or, le coût d'une chambre supplémentaire rehausse le coût d'un loyer. Les familles monoparentales ou les parents séparés (dont une majorité rapportée étant des mères seules) doivent ainsi absorber ce coût supplémentaire, ce qui peut grandement impacter leur budget restant à consacrer sur l'alimentation, les vêtements, loisirs, etc.
- En plus de vivre potentiellement certains enjeux d'insécurité financière, les femmes seules (avec ou sans enfant(s)) peuvent également ressentir de la vulnérabilité en vivant seules en logement locatif.

Graphique 15 Publications de personnes mentionnant leur situation familiale dans leur recherche de logements locatifs dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



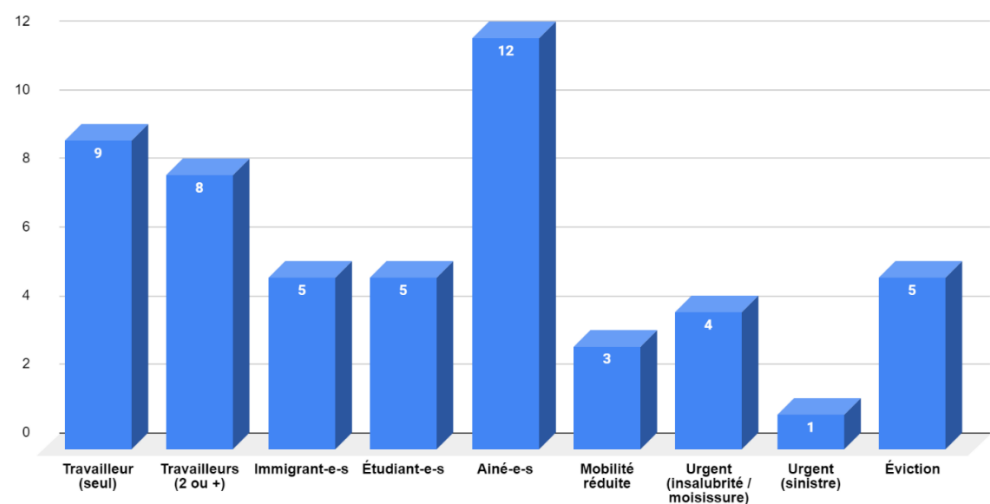
Source : Facebook, 2024

Autres observations particulières liées à des enjeux mentionnés dans les publications de recherches de logements locatifs

Enfin, certaines publications mentionnaient des besoins particuliers dans la recherche de logement locatif dans Portneuf. Notamment, le besoin de loger un ou des travailleurs ; un-e immigrant-e ; un-e étudiant-e ; une ou des personne(s) aînée(s) (12 publications – soit 2,4% de l'ensemble) ou encore une personne à mobilité réduite. Ces besoins spécifiques étaient toutefois rarement mentionnés dans les publications. Or, le fait de ne pas être mentionnés souvent ne signifie pas que ces besoins spécifiques sont peu recherchés pour autant. Les personnes vivant ces besoins spécifiques passent peut-être simplement par d'autres canaux ou moyens pour tenter de combler leur besoin particulier en habitation.

De plus, certaines publications faisaient mention d'un besoin urgent à se reloger, notamment pour des raisons d'insalubrité, de sinistre ou encore d'éviction.

Graphique 16 Publications de personnes mentionnant un besoin spécifique dans leur recherche de logements locatifs dans Portneuf entre janvier et décembre 2023



Source : Facebook, 2024

ANNEXE 2. Bilan 2023 de l'Office Municipal d'Habitation du Grand Portneuf (OMHGP) et des données issues des demandes faites au SARL de l'OMHGP en 2023

Bilan 2023 de l'Office Municipal d'Habitation du Grand Portneuf (OMHGP) – Faits saillants

Voici certaines observations et statistiques issues du bilan annuel de l'OMHGP pour l'année 2023. Tout d'abord, l'OMHGP remarque que les besoins grandissent au sein de la population du Grand Portneuf et fait face à plusieurs enjeux, notamment :

- Problèmes de santé physique et mentale, lutte contre l'itinérance, problèmes de consommation, violence conjugale, etc.

En plus de ces enjeux liés à la population, l'OMHGP fait face à d'autres types de défis tels que :

- Vaste territoire, immeubles vieillissants, budgets limités, etc.

Malgré ces défis, l'OMHGP répond aux besoins de la population de différentes manières, notamment avec le programme d'Habitations à loyers modique « HLM » ainsi que les programmes de subventions aux loyers « PSL » et « Accès-logis ».

- L'OMHGP comptabilisait, en 2023, 562 baux et assurait la gestion de 469 logements, répartis sur 41 bâtiments, pour ces différents programmes.
- De plus, l'OMHGP administrait, en 2023, 355 HLM, 114 PSL facturables, 58 PSL non-facturables et 66 PSL1-privés.

Pour être admissible à l'un de ces programmes, un demandeur doit répondre aux critères suivants :

1. Le demandeur doit être Canadien ou résident permanent du Canada.
2. Le demandeur doit être autonome: Il doit pouvoir assurer, seul ou avec l'aide d'un soutien extérieur ou d'un proche aidant, la satisfaction de ses besoins essentiels; en particulier ceux reliés aux soins personnels et aux tâches de la vie quotidienne. Il doit aussi se rendre seul à la cage d'escalier de son immeuble en cas d'incendie.
3. Le demandeur doit avoir résidé sur le territoire de la MRC de Portneuf 12 mois, consécutifs ou non, au cours des 24 derniers mois. (Ce critère ne s'applique pas aux victimes de violence conjugale référées par des intervenants sociaux, ni aux personnes aux prises avec une déficience physique les obligeant à se déplacer en fauteuil roulant).
4. De plus, pour être admissible, la demande doit aussi respecter le Plafond de revenus déterminant les besoins impérieux (PRBI) et les Loyers médians du marché (LMM) (voir **Tableaux 18 et 19**).

Au niveau de la clientèle, en 2023, l'OMHGP desservait 725 occupants, majoritairement des personnes âgées, des familles et des personnes itinérantes ou à risque de le devenir. Certains d'entre eux présentent un trouble de santé mentale, une déficience intellectuelle et/ou une déficience physique. Voici la répartition des groupes d'âge :

- 46,4 % de la clientèle (320 occupants) était âgée de 65 ans et + ;
- 15,7% (320 occupants) entre 55 et 64 ans ;
- 6,4 % (320 occupants) entre 45 et 54 ans ;
- 7,1 % (49 occupants) entre 35 et 44 ans ;
- 4,8 % (33 occupants) entre 24 et 34 ans ;
- 18,6 % (135 occupants) étaient des enfants.

Au niveau des revenus moyens et des loyers moyens, l'OMHGP observait en 2023 :

- Un revenu moyen de 1682\$ / mois par ménage ;
- Un loyer moyen de 415\$ / mois.

Enfin, durant l'année 2023, l'OMHGP a recensé les statistiques suivantes :

- 143 demandes de logement ;
- 10 demandes de transfert ;
- 103 arrivées et 84 départs ;
- 11 logements vacants.

Bilan 2023 du SARL

Le Service d'aide à la recherche de logement (SARL) de l'OMHGP a pour mission d'informer, orienter et accompagner les personnes désirant habiter un logement dans Portneuf et/ou Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier. Sa clientèle est composée de toute personne désirant se loger dans la région de Portneuf, incluant Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier. Les nouveaux arrivants et les travailleurs saisonniers sont les bienvenus.

Afin de soutenir la clientèle dans sa démarche de recherche de logement, le SARL de l'OMHGP offre ces services :

- Service téléphonique et accompagnement individuel;
- Plan de soutien et suivi personnalisé;
- Outils facilitant la recherche de logement;
- Solutions d'hébergement temporaires;
- Référencement à des organismes.

Durant l'année 2023, le SARL a reçu un total de 339 demandes (appels) d'aide en recherche au logement. Comme le territoire de l'OMHGP couvre le « Grand Portneuf », qui inclue certaines municipalités de la MRC de la Jacques-Cartier, la plupart tableaux suivants présenteront des données qui visent uniquement le territoire de la MRC de Portneuf.

Tableau 49 Nombre d'occupants – demandes au SARL durant l'année 2023 (territoire de Portneuf seulement)

Nombre d'occupants	Nombre de demandes (%)
1 occupant	199 (88,4%)
2 occupants	8 (3,6%)
3 occupants	10 (4,4%)
4 occupants	5 (2,2%)
5 occupants	2 (0,9%)
8 occupants	1 (0,4%)
TOTAL	225

Sources : SARL OMHGP (2024)

Tableau 50 Composition des ménages – demandes au SARL durant l'année 2023 (territoire de Portneuf)

Composition des ménages	Nombre de demandes (%)
1 adulte - 1 enfant	6 (2,7%)
1 adulte - 2 enfants	9 (4%)
1 adulte - au moins 3 enfants	6 (2,7%)
1 adulte seul	199 (88,4%)
2 adultes conjoints	2 (0,9%)
Au moins 2 ad - au moins 2 enf	2 (0,9%)
Au moins 2 adultes - 1 enfant	1 (0,4%)
TOTAL	225

Sources : SARL OMHGP (2024)

Tableau 51 Sous-catégorie de logement – demandes au SARL durant l'année 2023 (territoire de Portneuf)

Sous-catégorie de logement	Nombre de demandes (%)
1 chambre	202 (89,8%)
2 chambres	13 (5,8%)
3 chambres	6 (2,7%)
4 chambres	4 (1,8%)
TOTAL	225

Sources : SARL OMHGP (2024)

Tableau 52 Groupes d'âge – demandes au SARL durant l'année 2023 (territoire de Portneuf)

Sous-catégorie de logement	Nombre de demandes (%)
19-24 ans	45 (20%)
25-34 ans	32 (14,2%)
35-44 ans	17 (7,6%)
45-54 ans	23 (10,2%)
55-64 ans	36 (16%)
65 ans et +	72 (32%)
TOTAL	225

Sources : SARL OMHGP (2024)

Tableau 53 Provenance du demandeur – demandes au SARL durant l'année 2023 (territoire de Portneuf)

Provenance du demandeur	Nombre de demandes (%)
<i>(Inconnue ou non-déclarée)</i>	37 (16,4%)
Cap-Santé	1 (0,4%)
Deschambault	4 (1,8%)
Donnacona	35 (15,6%)
Neuville	4 (1,8%)
Pont-Rouge	29 (12,9%)
Portneuf	19 (8,4%)
Rivière-À-Pierre	2 (0,9%)
Saint-Alban	1 (0,4%)
Saint-Basile	5 (2,2%)
Saint-Casimir	3 (1,3%)
Saint-Marc-Des-Carrières	13 (5,8%)
Saint-Raymond	33 (14,7%)
Saint-Thuribe	2 (0,9%)
Saint-Ubalde	4 (1,8%)
Sainte-Christine-D'Auvergne	3 (1,3%)
Hors Portneuf	30 (13,3%)
TOTAL	225

Sources : SARL OMHGP (2024)

Tableau 54 Endroits recherchés – demandes au SARL durant l'année 2023

Endroits recherchés	Nombre de demandes (%) – données cumulatives
Donnacona	85 (37,8%)
<i>Les Jardins Lambert (Donnacona)</i>	14 (6,2%)
Sainte-Christine-d'Auvergne	4 (1,8%)
St-Alban	4 (1,8%)
Cap-Santé	18 (8%)
Deschambault-Grondines	15 (6,7%)
Portneuf	37 (16,4%)
Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier (Hors MRC Portneuf)	36 (16%)
Pont-Rouge	54 (24%)
St-Thuribe	5 (2,2%)
Neuville	18 (8%)
St-Basile	34 (15,1%)
St-Gilbert	4 (1,8%)
St-Marc-des-Carières	33 (14,7%)
St-Casimir	16 (7,1%)
St-Raymond	64 (28,4%)
St-Léonard	9 (4%)
Rivière-à-Pierre	11 (4,9%)
St-Ubalde	15 (6,7%)
<i>Rés. Vie Nouvelle (Grondines)</i>	12 (5,3%)
Autres (Hors MRC Portneuf – Lac St-Joseph et Fossambault)	7 (3,1%)
TOTAL	225 (495)

Sources : SARL OMHGP (2024)

Tableau 55 Endroits recherchés (SEULEMENT PAR LES 65 ANS ET +) – demandes au SARL durant l'année 2023

Endroits recherchés – par les demandeurs de 65 ans et +	Nombre de demandes (%) – données cumulatives
Donnacona	17 (23,6%)
<i>Les Jardins Lambert (Donnacona)</i>	1 (1,4%)
Cap-Santé	4 (5,6%)
Deschambault-Grondines	5 (6,9%)
Portneuf	13 (18,1%)
Ste-Catherine-de-la-Jacques-Cartier (Hors MRC Portneuf)	14 (19,4%)
Pont-Rouge	21 (29,2%)
St-Thuribe	1 (1,4%)
Neuville	5 (6,9%)
St-Basile	4 (5,6%)
St-Marc-des-Carrières	5 (6,9%)
St-Casimir	5 (6,9%)
St-Raymond	17 (23,6%)
Rivière-à-Pierre	2 (2,8%)
St-Ubalde	5 (6,9%)
<i>Rés. Vie Nouvelle (Grondines)</i>	4 (5,6%)
Lac Saint-Joseph (Hors MRC Portneuf)	1 (1,4%)
TOTAL	72 (124)

Sources : SARL OMHGP (2024)

ANNEXE 3. Rappel des constats et recommandations du dernier portrait régional sur le logement (2013)

Nombreuses observations et recommandations issues du portrait régional de 2013⁷¹ demeurent applicables aujourd'hui. Cette annexe présente à nouveau ces conclusions afin de rappeler leur pertinence aujourd'hui.

Les lacunes de la région sur le plan de l'offre de logement

En 2013, trois principales difficultés étaient soulignées dans le portrait régional par rapport à l'offre de logement :

- **L'accessibilité financière au logement :**
 - On anticipait que l'augmentation rapide de la population dans le secteur « Est » augmenterait le coût des logements au détriment des personnes moins favorisées économiquement.
 - Dans un contexte où les besoins augmentent et que le secteur privé hésite à investir dans l'offre locative, certains répondants souhaitaient que soient développées de nouvelles formules d'accès à la propriété ou à la location.
- **Le manque de diversité de l'offre :**
 - Beaucoup soulignaient en 2013 l'uniformité relative du parc de logements, largement axé sur la maison unifamiliale isolée dans des quartiers étalés mal dotés en services. De sorte que, même s'il n'y aurait pas, à proprement parler, de pénurie de logements dans Portneuf, plusieurs clientèles trouveraient difficilement à se loger, tel que :
 - Les nouveaux travailleurs et leur famille qui viennent s'établir dans Portneuf.
 - Les étudiants et les jeunes couples.
 - Les familles monoparentales.
 - Les retraités.
 - Les jeunes familles avec enfants en bas âge.
 - Dans cette mesure, les répondants affirmaient désirer davantage de développement de quartiers mixtes et plus denses, dotés en services de proximité, où l'offre de logements en location et en copropriété de divers types permettrait de répondre à une plus vaste gamme de besoins, ainsi qu'à favoriser l'accès à la propriété.
- **L'état général du parc de logements :**
 - Quelques répondants constataient que plusieurs municipalités présenteraient des quartiers où les logements ont de grands besoins de rénovations, situation rendant l'offre disponible plus ou moins attractive pour la communauté ainsi que pour de nouveaux arrivants.

Les groupes dont les besoins ne sont pas satisfaits par l'offre de logement

En 2013, les types de ménages suivaient émergeaient de façon plus criante quant à leurs besoins de logements :

- Les ménages de personnes âgées, notamment les personnes à faible revenu, seules ou/et en perte d'autonomie.
- Les ménages à revenus faibles ou intermédiaires, dans des situations passagères ou non. Ce type regroupe une gamme étendue de situations de vie, telles que :
 - Les jeunes familles.
 - Les jeunes qui commencent sur le marché du travail.

⁷¹ Brunet et Gaudreault (Plania) (2013), *La situation du logement dans la MRC de Portneuf et les perspectives de développement de logements abordables*

- Les travailleurs de 50 ans et moins, vivant seul.
- Les préretraités autonomes.
- Les adultes seuls sur l'aide sociale.
- Les assistés sociaux.
- Les étudiants.
- Les familles monoparentales.
- Les travailleurs de passage.
- Les ménages de personnes souffrant de handicaps physiques ou mentaux.

Des projets résidentiels qui semblent moins correspondre aux besoins de la région

En 2013, plusieurs répondants disaient regretter certains types de développements immobiliers, qui selon eux répondaient mal aux besoins de la population :

- La création de condos de luxe.
- La prolifération de développement de quartiers de type « dortoirs » sans égard au caractère du milieu.
- Les développements réalisés au détriment du territoire rural ou agricole. Les projets de logements pour personnes âgées, que l'on dit en surabondance et créant parfois des « ghettos de vieux ».

Les conditions nécessaires à l'amélioration de l'offre de logements dans la région

Afin d'améliorer l'offre en logements dans la région, les répondants suggéraient les conditions suivantes :

- **Une meilleure planification :**
 - Ils proposaient la mise au point d'une vision régionale de développement fondée, entre autres, sur les études démographiques, vision favorisant un développement reposant sur le respect de l'authenticité des milieux et comprenant une vision portneuvoise sur la question du logement.
 - Ils insistaient sur l'importance de planifier les besoins en logements à long terme, notamment par une analyse approfondie des projets de développement domiciliaire, de l'impact à moyen terme de l'étalement de la communauté urbaine vers Portneuf et de l'évolution prévisible des besoins de main-d'œuvre temporaire chez les entreprises locales.
 - Sur cette base, ils proposaient une conscientisation, auprès des élus et des promoteurs, de développer et d'appuyer des projets qui répondent à toute la gamme des besoins réels, actuels et futurs.
 - Enfin, ils insistaient également sur l'importance de concevoir les outils d'urbanisme en relation avec les besoins identifiés. À cet égard, on propose de mettre en place des règlements d'urbanisme qui favorisent l'implantation de projets de qualité (ex.: PIIA), des projets communautaires (zonage), des résidences multifamiliales (zonage), ou encore limitant l'étalement urbain et l'augmentation des coûts par l'utilisation abusive du sol.
- **Un meilleur support au développement de projets :**
 - Plusieurs insistaient sur l'importance de mieux soutenir le développement de projets. Il est proposé notamment de favoriser l'implantation d'incitatifs à l'échelle régionale pour la construction ou la rénovation de logements.
 - Ils mentionnaient également l'intérêt d'augmenter les marges bénéficiaires des entrepreneurs à l'égard des projets locatifs.

- Une autre avenue proposée est de travailler au positionnement de la région pour soutenir le développement entrepreneurial et touristique, de soutenir ainsi l'implantation d'entreprises et la création d'emplois afin d'augmenter la demande en logements.
- Ils proposaient enfin l'ajout de ressources humaines au niveau régional pour accompagner les villes dans les différents développements résidentiels.
- **Une meilleure concertation et sensibilisation :**
 - À cet égard, il était notamment proposé que la MRC devienne le principal promoteur, en concertation bien sûr avec l'ensemble des municipalités, que soit mis à profit l'ensemble des programmes existants (fédéraux-provinciaux-municipaux) pour le développement du logement dans Portneuf, par une meilleure concertation des intervenants et une meilleure sensibilisation des acteurs et des promoteurs.

Les obstacles à l'amélioration de l'offre des logements dans la région

Les principaux obstacles identifiés par les répondants en 2013 étaient :

- **Les limites imposées par le marché de l'habitation :**
 - Le manque d'investisseurs dans un marché régional où la demande est forte dans les secteurs les moins rentables à cause d'une capacité de payer limitée des ménages ; la propension des promoteurs à mettre en marché une offre de logements s'adressant à une clientèle extérieure.
- **L'ampleur du territoire et la rareté de terrains à proximité des services :**
 - Cela fait en sorte que le développement est dispersé sur le territoire, situation qui cause des difficultés de déplacements et affecte la demande de logements.
- **Le manque d'une vision concertée et de volonté politique :**
 - La difficulté de convenir d'une approche de développement réellement adaptée aux besoins de Portneuf ; le manque de leadership à cet égard.
- **La rigidité des règles d'urbanisme**, notamment en matière de zonage agricole.
- **Le manque d'outils d'analyse et d'action :**
 - Manque d'une connaissance fine des besoins ; manque d'une politique du logement et manque de ressources financières.

Les clientèles à prioriser

- En 2013, on craignait un surplus de petits logements sur le marché, car les promoteurs construisaient avant tout pour les ménages de personnes âgées.
- Dans un souci de polyvalence des logements, il était suggéré d'assouplir les normes de développement afin que les logements aménagés pour les aînés puissent servir des ménages plus jeunes, par exemple de jeunes retraités.
- On manque d'habitations bi-générationnelles ou multi-générationnelles, lesquelles seraient adaptables à une clientèle diversifiée. Certains suggéraient aussi une réglementation favorisant la mixité dans les ensembles d'habitation multifamiliaux.
- Plusieurs participants étaient soucieux du maintien à domicile des aînés et au développement de services leur permettant de demeurer le plus longtemps possible chez eux. Le développement de projets situés près des services et commerces de proximité était vu comme un atout.

- Dans la même perspective, la création d'entreprises de services, par exemple, une coopérative de soins à domicile pour les ménages qui désirent demeurer dans leur milieu.
- L'adaptation de nouvelles formes d'habitations plus économiques (coopératives ou autres) était également souhaitée, notamment comme alternative à la maison unifamiliale.
 - À ce sujet, les répondants indiquaient que le secteur privé ne répondait pas au marché.
 - C'est le même vide pour les familles qui n'ont pas le moyen d'acheter leur maison.
 - Ils étaient d'avis qu'on devrait prévoir des projets pour les familles et innover au plan architectural en offrant des modèles différents, comme les maisons en rangées.
 - Ils indiquaient également qu'on devrait mettre plus d'efforts sur la rénovation de maisons pour la clientèle familiale.
- Enfin, ils reconnaissaient qu'on devait également tenter d'attirer une clientèle immigrante, en adoptant des stratégies de développement fondées sur l'enrichissement de la demande.
- On observait d'ailleurs des difficultés de recrutement de main-d'œuvre en raison du manque de logements et de maisons à louer.

Les orientations en aménagement du territoire

- Considérant les disponibilités réduites en espaces constructibles, il était suggéré en 2013 d'accentuer la rénovation et l'adaptation du parc de logements existants. Cela contribuerait au maintien à domicile de plusieurs ménages, tout en protégeant la qualité du bâti et en réduisant la pression sur le développement de nouveaux logements.
- On suggérait que les initiatives de protection du parc existant, axées sur la rénovation et la transformation de bâtiments, doivent se déployer de concert avec des stratégies de densification de la construction neuve afin d'éviter les hausses de coûts au plan des infrastructures.
- Enfin, il était suggéré de respecter davantage le cadre d'occupation existant plutôt que de répondre mécaniquement à la demande. Cela contribuera à réduire les tensions entre le mode de vie rural et le mode de vie urbain de certains nouveaux arrivants, notamment entre les exploitations agricoles et les activités de villégiature.

Les outils de développement et de financement

- On constatait en 2013 que l'offre de logement locatif est insuffisante pour les ménages moins nantis et qu'on a besoin de plus d'incitatifs à la construction de ce type de logements. De plus, la disponibilité de programmes de rénovation permettrait de mieux équilibrer les investissements publics en construction et en rénovation.
- Le logement bi-générationnel constitue une manière de favoriser l'entraide au sein des familles. Il représente une solution au surplus appréhendé de logements destinés aux aînés. De plus, il est porteur d'une vision à long terme, à savoir sur plus de vingt ans.
- Il serait approprié d'envisager différents modèles d'acquisition de logements, dont la location avec option d'achat, un modèle ayant fait l'objet de quelques expériences au Québec : selon cette approche, une partie du loyer versé est conservé comme contribution à une mise de fonds.

- Une disponibilité accrue du programme de Supplément au loyer (PSL) de la SHQ constituerait un complément à la construction de nouveaux logements. Cela éviterait dans certains cas, une ghettoïsation chez certaines clientèles, par exemple les personnes vivant avec des problèmes de santé mentale.
- Les municipalités pourraient montrer plus de leadership en proposant des programmes d'aide à l'acquisition de logement, par exemple l'octroi de subventions d'aide à la mise de fonds visant les nouveaux acheteurs.
- On soulignait d'ailleurs en 2013 que leur leadership est un outil qui souvent fait la différence. De façon générale, les répondants souhaitaient un meilleur arrimage des besoins réels et des projets à développer au niveau local. Dans cette perspective, les municipalités pourraient répertorier plus précisément les besoins, la demande et la capacité de payer des ménages concernés.
- On constate un besoin en ressources techniques spécialisées en rénovation, notamment pour jouer un rôle-conseil pour les maisons anciennes ayant besoin de travaux. Ainsi, l'embauche d'une ressource par la MRC pourrait soutenir la mise en place de programmes de rénovation résidentielle.
- Le développement des projets doit s'inspirer d'une vision régionale. Elle doit être la base de la planification résidentielle. Un guide du logement couvrant l'ensemble du territoire constituerait un outil de planification et de développement structurant.

Les acteurs à mobiliser

- En 2013, les répondants voyaient que la problématique du logement relève d'abord des municipalités. Plusieurs participants affirmaient que sans appui du niveau municipal, aucun projet ne peut voir le jour. Le leadership municipal, sans oublier son rôle au plan des incitatifs financiers, était ainsi fortement encouragé, tout comme les partenariats entre la MRC et les municipalités.
- Toutefois, on sentait le besoin d'impliquer davantage les porteurs de dossiers et les groupes de ressources techniques (GRT). Ces derniers doivent fournir plus d'information sur les différents modèles de gestion en logement et sur les programmes et services de la SHQ.
- Mais on soulignait également que la MRC devrait développer une idée maîtresse qui inspirerait l'intervention des municipalités de la région. À cette fin, l'adoption d'un plan stratégique – ainsi que sa promotion – doit devenir l'élément mobilisateur des acteurs. Il faudra aussi travailler les moyens pour que les leaders de projets émergent du milieu régional.
- Les répondants affirmaient que la concertation et l'implication des organismes communautaires sont le gage d'une réinsertion sociale réussie. On peut ainsi éviter, entre autres, la création de ghettos.
- Les partenariats doivent permettre non seulement la réalisation des projets et leur financement, mais également leur gestion à long terme.
- Dans le domaine du logement locatif, l'offre était, en 2013, presque en totalité destinée aux ménages âgés. Bien que les projections démographiques laissent voir une surreprésentation croissante des ménages âgés pour encore une vingtaine d'années, cette offre ne répondait pas aux besoins de 2013.
- Les initiatives privées en logement locatif étaient, en 2013, surtout localisées dans les municipalités du secteur est.
- Les projets issus du milieu de l'habitation communautaire semblaient couvrir des secteurs géographiques plus diversifiés, mais sauf exception, ils visaient eux aussi une clientèle plus âgée qui ne requiert que peu de soins. Les ressources intermédiaires issues du secteur privé étaient en pratique inexistantes.

- Bien que certains ménages aient accès à des produits résidentiels à moindre coût – par exemple par auto-construction ou par achat-rénovation – plusieurs ménages sont (encore aujourd’hui, en 2024) laissés pour compte et n’ont pas accès à une propriété abordable ni même à un logement locatif adéquat.
 - Les locataires étant de plus en plus des ménages à faibles revenus, ils ne peuvent assumer les frais de location correspondant aux coûts réels.
 - Bref, ils ne constituent pas une demande rentable pour les investisseurs privés.
 - Par conséquent, on remarquait que les promoteurs se tournent inévitablement vers le logement pour propriétaires occupants et vers des clientèles plus âgées.
- On constatait en 2013 que les promoteurs privés étaient totalement absents de l’offre locative destinée aux ménages qui ne peuvent accéder à la propriété résidentielle. Et les groupes communautaires promoteurs de logement social ont essentiellement tenté de couvrir les besoins des aînés.
- **Bref, il importe de canaliser les ressources régionales vers des projets qui répondent à des besoins plus diversifiés.** Les promoteurs doivent être encouragés à se réorienter vers des initiatives d’aménagement de nouveaux logements visant les ménages à plus faibles revenus. Cela interpelle tant les promoteurs de logements du secteur privé que les organismes impliqués en logement social et abordable.

Principaux enjeux d’orientation et d’investissement en habitation :

- **Enjeux d’adéquation entre l’offre de logements et le développement économique :**
 - La collectivité doit s’assurer que les entreprises régionales demeurent concurrentielles et qu’elles offrent une diversité de produits pour une clientèle variée.
 - Les entreprises – y compris celles qui font appel à une main-d’œuvre saisonnière – doivent disposer d’une main-d’œuvre bien logée et disposant de services appropriés.
 - Cela suppose un développement harmonieux et une gestion des ressources dans l’intérêt des générations futures.
- **Enjeux de santé publique :**
 - On doit assurer le bon état du parc de logements existant dans une perspective de conservation du bâti, de salubrité des logements et de contribution à la santé publique.
- **Enjeux d’inclusion :**
 - Cet enjeu est directement lié au précédent en raison de l’influence des conditions de logement sur la santé, la réussite scolaire, la prévention de la délinquance et l’accès aux services collectifs.
 - On doit permettre à tous les résidents de la MRC d’avoir accès à un environnement favorable à leur plein développement et à leur participation citoyenne.
- **Enjeu de solidarité régionale :**
 - Aménager autrement requiert un leadership régional et une adhésion aux orientations régionales partagées par un grand nombre de partenaires.
 - Cela implique de mobiliser les acteurs tout en conciliant les orientations d’aménagement harmonieux du territoire et les intérêts des investisseurs et des élus locaux.

Cela conclue ainsi les observations et recommandations apportées dans le portrait régional de 2013, qu’on constate comme étant encore d’une grande pertinence. Afin de suivre et de mettre en application certaines de ces recommandations, un plan d’action avec un échéancier pour les recommandations retenues pourrait s’avérer un outil pertinent à développer.