



Le Logement : Vital pour développer nos régions

MÉMOIRE
PRÉBUDGÉTAIRE
FÉVRIER 2020

UN PROJET PORTEUR ET VITAL POUR ASSURER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

L'Abitibi-Témiscamingue ne fait pas exception au reste du Québec pour l'enjeu de la pénurie de la main-d'œuvre. Une des raisons à la rareté de main-d'œuvre est le manque de logements pour y accueillir les travailleurs souhaités. En région, la main-d'œuvre non spécialisée est aussi en forte demande. Contrairement à la main-d'œuvre spécialisée dont nous entendons presque toujours parler, cette main-d'œuvre ne peut se permettre un foyer trop dispendieux. Les coûts de loyers trop élevés modèrent ainsi les intentions de celles et ceux qui voudraient venir travailler à Val-d'Or.

La rareté de logements locatifs et la crise du logement créent un frein à l'arrivée de nouveaux travailleurs et provoquent aussi l'exode d'une main-d'œuvre locale. À titre de comparaison, le taux d'inoccupation au Québec se situait à 2,3 % en octobre 2018 alors qu'il était de 1,2 % dans la région de l'Abitibi-Témiscamingue ⁽¹⁾.

Dans certaines catégories de logements, comme ceux avec deux chambres à coucher, le taux d'inoccupation est à 0,4 % à Val-d'Or. Pour les trois chambres à coucher, dont les logements familiaux, là encore Val-d'Or est à 0,9 % ⁽²⁾. Selon le type de logement recherché, un citoyen peut se retrouver dans une situation où il n'y en a carrément pas.

Lorsque l'offre de logements est limitée et que la construction de nouvelles habitations tarde à répondre à la demande, le prix de location du logement augmente considérablement, au point d'être trop dispendieux pour bon nombre de personnes.

Alors que plus de 13 500 travailleuses et travailleurs sont recherchés, Val-d'Or doit faire face à une surenchère du coût de location. À Val-d'Or, les loyers ont augmenté de 3,4 % entre octobre 2017 et octobre 2018, ce qui place la ville au 4^e rang des municipalités où le coût des appartements a le plus augmenté au Québec en 2018, selon le rapport annuel sur le marché locatif de la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL).

⁽¹⁾ Source : [SCHL \(enquête sur les logements locatifs\)](#)

⁽²⁾ Ces données sont tirées des Rapports sur le marché locatif de la SCHL



Val-d'Or arrive ainsi au premier rang dans la région de l'Abitibi-Témiscamingue, avec un coût moyen de 626 \$ pour la location d'un logement. Alors que le revenu disponible moyen en Abitibi-Témiscamingue est de 29514 \$ ⁽³⁾, il devient difficile pour plusieurs personnes de se loger et pour de nombreuses familles en situation de précarité de vivre sans affecter le bien-être des enfants. La présence urbaine des communautés autochtones, peuples vulnérables à très faibles revenus, accroît la demande de logements abordables et de logements sociaux. Souvent stigmatisées, ces communautés se retrouvent à la rue, en situation d'itinérance ponctuelle ou cyclique.

La notion d'abordabilité du logement fait référence au rapport entre le revenu total du ménage et les frais de logement, communément appelé le taux d'effort. Ainsi, les ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu total aux frais de logement sont considérés comme habitant un logement non abordable. En Abitibi, ce sont 15,1 % des individus qui vivent dans des logements inabordables. Alors que la crise du logement bat son plein, très peu de chantiers sont en cours dans la région. 515 ménages sont inscrits sur une liste d'attente pour un logement social en Abitibi alors que seulement 835 nouveaux logements sociaux ont été construits au Québec l'an dernier. ⁽⁴⁾

Selon Statistique Canada, il y a 20445 ménages locataires en Abitibi-Témiscamingue, ce qui représente 34 % des ménages. Pour répondre aux besoins des 34 % de ménages locatifs, seulement 0,5 % de tout le parc de logements est subventionné. Évidemment, force est de constater que le nombre de logements sociaux disponibles est insuffisant.

La situation économique en pleine effervescence dans la plupart des régions, occasionne une forte demande pour la construction commerciale, industrielle et institutionnelle. Jumelés à la pénurie de main-d'œuvre, les coûts élevés de construction occasionnent un coût de loyer plus élevé que la moyenne ne permet pas aux entrepreneurs de sécuriser leur investissement. Du coup, ceux-ci mettent rapidement la construction résidentielle de côté puisqu'elle demande beaucoup plus d'énergie, de temps et occasionne davantage de problèmes. Les entrepreneurs se concentrent alors sur le commercial, l'industriel, l'institutionnel et abandonnent simplement tout projet de construction résidentielle.

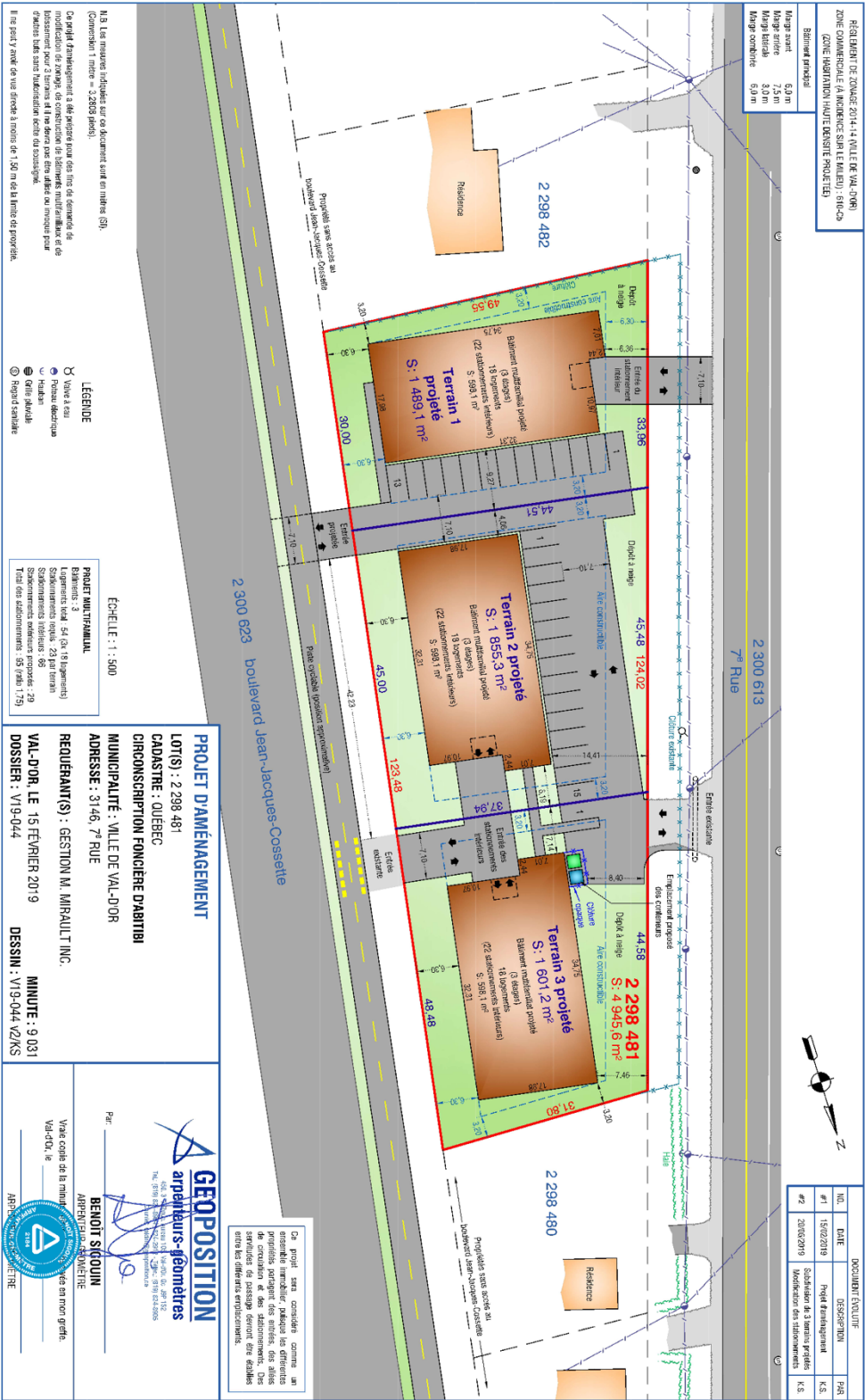
Pour ce qui est de la construction d'immeubles à logements, les conditions actuelles ne permettent pas aux promoteurs de rentabiliser, dans un délai approprié, leur investissement. Les promoteurs immobiliers sont craintifs alors que les frais de construction sont très élevés (20 % à 30 % plus cher que dans certaines régions) et la limite à laquelle ils peuvent louer, ou vendre leurs unités, fait en sorte que les projets sont rapidement abandonnés. Ces quelques éléments, combiné au manque de financement, suffisent pour démotiver tout promoteur de se lancer dans la construction de logements. C'est pourquoi le Gouvernement doit supporter les projets porteurs pour assurer le développement économique et la qualité de vie des citoyens en région.

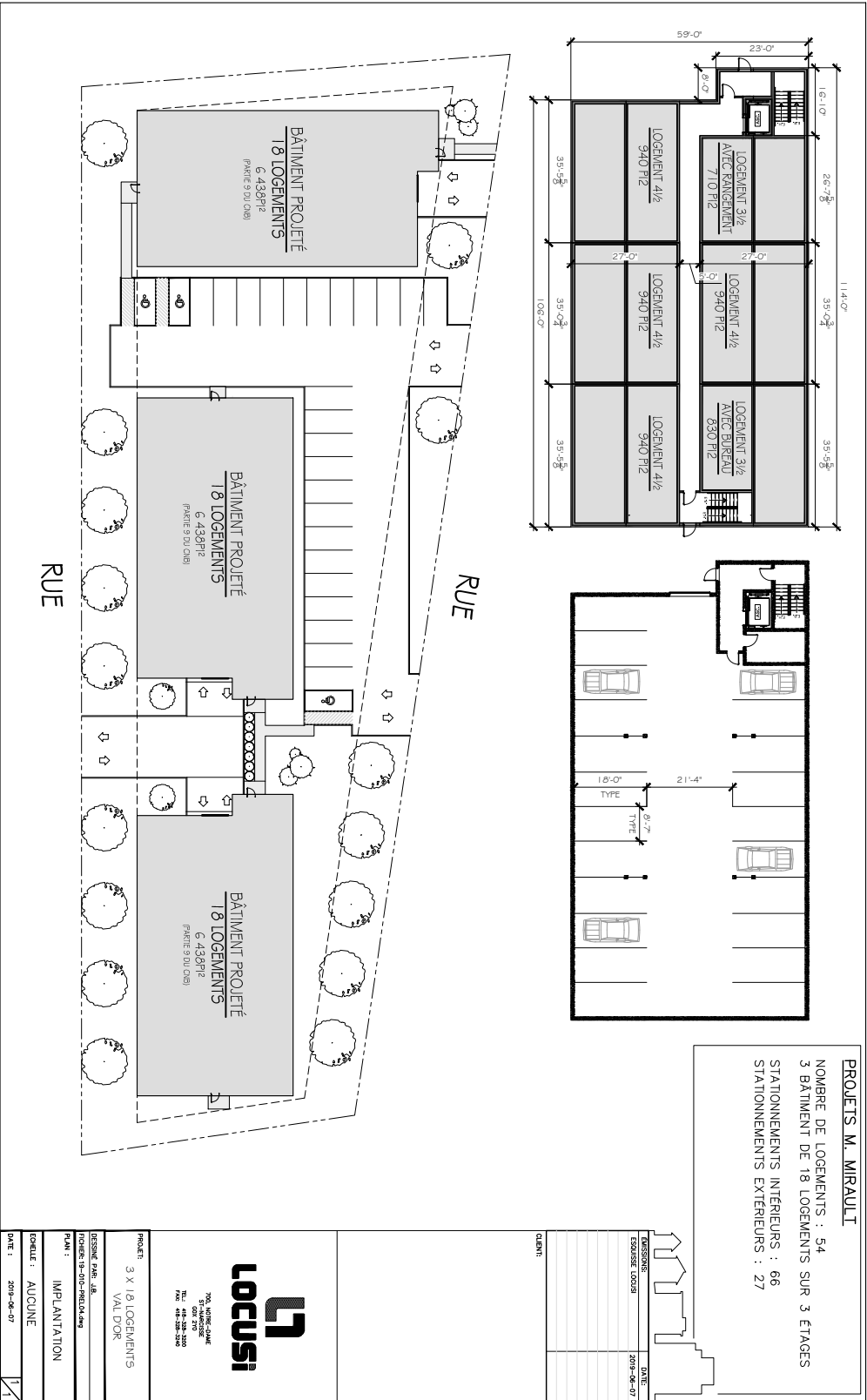
⁽³⁾ www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/region_00/region_00.htm

⁽⁴⁾ <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1509275/acceslogis-abitibi-temiscamingue-logements-sociaux>



NOTRE PROJET







Ce projet immobilier prévoit la construction de 54 nouveaux logements, à Val-d'Or, et est évalué à plus de 10 M\$. Il prévoit des stationnements souterrains et un ascenseur dans chacun des trois immeubles afin de répondre aux besoins de tous types de clientèles. La construction sera faite de modules à ossature de bois, structure encouragée par le gouvernement dont la matière première provient des forêts certifiées du Québec, ressources naturelles renouvelables.

LES AVANTAGES DE CE TYPE DE CONSTRUCTION

Économique

- La charpente de bois permet de réaliser des économies d'au moins 15 % si on la compare à une structure d'acier ou de béton.
- En général, les coûts de la construction traditionnelle ne cessent d'augmenter rendant la construction en usine des plus concurrentielle.
- L'échéancier global d'un projet est réduit, ce qui accélère la rentabilité.

Qualité

- Taux d'humidité : Un des plus gros problèmes de la construction en bois avec une ossature légère est le contrôle du taux d'humidité. Si l'on permet que le taux d'humidité dans le bois augmente pendant la construction à cause de la pluie, le retrait éventuel des membrures en bois sera augmenté et aura des conséquences importantes. Dénivellations de plancher autour des éléments rigides comme une cage d'ascenseur ou mur extérieur en maçonnerie, renversement de pente des seuils de fenêtres dans un parement de briques sont les résultats fréquents. Construits en usine avec un environnement contrôlé, les modules ne sont pas sujets aux intempéries et ils peuvent être couverts de façon temporaire ou permanente pour les protéger au chantier.
- Qualité du travail : Le travail se fait dans un environnement favorable à la qualité : température idéale, sous un éclairage contrôlé et dirigé, avec un outillage adéquat.
- Qualité des matériaux : Tous les matériaux, pas seulement le bois, sont soit livrés juste à temps, soit entreposés dans des conditions appropriées, sans être exposés aux intempéries.

Rapidité

- Principe de la chaîne de montage assurant une grande efficacité et un contrôle constant de la qualité.
- Optimisation du temps de la main-d'œuvre en chantier.
- Les travaux reliés à la préparation des chantiers ont lieu au même moment que la construction en usine.
- La gestion des chantiers est simplifiée.

Performance acoustique

- Les performances acoustiques sont certifiées grâce à des tests effectués en chantier.
- En raison de sa structure cellulaire, le bois possède une meilleure capacité d'insonorisation que bien des matériaux.

Écologique et social

- De son extraction à son utilisation, le bois requiert moins d'énergie comparativement au béton et à l'acier.
- Moins de gaspillage de matériaux.
- Moins de dérangement du milieu social autour du chantier : déplacements des travailleurs, bruit, poussière, trafic, conteneur.

DEMANDE

Pour permettre l'accession à un logement et assurer l'abordabilité de celui-ci, le gouvernement du Québec doit se donner une cible audacieuse au moyen d'initiatives pour favoriser la construction de logements dans les régions où les coûts de construction sont plus élevés et où l'offre locative est très faible. Les programmes existants ne suffisent malheureusement pas à soutenir adéquatement les promoteurs immobiliers pour la construction de nouvelles unités d'habitation.

Afin de stimuler la construction de logement et favoriser l'attraction de nouveaux arrivants, le Québec doit mettre en place de nouvelles initiatives, revoir les critères des programmes existants et bonifier les budgets. Un programme de financement pour des logements sociaux et une aide financière pour la construction de logements privés sont vitaux pour l'avenir des régions afin que celles-ci participent à leur plein potentiel au développement économique du Québec.

Soutenir adéquatement les promoteurs immobiliers pour permettre la construction de nouveaux logements abordables, atteindre les objectifs gouvernementaux en matière de logements sociaux et permettre à une région comme l'Abitibi-Témiscamingue de prospérer et de contribuer au développement économique du Québec.