

# Étude de marché sur les besoins immobiliers

Présentation à :



Nancy Jalbert, CPA, CA  
Associée – Conseil en management

2 juin 2021



Le 2 juin 2021

Madame Christine Roussy  
Directrice générale  
**MRC du Rocher-Percé**  
129, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 101  
Chandler (Québec) G0C 1K0

---

Raymond Chabot  
Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L.  
Bureau 200  
140, Grande Allée Est  
Québec (Québec) G1R 5P7

T 418 647-3151

**Objet : Rapport – Étude de marché des besoins immobiliers dans la MRC du Rocher-Percé**

Madame,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet. Nous espérons que nos constats vis-à-vis de la situation actuelle, nos recommandations et les pistes de solution proposées vous aideront à atteindre vos objectifs.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration et la grande transparence de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec la soussignée au 418 647-5027.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir, Madame, nos salutations les plus distinguées.

*Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L.*

Nancy Jalbert, CPA, CA  
Associée – Conseil en management

/ak



# Mise en contexte et objectifs

# Mise en contexte

## LA PÉNURIE DE LOGEMENTS S'ACCENTUE DANS LA MRC DU ROCHER-PERCÉ

Depuis quelques années déjà, la Gaspésie est soumise à des enjeux de pénurie de logements, avec des taux d'inoccupation autour de 2 %. Avec la pandémie, qui incite de plus en plus de travailleurs à s'installer en Gaspésie ainsi que l'arrivée de nouvelles grandes entreprises, la pénurie de logements s'est accélérée sur la péninsule. La MRC du Rocher-Percé est d'ailleurs l'une des plus touchées.

Selon Isabelle Cyr-Parent, la responsable du service d'accueil de la MRC du Rocher-Percé, les demandes des nouveaux arrivants ont augmenté d'au moins 50 %. Parallèlement à la demande grandissante, le nombre ainsi que la variété limitée disponible de logements freinent le développement économique et urbain de la région. Malgré la création d'une banque de logements pour faire face à la pénurie, la MRC du Rocher-Percé constate que plusieurs nouveaux arrivants potentiels peinent à trouver un endroit où se loger.

En réponse à la demande grandissante et dans une volonté de développer une offre adaptée, la MRC du Rocher-Percé souhaite réaliser une étude de marché pour évaluer les besoins immobiliers sur son territoire, c'est-à-dire pour les villes de Percé, de Grande-Rivière et de Chandler ainsi que pour les municipalités de Port-Daniel–Gascons et de Sainte-Thérèse-de-Gaspé. Ceci permettra de confirmer les modèles de logement à considérer et de mieux cibler le nombre de logements nécessaires en fonction du bassin de nouveaux arrivants potentiels.

**C'est dans ce contexte que la MRC du Rocher-Percé a eu recours aux services des experts en études de marché de RCGT pour l'appuyer dans ce processus de réflexion.**

Sources : 19GIM-f.pdf (desjardins.com); La MRC Rocher-Percé crée une banque de logements pour faire face à la pénurie | Radio-Canada.ca (radio-canada.ca); La pénurie de logements s'accroît en Gaspésie | Radio-Canada.ca (radio-canada.ca)

# Objectifs du mandat

## L'ÉTUDE DE MARCHÉ VISE À RÉPONDRE AUX OBJECTIFS SUIVANTS :

- **Confirmer les besoins** en matière de nouveaux logements pour chaque municipalité de la MRC du Rocher-Percé;
- **Cibler le ou les modèles de logement les plus adaptés aux besoins des nouveaux arrivants** (multilogements, duplex, maisons unifamiliales, etc.) et les **caractéristiques recherchées** (aménagement, gamme de prix, etc.);
- **Préciser s'il y a des différences entre les municipalités** de la MRC du Rocher-Percé en ce qui a trait aux préférences et aux caractéristiques recherchées;
- Obtenir un **ordre de grandeur quant au nombre de logements nécessaires** pour répondre à la demande **pour chaque municipalité**.

L'étude permettra à la MRC du Rocher-Percé et à son comité **d'orienter les prochains projets immobiliers** du territoire en réponse aux besoins cernés.

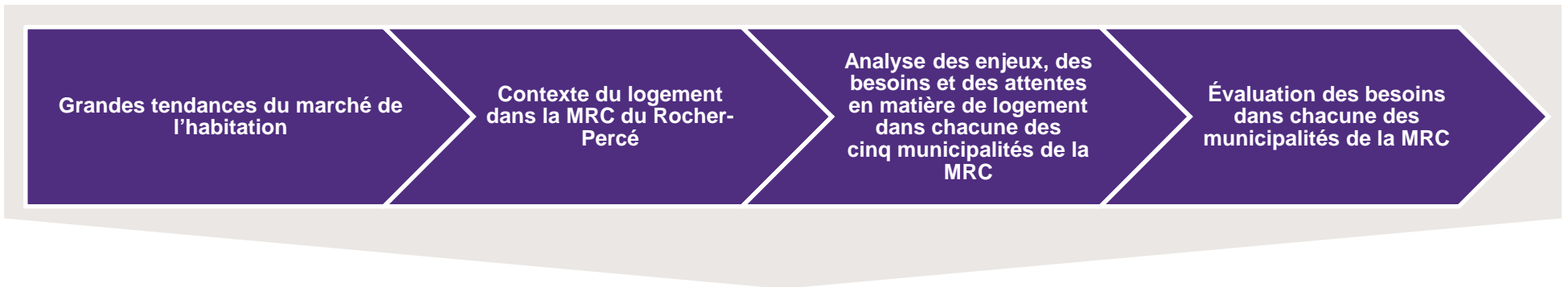


# Étapes clés de l'étude de marché

En premier lieu, une **recherche de données secondaires** a été réalisée afin de dresser un portrait des tendances en matière d'habitation au Québec et, plus spécifiquement, sur le marché de la Gaspésie.

Des **entrevues individuelles** ont ensuite été réalisées auprès d'acteurs clés locaux impliqués en immobilier ou auprès des chercheurs de logements ainsi qu'auprès d'entreprises qui embauchent des ménages avec des besoins potentiels en habitation.

Des **groupes de discussions** ont finalement été conduits auprès des résidents des différentes municipalités de la MRC du Rocher-Percé qui ont rencontré des difficultés lors de leur recherche de logements dans les dernières années ou qui n'ont pas encore trouvé un logement qui réponde à leur besoin.



**Établir des constats et des recommandations afin de guider la MRC du Rocher-Percé dans le choix de projets structurants en soutien au développement de l'offre de logements sur son territoire.**

# Approche méthodologique



## DÉMARRAGE

- Rencontre de démarrage;
- Revue des objectifs et des attentes;
- Établissement de la liste des personnes à joindre dans le cadre de la démarche;
- Discussion sur l'information détenue par la MRC du Rocher-Percé et le comité de pilotage sur la situation actuelle et les besoins potentiels;
- Partage de documentation existante;
- Établissement de la liste des personnes à contacter;
- Achèvement du plan de travail.



## COLLECTE DE DONNÉES

- Recherche de données secondaires sur les tendances en matière de logements au Québec;
- Recherche de données secondaires sur le marché immobilier en Gaspésie et dans les cinq municipalités de la MRC du Rocher-Percé;
- Entrevues auprès d'organismes locaux, de promoteurs immobiliers ou d'entreprises de construction locales et de personnes occupant un poste en ressources humaines au sein d'entreprises du territoire;
- Communication auprès d'entreprises locales ciblées avec la MRC pour bâtir une liste de résidents ayant vécu la problématique de logements (participants potentiels aux groupes de discussion);
- Tenue de groupes de discussion et d'entrevues individuelles avec des nouveaux résidents de la MRC du Rocher-Percé.



## RAPPORT

- Rédaction des principaux constats dans un rapport synthèse;
- Dépôt d'un rapport en version projet à la MRC pour validation et ajustements, s'il y a lieu;
- Présentation du rapport final au comité de pilotage.



# Avertissements et réserves

La présente étude de marché s'appuie en partie sur des informations qualitatives recueillies dans le cadre de groupes de discussion auprès de nouveaux résidents et d'entrevues individuelles avec des organismes et organisations locales. Bien que cette approche méthodologique ne permet pas la généralisation des résultats, elle offre toutefois un regard intéressant et approfondi sur les perceptions d'acteurs clés du milieu.

RCGT ne formule aucune déclaration ou garantie quant à l'exactitude des prévisions en matière de besoins en logements dans la MRC du Rocher-Percé. Le destinataire ne doit pas considérer ces informations comme une garantie des résultats futurs. RCGT se dégage de toute responsabilité pouvant être fondée sur ces informations, en partie ou en totalité.

Il est également à noter que certaines des informations et des données sont sujettes à variation dans le temps, ce qui pourrait vraisemblablement entraîner des changements aux conclusions.

Mentionnons enfin que le contexte actuel généré par la crise de la COVID-19 entraîne des répercussions considérables sur la population et les organisations de tous secteurs d'activités, qu'elles soient de nature financière, humaine, stratégique et opérationnelle.

Considérant la vitesse à laquelle la situation évolue, il est difficile d'anticiper de façon précise ses impacts spécifiques sur les populations et organisations.







# **Enjeux, besoins et attentes en matière de logement**

# Entrevues et groupes de discussion

## ENTREVUES AUPRÈS D'ORGANISMES LOCAUX, DE PROMOTEURS IMMOBILIERS ET D'EMPLOYÉS EN RESSOURCES HUMAINES D'ENTREPRISES DE LA RÉGION

**19 entrevues** ont été réalisées par téléphone ou visioconférence entre le 20 mars et le 20 mai 2020. Les entrevues ont été réalisées auprès d'organisations locales ou régionales qui interviennent auprès de chercheurs de logements ou qui ont une vue globale sur les besoins locaux en matière d'habitation, ainsi qu'auprès d'entreprises locales qui emploient ces nouveaux arrivants.

## GROUPES DE DISCUSSION ET ENTREVUES INDIVIDUELLES\* AUPRÈS DE NOUVEAUX ARRIVANTS DE LA MRC DU ROCHER-PERCÉ

Également, **trois groupes de discussion ainsi que des entrevues individuelles** avec des résidents de chacune des municipalités de la MRC ont été réalisés par visioconférence entre le 13 mai et le 28 mai 2020. Les noms ont été soumis par les entreprises et les intervenants sollicités au cours du processus de collecte de données ainsi que par le comité de pilotage de l'étude.

## LES THÈMES ABORDÉS LORS DES CONSULTATIONS INCLUAIENT :

- Enjeux actuels qui influencent la difficulté de se trouver un logement dans la MRC;
- Profil des clientèles qui recherchent un logement dans la MRC;
- Types de logements recherchés;
- Caractéristiques recherchées dans le choix d'un logement;
- Prix recherché et élasticité au prix.

\*Cinq groupes de discussion (un pour chaque municipalité) étaient initialement prévus à l'étude. Considérant les difficultés rencontrées pour constituer des groupes pour les municipalités de Sainte-Thérèse-de-Gaspé et de Port-Daniel-Gascons, des entrevues individuelles ont été réalisées avec des nouveaux résidents afin d'assurer la meilleure représentativité possible des secteurs géographiques à l'étude.

# Besoins soulevés par les promoteurs questionnés en lien avec le développement de l'offre

- Déployer un plan d'urbanisation et cibler des zones à construire et développer;
- Offrir des crédits d'impôts sur investissement aux constructeurs;
- Assouplir les règles pour faciliter les démarches de développement des projets immobiliers;
- Déterminer un inventaire des projets de construction selon les zones – s'entourer d'experts pour développer des zones résidentielles attractives selon le profil des gens qui y résident;
- Faire un inventaire prévisionnel au niveau démographique sur la création d'emploi en Gaspésie – faire une liste de personnes en attente de venir s'établir en Gaspésie;
- Régler la problématique en lien avec les personnes âgées qui restent très longtemps dans leur maison (vendre leur maison);
  - Déterminer combien de personnes âgées veulent des logements. Définir ce type de clientèle et faire plan d'urbanisation en fonction de leurs besoins;
- Obtenir du soutien des municipalités dans le développement d'infrastructures;
- Envisager un appui privé-public pour la construction des bâtiments.





## **Faits saillants et conclusion**

# Sur quoi doit-on miser en priorité pour atténuer la crise?

## UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS ACCESSIBLES D'UNE À DEUX CHAMBRES À PRIORISER DANS LES PROJETS FUTURS

	LES PROFESSIONNELS <i>Environ 50 % des nouveaux arrivants</i>	LES JEUNES <i>Environ 25 % des nouveaux arrivants</i>	LES RETRAITÉS ACTIFS <i>Environ 6 % des nouveaux arrivants</i>
<b>Mode d'accès</b>	Location	Location	Location ou achat pour certains
<b>Type de logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 ½ ou 4 ½ de type duplex, triplex ou maisons en rangée;</li> <li>Petite maison deux chambres à louer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 ½ ou 4 ½ de type appartement, duplex, triplex ou maisons en rangée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 ½ et 4 ½ de type duplex, triplex ou maisons en rangée;</li> <li>Petite maison deux chambres à vendre.</li> </ul>
<b>Critères de choix (tous les profils)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le coût;</li> <li>La propreté;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La qualité;</li> <li>La taille du logement;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des logements qui ont du cachet, différents de ce que l'on retrouve en ville.</li> </ul>
<b>Autres caractéristiques recherchées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès à une cours arrière et proximité de la nature;</li> <li>Proximité du travail;</li> <li>Logement clés en main (idéalement rénové);</li> <li>Animaux domestiques permis;</li> <li>Espace de stationnement;</li> <li>Pièce supplémentaire qui peut servir de bureau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voisinage : occasions de rencontrer des gens;</li> <li>Proximité des services (pour ceux sans voiture);</li> <li>Accès à une cours arrière et proximité de la nature;</li> <li>Intérêt pour un logement meublé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cours arrière et proximité de la nature;</li> <li>Habitation clés en main (rénovée);</li> <li>Espace de rangement;</li> <li>Proximité des services;</li> <li>Animaux domestiques permis;</li> <li>Espace de stationnement;</li> <li>Services à proximité;</li> <li>Pièce supplémentaire pour les invités.</li> </ul>
<b>Prix mensuel moyen</b>	<b>700 \$ à 950 \$</b>	<b>600 \$ à 750 \$</b>	<b>750 \$ à 1000 \$</b> <i>*Montant de l'hypothèque variable</i>
<b>Nombre d'unités requises</b>	<b>50 à 60 unités</b>	<b>30 à 40 unités</b>	<b>10 à 15 unités</b>

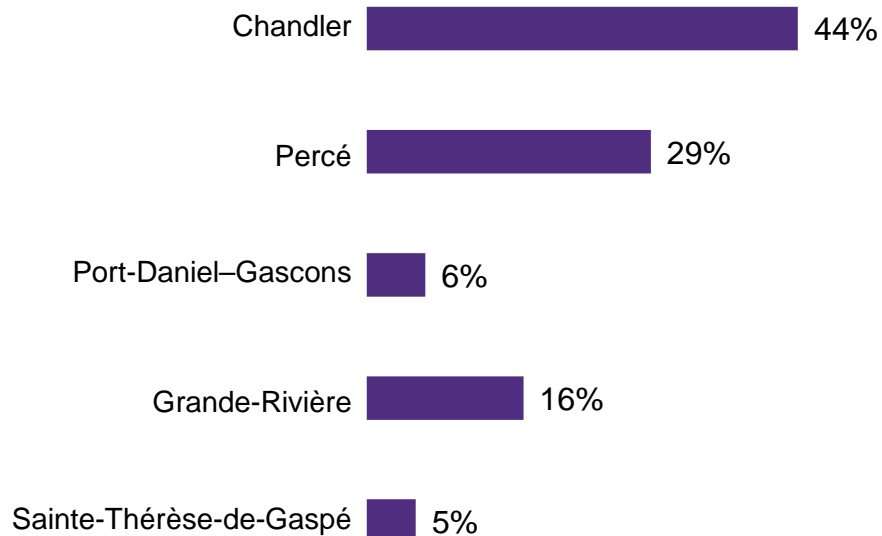
Bien que les impacts de la COVID-19 aient été pris en considération dans la présente étude, la façon dont les choses évolueront dans les prochains mois et années pourrait avoir une influence sur les résultats présentés. Les besoins seront sensiblement les mêmes, mais l'élasticité au prix dans le contexte immobilier actuel et futur risque d'être affectée, tout comme le nombre de logements requis.

*\* Ordre de grandeur en fonction du nombre de demandes annuelles estimées par les différents intervenants consultés et les données secondaires disponibles, sur une base des besoins annuels répertoriés.*

# Sur quoi doit-on miser en priorité pour atténuer la crise? (suite)

## OFFRE APPROXIMATIVE À DÉVELOPPER SELON LA MUNICIPALITÉ D'ACCUEIL

Répartition moyenne des nouveaux arrivants (%)  
selon la municipalité d'accueil dans la MRC du  
Rocher-Percé, 2018-2020



Nombre d'unités approximatives requises  
par municipalité\*

	Professionnels	Jeunes	Retraités actifs	Total
Chandler	25	15	5	45
Percé	16	10	3	29
Port-Daniel-Gascons	3	2	1	6
Grande-Rivière	9	6	2	17
Sainte-Thérèse-de-Gaspé	3	2	1	6
<b>Total</b>	<b>50 à 60 unités</b>	<b>30 à 40 unités</b>	<b>10 à 15 unités</b>	<b>90 à 115 unités</b>

\*Les données présentées permettent d'avoir une ordre de grandeur par municipalité. Il est toutefois important de souligner que tous les nouveaux arrivants questionnés ont démontré de la flexibilité dans le choix de la municipalité d'accueil. Bien que la proximité de services et du lieu de travail étaient des facteurs importants, l'adéquation du logement trouvait primait sur l'emplacement.

**Port-Daniel-Gascons, Chandler et Percé – il semble nécessaire de développer l'offre de logement dans ces municipalités pour attirer et retenir la main-d'œuvre dans la MRC du Rocher-Percé, que ce soit pour le secteur de la restauration et de l'hébergement, à la cimenterie ou dans le secteur de la santé.**

Sources : Portrait des nouveaux arrivants dans la MRC du Rocher-Percé, rapports des années 2018, 2019 et 2020.

# Pistes de solutions à considérer

## IDÉES VISANT À FAVORISER LA MISE EN PLACE DE NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS DANS LA MRC DU ROCHER-PERCÉ

- Développer un **parc locatif transitoire** (pour les nouveaux arrivants qui **souhaitent essayer la région avant de s'y installer de façon permanente** en procédant à un achat);
- Développer un **programme de jumelage entre personnes âgées** (qui ont de la difficulté à entretenir leur logement et souhaitent attendre le plus longtemps possible avant d'aller en CHSLD) **et des jeunes** qui recherchent un logement dans la région (formule gagnant-gagnant);
- **Réglementer la location à court terme** afin de limiter les impacts de la location touristique;
- Créer un registre **à jour en ligne** pour les logements et maisons à louer ou à vendre pour contrer l'effet discriminatoire envers les gens qui recherchent un logement à distance;
- Réfléchir à des **programmes d'aide financière pour les nouveaux arrivants**;
- Éviter le développement de projets immobiliers de luxe, **dans le but de rester accessible et de « garder ça simple, à l'image de la région et de nos résidents »** (l'accessibilité est un facteur d'importance pour tous les profils de nouveaux arrivants);
- Favoriser un **mode mixte** achat et location avec différents types d'habitation au sein d'un même concept, ce qui peut aussi favoriser la mixité sociale.

**Une majorité de ces clientèles ont pour perception que le prix des logements est nettement inférieur en région, ce qui crée une dissonance entre le prix sur le marché et l'élasticité au prix pour les clientèles. L MRC gagnerait à déployer des efforts en ce sens dans les prochaines années pour changer ces perceptions.**



## Pistes de solutions à considérer (suite)

- Ne pas penser ce développement immobilier exclusivement sur la base d'une ouverture de rue ou d'un octroi de terrains. Il faut le développer autour d'un **concept d'habitation** pour augmenter l'attractivité pour des nouveaux résidents potentiels :
  - De nouveaux modèles comme les écoquartiers, les coopératives de propriétaires, les mini-maisons ou d'autres concepts devraient être envisagés afin **d'être novateur dans l'approche de développement** de l'offre, même si ce ne sont pas des concepts encore présents dans la MRC du Rocher-Percé;
  - Un participante donnait l'idée de créer un parc de logements locatifs, mais d'opter pour un style **cabines ou petits chalet** (un type de logement qu'on ne peut pas retrouver en ville, qui offre du cachet, et qui permet le partage d'espaces extérieurs communs);
- Réfléchir à un programme pour stimuler la **rénovation domiciliaire** afin de remettre le parc immobilier en état, beaucoup de logements actuels nécessitant d'importants travaux pour répondre au minimum requis pour les nouveaux résidents qui désirent s'installer dans la MRC du Rocher-Percé;
- Explorer la possibilité de réaliser des projets en **partenariat public/privé** (entreprises ou promoteurs régionaux en collaboration avec la MRC);
- **Aide financière pour la construction immobilière ou l'acquisition** de terrain;
- **Congé de taxes municipales** sur une période de cinq ans ou obtention d'autres subventions gouvernementales ou municipales;
- Création de **projets d'ensembles résidentiels**.

# En résumé – les priorités pour la MRC du Rocher-Percé

Miser sur le **segment des professionnels en priorité pour le développement de projets immobiliers** :

- Ils représentent la proportion la plus importante de nouveaux arrivants dans la MRC;
- Ils ont un revenu annuel relativement élevé (et supérieur aux autres segments présentés);
- Ils ont un emploi/un revenu stables et sont susceptibles de vouloir s'installer de façon permanente;
- Ils sont prêts à dépenser jusqu'à 950\$ par mois pour un logement qui répond à leurs besoins : 3 ½ ou 4 ½, accès à une cours arrière, proximité du travail, clés en main, animaux permis, stationnement;
- Ils représentent la solution aux enjeux de main d'œuvre dans la région.

Réfléchir à un programme pour stimuler la **rénovation domiciliaire** afin de remettre le parc immobilier en état. Ces logements rénovés, qui pourraient être offerts à un prix se situant entre 600\$ et 750\$, pourraient **répondre aux besoins du segment des jeunes**.

« **Sortir de la boîte** » : développer des projets immobiliers innovateurs, qui offrent des types de logement qui sont uniques et qui ont du cachet et qui sont différents de ce que l'on trouve en ville, par exemple : des écoquartiers, des coopératives, des maisons de petite taille, un parc de logements de type cabines ou des petits chalets. La MRC pourrait également travailler à développer un **programme de jumelage** entre des personnes âgées qui souhaitent rester dans leur maison le plus longtemps possible et des jeunes qui recherchent un logement.

**Soutenir les promoteurs immobiliers** : réaliser des projets en partenariat public/privé, offrir de l'aide financière pour la construction immobilière ou l'acquisition de terrain, offrir un congé de taxes municipales sur une période de cinq ans ou obtention d'autres subventions gouvernementales ou municipales.

Réglementer la **location à court terme** afin de limiter les impacts de la location touristique.

Créer un **registre à jour en ligne pour les logements et maisons à louer ou à vendre** pour contrer l'effet discriminatoire envers les gens qui recherchent un logement à distance.



[rcgt.com](http://rcgt.com)



Certification | Fiscalité | Conseil