



# Évaluation des besoins en matière de logement à Saint-Camille



Corporation de développement  
socio-économique de St-Camille

Jun 2023

## Remerciements

L'Évaluation des besoins en matière de logement à Saint-Camille a été rédigée par la Corporation de développement socioéconomique de Saint-Camille à la demande de la Municipalité du Canton de Saint-Camille. Nous souhaitons remercier particulièrement M. Jean-François Rivest, inspecteur municipal responsable de l'émission des permis, et Mme Julie Vaillancourt, directrice-générale et greffière-trésorière, pour leur collaboration à l'élaboration de cette étude. Nous souhaitons également remercier M. Patrick Merrien, président du Comité consultatif d'urbanisme, et M. Sylvain Laroche pour leurs commentaires et leur aide lors de la rédaction du présent rapport.

## Rédaction

L'Évaluation des besoins en matière de logement à Saint-Camille a été préparée par la Corporation de développement socioéconomique de Saint-Camille. Sa rédaction a été assurée par Olivier Brière, directeur de l'organisme.

## Crédit photo

La photographie utilisée en couverture a été prise par l'œil attentionné de M. Sylvain Laroche.

# Table des matières

<b>1. Introduction.....</b>	<b>5</b>
1.1. Objectifs de l'étude.....	5
1.2. Crise du logement et de l'abordabilité.....	5
1.3. Logement et santé, en ruralité.....	6
<b>2. Profil de la communauté.....</b>	<b>7</b>
2.1. Présentation générale de la communauté.....	7
2.2. Caractéristiques démographiques et socio-économiques.....	7
2.3. Langues et origines ethniques.....	8
2.4. Taille et types de ménages.....	9
2.5. Catégories d'emplois.....	9
2.6. Revenus des ménages.....	10
2.7. Tendances démographiques et projections futures.....	11
2.8. Principaux faits saillants.....	12
<b>3. Analyse du parc immobilier.....</b>	<b>13</b>
3.1. Nombre et répartition du type de logements à Saint-Camille.....	13
3.2. État du parc immobilier.....	15
3.3. Évolution des prix des logements.....	16
3.4. Évolution du coût des terres et de l'immobilier agricoles.....	17
3.5. Possibilités de constructions à l'extérieur de la centralité villageoise.....	17
3.6. Possibilités de constructions dans le noyau villageois.....	19
3.7. Principaux faits saillants.....	20
<b>4. Abordabilité des logements.....</b>	<b>21</b>
4.1. Définitions de l'abordabilité et de logement adéquat.....	21
4.2. Comparaison des revenus et des coûts de logement.....	22
4.3. Loyers médians du marché.....	24
4.4. Logements coopératifs et abordables.....	25
4.5. Groupes vulnérables ou à risque de logement inadéquat.....	25
4.6. Principaux faits saillants.....	26
<b>5. Besoins locaux en matière de logement.....</b>	<b>26</b>
5.1. Augmenter l'offre et le taux d'inoccupation des logements.....	26
5.2. Diversifier le parc immobilier.....	26
5.3. Améliorer l'abordabilité des logements.....	27
5.4. Soutenir la fréquentation de l'école avec de nouvelles familles.....	28
5.5. S'adapter aux tendances démographiques.....	29
<b>6. Conclusion et recommandations.....</b>	<b>29</b>
6.1. Résumé des principaux constats.....	29
6.2. Recommandations pour le développement de nouveaux logements.....	30
6.3. Recommandations pour l'amélioration de l'abordabilité et de la qualité des logements.....	31

## Liste des tableaux

Pyramide des âges à Saint-Camille et au Québec, 2021.....	7
Langues et origines ethniques à Saint-Camille, 2021.....	8
Taille des ménages (%) à Saint-Camille et au Québec, 2021.....	9
Catégories de travailleurs à Saint-Camille et au Québec, 2021.....	10
Revenu total médians avant impôt et transferts gouvernementaux médians des ménages, Saint-Camille et Québec, 2020.....	10
Revenu total médian avant impôt à Saint-Camille et au Québec selon le genre, 2020.....	10
Fréquence du faible revenu à Saint-Camille, 2020.....	11
Population et âge moyen à Saint-Camille, projections démographiques, 2025-2040.....	11
Projections démographiques par groupe d'âges, Saint-Camille, 2025-2040.....	12
Nombre de bâtiments et de logements par type d'habitation résidentielle à Saint-Camille, 2020.....	13
Logements privés occupés selon le nombre de pièces, Saint-Camille et Québec, 2021.....	14
Type de construction résidentielle selon le groupe d'âge (25 ans et plus) <sup>1</sup> , Québec, 2021.....	14
Logements privés selon le mode de propriété, Saint-Camille et Québec, 2021.....	15
Logements privés occupés selon l'état du logement, Saint-Camille et Québec, 2021.....	15
Possibilités de construction en zone agricole à Saint-Camille.....	18
Possibilités de constructions dans le noyau villageois à Saint-Camille.....	19
Proposition d'aménagement du secteur d'expansion prioritaire.....	20
Continuum de l'offre du logement, selon le CISSS de la Montérégie-Centre (2020).....	22
Caractéristiques des logements et charges associées, Saint-Camille, Estrie et Québec, 2021.....	22
Estimation des charges mensuelles de différentes propriétés à Saint-Camille.....	23
Abordabilité de la résidence, selon le seuil de 30% du revenu médian des ménages, des familles économiques et des individus à Saint-Camille, 2020.....	23
Seuils de faible revenu (SFR) après impôt en région rurale selon la taille du ménage, 2019.....	24
Loyers du marché médians en Estrie (avec services), par mois, 2023.....	24

# 1. Introduction

Reconnaissant le rôle des municipalités pour soutenir et encourager une offre de logements qui reflète les besoins actuels et futurs des collectivités, la municipalité du canton de Saint-Camille a confié à la Corporation de développement de Saint-Camille le soin de réaliser une étude afin de cerner les besoins en matière de logements dans la municipalité. Ce mandat fait suite à une étude réalisée en 2020 par Vivre en ville en vue d'identifier les solutions urbanistiques durables à la disposition de la municipalité de Saint-Camille. Depuis, les conclusions de cette étude servent de cadre de référence pour réviser la réglementation d'urbanisme et déterminer les priorités en matière d'investissements publics. Endossant les recommandations de l'organisme, la municipalité s'engageait notamment dans la mise en place d'un réseau d'égout, à une révision de ses règlements municipaux, de même que dans une démarche d'accroissement de son périmètre urbain pour répondre à des enjeux environnementaux et densifier le noyau villageois.

Le présent mandat confié à la Corporation de développement s'inscrit finalement dans un contexte où l'offre de logements à Saint-Camille, mais également au Québec et au Canada, est très largement déficitaire. Le conseil municipal s'inquiète de la pérennité de certains services de proximité, comme l'école, qui connaît une décroissance du nombre d'enfants la fréquentant. Cette étude vise donc à faire un état des lieux des besoins locaux en matière de logements à Saint-Camille. Elle permettra également d'évaluer si l'offre est en mesure de répondre à différents groupes vulnérables ou à l'évolution des besoins des ménages à Saint-Camille dans le temps.

Les sources de données et de renseignements pour cette étude proviennent de Statistique Canada (recensements de 2016 et 2021), de l'Institut de la statistique du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de données recueillies par la municipalité du canton de Saint-Camille, de même que de l'étude commandée par la municipalité à Vivre en Ville en 2020.

## 1.1. Objectifs de l'étude

L'objectif principal de ce document est de fournir une évaluation approfondie et objective des besoins en matière de logement à Saint-Camille, en identifiant les enjeux clés et en proposant des recommandations pour répondre à ces besoins de façon à assurer un développement harmonieux et durable de la communauté.

Les objectifs spécifiques de l'étude sont:

1. **Analyser le portrait de la communauté de Saint-Camille**, en examinant les données sociodémographiques et les caractéristiques des ménages.
2. **Évaluer la disponibilité et l'accessibilité des logements à Saint-Camille** pour différents segments de la population.
3. **Offrir des perspectives sur les besoins en matière de logement à Saint-Camille.**
4. **Présenter des recommandations de manière claire et accessible.**

## 1.2. Crise du logement et de l'abordabilité

L'accès à un logement adéquat est un besoin essentiel. On observe actuellement un contexte très difficile où se conjuguent deux crises dans le marché immobilier. D'abord, une crise d'accès au logement locatif se vit à l'échelle du pays alors qu'une demande soutenue surpasse la capacité à livrer de nouveaux logements. Il en résulte un taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec qui est à son plus bas en 18 ans. Selon les données de la SCHL, pour l'ensemble de la province, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué de 2,5 % en 2021 pour s'établir à 1,7 % en

2022.<sup>1</sup> C'est sur ce contexte de rareté qu'on observe une deuxième crise, celle de l'abordabilité, avec une hausse historique du loyer des logements de 5,6 % en 2022. Les projections laissent entendre qu'elle pourrait atteindre 13 à 30% d'ici 2025. Avec des mises en chantier en baisse de 30%, notamment à cause de la hausse des taux d'intérêt et de la pénurie de main-d'œuvre, l'explosion des coûts de construction est un obstacle supplémentaire à offrir de l'abordabilité. C'est dans ce contexte que les milieux doivent redoubler de créativité pour agir sur l'offre et l'accessibilité des logements. La présente étude vise donc d'abord à établir l'état des lieux, à l'échelle locale, de ces grandes tendances, mais également d'identifier les actions possibles à Saint-Camille.

### 1.3. Logement et santé, en ruralité

Fortement liée à son combat pour augmenter sa démographie, l'histoire récente de Saint-Camille témoigne d'une série d'initiatives pour conserver les services de proximité et la vitalité de la communauté. La présente étude s'inscrit dans cette histoire et reconnaît les particularités associées du cadre rural.

Comme le souligne le Gouvernement du Canada« *le nombre de logements locatifs est souvent restreint dans les régions rurales, ce qui limite les options des travailleurs saisonniers et des nouveaux arrivants qui cherchent à se loger. Le marché du logement dans les régions rurales tend à être moins dynamique que dans les régions urbaines, les promoteurs ayant accès à moins d'incitatifs, ce qui le rend plus vulnérable à l'instabilité économique.* »<sup>2</sup>

Ce document permettra d'amorcer une réflexion sur la capacité de répondre aux besoins des personnes vivant à Saint-Camille, notamment des groupes vulnérables.

De mauvaises conditions de logement ont des effets néfastes sur la santé. Par exemple, celles-ci peuvent être liées à une ventilation inadéquate, un manque de protection contre les températures extrêmes, des moisissures, des infestations de parasites ou autres pathogènes, des expositions à des matières ayant des effets néfastes sur la santé, un surpeuplement ou des aménagements hasardeux. Ces conditions peuvent se traduire par des problèmes musculosquelettiques, cardiovasculaires et respiratoires ainsi que par des traumatismes non intentionnels.<sup>3</sup>

L'accès à un logement sûr, abordable et de qualité est donc un élément essentiel de la santé et du bien-être des individus et des communautés. Améliorer les conditions de logement contribue ainsi à réduire les inégalités en matière de santé et à promouvoir la santé pour tous.

---

<sup>1</sup> Paul Cardinal,« *Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec à son plus bas en 18 ans* », Québec habitations, 27 janvier 2023 [En ligne]  
<https://www.quebechabitation.ca/actualites/le-taux-dinoccupation-des-logements-locatifs-au-quebec-a-son-plus-bas-en-18-ans/>

<sup>2</sup> *Logement en région rurale*. Gouvernement du Canada [En ligne]  
<https://ised-isde.canada.ca/site/rural/fr/logement>

<sup>3</sup> *Homes, health and COVID -19: How poor-quality homes have contributed to the pandemic*. Centre for Ageing Better. 2020. [En ligne]  
<https://www.ageing-better.org.uk/sites/default/files/2020-09/Homes-health-and-COVID-19.pdf>

## 2. Profil de la communauté

### 2.1. Présentation générale de la communauté

En superficie, Saint-Camille représente la plus petite municipalité de la MRC des Sources avec ses 83,25 km<sup>2</sup>. Sa **faible densité de population** (env. 6,6 habitant/km<sup>2</sup>) est caractéristique d'un milieu rural. Sur les 8358 hectares de Saint-Camille, le périmètre urbain du village occupe 21 ha, alors que 7 694 ha sont inclus dans la zone agricole et 643 ha sont en zone non agricole (secteur du rang 13).

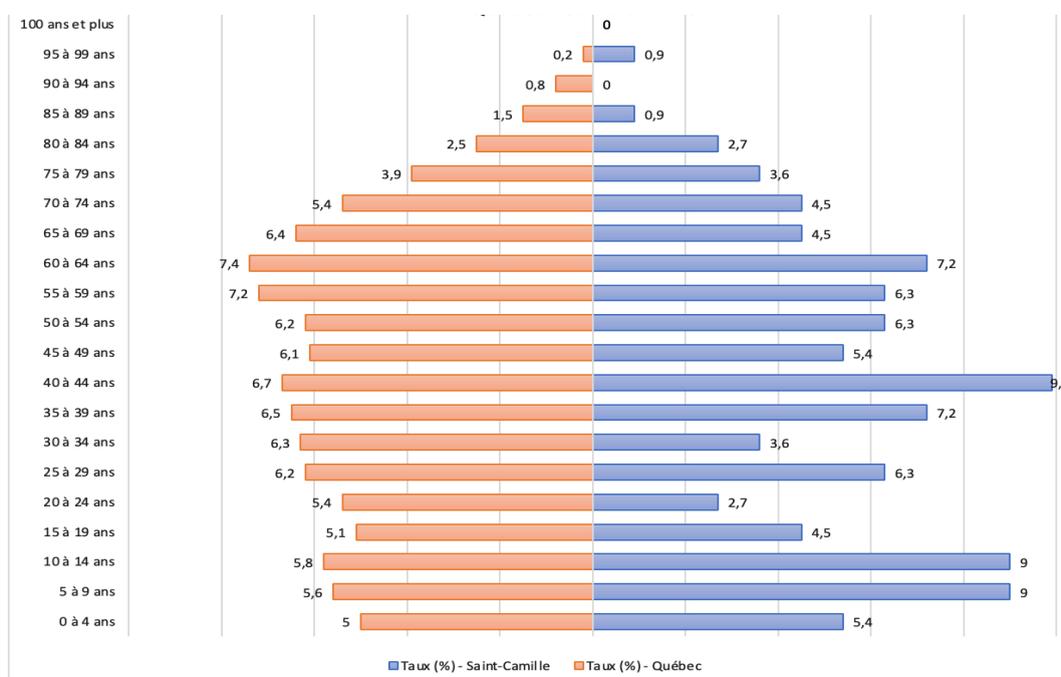
Saint-Camille a fait face à d'importantes problématiques d'exode et de dévitalisation qui a conduit à la perte de nombreux services de proximité. C'est avec la menace de la fermeture de l'école qu'une mobilisation locale remarquable s'est opérée au début des années 2000 pour endiguer 90 ans de perte démographique avec des succès indéniables: entre 2006 et 2016, la population s'est accrue de 17 %, elle s'est rajeunie et l'âge médian de Saint-Camille est passé en deçà de celui de la MRC des Sources et du Québec. Entre 2016 et 2021, la population a continué de croître avec 4,2%, contre 4,1% au Québec.

Selon le décret de la population de 2023, la population de Saint-Camille s'établit aujourd'hui à 572 personnes. Or, des défis d'accueil et de logements sont bien présents aujourd'hui, que les prochaines sections permettront de détailler.

### 2.2. Caractéristiques démographiques et socio-économiques

Le tableau suivant présente la structure des groupes d'âge de Saint-Camille comparativement à celle du Québec.

*Pyramide des âges à Saint-Camille et au Québec, 2021*



De façon générale, on remarque que la pyramide des âges est **caractéristique des mouvements de population des milieux ruraux** avec une plus faible représentation des 20-29 ans (en milieu urbain pour les études), le « retour » des 30-39 ans (établissement professionnel et de la famille) et une

proportion plus faible des personnes de 75 ans et plus, alors que s'opère un certain exode des aînés de Saint-Camille vers des centres de services plus importants (Val-des-Sources, Sherbrooke).

On remarque en outre que les efforts déployés par le milieu pour accueillir de nouveaux ménages, principalement de nouvelles familles, teintent encore la structure démographique de la communauté. Le groupe des 0-14 ans compose 23,4% de la population totale de Saint-Camille, comparativement à 16,4% de la population totale au Québec. Ce groupe correspond à une présence plus importante des 35-44 ans à Saint-Camille (17,2% de la population) comparativement au Québec (13,2%), qui témoigne de la **présence plus importante de familles avec enfants**.

Il est intéressant de souligner la **sous-représentation des 30-34 ans à Saint-Camille**, avec 3,6% de la population contre 6,3% au Québec. Sachant que la plupart des jeunes de cet âge ont terminé leurs études, cette différence significative pourrait s'expliquer dans la difficulté à trouver un logement à Saint-Camille. Malgré la faible représentation des 20-35 ans au sein de la population de Saint-Camille, **l'âge médian de Saint-Camille est très jeune** (41,2 ans) comparativement à la médiane provinciale (44 ans). Cela s'explique aussi par la surreprésentation du groupe des 0-14 ans et par le fait que la proportion de personnes de 65 ans et plus est plus basse à Saint-Camille (17,1% de la population totale) par rapport à celle du Québec (20,6%).

### 2.3. Langues et origines ethniques

Comme en témoigne le tableau suivant, **la population de Saint-Camille est très homogène**: elle est essentiellement blanche et francophone. Les immigrants présents à Saint-Camille sont installés depuis longtemps sur le territoire (avant 1980) et proviennent d'Europe, principalement de la Suisse.

#### *Langues et origines ethniques à Saint-Camille, 2021*

*Données-échantillon (25 %)*

Caractéristiques	Taux
Français comme première langue officielle parlée	98,2%
Anglais comme première langue officielle parlée	1,8%
Non-immigrants	98,0%
Immigrants	3,0%
Minorités visibles	0,0%
Ascendance non autochtone seulement	95,0%
Ascendances autochtones et non autochtones	3,0%

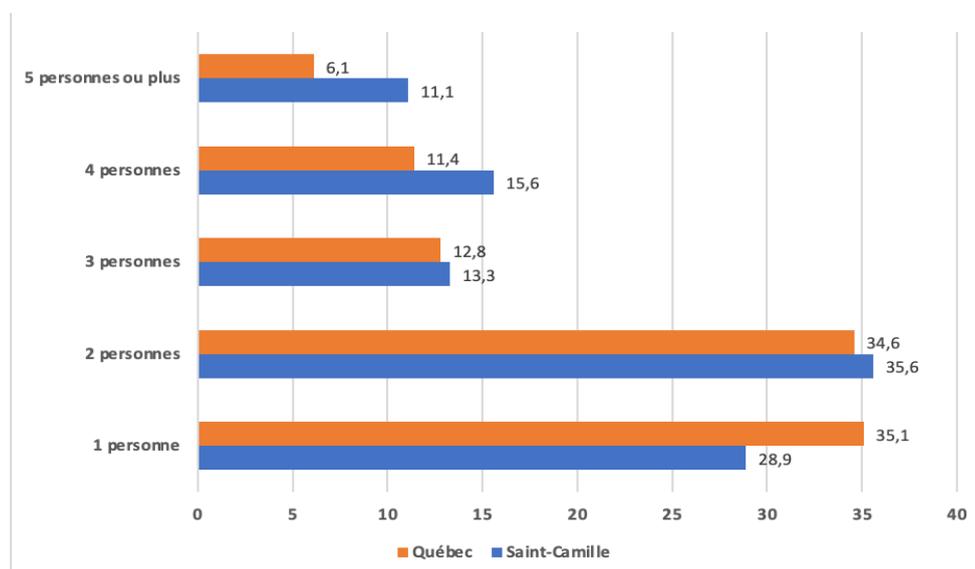
De même, selon le rapport *Présence et portraits régionaux des personnes immigrantes admises au Québec de 2010 à 2019*<sup>4</sup>, la MRC des Sources n'a accueilli que 38 immigrants depuis 2010. Les services d'accueil en immigration mentionnent l'importance de compter sur du logement abordable, des services aux familles (garderies, écoles, hôpitaux), de même qu'à un réseau d'accueil pour accueillir adéquatement des familles immigrantes.

<sup>4</sup> *Présence et portraits régionaux des personnes immigrantes admises au Québec de 2010 à 2019*. Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration, 2021 [En ligne] [https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/immigration/publications/fr/recherches-statistiques/PUB\\_Presence\\_Personnes\\_immigrantes\\_2021.pdf](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/immigration/publications/fr/recherches-statistiques/PUB_Presence_Personnes_immigrantes_2021.pdf)

## 2.4. Taille et types de ménages

Saint-Camille compte 225 ménages privés. **La proportion de ménages d'une seule personne est moins fréquente** à Saint-Camille (28,9% des ménages; 65 personnes) qu'au Québec (35,1%).

*Taille des ménages (%) à Saint-Camille et au Québec, 2021*



En comparant la situation de Saint-Camille et du Québec, on observe des disparités dans les ménages de 4 personnes et de 5 personnes et plus, qui sont proportionnellement plus nombreux à Saint-Camille qu'au Québec. Sans surprise, **la taille moyenne des ménages privés est donc plus importante à Saint-Camille** avec 2,5 personnes, comparativement à 2,2 personnes au Québec.

Cela concorde avec les données présentées précédemment avec une présence significativement plus élevée de jeunes de 0-14 ans, et donc de ménages plus nombreux. De même, le nombre moyen d'enfants dans les familles est supérieur à Saint-Camille (2 enfants) comparativement à 1,8 enfant au Québec.

**La proportion de familles monoparentales est significativement moins élevée** à Saint-Camille (20 familles; 12,9%) qu'au Québec (16,5%). Cependant, à Saint-Camille comme au Québec, il est 3 fois plus fréquent que le parent de la famille soit une femme (15 familles sur 20).

## 2.5. Catégories d'emplois

En matière d'emploi, une **proportion plus importante de la population active occupe un emploi temporaire** à Saint-Camille, ce qui peut occasionner une plus grande précarité des ménages. À titre de région agricole, on observe une **plus grande proportion de travailleurs autonomes**, comparativement à celle du Québec.

## Catégories de travailleurs à Saint-Camille et au Québec, 2021

Données-échantillon (25 %)

	Saint-Camille Taux (%)	Québec Taux (%)
Employé	80,4%	86,0%
Poste permanent	56,9%	71,9%
Poste temporaire	23,5%	14,1%
Poste de durée déterminée (1 an ou plus)	5,9%	4,9%
Poste occasionnel, saisonnier ou court terme (moins de 1 an)	17,6%	9,1%
Travailleur autonome	19,6%	12,0%

### 2.6. Revenus des ménages

En 2020, le **revenu médian des ménages** était **légèrement inférieur** à Saint-Camille et les **transferts gouvernementaux** étaient **légèrement supérieurs** comparativement au Québec.

*Revenu total médians avant impôt et transferts gouvernementaux médians des ménages, Saint-Camille et Québec, 2020*

	Revenu total médian	Transferts gouvernementaux médians
<b>Saint-Camille</b>	69 500 \$	11 800 \$
<b>Québec</b>	72 500 \$	11 500 \$

On observe des disparités importantes entre le revenu médian des hommes et des femmes au Québec, comme en témoigne le tableau suivant. L'écart, bien que significatif, est deux fois moins grand à Saint-Camille qu'il ne l'est à l'échelle provinciale.

*Revenu total médian avant impôt à Saint-Camille et au Québec selon le genre, 2020*

	Hommes+	Femmes+	Écart
<b>Saint-Camille</b>	37 600 \$	34 800 \$	8,05%
<b>Québec</b>	44 800 \$	37 200 \$	20,43%

Il ressort des données que le taux de faible revenu à Saint-Camille est légèrement supérieur à celui du Québec pour la population totale, avec 13.2% contre 11.9%. Cependant, les taux de faible revenu pour les groupes d'âge spécifiques diffèrent, comme en témoigne le tableau suivant.

### Fréquence du faible revenu à Saint-Camille, 2020

Selon la Mesure de faible revenu après impôt

	Hommes+ St-Camille	Femmes+ St-Camille	Total St-Camille	Total Québec
Population entière	11,0%	15,0%	13,2%	11,9%
0 à 17 ans	6,0%	8,0%	7,0%	9,7%
18 à 64 ans	10,0%	14,0%	12,0%	10,2%
65 ans et plus	24,0%	32,0%	<b>28,0%</b>	<b>19,8%</b>

Pour les 0 à 17 ans, le taux de faible revenu à Saint-Camille est inférieur à celui du Québec, avec 7,0% contre 9,7%. Cela indique que **les enfants et les adolescents ont un taux de faible revenu relativement plus bas** à Saint-Camille que dans l'ensemble du Québec. En revanche, pour les 18 à 64 ans, le taux de faible revenu à Saint-Camille est légèrement plus élevé que celui du Québec, avec 12,0% contre 10,2%. **Le taux de faible revenu est significativement plus élevé pour les 65 ans et plus** à Saint-Camille que celui du Québec, avec 28,0% contre 19,8%. Cela souligne une vulnérabilité accrue des personnes âgées à Saint-Camille en termes de faible revenu.

## 2.7. Tendances démographiques et projections futures

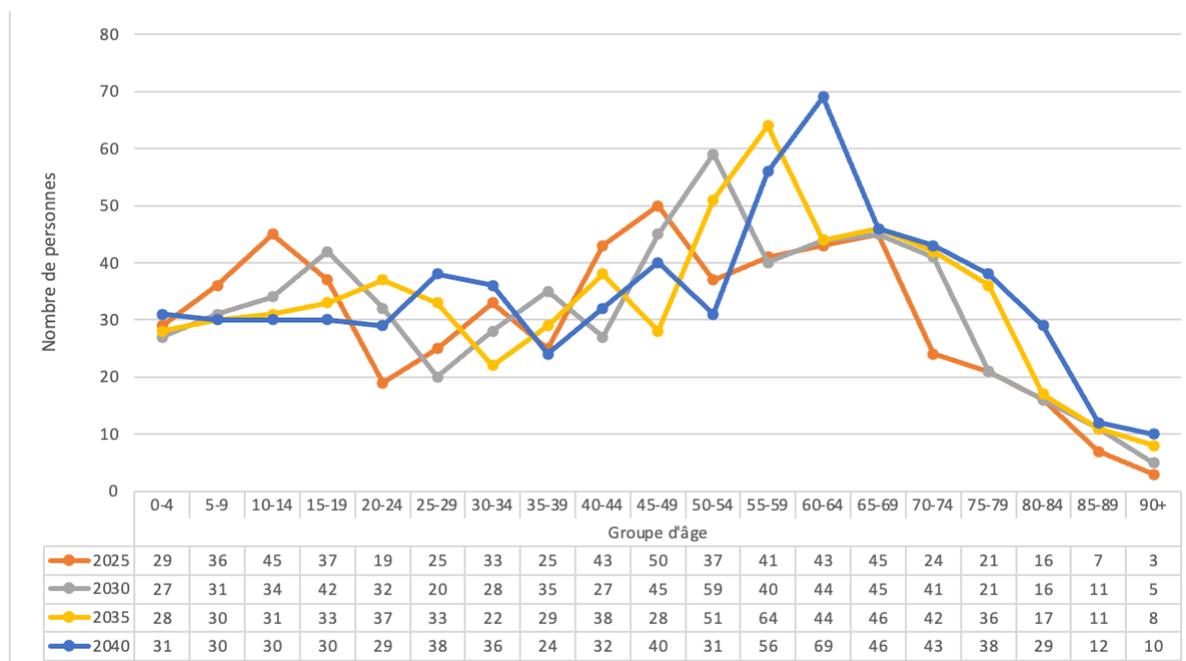
Selon les projections démographiques, la population de Saint-Camille continuera à croître et sera graduellement plus âgée.

### Population et âge moyen à Saint-Camille, projections démographiques, 2025-2040

Année	Population	Âge moyen
2025	579	42,29
2030	603	44,41
2035	628	46,04
2040	654	47,32

Le graphique suivant projettent l'évolution des groupes d'âge actuels de Saint-Camille selon les grandes tendances démographiques observées au Québec (croissance naturelle, vieillissement). Elles questionnent l'adéquation du parc immobilier local au regard de ce **vieillissement progressif de la population**.

## Projections démographiques par groupe d'âges, Saint-Camille, 2025-2040



Or, pour les mêmes raisons, ces projections sont aussi à prendre avec prudence. Au fil des années, au regard du contexte rural de Saint-Camille et des mouvements naturels de population à certaines périodes de vie, le vieillissement des groupes d'âge ne se fera pas de façon uniforme comme nous l'observons dans le graphique. Le groupe de 20-34 ans sera toujours fortement influencé par le départ pour les études; la présence des 35-44 ans devrait toujours représenter une proportion significative du nombre de résidents, avec l'établissement professionnel et de la famille.

Finalement, ces projections peuvent être influencées fortement par les actions locales. À titre d'exemple, au début des années 2000, les données de l'Institut de la statistique du Québec prévoyait une perte démographique de près de 10% à Saint-Camille sur 20 ans. C'est tout le contraire qui s'est opéré avec 25,2% d'augmentation entre 2011 (440 habitants) et 2021 (551 habitants) grâce aux actions locales entreprises pour augmenter la démographie.

## 2.8. Principaux faits saillants

Parmi les différentes caractéristiques socioéconomiques de la communauté de Saint-Camille, voici celles qui présentent un intérêt particulier au regard de la présente étude:

- Saint-Camille est un territoire rural à **faible densité de population**.
- **Très majoritairement situés en zone agricole** qui amène des contraintes en matière de construction pour protéger les activités agricoles, certains secteurs en sont exclus (périmètre urbain, secteur du rang 13).
- La population de Saint-Camille est **plus jeune et elle croît légèrement plus vite** que la moyenne provinciale.
- En matière de diversité, **la population de Saint-Camille est très homogène**, étant essentiellement blanche et francophone.
- On compte généralement **plus de personnes par ménage** et le nombre d'enfants par famille est plus élevé que la moyenne du Québec.
- On observe **moins de ménages d'une seule personne et de familles monoparentales**.

- En matière d'emploi, une proportion significativement plus importante de la population active de Saint-Camille occupe **un emploi temporaire**.
- Le **taux de faible revenu pour les personnes de 65 ans et plus à Saint-Camille est significativement plus élevé** que celui du Québec et témoigne d'une vulnérabilité accrue des personnes âgées à Saint-Camille en termes de faible revenu.
- Selon les projections démographiques, la population de Saint-Camille, à l'instar de celle du Québec, **continuera à croître et sera graduellement plus âgée**.

### 3. Analyse du parc immobilier

#### 3.1. Nombre et répartition du type de logements à Saint-Camille

À Saint-Camille, les logements privés occupés se répartissent de la manière suivante :

##### *Nombre de bâtiments et de logements par type d'habitation résidentielle à Saint-Camille, 2020*

*Données du rôle d'évaluation municipale*

	<b>Nombre de bâtiments</b>	<b>Pourcentage relatif</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Pourcentage relatif</b>
Unifamiliale	159	68,2%	159	61,6%
Unifamiliale - maison de ferme*	36	15,5%	36	14,0%
2 logements	10	4,3%	20	7,8%
3 logements	3	1,3%	9	3,5%
10 logements	1	0,4%	10	3,9%
Chalets, maisons de villégiatures	24	10,3%	24	9,3%
<b>Total</b>	<b>233</b>	<b>100%</b>	<b>258</b>	<b>100%</b>

\*Le tableau fait la distinction entre deux habitations individuelles non-attendantes, la résidence unifamiliale et la maison de ferme, qui est quant à elle associée à une activité agricole et une propriété foncière de grande superficie.

La **maison individuelle non attenant** représente **75,6% du parc de logements de Saint-Camille** contre 44,6% à l'échelle du Québec. Il en résulte une sous-représentation des autres types de logement. **Les appartements de tous types sont moins nombreux** à Saint-Camille avec un taux combiné de 15,1% de l'ensemble des logements contre 46,4% au Québec; les maisons jumelées sont sous-représentées (2,2% du parc immobilier à Saint-Camille contre 5,3% au Québec), de même que les maisons en rangée (0% à Saint-Camille contre 2,6% au Québec).

**La prévalence de la maison unifamiliale s'accroît.** Depuis 2000, 58 résidences ont été construites à Saint-Camille; 57 (98%) de ces constructions étaient des résidences unifamiliales et 1 construction était un ajout à une résidence existante (maison bigénérationnelle).

De fait, les **logements de Saint-Camille sont plus grands que la moyenne provinciale**. On note la faible représentation des logements de 1 à 4 pièces, avec 13% des logements, contre 36,8% des logements au Québec. Mentionnons également que la municipalité ne compte pas de maison de chambres, les plus petits logements disposant de 3 pièces.

## Logements privés occupés selon le nombre de pièces, Saint-Camille et Québec, 2021

Données-échantillon (25 %)

	Saint-Camille		Québec
	Nombre	Taux (%)	Taux (%)
<b>Total - Logements privés occupés</b>	230	100	100
<b>1 à 4 pièces</b>	30	13,0	36,8
<b>5 pièces</b>	55	23,9	17,2
<b>6 pièces</b>	45	19,6	11,6
<b>7 pièces</b>	35	15,2	10,8
<b>8 pièces ou plus</b>	65	28,3	23,6
<b>Nombre moyen de pièces par logement</b>	6,6	6,6	5,8

Or, le **déficit de logements diversifiés peut nuire à la présence, au sein de la collectivité, de certains groupes d'âge**. Comme en témoigne le tableau suivant, 52,3% des jeunes de 25-34 ans résident dans un appartement au Québec, un groupe d'âge pour lequel Saint-Camille accuse justement un déficit par rapport à la moyenne provinciale (écart de -2,6%). Toujours au Québec, les 35-44 ans et les 45-54 ans sont ensuite graduellement plus nombreux à demeurer dans une maison avec 59,8% et 65,2% respectivement.

## Type de construction résidentielle selon le groupe d'âge (25 ans et plus)<sup>1</sup>, Québec, 2021

Groupe d'âge	Maison <sup>2</sup>				Appartement			Autres <sup>4</sup>	
	Total	Individuelle non attenante	Jumelée	En rangée	Total	Dans un duplex <sup>3</sup>	Dans un immeuble de moins de cinq étages		Dans un immeuble de cinq étages ou plus
%									
25-34 ans	<b>46,8</b>	38,7	5,5	2,6	<b>52,3</b>	7,8	38,7	5,8	0,9
35-44 ans	<b>59,8</b>	50,0	6,6	3,3	<b>39,3</b>	7,0	28,4	3,9	0,8
45-54 ans	<b>65,2</b>	55,6	6,4	3,1	<b>33,9</b>	6,7	24,1	3,1	0,9
55-64 ans	<b>65,9</b>	57,7	5,7	2,6	<b>32,9</b>	6,7	22,8	3,4	1,2
<b>65 ans et plus</b>	<b>58,4</b>	51,3	4,8	2,3	<b>40,5</b>	6,8	26,2	7,5	1,1
65-74 ans	<b>61,9</b>	54,3	5,2	2,4	<b>36,9</b>	6,5	24,8	5,5	1,2
75-84 ans	<b>54,5</b>	48,0	4,4	2,1	<b>44,5</b>	6,9	28,1	9,4	1,0
85 ans et plus	<b>46,7</b>	41,3	3,8	1,6	<b>52,6</b>	8,5	29,5	14,5	0,7

1. Vivant en ménage privé.

2. Sont exclues les autres types de maison attenante.

3. Appartement ou plain-pied dans un duplex.

4. Comprend les autres types de maisons attenantes et les logements mobiles.

Note : L'arrondissement des données peut entraîner des écarts mineurs entre le total et la somme des parties.

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021. Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

Cette situation s'explique par le fait que les besoins en matière de logements évoluent entre 25-34 ans. Pour plusieurs, la stabilité professionnelle ou la capacité de réunir une mise de fonds ne permet pas nécessairement d'acquérir une résidence. C'est aussi une période propice à la fondation d'une

famille; les besoins en matière de logement peuvent évoluer rapidement. Finalement, en ruralité, l'établissement des 25-34 ans fait souvent suite à une migration: l'accès à du logement locatif permet de confirmer le choix du milieu de vie (incluant l'emploi) avant un établissement à plus long terme.

Avec un parc immobilier très majoritairement composé de résidences unifamiliales, **les occupants de logements privés à Saint-Camille sont également principalement des propriétaires-occupants**, avec une proportion significativement plus élevés que les moyennes régionale et provinciale.

#### **Logements privés selon le mode de propriété, Saint-Camille et Québec, 2021**

Données-échantillon (25 %)

	Saint-Camille	Estrie	Québec
	Taux (%)	Taux (%)	Taux (%)
<b>Propriétaire</b>	82,6	61,2	59,9
<b>Locataire</b>	17,4	38,8	39,9

Au sujet de la **répartition géographique des logements à Saint-Camille**, le village accueillait, en 2018, 39% des habitations de Saint-Camille. En comparaison, 16% des résidences prennent place en zone blanche, majoritairement dans le secteur du Rang 13, et 45% sont situées en zone agricole, le long des rangs et dans les îlots déstructurés. Entre 2006 et 2016, une grande part du développement résidentiel a pris place en zone blanche (25 nouvelles habitations, principalement dans le projet du Rang 13) et en milieu agricole (21 nouvelles habitations). Les terrains disponibles au sein du périmètre d'urbanisation étant rares, la part de la croissance y est plutôt minime (4 nouvelles habitations). Si elle se maintient, cette tendance constitue un **risque pour la vitalité du noyau villageois**.<sup>5</sup>

### 3.2. État du parc immobilier

**Les logements de Saint-Camille sont généralement en moins bon état** que la moyenne provinciale alors que 10,9% de ceux-ci auraient besoin de réparations majeures contre 6,3% au Québec.

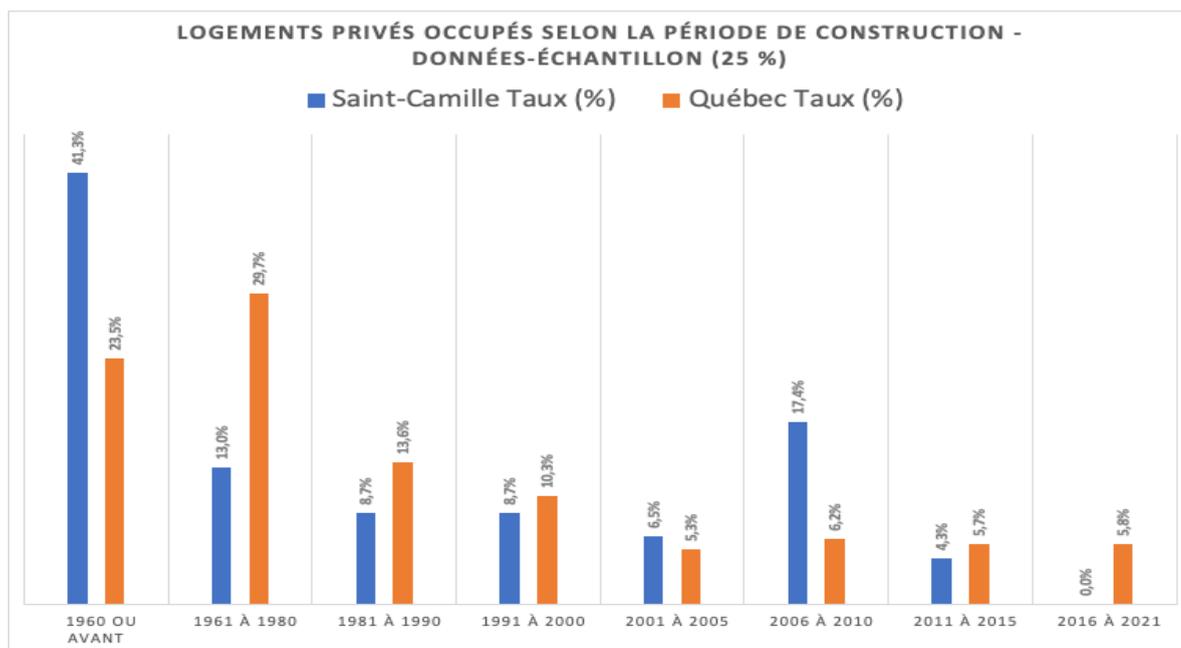
#### **Logements privés occupés selon l'état du logement, Saint-Camille et Québec, 2021**

Données-échantillon (25 %)

	Saint-Camille Nombre	Saint-Camille Taux (%)	Québec Taux (%)
<b>Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises</b>	200	87	93,7
<b>Réparations majeures requises</b>	25	10,9	6,3

Comme on peut le constater dans le graphique suivant, cette situation tient probablement en partie au fait qu'une proportion significative du parc immobilier (41,3%) a été construit avant 1960. On note également qu'une grande proportion des constructions ont été érigées entre 2006 et 2010, avec 17,4% du parc immobilier de Saint-Camille, alors que la municipalité déployait des efforts soutenus pour accueillir de nouveaux ménages.

<sup>5</sup> *Saint-Camille, Vers un scénario d'aménagement durable*, Rapport final. Vivre en Ville, 2020.



### 3.3. Évolution des prix des logements

Plusieurs facteurs concourent actuellement à une hausse du prix des logements. Au Québec, la SCHL recensait 2 125 habitations mises en chantier en mai 2023, soit une diminution de 62 % comparativement à mai 2022. Il s'agissait d'une neuvième baisse mensuelle consécutive. Dans la région, Sherbrooke accusait un important recul de 43 % de nouveaux logements en 2023 (janvier à mai) par rapport à la même période l'année dernière.<sup>6</sup>

Selon le Registre foncier du Québec, qui produit des statistiques afin de dégager les grandes tendances immobilières, le nombre de ventes de propriétés en Estrie a diminué de 33,9% entre avril et juin 2023 par rapport à la même période en 2022, le nombre d'hypothèque a diminué de 31,1% et le nombre d'actes de difficultés financières a augmenté de 67,5%.<sup>7</sup>

Or, malgré la hausse importante des taux d'intérêt et la chute du nombre de ventes, la demande des acheteurs et l'offre limitée sur le marché immobilier résidentiel de Sherbrooke a continué de mettre de la pression à la hausse sur les prix des propriétés. Selon Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), le prix médian des résidences unifamiliales dans la région métropolitaine de Sherbrooke s'établissait à 350 000 \$ au 4e trimestre de 2022, soit 9% plus cher qu'à la même période en 2021<sup>8</sup>. Au 2e trimestre de 2023, le prix médian était de 396 750\$, en hausse de 7% par rapport à la même période en 2022.<sup>9</sup> Située à 35 minutes de Sherbrooke, Saint-Camille est très influencée par le marché de la ville-centre. L'offre immobilière, limitée à Saint-Camille comme dans la région, amène également un prix à la hausse des valeurs foncières.

<sup>6</sup> *Bulletin de l'habitation, mai 2023*. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec [En ligne] <https://www.apchq.com/download/846023be95af480a1222929bbef1d2242a04d47e.pdf>

<sup>7</sup> *Statistiques sur le marché immobilier, données par région – avril à juin 2023*. Registre foncier du Québec [En ligne] <https://www.quebec.ca/habitation-et-logement/information-fonciere/statistiques-marche-immobilier>

<sup>8</sup> *Baromètres du marché résidentiel – Sherbrooke, 4e trimestre 2022*. Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec [En ligne] <https://com.apciq.ca/sam/pdf/bar/2022/202204-bar-sherbrooke.pdf>

<sup>9</sup> *Baromètres du marché résidentiel - Sherbrooke, 2e trimestre 2023*. Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec [En ligne] <https://com.apciq.ca/sam/pdf/bar/2023/202302-bar-sherbrooke.pdf>

Selon l'organisme Vivre en ville, la disposition du projet de loi 31 qui prévoit la fin des cessions de bail pourrait même contribuer à faire augmenter les prix dans tout le marché de l'habitation. L'arrêt des cessions de bail alors que le taux d'inoccupation est historiquement bas pourrait ouvrir la porte à la renégociation des baux pour rattraper le retard entre le prix du loyer occupé depuis longtemps et le marché. Selon l'organisme, les procédures provoqueraient un ajustement de prix de tous les marchés à la hausse, notamment les coûts en construction neuve.<sup>10</sup>

### 3.4. Évolution du coût des terres et de l'immobilier agricoles

Évoluant en contexte agricole, la municipalité de Saint-Camille a récemment adopté un Plan de développement d'une communauté nourricière où on y documentait les freins et les opportunités au développement d'une plus grande résilience alimentaire.

Parmi eux, la capacité d'établissement de la relève agricole non-apparentée attire l'attention. En effet, l'Estrie a récemment connu des hausses drastiques du coût des terres (+75% depuis 5 ans)<sup>11</sup>. Les petites entreprises agricoles, notamment celles en démarrage et qui évoluent en dehors des productions soumises à des quotas (lait, porc, volailles, oeufs...), sont particulièrement vulnérables dans le processus d'acquisition d'une terre. Elles se retrouvent en compétition avec les grandes fermes et les producteurs-intégrateurs, qui disposent d'une grande capacité de lever des capitaux, mais également avec des acheteurs qui veulent acquérir un bout de campagne sans nécessairement l'utiliser à des fins agricoles.

Il devient ainsi de plus en plus difficile pour elles de rentabiliser l'achat d'une terre et d'une maison, acquises à fort prix, par une production agricole en circuit court.

### 3.5. Possibilités de constructions à l'extérieur de la centralité villageoise

Situé principalement dans le sud du Québec, le territoire protégé qui offre les meilleures caractéristiques pour la pratique des activités agricoles est appelé la « zone agricole ». Les usages permis en zone agricole sont décrits dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Son application est sous la responsabilité de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), qui a pour mission de garantir un territoire propice à l'exercice et au développement des activités agricoles. À Saint-Camille, l'ensemble du territoire au-delà des limites du village et du périmètre d'urbanisation (21 hectares) se trouve en zone agricole, exception faite d'une portion de 643 hectares zoné blanc, dans le secteur du rang 13, et qui n'est pas considéré comme étant en zone agricole.

Selon les dispositions relatives à la LPTAA et à la décision 353018 de la CPTAQ en vertu de l'article 59 de la LPTAA, aucun permis de construction ne sera accordé pour une nouvelle construction résidentielle en zone agricole permanente à l'exception des situations suivantes :

- Sur un **lot ou un ensemble de lots contigus dont la superficie est égale ou supérieure à 100 hectares** (article 31.1 de la LPTAA (LRQ c P-41.1)).
- Une **personne dont la principale occupation est l'agriculture**, peut construire sur un lot dont elle est propriétaire et où elle exerce sa principale occupation, une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé (article 40 de la LPTAA (LRQ c P-41.1)).

<sup>10</sup> "Crise de l'habitation : comment relancer les mises en chantier?". Radio-Canada, article paru le 17 juin 2023. [En ligne] <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1989093/crise-habitation-recul-chantier-construction-logement>

<sup>11</sup> *Historique de la valeur des terres agricoles de 1985 à 2022*. Financement agricole Canada, mars 2023, consulté en ligne - <https://www.fcc-fac.ca/fcc/resources/2022-historic-farmland-values-report-f.pdf>

- Sur un lot qui a fait l'objet d'une autorisation ou d'un **droit acquis de la CPTAQ pour un usage résidentiel** selon les dispositions de l'article 105 de la LPTAA (LRQ c P-41.1).
- À l'intérieur des **îlots déstructurés identifiés** à la décision 353018 de la CPTAQ et selon les normes d'implantation en vigueur, prévues aux règlements municipaux.
- À l'intérieur des **affectations agroforestière, villégiature et récréotouristique sur une unité foncière de 20 hectares et plus.**<sup>12</sup>

La décision 353018 de la CPTAQ identifie ainsi un certain nombre de sites constructibles en zone agricole à Saint-Camille. Le tableau suivant présente les sites toujours permis à la construction résidentielle.

### **Possibilités de construction en zone agricole à Saint-Camille**

*En vertu de la demande à portée collective (article 59 de la LPTAA)*

<b>Statut en vertu de l'article 59</b>	<b>Nombre de lots constructibles non-construits</b>
Îlot déstructuré avec morcellement	46
Grandes affectations (20 ha et plus)	16

Le nombre de possibilités de lotissement et de construction en zone agricole à Saint-Camille peut laisser supposer qu'il y a un **manque de circulation d'information, de promotion de ces lots ou une absence de volonté de vendre chez les propriétaires.**

D'autre part, le secteur du rang 13, constitué de 643 hectares zoné blanc, n'est pas considéré comme étant en zone agricole et le morcellement n'a pas à être soumis à la CPTAQ. Selon les règlements de zonage actuels, la taille minimale des lots doit être de 4 acres pour être constructible. Bien que présentant des possibilités fort intéressantes pour la construction résidentielle, **le secteur du rang 13 présente des particularités qui rendent l'établissement plus complexe**, notamment:

- Un **déficit d'infrastructures**: une partie du secteur n'est pas desservi par l'électricité.
- Des **espaces cultivés**: on compte sur la présence de nombreux champs en culture ou de plantations forestières, des vocations importantes pour les résidents et les acteurs municipaux.
- Des **écosystèmes sensibles**: une zone de conservation inondable est présente dans le secteur où on dénote la présence d'une plante rare (9 occurrences actives au Québec), la polémoine de Van Brunt. Les principales menaces de la plante comprennent les activités agricoles (modification du drainage, fauchage) et forestières (plantation, coupe) ainsi que le lotissement résidentiel et la villégiature.

Comme le mentionnait Vivre en ville dans son étude visant à identifier les **solutions urbanistiques durables**, « *l'urbanisation du territoire rural, bien que nécessaire pour loger de nouveaux résidents, accueillir de nouvelles activités et stimuler le dynamisme villageois, contribue elle aussi aux changements climatiques. Lorsqu'elle se produit de façon non optimale sur le territoire (diffuse, déstructurée, étalée), elle entraîne une dispersion des activités et des équipements publics, puis leur éloignement des lieux de résidence. Cela entraîne une dépendance accrue, y compris pour les déplacements locaux, aux véhicules motorisés qui émettent des gaz à effet de serre accélérant les changements climatiques.* »

<sup>12</sup> Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) - Document complémentaire, MRC des Sources, consulté en ligne, <https://mrcdessources.com/wp-content/uploads/2021/04/SADD-Chapitre-14-Document-complementaire.pdf>

Finalement, dans son nouveau **Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD)**, la MRC des Sources mentionne vouloir « *miser sur le renforcement des noyaux villageois et l'innovation locale dans la rétention des citoyens et du maintien des services de proximité. La qualité du cadre de vie des cœurs villageois ainsi que la création de milieux dynamiques et sécuritaires sont l'essentiel des orientations retenues dans ce schéma d'aménagement pour les communautés rurales.* »

En conclusion, les possibilités de construire à l'extérieur de la centralité villageoise sont réelles, mais elles doivent faire l'objet d'une planification attentive, que ce soit en terme de services publics, de préservation des usages agricoles et forestiers et dans une perspective globale de résilience et d'adaptation aux changements climatiques.

### 3.6. Possibilités de constructions dans le noyau villageois

Le noyau villageois de Saint-Camille offre un nombre très limité de terrains actuellement disponibles à la construction. Ne disposant pas de réseau d'égout ni de réseau d'aqueduc la taille minimale d'un terrain pour la construction est établie à 3000 m<sup>2</sup> par la réglementation provinciale. Le tableau suivant présente les possibilités actuelles de construction de nouveaux logements à Saint-Camille.

#### **Possibilités de constructions dans le noyau villageois à Saint-Camille**

*Au 30 juin 2023*

<b>Densification et constructions possibles</b>	<b>Nombre de lots constructibles non-construits</b>
Commercial, possibilité d'ajout d'une résidence	1
Terrain cultivé, mais constructible	1
Terrain subdivisible	5
<b>Terrain vacant et constructible</b>	<b>6</b>
<b>Total</b>	<b>13</b>

Tel que le soulignait Vivre en Ville dans un mandat réalisé en 2020, le périmètre d'urbanisation de Saint-Camille compte peu de terrains rapidement disponibles pour l'accueil de nouvelles activités. Les portions de terrains vacants sont souvent associées à des propriétés déjà occupées, et l'absence de réseaux d'aqueduc et d'égouts limite les opportunités de construction et la majorité des opportunités ne peuvent être saisies à court terme.

C'est pourquoi la municipalité endossait les recommandations de l'organisme en amorçant deux actions majeures pour la centralité villageoise.

- **Le développement de la « zone d'expansion prioritaire »<sup>13</sup>**: Acquisée en 2021, cette parcelle de 8,3 ha en friche adjacente au périmètre d'urbanisation comporte deux zones humides et est peu propice à l'agriculture. Étant actuellement comprise dans la zone agricole, elle fait l'objet d'une demande d'exclusion à la CPTAQ.
- **La mise en place d'un réseau d'égouts**, qui permettrait de diminuer la taille minimale des parcelles (de 3000 m<sup>2</sup> à 1500 m<sup>2</sup>) et ainsi minimiser l'empiètement sur les milieux naturels et

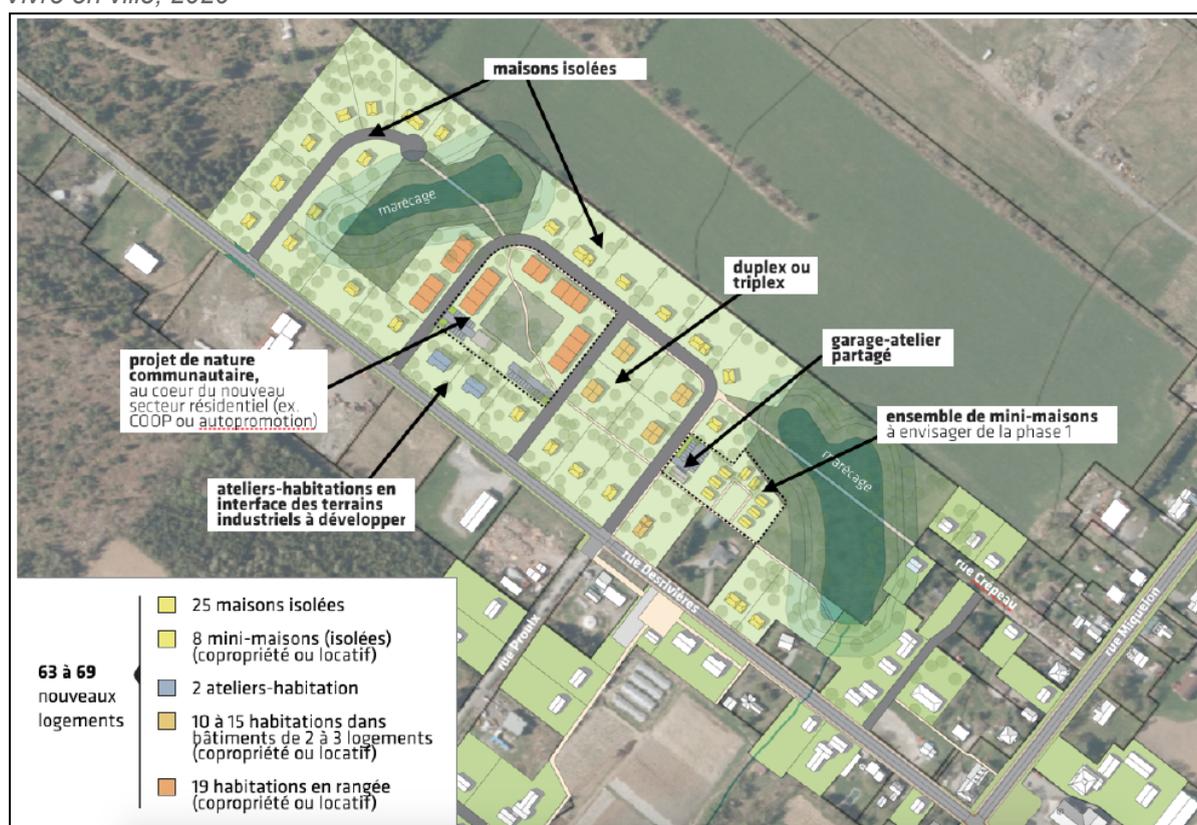
<sup>13</sup> Telle qu'identifiée au Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC des Sources.

agricoles. Deux sites ont depuis été étudiés pour l'installation des bassins de décantation; une première étude budgétaire a été réalisée.

Ces deux actions visent à concentrer la croissance résidentielle au sein du périmètre d'urbanisation. Elles permettraient de favoriser une diversification de l'offre résidentielle tout en favorisant l'accès aux infrastructures et aux services nécessaires aux activités quotidiennes à distance de marche de l'habitation (santé et qualité de vie des résidents, réduction des GES). Le scénario urbanistique proposé par Vivre en ville (présenté ci-après) présente une hypothèse de réalisation de 63 à 69 logements dans une première phase de développement de cette zone d'expansion du village.

### Proposition d'aménagement du secteur d'expansion prioritaire

Vivre en ville, 2020



### 3.7. Principaux faits saillants

Parmi les différentes caractéristiques du parc immobilier de Saint-Camille, voici celles qui présentent un intérêt particulier au regard de la présente étude:

- On observe à Saint-Camille une **prévalence de la maison unifamiliale et une faible diversité des types de logements**, qui s'accroît depuis 20 ans.
- Les occupants de logements privés à Saint-Camille sont **très majoritairement des propriétaires-occupants**.
- Le **parc immobilier de Saint-Camille est généralement en moins bon état** que la moyenne provinciale et une proportion significative de celui-ci a été construite avant 1960.
- Une **grande proportion du développement résidentiel a pris place hors de la centralité villageoise**.

- Les **possibilités de construction en zone agricole** représentent encore un **potentiel intéressant** et pourraient faire l'objet d'une meilleure promotion dans le milieu.
- Le **secteur du rang 13 présente des particularités qui rendent l'établissement plus complexe** (terres cultivées, écosystèmes fragiles, déficit d'infrastructures).
- Les **possibilités de constructions dans la centralité villageoise** sont **insuffisantes** pour combler les besoins en matière de logements.
- Malgré la hausse des taux hypothécaire, **le marché immobilier est en forte hausse** dû à un déficit structurel du nombre de logements disponibles.
- **Le coût des terres agricoles a connu une croissance fulgurante** dans les dernières années, qui fragilise l'établissement en agriculture notamment pour l'agriculture en circuit court.
- Les perspectives associées au développement d'un nouveau secteur dans le village et la mise en place d'un réseau d'égout permettrait la création de nouveaux logements et la densification du noyau villageois.

## 4. Abordabilité des logements

### 4.1. Définitions de l'abordabilité et de logement adéquat

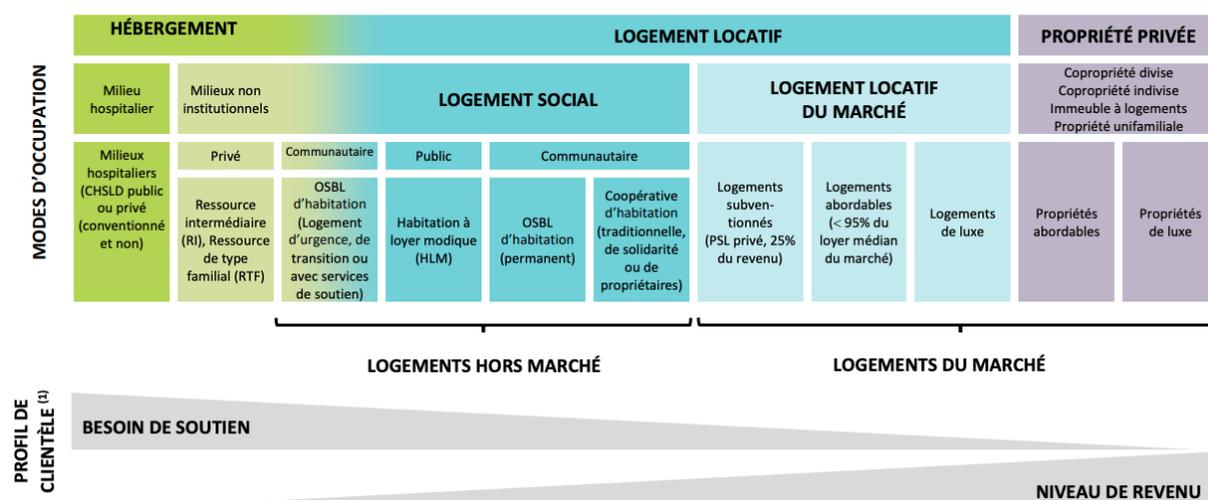
L'abordabilité revêt différentes définitions selon les intervenants, qui méritent d'être présentées. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un logement est considéré comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage. Le terme peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif et englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaires-occupants, propriétés coopératives ou logements permanents ou temporaires. Pour la Société d'habitation du Québec (SHQ), un logement est jugé « abordable » s'il est sous le prix médian de ses comparables. Un logement peut ainsi être abordable au sein du marché, mais difficilement accessible économiquement pour un ménage.

Au sein du parc immobilier, il est également important de distinguer les logements sociaux ou communautaires et les logements abordables détenus par des OBNL et des Coops d'habitation, qui sont considérés « hors-marché », c'est-à-dire que leur abordabilité est pérenne dans le temps. Les logements privés peuvent être abordables selon la médiane du marché, ou également faire l'objet de soutien à la personne, comme le Programme Supplément au loyer qui subventionne l'accès au logement pour des personnes à faible revenus, mais l'abordabilité n'est pas garantie dans le temps.

En plus de l'abordabilité, plusieurs caractéristiques sont susceptibles de rendre un logement inadéquat pour les ménages, ce que la SCHL appelle les **besoins impérieux en matière de logement**. La **taille du logement** doit être en adéquation entre la grandeur du logement et la taille du ménage, qui demande à une diversité de l'offre locative pour répondre à la diversité des ménages. Finalement, la qualité ou **l'état du logement**, que ce soit en matière de salubrité, de consommation énergétique ou d'absence de réparations majeures.

Le concept de « Continuum du logement » décrit l'éventail d'options disponibles en matière de logement dans l'optique d'aider des ménages de différents modes d'occupation à accéder à des logements abordables et appropriés. Le concept permet de s'éloigner d'une stratégie universelle pour inclure plutôt toutes les options de logement qui s'offrent aux ménages sur un continuum.

## Continuum de l'offre du logement, selon le CISSS de la Montérégie-Centre (2020)



### 4.2. Comparaison des revenus et des coûts de logement

Selon les données du recensement de 2021, les charges associées au logement se comparent avantagusement aux valeurs régionales et provinciales.

#### Caractéristiques des logements et charges associées, Saint-Camille, Estrie et Québec, 2021

Données-échantillon (25 %)

	Saint-Camille	Estrie	Québec
Valeur médiane des logements* (\$)	190 000	250 000	300 000
% de ménages propriétaires avec hypothèque	57,1	59,7	62,2
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	632	910	1070
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	750	1000	1195
% des ménages dont 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	11,6	12,9	16,1

\* La valeur médiane des logements au recensement représente la valeur estimée par le propriétaire pour son bien.

L'abordabilité en matière de logement semble donc être plus accessible à Saint-Camille et le pourcentage de ménages dont 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement est moindre à 11,6%, qu'en Estrie (12,9%) et au Québec (16,1%).

Au dernier rôle d'évaluation de la municipalité (2021-2023), la médiane de la valeur des résidences principales non-agricoles est de 150 600\$ et la valeur médiane des nouvelles constructions résidentielles unifamiliales non-agricoles depuis 2010 à Saint-Camille est de 238 000 \$.

Considérant la grande prévalence de la résidence unifamiliale et qu'une majorité des ménages à Saint-Camille sont des propriétaires-occupants qui ont une hypothèque, il est intéressant d'estimer

les principales charges courantes liées au logement (taxes municipales, hypothèque, énergie). Le tableau suivant présente une estimation de ces charges pour ces différentes valeurs de propriétés.

#### **Estimation des charges mensuelles de différentes propriétés à Saint-Camille**

À partir d'une mise de fonds de 10%, d'un taux hypothécaire de 6%, du taux de taxation municipal actuel et d'une estimation des charges énergétiques.

Valeur de la propriété	Taxes municipales	Hypothèque (taux 6%)	Énergie	Total mensuel
150 600 \$	1 944 \$	10 368 \$	1 750 \$	<b>1 172 \$</b>
190 000 \$	2 351 \$	13 128 \$	1 750 \$	<b>1 436 \$</b>
238 000 \$	2 847 \$	16 446 \$	1 750 \$	<b>1 754 \$</b>

C'est ainsi qu'on peut mesurer la difficulté de certains ménages à rencontrer les charges liées au logement. Dans le tableau suivant sont présentés les revenus médians pour différentes catégories (individu, ménage, famille), de même que le montant mensuel représentant le seuil de 30% pour chacune, puis la capacité ou non à assumer les charges d'une propriété. Le revenu médian après impôt des hommes et des femmes à Saint-Camille sont présentés pour illustrer les revenus annuels d'une famille reposant sur un seul soutien économique (ex. famille monoparentale).

#### **Abordabilité de la résidence, selon le seuil de 30% du revenu médian des ménages, des familles économiques et des individus à Saint-Camille, 2020**

Catégories de ménages	Revenu médian annuel	Seuil de 30% du revenu médian mensuel	Respect du seuil de 30%		
			Résidence de 150 600\$	Résidence de 190 000\$	Résidence de 238 000\$
Hommes+	37 600 \$	940 \$	Non	Non	Non
Femmes+	34 800 \$	870 \$	Non	Non	Non
Ménages	69 500 \$	1 738 \$	Oui	Oui	Non
Ménages comptant une personne	36 000 \$	900 \$	Non	Non	Non
Familles économiques comptant un couple seulement	78 500 \$	1 963 \$	Oui	Oui	Oui
Familles économiques comptant un couple avec enfants	103 000 \$	2 575 \$	Oui	Oui	Oui

On constate ainsi que **les options d'accession à la propriété sont plus limitées pour les ménages comptant sur un seul soutien économique** (familles monoparentales et personnes seules).

De même, une proportion significative de la population de Saint-Camille est considérée comme étant à faible revenu (13,2%), notamment les personnes de 65 ans et plus (28% de la population). Le tableau suivant présente les revenus après impôt selon la taille du ménage pour être considéré à faible revenu en région rurale au Canada, de même que le seuil de 30% qui devrait être affecté mensuellement au logement pour qu'il soit considéré comme abordable.

### Seuils de faible revenu (SFR) après impôt en région rurale selon la taille du ménage, 2019

Taille du ménage	SFR - 2021 (\$)	SFR mensuel (\$)	Seuil de 30% du SFR mensuel (\$)
1 personne	14 915	1 243	373
2 personnes	18 153	1 513	454
3 personnes	22 605	1 884	565
4 personnes	28 200	2 350	705
5 personnes	39 115	3 260	978

Sans surprise, **les ménages à faible revenu ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété** (selon le marché actuel) et sont dans une position beaucoup plus délicate pour avoir accès un logement dans un contexte inflationniste et de pénurie de logements. On peut également présumer que des propriétaires à faible revenus (avec ou sans hypothèque) sont **difficilement en mesure de financer des réparations à leur résidence**.

### 4.3. Loyers médians du marché

Les loyers médians du marché (LMM) sont établis conjointement par la Société de l'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en fonction de données d'enquêtes réalisées par la SCHL. Ils permettent de calculer le loyer des logements AccèsLogis et de sélectionner de nouveaux logements sur le marché locatif privé dans le cadre du Programme de supplément au loyer. Le loyer des logements sélectionnés doit en effet être égal ou inférieur au loyer médian de votre municipalité, selon le nombre de chambres à coucher.

#### Loyers du marché médians en Estrie (avec services), par mois, 2023

	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	4 c.c.
RMR de Sherbrooke	575 \$	715 \$	905 \$	1 130 \$	1 385 \$
Municipalités rurales	515 \$	585 \$	750 \$	835 \$	910 \$

On constate que **les ménages à faible revenu sont difficilement en mesure d'avoir accès à un logement équivalent au prix du loyer médian** tout en respectant le seuil de 30% du revenu consacré au logement.

Or, depuis plusieurs années, le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) compile plusieurs dizaines de milliers d'annonces de logements à louer sur le site Kijiji et constate un écart grandissant entre le prix des logements annoncés et le prix moyen présenté comme référence par la SCHL. À Sherbrooke en 2022, l'écart observé était de 45% entre le prix moyen des logements annoncés et le prix moyen de référence de la SCHL.<sup>14</sup> Ces chiffres suggèrent que le marché privé suit actuellement une progression beaucoup plus forte que celle documentée par les instances publiques.

<sup>14</sup> *Sans toit ni loi : étude sur le marché incontrôlé des loyers*. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, juin 2022 [En ligne] <https://rclalq.qc.ca/publications/sans-toit-ni-loi/>

#### 4.4. Logements coopératifs et abordables

Une coopérative d'habitation est une personne morale et une entreprise collective à but non lucratif constituée en vertu de la Loi sur les coopératives. Elle offre un logement abordable, subventionné ou non, à ses membres. Ces derniers possèdent conjointement le ou les immeubles de la coopérative dont ils assurent collectivement la gestion. Chacun des membres est locataire de son logement individuel.

Un des chantiers importants en matière d'habitation à Saint-Camille fût la conversion de l'ancien presbytère en coopérative d'habitation à l'an 2000, avec l'objectif d'offrir des logements et un lieu de vie pour les personnes âgées de la communauté. La coopérative compte sur 8 logements d'une chambre (3 et demi) et 2 logements de deux chambres (4 et demi).

Avec la moitié des appartements de Saint-Camille, la coopérative joue un rôle important sur l'abordabilité. 5 de ses logements admissibles au programme Suppléments au logement, qui permet au bénéficiaire de payer son loyer à 25% de ses revenus. Le montant demandé pour les loyers est en deçà du loyer médian, avec 555\$ pour les 3 et demi (chauffé, éclairé) et 656\$ pour les 4 et demi (chauffé, éclairé) auxquels sont appliqués un rabais de 50\$ par mois quand le locataire est membre de la coopérative.

Malgré l'importance de l'organisme dans le milieu, la coopérative demeure fragile: avec un conseil d'administration et un membrariat composé principalement d'âinés, la gestion administrative et l'entretien de l'immeuble représentent une implication exigeante pour ces personnes. La construction d'un 2<sup>e</sup> immeuble pour de jeunes familles avait été envisagé au milieu des années 2000, mais le coût des infrastructures (puits, traitement des eaux usées) ne permettait pas de viabiliser le projet avec les critères des programmes disponibles à ce moment. Plus récemment, la coopérative a changé ses statuts pour devenir une coopérative de solidarité en habitation, permettant ainsi aux personnes du milieu de joindre le conseil d'administration et le membrariat de la coopérative.

#### 4.5. Groupes vulnérables ou à risque de logement inadéquat

Comme nous l'avons vu, le parc immobilier de Saint-Camille est très peu diversifié: composé à très forte majorité de résidences unifamiliales, certains types de logements sont rares ou n'existent pas à Saint-Camille (immeuble locatif, maison de chambres, maison en rangée), ce qui nuit au continuum de l'habitation. La taille des logements est conséquemment plus grande qu'à l'échelle de la province et le taux d'inoccupation est de près de 0%. Le parc immobilier est vieillissant et plus susceptible de nécessiter des réparations majeures.

Si on recoupe ces caractéristiques avec la précarité de certains groupes au sein de la population, nous identifions ces groupes vulnérables ou à risque de logement inadéquat.

- Les ménages composés d'un seul soutien financier comme les **personnes seules** et les **familles monoparentales** qui sont sous-représentées à Saint-Camille, probablement dû au manque de diversité dans l'offre locative (coûts, présence d'appartements).
- Les **âinés**, alors qu'une proportion importante de ceux-ci sont en situation de faible revenu et qu'on observe un vieillissement de la population.
- Les **jeunes familles**, une clientèle que le milieu souhaite accueillir, mais qui peuvent avoir besoin d'un logement transitoire dans leur parcours d'établissement. Ces besoins sont partagés avec des **familles issues de l'immigration**, qui sont actuellement absentes du paysage démographique local.

- Les **jeunes travailleurs**, sous-représentés à Saint-Camille, probablement dû au manque de diversité dans l'offre locative (coûts, présence d'appartements).
- Les **travailleurs temporaires ou saisonniers**, notamment les travailleurs agricoles et les travailleurs étrangers agricoles, des statuts d'emploi plus précaires et néanmoins très présents à Saint-Camille.
- Les **entrepreneurs agricoles identifiés à l'agriculture saisonnière à petite échelle**, alors que le marché immobilier, l'augmentation du coût des terres et la situation de faible revenu observés dans ce secteur rend la situation de logement très complexe.

## 4.6. Principaux faits saillants

En matière d'abordabilité des logements de Saint-Camille, voici les principaux faits saillants observés:

- Bien que l'**abordabilité en matière de logement semble être plus accessible à Saint-Camille**, le parc immobilier est si **peu diversifié** (très forte majorité de résidences unifamiliales, inexistence de certains types de logements) qu'il nuit au continuum de l'habitation.
- **Les options d'accession à la propriété sont très limitées pour les ménages comptant sur un seul soutien économique** (familles monoparentales et personnes seules) ou **les ménages à faible revenu**.
- Avec la moitié des appartements de Saint-Camille, **la coopérative d'habitation La Corvée joue un rôle important sur l'abordabilité**.
- Certains groupes au sein de la population sont particulièrement à risque de logement inadéquat, comme les ménages composés d'un seul soutien financier (**personnes seules** et les **familles monoparentales**), **les aînés**, **les jeunes familles**, les **travailleurs temporaires ou saisonniers**.

## 5. Besoins locaux en matière de logement

### 5.1. Augmenter l'offre et le taux d'occupation des logements

Il n'existe pas de données compilées permettant de témoigner du taux d'occupation des logements à Saint-Camille. À partir de notre connaissance du milieu, nous pouvons cependant affirmer qu'en excluant les résidences secondaires et une résidence en vente actuellement, aucune maison ou aucun appartement n'est actuellement disponible sur le marché à Saint-Camille. Pour ce qui est des appartements en location, on note la vacance d'un logement dans un duplex et dans un triplex qui ne sont pas loués, par choix, de leurs propriétaires-occupants.

Le Québec connaît actuellement son plus bas taux d'occupation (1,7 %) en plus de 20 ans, selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour retrouver un marché équilibré, un taux d'occupation d'environ 3 % devrait être visé, ce qui représenterait un total de **11 logements à Saint-Camille**.

### 5.2. Diversifier le parc immobilier

Comparativement à la moyenne provinciale, on observe une sous-représentation notable du nombre de ménages d'une personne à Saint-Camille (écart de -6,2%), de familles monoparentales (écart de -3,6%) et de jeunes de 30-34 ans (écart de -2,7%). Alors qu'on observe une prévalence significative de la maison unifamiliale, qui s'est accentuée dans les dernières années, nous pouvons avancer

l'hypothèse que la sous-représentation de ces deux groupes résulte d'un déficit de logements adaptés à la taille et aux revenus de ces ménages (appartements en location).

Pour desservir la même proportion de ménages d'une seule personne qu'à l'échelle du Québec (35,1% des ménages), **15 logements occupés par des personnes seules devraient être ajoutés** (1 chambre à coucher) à Saint-Camille pour atteindre la moyenne provinciale. De même, pour desservir la même proportion de familles monoparentales à Saint-Camille qu'au Québec (16,5% des ménages), **12 logements occupés par des familles monoparentales** devraient être ajoutés au parc locatif pour atteindre la moyenne provinciale et compter au minimum deux chambres (4 et demi et 5 et demi), une rareté à Saint-Camille. Pour ces deux clientèles, les logements **devraient être abordables** considérant les capacités limitées de ces ménages comptant sur un seul soutien économique.

Une autre problématique vécue localement est **l'hébergement de la main-d'œuvre agricole (saisonnière ou étrangère)**. Les options limitées d'hébergement sur le territoire complexifient le recrutement et la rétention de cette main-d'œuvre. Selon les plus récentes informations collectées auprès des entreprises locales, les entreprises agricoles locales emploient 15 travailleurs étrangers agricoles à l'année. Les fermes ont développé différentes stratégies, comme l'achat de résidences pour loger les employés, mais une dizaine de travailleurs étrangers logent toujours dans la municipalité voisine, faute de logements disponibles à Saint-Camille. Deux autres entreprises agricoles (secteurs maraîcher et fruitier) emploient également environ 15 employés saisonniers, dont la majorité ne sont pas des résidents permanents à Saint-Camille. L'hébergement de ces employés est actuellement le principal enjeu à la rétention de cette main-d'œuvre saisonnière. **Le besoin de logement pour les travailleurs agricoles est estimé à environ 15 chambres.**

### 5.3. Améliorer l'abordabilité des logements

Tel que mentionné dans les consultations locales (plan de développement d'une communauté nourricière, politique familiale et des aînés) les aînés jouent un rôle actif dans la communauté, mais plusieurs peinent à entretenir leur résidence, plus encore à réaliser des travaux de réparations majeures.

Avec près de 30% des aînés de Saint-Camille qui sont en situation de faible revenu, dont la majorité sont des propriétaires-occupants, la municipalité doit réfléchir à des moyens de soutenir et d'accompagner ceux-ci dans l'entretien de leur résidence (travaux saisonniers) ou l'accès aux programmes de rénovation de résidences. Le coût très élevé d'un logement adapté en ville milite en faveur d'une stratégie concertée pour maintenir les aînés de Saint-Camille dans leur communauté le plus longtemps possible.

Un exemple comme le village de Saint-Fabien-de-Panet est inspirant en ruralité. Avec ses 945 habitants, le village a su conserver ses services, des logements adaptés pour des personnes vulnérables comme les aînés et son attractivité pour de jeunes familles grâce à des actions vigoureuses en faveur du logement abordable. Il compte aujourd'hui sur une coopérative d'habitation et un OBNL en habitation pour 84 logements sociaux. Sur 460 ménages privés, 26,1% sont ainsi des locataires à Saint-Fabien-de-Panet (contre 17,4% à Saint-Camille); 70% d'entre eux vivant dans un logement abordable. La coopérative a déployé une stratégie de rachat de résidences occupées par des aînés du village. Alors que ceux-ci pouvaient avoir accès à un logement adapté dans l'OBNL d'habitation, la coopérative facilitait l'établissement de jeunes familles par une stratégie de loyer incitatif appuyée par la municipalité.

D'autres clientèles mentionnées décrite ci-avant sont également plus vulnérables, comme les personnes seules, les familles monoparentales, les travailleurs temporaires ou saisonniers, et pour

lesquelles il est essentiel de répondre au besoin de logements abordables. Cela pourrait inclure la construction de logements sociaux, de logements à loyer modéré ou d'autres formes de logements abordables pour permettre aux résidents de trouver des options de logement adaptées à leurs moyens financiers.

#### 5.4. Soutenir la fréquentation de l'école avec de nouvelles familles

Comme nous l'avons décrit en introduction, l'histoire récente de Saint-Camille est marquée par une mobilisation importante de la population et des acteurs locaux en vue de maintenir ses services de proximité, et particulièrement l'école primaire du village qui dessert les villages de Saint-Camille (environ 60 élèves) et d'Ham-Sud (environ 20 élèves).

Tel que décrit plus haut, la population du village est relativement jeune : elle compte sur une surreprésentation des 5-9 ans (9% de la population, contre 5,6% au Québec) et des 10-14 ans (9% de la population, contre 5,8% au Québec) résultant d'une stratégie d'accueil et d'accès au logement pour les familles. Or, l'école du village connaît à nouveau une décroissance en cours du nombre d'élèves la fréquentant. Si aucune action n'est prise, cette tendance, qui résulte d'un vieillissement des familles à Saint-Camille, s'accroîtra selon les projections provenant du Centre de service scolaire.

L'exercice suivant vise à déterminer un horizon théorique d'accroissement de la population de Saint-Camille et de logements qui garantirait une stabilité de la fréquentation de l'école (enfants de 5-12 ans) à partir de la croissance naturelle de la population.

- Objectif de 90 élèves fréquentant l'école
- Cible de 70 élèves vivant à Saint-Camille et 20 élèves vivant à Ham-Sud
- Le groupe d'âge des 5-9 ans représenterait 5,6 % de la population de Saint-Camille (équivalent à la moyenne provinciale)
- Le groupe d'âge des 10-14 ans représenterait 5,8 % de la population de Saint-Camille (équivalent à la moyenne provinciale)
- Alors que les 12-14 fréquentent le secondaire, le taux combiné des deux groupes d'âge à St-Camille représenterait 8,5% de la population (soit les 5-9 ans et la moitié des 10-14 ans)

Pour accueillir 70 élèves de Saint-Camille de 5-12 ans et représentant 8,5% de la population, la municipalité doit viser 823,5 résidents, soit 251 personnes de plus qu'actuellement (+44% de population). À partir de la moyenne provinciale de 2,2 personnes par ménage, le village devrait compter sur 374 logements, soit 144 logements de plus que les 230 logements privés actuels. Ces paramètres s'apparentent au nombre de logements et à la démographie du village voisin de Saint-Georges-de-Windsor.

Cet objectif étant probablement trop ambitieux, le village devra poursuivre ses efforts pour accueillir spécifiquement des familles dans un horizon court-moyen terme s'il souhaite maintenir la fréquentation de l'école. À partir de l'expérience acquise par le passé, cette cible pourrait être **d'accueillir 25 nouvelles jeunes familles tous les 10 ans, soit 2,5 jeunes familles annuellement**. Cela dit, il est important de proposer des logements adaptés aux familles, avec un nombre approprié de chambres (2 à 3 chambres à coucher). Une plus grande proportion de ces logements devraient être en location pour favoriser l'arrivée de jeunes familles en processus d'établissement, ou s'assurer d'une offre adéquate pour conserver les familles lors d'épisodes de vie comme une séparation.

## 5.5. S'adapter aux tendances démographiques

Avec le vieillissement observé de la population, il est nécessaire de prévoir une meilleure adaptabilité des logements pour des personnes à mobilité réduite ou des personnes âgées. Cela peut inclure des aménagements spécifiques, tels que des rampes d'accès, des ascenseurs, des salles de bains adaptées, etc.

De même, il existe des opportunités de revoir les modes d'habitation pour faciliter les logements intergénérationnels, qui offrent des espaces de vie séparés mais connectés pour les familles élargies ou les personnes âgées vivant avec leurs enfants et petits-enfants. L'ajout de logements accessoires pourrait concourir à cette création de logements adaptés et intergénérationnels.

## 6. Conclusion et recommandations

### 6.1. Résumé des principaux constats

En analysant les caractéristiques démographiques, les ménages, les revenus et le type de logement à Saint-Camille, voici les principaux besoins en matière de logements :

**1. Logements abordables** : Certaines populations étant particulièrement vulnérables (et actuellement sous-représentées à Saint-Camille), notamment les aînés et les ménages comptant sur un seul soutien financier (monoparental, personne seule), il est essentiel de répondre au besoin de logements abordables pour les résidents à revenu modeste. Cela pourrait inclure la construction de logements sociaux, de logements à loyer modéré ou d'autres formes de logements abordables pour permettre aux résidents de trouver des options de logement adaptées à leurs moyens financiers.

**2. Logements pour les travailleurs agricoles, les jeunes travailleurs et les étudiants** : Saint-Camille compte une population relativement jeune, et il peut y avoir un besoin de logements abordables et adaptés aux besoins spécifiques des travailleurs agricoles, des jeunes travailleurs et des étudiants. Cela peut inclure des logements en colocation, des studios ou des appartements plus petits à des prix abordables.

**3. Logements pour les familles** : Saint-Camille compte sur un nombre significatif de familles avec enfants et elle doit en accueillir davantage pour conserver son école primaire. Il est important de proposer des logements adaptés aux familles, avec un nombre approprié de chambres (2 à 3 chambres à coucher). Une plus grande proportion de ces logements devraient être en location pour favoriser l'arrivée de jeunes familles en processus d'établissement, ou s'assurer d'une offre adéquate pour conserver les familles lors d'épisodes de vie comme une séparation. Immigration

**4. Logements adaptés et intergénérationnels** : Avec le vieillissement observé de la population, il est nécessaire de prévoir une meilleure adaptabilité des logements pour des personnes à mobilité réduite ou des personnes âgées. Cela peut inclure des aménagements spécifiques, tels que des rampes d'accès, des ascenseurs, des salles de bains adaptées, etc. De même, il existe des opportunités de revoir les modes d'habitation pour faciliter les logements intergénérationnels, qui offrent des espaces de vie séparés mais connectés pour les familles élargies ou les personnes âgées vivant avec leurs enfants et petits-enfants. L'ajout de logements accessoires pourrait concourir à cette création de logements adaptés et intergénérationnels.

**5. Diversité des types de logement** : Saint-Camille est principalement composée de maisons individuelles non attenantes. Il peut être bénéfique d'introduire une plus grande diversité de types de logement, tels que des maisons en rangée, des appartements ou des logements intermédiaires,

pour répondre aux différents besoins et préférences des résidents. Cela peut également contribuer à favoriser la mixité sociale et à promouvoir la convivialité dans la communauté.

## 6.2. Recommandations pour le développement de nouveaux logements

*Parce que les besoins en matière de logement sont significatifs et que les actions à prendre modèleront le village et la démographie locale, la population doit être partie prenante des initiatives à entreprendre.*

### **Recommandation 1: Engager la population dans les actions visant à accroître le nombre de logements à Saint-Camille**

- Amorcer un exercice de consultation citoyenne pour partager et compléter l'analyse des besoins en habitation.
- Adopter une politique de l'habitation pour ancrer la vision municipale.
- Approcher tous les propriétaires dont les immeubles ou les terrains pourraient être susceptibles d'accueillir de nouveaux logements (lotissement, ajout d'un logement attenant...) dans le périmètre d'urbanisation, en zone rurale (îlots déstructurés ou morcellement permis) ou en zone blanche (secteur du rang 13) pour communiquer les possibilités associées à leur propriété.
- Constituer une liste de propriétaires intéressés à vendre ou développer des terrains ou des immeubles.

*Pour favoriser une utilisation optimale du territoire, rentabiliser les infrastructures municipales et stimuler des améliorations à l'espace public, la municipalité devrait déployer tous les moyens pour densifier le noyau villageois, notamment pour la création de logements locatifs.*

### **Recommandation 2: Accentuer les actions visant à densifier le noyau villageois et à accroître le nombre de logements locatifs**

- Poursuivre les démarches d'implantation d'un réseau d'égout.
- Défendre le bien-fondé de la demande d'exclusion de la zone agricole de la terre acquise et envisagée par la municipalité pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation.
- Adopter des mesures réglementaires contraignantes pour stimuler la construction résidentielle sur les lots actuellement vacants (PPU) ou incitatives pour accroître les possibilités de construction résidentielle au village (usages mixtes, logements accessoires...).
- Adopter des mesures réglementaires pour contrer la conversion de résidences en habitations de location court-terme (ex. AirBnB).
- Cibler des terrains stratégiques à l'intérieur du périmètre urbain qui pourraient être dédiés à la construction de logements du chaînon manquant (duplex, triplex, quadruplex...), et les acquérir (gré à gré, droit de préemption, expropriation).
- Approcher des promoteurs souhaitant développer du logement locatif à Saint-Camille, de préférence pour des logements hors-marché dans un souci de pérennité (OBNL ou coopératives).

*Pour offrir une protection accrue aux terres agricoles et aux paysages tout en visant un environnement propice au développement de nouveaux modèles agricoles, la municipalité devrait baliser l'établissement résidentiel en zone blanche hors-village.*

### **Recommandation 3: baliser la construction résidentielle en zone blanche hors-village**

- Adopter des mesures réglementaires contraignantes (PPU) pour orienter la construction résidentielle (types, superficies) et les usages de façon à préserver les terres en culture, les paysages et limiter les impacts sur l'environnement et les services publics.

## **6.3. Recommandations pour l'amélioration de l'abordabilité et de la qualité des logements**

*Parce que le parc immobilier de Saint-Camille est vieillissant et qu'une proportion significative d'habitations nécessite des réparations majeures, la municipalité devrait encourager et soutenir les actions permettant aux propriétaires d'améliorer l'état et l'efficacité énergétiques des habitations.*

### **Recommandation 4: Soutenir l'amélioration du parc immobilier de Saint-Camille**

- Promouvoir le programme Habitation durable, et sa compatibilité avec les programmes de rénovation et d'efficacité énergétique, à l'échelle de la MRC, provinciale et fédérale, puis soutenir les démarches de propriétaires souhaitant y avoir accès.
- Étudier la faisabilité de la mise sur pied d'un programme municipal de financement d'améliorations résidentielles écoénergétiques.

*Parce que le parc immobilier de Saint-Camille n'est pas suffisamment diversifié, que les logements abordables sont rares et qu'une proportion importante de la population est considérée à faible revenu, la municipalité devrait soutenir la création de logements abordables.*

### **Recommandation 5: Accroître le soutien et l'engagement municipal pour favoriser le logement abordable auprès de différentes clientèles vulnérables.**

- Mettre en place des mécanismes légaux (PPU, PPCMOI) ou fiscaux (congé de taxes) pour favoriser le logement abordable dans des secteurs stratégiques du noyau villageois.
- Évaluer des mécanismes d'acquisition temporaire de résidences mises sur le marché en vue d'un rachat par des OBNL ou coop d'habitation.
- Faire connaître aux propriétaires ou aux promoteurs de Saint-Camille des programmes favorisant l'abordabilité (ex. Supplément au loyer)
- Étudier la faisabilité de déployer de nouveaux modèles de logements abordables à Saint-Camille (coopératives de propriétaires, fiducie d'utilité sociale, programme d'accès à la propriété perpétuellement abordable) et pouvant mobiliser des financements diversifiés.

*Considérant la diversité des acteurs et des actions à coordonner ou à supporter, la municipalité devra dédier des ressources spécifiques au chantier de Création de logements.*

### **Recommandation 6: Faire converger les efforts et les ressources pour la création de logements à Saint-Camille**

- Embaucher une ressource dédiée pour supporter les promoteurs et les citoyens dans la création ou la rénovation de logements à Saint-Camille
- Former un comité chargé d'arrimer les efforts municipaux (CCU, permis, égout, dézouage)