

Projet de règlement 2024-01 modifiant le Schéma d'aménagement révisé 2001

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Titre du règlement

Le présent projet de règlement s'intitule : « Projet de règlement numéro 2024-01 modifiant le Schéma d'aménagement révisé 2001 ».

Article 2 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent projet de règlement.

Article 3 Objet du règlement

Le présent projet de règlement vise à modifier le schéma d'aménagement de la MRC de L'Île-d'Orléans de manière à répondre aux exigences du Gouvernement du Québec à l'égard de la nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ».

Ce dernier précisera les orientations du schéma en cette matière en établissant un diagnostic sur les enjeux et les besoins en regard des caractéristiques des ménages actuels et futurs, du parc de logements et de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle. En outre, ce règlement intégrera un nouvel indicateur stratégique au schéma lequel mesure la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle et définit des cibles spécifiques pour cet indicateur.

MODIFICATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

Article 4 Modification de la liste des tableaux

La liste des tableaux est modifiée pour y ajouter les tableaux 20.1 à 20.5.

Article 5 Modification de la liste des graphiques

La liste des graphiques est modifiée pour y ajouter les graphiques 13.1 à 13.9.

Article 6 Ajout de l'article 250.4 au schéma d'aménagement révisé

L'article 250.4 est ajouté à la suite de l'article 250.3 du schéma d'aménagement et se lit comme suit :

« **250.4 Portrait de l'habitation sur le territoire de la MRC de L'Île-d'Orléans**

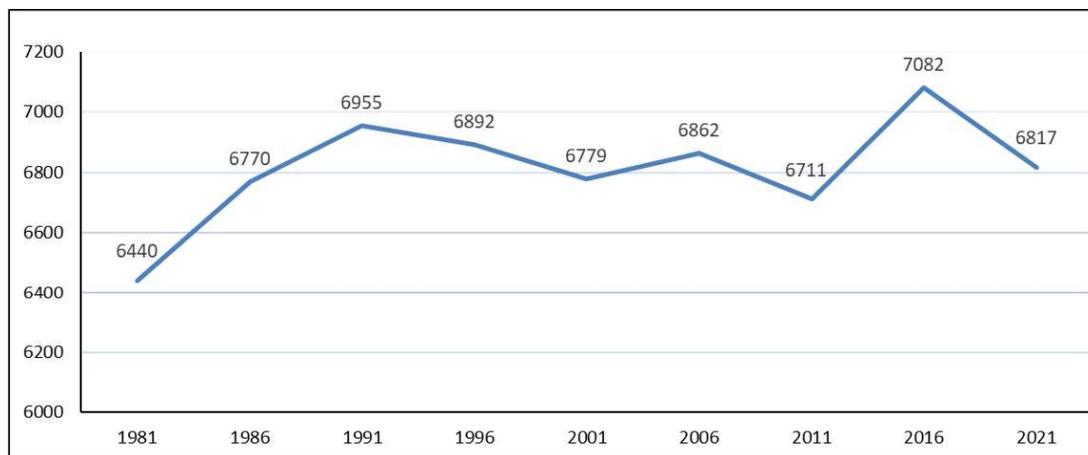
Dans le contexte de l'adoption d'une nouvelle orientation gouvernementale en matière d'habitation, un diagnostic sur l'habitation a été réalisé pour le territoire de la MRC de L'Île-d'Orléans. Des cibles ont ensuite été déterminées sur la base des enjeux et des besoins en logement. Il sera donc nécessaire de mettre à jour le schéma d'aménagement de la MRC et d'y intégrer la section 250.4 en conformité avec la nouvelle orientation gouvernementale.

250.4.1 Caractérisation des ménages

Portrait de la population

Avec une population de 6817 résidents permanents en 2021, l'île d'Orléans se distingue par son caractère agricole dynamique ainsi que par la richesse de son site patrimoniale. La densité de population y est de 35,5 habitants par kilomètre carré et on estime que la population double durant la saison estivale avec l'arrivée des vacanciers ainsi que des travailleurs saisonniers. On remarque sur le graphique 13.1 que depuis près de 40 ans, le nombre de personnes constituant la population de l'île évolue dans une fourchette restreinte, variant entre 6400 et 7100 habitants. Autrement dit, la population semble s'être stabilisée. La MRC a enregistré une diminution démographique de 3,7 % entre 2016 et 2021. Il s'agit d'une diminution des habitants par rapport au recensement précédent où l'on dénombrait 7 082 habitants et une croissance démographique de 5,5 % entre 2011 et 2016.

Graphique 13.1 : Évolution de la population totale de la MRC entre 1981 et 2021

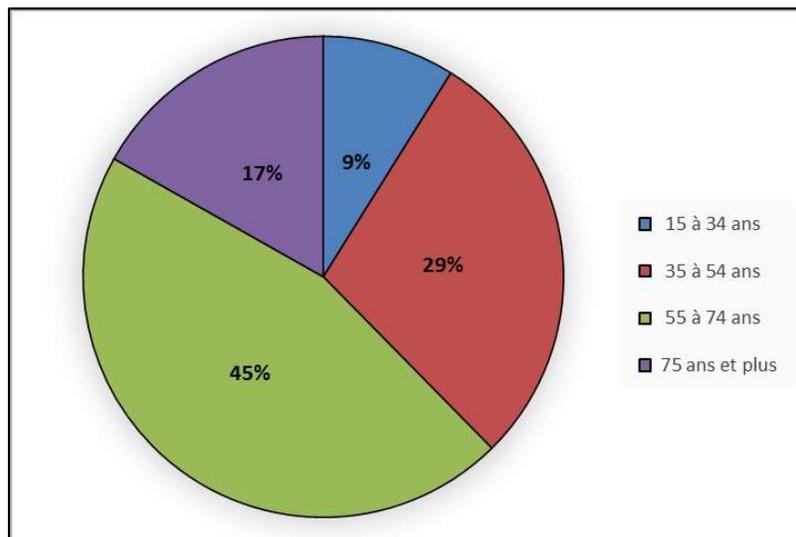


Source : Statistique Canada, Profils du recensement, 1981 à 2021.

Évolution de l'âge de la population

Le graphique 13.2 fait état de l'âge avancé du principal soutien au ménage¹. En 2021, 17% du principal soutien au ménage était âgé de plus de 75 ans et 62% du principal soutien au ménage dans la MRC avait plus de 55 ans. D'ailleurs, la classe d'âge des 65 ans et plus atteignait 29,5 % en 2021, alors qu'elle était de 19,7 % pour l'ensemble de la province (Statistique Canada, 2021). La population de personnes âgées de plus de 85 ans devrait doubler d'ici 2036. Du côté des jeunes âgés de moins de 19 ans, leur nombre devrait s'accroître dans une proportion de 8,5% entre 2021 et 2031.

Graphique 13.2 : Âge du principal soutien dans un ménage dans la MRC en 2021

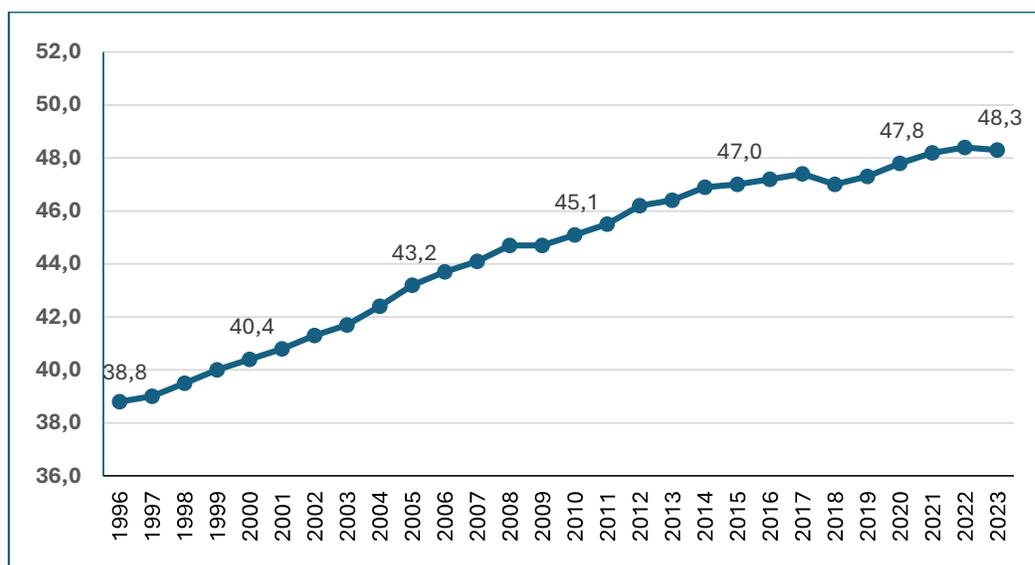


Source : Statistique Canada, 2021

Tel qu'illustré sur le graphique 13.3, l'âge moyen de la population de la MRC est passé de 38,8 ans en 1996, à 45,1 ans en 2010 et ensuite à 48,3 ans en 2023. À titre comparatif, l'âge moyen de la population au Québec était de 42,7 ans en 2023. La MRC est donc particulièrement touchée par le vieillissement de la population.

¹ Principal soutien du ménage réfère à la première personne dans le ménage désignée comme étant quelqu'un qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque, ou des taxes, etc., pour le logement (Statistique Canada).

Graphique 13.3 : Évolution de l'âge moyen de la population de 1996 à 2023



Source : Statistique Canada (1996-2022) et Institut de la statistique du Québec (2023).

Type de propriété et revenu des ménages

La proportion de ménages propriétaires a augmenté d'un recensement à l'autre jusqu'en 2011 pour atteindre 84,3%. On constate ensuite un revirement de cette tendance à partir du recensement de 2016. Selon le tableau 20.1, les ménages propriétaires de leur logement représentaient 81,8% de l'ensemble du parc de logements de la MRC en 2021. Ce taux de propriété est plus élevé que la moyenne provinciale qui est de 60% de ménages propriétaires. Le revenu médian des ménages avant impôts pour l'année 2020 était de 89 000\$ dans la MRC, alors qu'il était de 72 500\$ dans la province (Statistique Canada, 2021).

Tableau 20.1 : Mode d'occupation des ménages privés entre 2011 et 2021

	2011	Proportion	2016	Proportion	2021	Proportion
Propriétaires	2370	84,3%	2500	82,2%	2480	81,8%
Locataires	440	15,7%	540	17,8%	555	18,3%
Total	2810	100,0%	3040	100,0%	3030	100,0%

Source : Statistique Canada, 2011-2021

Besoins impérieux en matière de logement

Le tableau 20.2 résume le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon 3 indicateurs : la qualité, la taille et l'abordabilité². La MRC de L'Île-d'Orléans

² Un logement est de qualité inadéquate si, de l'avis des occupants, il nécessite des réparations majeures. Un logement est de taille non convenable si le nombre de chambres à coucher ne suffit pas pour répondre aux besoins du ménage, d'après les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO). Un logement est inabordable si le ménage consacre 30 % ou plus de son revenu total avant impôt aux frais de logement (Statistique Canada, 2021).

est la composante de la CMQ ayant la plus haute proportion de logements de qualité non convenable (nécessitant des réparations majeures). La proportion s'élève à 7% des ménages alors qu'elle se situe à environ 5% pour la CMQ. La situation varie grandement d'une municipalité à l'autre. À Sainte-Pétronille, le taux est inférieur à 2%, alors qu'il atteint jusqu'à 14% dans la municipalité de Saint-François. Pour ce qui est des autres indicateurs, les données de la MRC sont similaires aux autres composantes de la CMQ. On constate toutefois une grande différence dans le taux d'inabordabilité entre les ménages propriétaires et les ménages locataires. Au moins 20,6% des ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logement alors que pour les propriétaires, cette proportion s'élève à 8,1% (Statistique Canada, 2021).

Tableau 20.2 : Nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement par municipalité

Municipalités	Total	Qualité : logement de qualité non convenable	Pourcentage des ménages dans des logements de qualité non convenable	Taille : logement de taille non convenable	Pourcentage des ménages dans des logements de taille non convenable	Abordabilité : logement inabordable	Pourcentage des ménages dans des logements inabordable
Sainte-Famille	335	20	6%	15	5%	20	7%
Sainte-Pétronille	460	10	2%	0	0%	75	17%
Saint-François	255	35	14%	0	0%	40	17%
Saint-Jean	495	35	7%	10	2%	45	10%
Saint-Laurent	710	60	9%	0	0%	60	9%
Saint-Pierre	765	60	8%	10	1%	70	9%
MRC	3030	220	7%	30	1%	305	11%

Source : Statistique Canada, 2021

Principaux constats :

- La MRC comptait 6 817 habitants en 2021, enregistrant une diminution démographique de 3,7% depuis 2016. Néanmoins, la population a augmenté de 1,6% dans la période 2011-2021, ce qui représente 106 nouveaux résidents en 10 ans.
- Les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient 29,5 % en 2021, alors que la proportion était de seulement 19,7 % pour l'ensemble de la province. D'ailleurs, la classe d'âge des 85 ans et plus devrait doubler d'ici 2036.
- La population de l'île est vieillissante et plus de 17% du principal soutien au ménage est âgé de plus de 75 ans.
- La proportion de ménages propriétaires dans la MRC est supérieure à celle de l'ensemble de la province (82% contre 60 %).
- Le revenu total médian des ménages est supérieur à celui de la province, atteignant 89 000 \$ dans la MRC contre 72 500 \$ au Québec.
- 20,6% des ménages locataires de la MRC consacrent plus de 30% de leur revenu aux frais de logement, alors que cette proportion atteint seulement 8,1% chez les propriétaires.

250.4.2 Caractérisation du parc de logements

Le cadre bâti résidentiel du territoire de la MRC se caractérise par une forte concentration de résidences unifamiliales, la proportion atteignant 85,8%. La part attribuée aux logements situés dans un immeuble de deux logements ou plus est de 10,1% et les maisons jumelées ne représentent que 4,1% du parc de logements. L'analyse du cadre bâti montre qu'il n'y a aucune maison en rangée, les particularités régionales de l'île (site patrimonial, zone agricole, normes de lotissement) pourraient expliquer l'absence de cette typologie de bâtiment. Le nombre de logements par type de construction est représenté dans le tableau 20.3.

Tableau 20.3 : Nombre de logements privés occupés par des résidents habituels selon le type de construction dans la MRC en 2021

Types de construction résidentielle	Nombre de logements	Proportion
Maisons individuelles détachées	2590	85,8%
Maisons jumelées	125	4,1%
Logements dans un immeuble en comportant deux ou plus	305	10,1%
Total	3020	100%

Source : Statistique Canada, Profil du recensement 2021

Les typologies de construction sont relativement homogènes d'une municipalité à l'autre, sauf pour la municipalité de Saint-Pierre. Cette dernière se démarque par une offre de logements plus variée (condominiums, appartements, résidence pour aînés, etc.). La part de logements dans un immeuble en comportant deux ou plus y est de 26,6% alors qu'elle représente seulement 10,1% à l'échelle de la MRC.

Coûts du logement

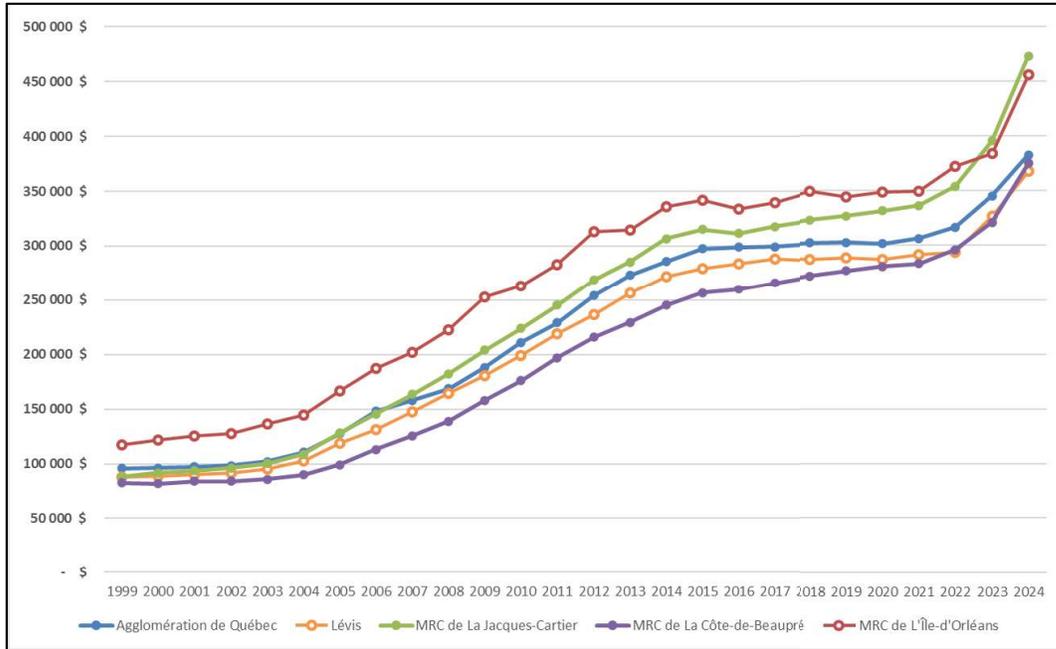
La valeur des maisons unifamiliales dans la MRC de L'Île-d'Orléans a toujours évolué au-dessus de la moyenne régionale au cours des dernières années. En effet, on peut constater sur le graphique 13.4 l'évolution de la valeur des résidences sur l'île d'Orléans par rapport aux autres composantes de la CMQ. La valeur moyenne au rôle d'évaluation est passée de 344 444 \$ en 2019 à 455 875 \$ en 2024, il s'agit d'une augmentation de 32,4% en 5 ans³. Durant cette même période, les valeurs moyennes ont progressé de 30,6% dans la région de la Capitale-Nationale pour s'établir à 373 021 \$. Malgré l'éloignement de l'île par rapport à Québec et l'absence de certains services (aqueduc, épicerie, etc.), le prix élevé des

³ Les valeurs foncières uniformisées pour l'exercice financier d'une municipalité reflètent les valeurs établies selon les conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, multipliées par le facteur comparatif déterminé pour cet exercice. Par exemple, les valeurs foncières uniformisées pour l'exercice financier de 2024 d'un rôle d'évaluation équilibré en 1^{re} année de cycle triennal représentent la valeur réelle des propriétés au 1er juillet 2022, multipliée par le facteur comparatif établi pour l'exercice financier de 2024.

résidences peut être influencé par plusieurs facteurs : vue sur le fleuve, superficie des terrains (maisons en zone agricole), attractivité du site patrimonial ainsi que la valeur architecturale des bâtiments (Plan de conservation).

En ce qui concerne les ménages en location, le prix moyen des loyers a connu une faible progression de 2% entre 2016 et 2021. Le loyer mensuel moyen s'élevait à 800\$ en 2021, comparativement à 885\$ pour la moyenne provinciale (Statistique Canada, 2021).

Graphique 13.4 : Évolution de la valeur imposable moyenne uniformisée des résidences unifamiliales dans la CM Québec de 1999 à 2024



Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), *Sommaires du rôle d'évaluation foncière des municipalités, 1999 à 2024*.

Logements abordables et résidence pour personnes âgées

On dénombre un total de 24 logements abordables pour aînés sur le territoire de l'île d'Orléans, tous situés dans la Villa des Bosquets à Saint-Pierre. Le nombre de logements sociaux ou abordables n'a pas évolué depuis 2011 et la MRC ne compte aucun office municipal d'habitation.

Concernant les résidences privées pour aînés (RPA), la MRC n'en compte une seule située à Sainte-Famille et offrant 27 unités locatives. Avec la population des 85 ans et plus qui devrait doubler à l'horizon 2036, les données montrent qu'il existe un réel besoin de logements pour les personnes aînés sur le territoire. En effet, la proportion de logements réservés aux personnes âgées est relativement faible par rapport au nombre d'habitants dans la MRC. En 2021, on comptait seulement 1 logement pour aîné par 131 habitants, alors que d'autres territoires avaient des proportions bien supérieures : 1 logement par 37 habitants à la Ville de

Québec et 1 logement par 66 habitants à la MRC de la Côte-de-Beaupré (MSSS, 2024). L'île d'Orléans est également la MRC de la CMQ avec l'âge moyen de sa population le plus élevé.

Principaux constats :

- Environ 85,8% du parc résidentiel de la MRC est constitué de maisons individuelles détachées. La part de logements dans un immeuble en comportant deux ou plus est de 10,1% à l'échelle de la MRC, mais elle atteint 26,6% dans la municipalité de Saint-Pierre.
- Les maisons jumelées représentent seulement 4,1% des logements et les données montrent une absence de la typologie des maisons en rangées. Les particularités régionales de l'île (site patrimonial, zone agricole, absence d'un réseau d'aqueduc et normes de lotissement) rendent complexe la réalisation de certains projets.
- Le prix des loyers en location semble relativement abordable, mais la valeur foncière des résidences unifamiliales est plus élevée que la moyenne régionale.
- Le nombre de logements abordables pour aînés semble insuffisant pour répondre aux besoins de la population vieillissante. On compte actuellement une résidence privée à Sainte-Famille ainsi que 24 unités de logements abordables pour aînés à Saint-Pierre.
- Il n'y a pas d'office municipal d'habitation sur le territoire de la MRC.
- La proportion de logements nécessitant des réparations majeures s'élève à 7% des ménages alors qu'elle se situe à environ 5% pour la CMQ. Cela peut s'expliquer en partie par l'âge avancé du parc immobilier, avec ses nombreuses de maisons ancestrales.

250.4.3 Besoins des ménages en matière d'habitation

Selon les perspectives démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), une croissance de 48 nouveaux ménages est anticipée pour la période 2021 à 2025⁴. La population de la MRC devrait par la suite décroître jusqu'en 2036. Il devrait y avoir 43 ménages en moins sur le territoire en 2036 qu'en 2021. On observe cependant un écart entre les projections de l'ISQ (3170 ménages en 2021) et le nombre officiel de 3030 ménages selon Statistique Canada pour 2021⁵. Les projections démographiques de l'ISQ considèrent seulement les logements privés occupés par des résidents habituels⁶. À cet effet, il s'avérera important de prendre en compte les résidents temporaires ainsi que la demande en logements en provenance du secteur touristique et agricole dans l'établissement des cibles

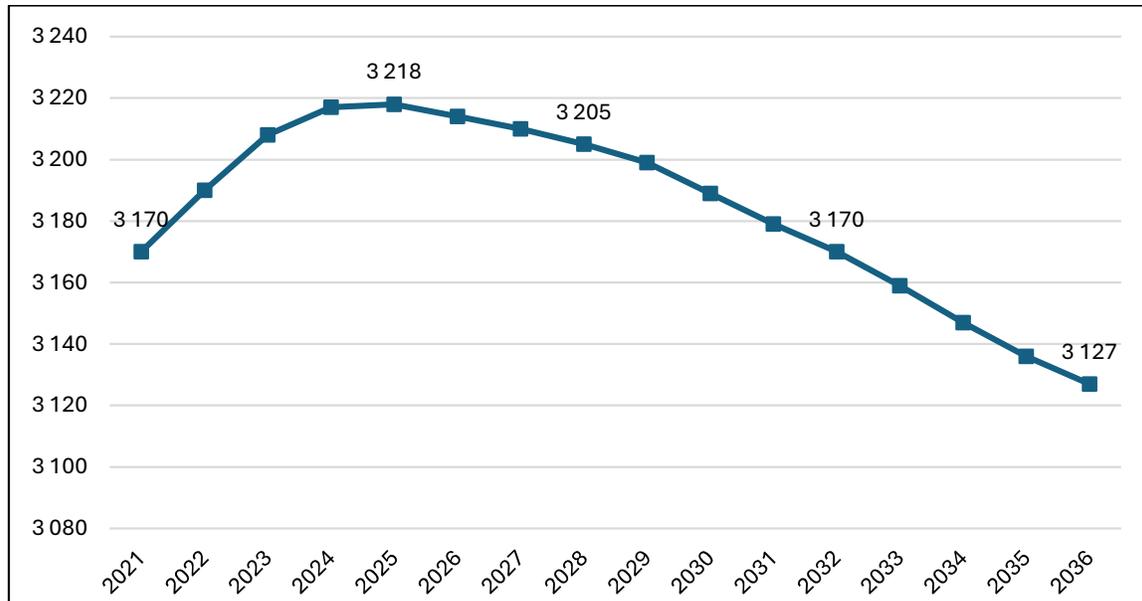
⁴ Le scénario de projection de l'ISQ, appelé scénario Référence A2022, repose sur un ensemble d'hypothèses supposant la poursuite des tendances démographiques récentes. Ces perspectives à l'échelle des 104 MRC couvrent la période 2021-2041, soit un horizon de 25 ans après la plus récente estimation censitaire (2016).

⁵ L'ISQ réalisera une mise à jour de ces projections démographiques au cours des prochains mois.

⁶ Un logement privé occupé par des résidents habituels désigne un logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. Sont également inclus dans cette catégorie les logements privés dont les résidents habituels sont temporairement absents le 11 mai 2021 (Statistique Canada).

en habitation. La demande en logements pour personnes âgées pourrait également être plus forte au cours des prochaines années avec le vieillissement de la population.

Graphique 13.5 : Projection du nombre de ménages privés à l’horizon 2036



Source : ISQ, Mise à jour 2022 des perspectives démographiques des MRC du Québec, 2021-2041.

La projection du nombre de ménages pour les six municipalités de la MRC est représentée par le tableau 20.4. Entre 2021 et 2036, les municipalités de Saint-Jean, Saint-Laurent et Saint-Pierre connaîtront une augmentation du nombre de ménages alors qu’on prévoit une diminution pour Sainte-Famille, Sainte-Pétronille et Saint-François.

Tableau 20.4 : Projection du nombre de ménages par municipalité

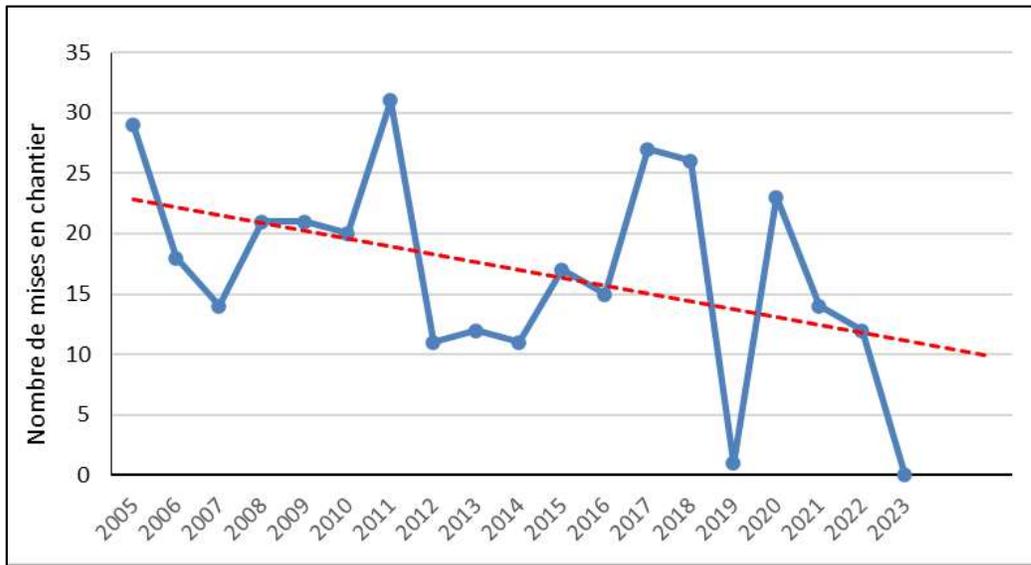
Municipalités	2021	2026	2031	2036	Variation (nb) 2021-2026	Variation (nb) 2021-2036
Sainte-Famille	380	381	376	370	+1	-20
Sainte-Pétronille	449	436	414	391	-13	-58
Saint-François	247	245	238	231	-2	-16
Saint-Jean	538	559	560	550	+21	+12
Saint-Laurent	718	732	731	733	+14	+15
Saint-Pierre	838	861	860	853	+23	+15
MRC	3 170	3 214	3 179	3 127	+44	-43

Source : ISQ, Population projetée des MRC du Québec, scénario Référence (A2022), 2021-2041. 21 octobre 2022

Mises en chantier annuelles selon le type de construction

La tendance des dernières années est à la diminution du nombre de mises en chantier annuelles. La moyenne pour la période 2005-2013 était de 19,7 mises en chantier par année, alors qu'elle a diminué à 14,6 pour la période 2014-2023. Si la tendance au graphique 13.6 se maintient, on estime que la croissance annuelle s'établira à environ 10 log./an à partir de 2024, et elle diminuera à 5 log./an vers 2032.

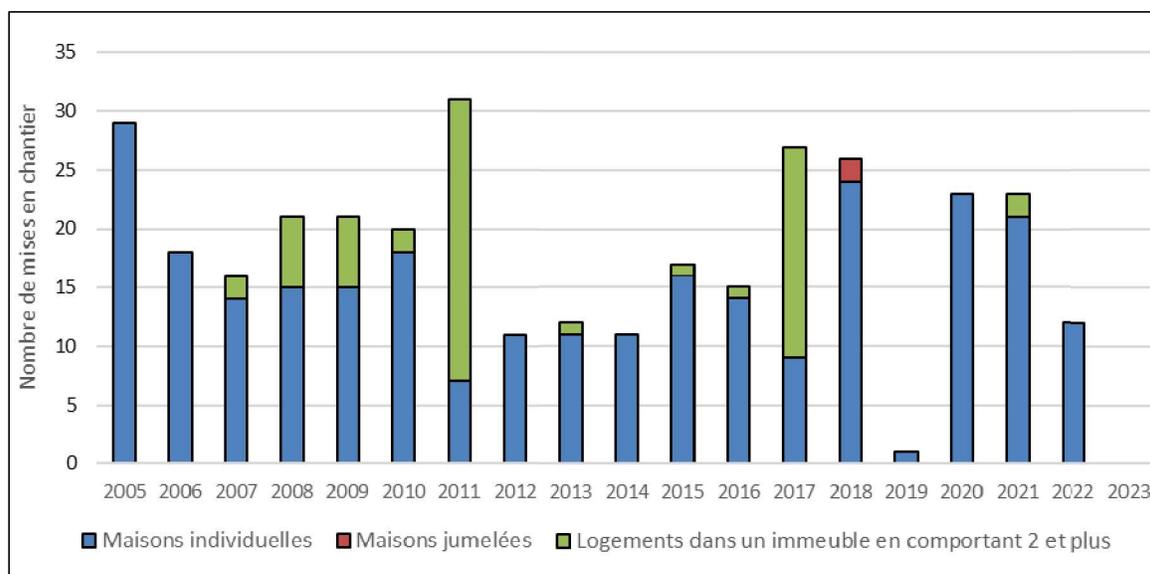
Graphique 13.6 : Nombre de mises en chantier totales annuelles de 2005 à 2023



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements mis en chantier, achevés et en construction de 2005 à 2023. Compilation réalisée par la CMQ.

On observe une quasi-absence de mises en chantier de maisons jumelées sur le territoire de l'île d'Orléans. Depuis 2005, la proportion occupée par ce type de construction a été inférieure à 1%. Au cours des 20 dernières années, la proportion de mises en chantier de maisons individuelles détachées a été de 80,5%, alors qu'elle a représenté 18,9% pour les logements dans un immeuble en comportant deux ou plus. Dans le graphique 13.7, on constate que le nombre de logements dans un immeuble en comportant deux ou plus a été fortement influencé en 2011 par la construction de la Villa des Bosquets (24 logements pour aînés) ainsi qu'en 2017 par la mise en chantier des condominiums dans la municipalité de Saint-Pierre. L'ajout d'un logement complémentaire à une maison individuelle est également comptabilisé dans cette typologie.

Graphique 13.7 : Nombre de mises en chantier totales annuelles selon le type de construction de 2005 à 2023



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements mis en chantier, achevés et en construction de 2005 à 2023*. Compilation réalisée par la CMQ, 2024.

Estimation de la capacité d'accueil du périmètre urbain régional

Une estimation de la capacité d'accueil des périmètres urbains a été réalisée par la CMQ en 2023. Le résultat de cette analyse montre qu'il y a un potentiel d'ajouter 179 logements sur les espaces vacants actuellement disponibles sur le territoire de la MRC⁷. Cet espace disponible apparaît suffisant pour combler la demande résidentielle jusqu'en 2036, qui s'établirait minimalement à 48 nouveaux logements selon les projections de l'ISQ de même qu'à 75 nouveaux logements selon la méthode de la tendance des mises en chantier annuelles.

Hébergement touristique et villégiature

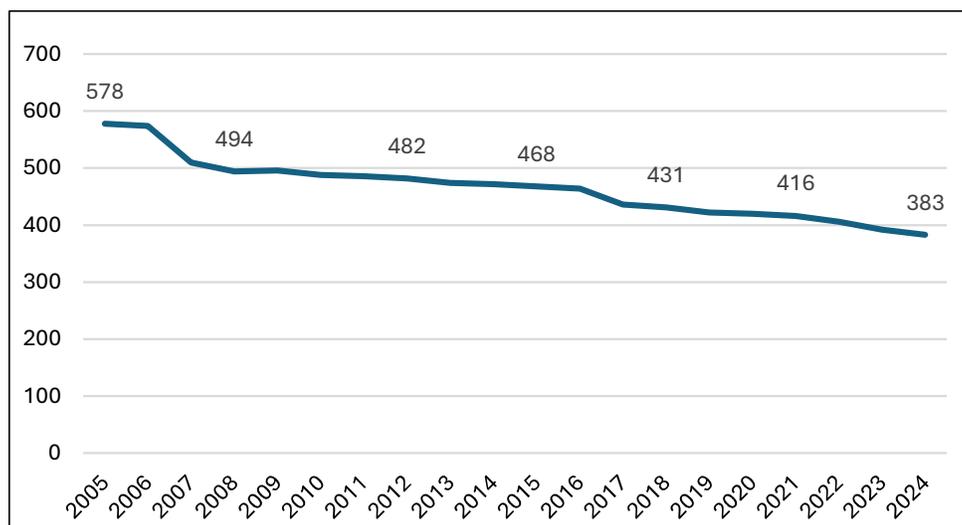
Les paysages exceptionnels, l'activité agrotouristique et la richesse patrimoniale de l'île d'Orléans lui permettent de se démarquer comme un pôle touristique d'importance sur le territoire métropolitain. En effet, ce sont 800 000 touristes qui ont visité l'île en 2022. L'offre touristique abondante a suscité un intérêt marqué pour le développement de l'hébergement touristique ces dernières années, notamment avec l'avènement des plateformes d'hébergement en ligne. La conversion de résidences en hébergements touristiques est reconnue pour entraîner une raréfaction de l'offre résidentielle, une augmentation significative du prix de l'immobilier et la perte de certains services de proximité,

⁷ Le potentiel de logements établis sur les espaces vacants tient compte des superficies vacantes résidentielles recensées dans l'inventaire des espaces vacants résidentiels réalisé par la CMQ Québec en mars 2023 auxquelles a été appliqué le seuil de densité résidentielle prescrit.

occasionnant ainsi des difficultés sur la capacité des municipalités à maintenir les ménages actuels et à en attirer des nouveaux (CMQ, 2024). On dénombre un total de 149 établissements d'hébergement touristique sur le territoire de la MRC, donc 5 hôtels et 15 gîtes (CITQ, 2024). On estime qu'environ 4% du parc résidentiel de l'île est destiné à la location touristique.

Bien que l'augmentation du phénomène des locations touristiques soit une tendance récente, on constate en même temps que le nombre de chalets de villégiature a diminué de 195 au cours des 20 dernières années sur l'île (graphique 13.8). Il est possible que certains chalets de villégiature aient été transformés en résidence principale, et parfois en hébergement touristique.

Graphique 13.8 : Évolution du nombre de chalets et maisons de villégiature dans la MRC de 2005 à 2024



Source : MAMH, *Sommaires du rôle d'évaluation foncière des municipalités*. Compilée par la CMQ, 2024.

Besoins en hébergement pour les travailleurs agricoles

Le territoire de l'île d'Orléans, reconnu pour le dynamisme de son agriculture, accueille chaque année environ 1 200 travailleurs étrangers temporaires. Lorsqu'il manque de logements sur les fermes (maisons, roulottes de chantier, etc.), des résidences sont parfois converties pour servir d'habitation aux travailleurs agricoles pendant l'été. Malgré le manque de données à ce sujet, il est possible que l'hébergement de ces travailleurs exerce une certaine pression sur le marché immobilier de la MRC.

Résumé des principaux besoins en habitation :

- D'ici 2036, la demande résidentielle s'établirait minimalement à 48 nouveaux logements selon les projections de l'ISQ de même qu'à 75 nouveaux logements selon la méthode de la tendance des mises en chantier annuelles.
- Le prix des loyers en location semble relativement abordable, tandis que la valeur foncière élevée des résidences unifamiliales rend difficile l'accès à la propriété notamment pour les premiers acheteurs.
- Le nombre de logements abordables pour aînés semble insuffisant pour répondre aux besoins de la population vieillissante. On compte actuellement une résidence privée (27 unités) à Sainte-Famille ainsi que 24 unités de logements abordables pour aînés à Saint-Pierre.
- Les projections de l'ISQ prévoient faible augmentation du nombre de ménages jusqu'en 2025. Or, une diminution de 2,8% du nombre de ménages est prévue pour la période 2025-2036. La croissance est toutefois répartie de manière inégale d'une municipalité à l'autre.
- Malgré la faible croissance démographique, la demande en logements reste forte dû à plusieurs facteurs donc l'attractivité du territoire (résidences d'été, tourisme) et l'arrivée de plus de 1 200 travailleurs étrangers du secteur agricole durant la saison estivale.
- Le phénomène de l'hébergement touristique est en émergence depuis plusieurs années. La transformation d'habitations au profit des résidences de tourisme représente une menace pour l'accès à la propriété, l'offre de résidences pour fin d'habitation étant réduite.

250.4.4 Indicateur stratégique

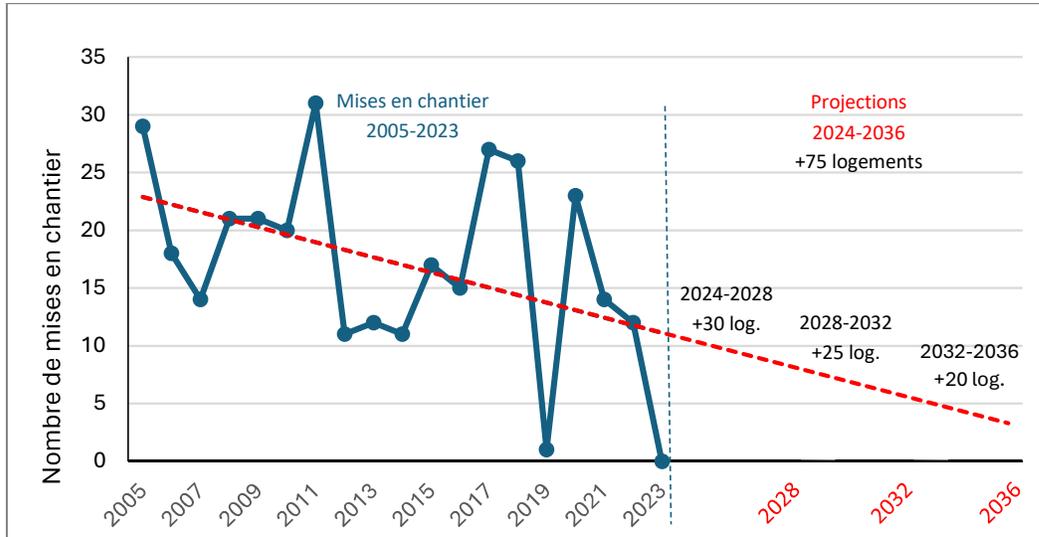
Le premier indicateur en matière d'habitation est le nombre total de nouveaux logements créés sur le territoire de la MRC. Une cible a été déterminée pour chaque période de quatre ans jusqu'en 2036. Le deuxième indicateur est la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle (maisons individuelles, jumelées et logements dans immeuble en comportant deux ou plus).

250.4.5 Cibles en matière d'habitation

L'établissement des cibles en matière de logements dans la MRC se base principalement sur les projections démographiques de l'ISQ, l'analyse des besoins des ménages et tient compte des récentes tendances de mises en chantiers annuelles. Le nombre de nouveaux logements à construire a été augmenté par rapport aux projections démographiques afin de tenir compte de facteurs externes tels que la demande en provenance des travailleurs agricoles et des résidents saisonniers. On estime que d'ici 2036, la demande résidentielle s'établirait minimalement à 48 nouveaux logements (selon le maximum prévu en 2025 par l'ISQ) ou à 75 nouveaux logements selon la méthode de la tendance des mises en chantier annuelles. La méthode de prévision des mises en chantiers pour les 12 prochaines années apparaît comme la plus réaliste de la tendance actuelle. En projetant la tendance des 20 dernières

années de mises en chantier, on arrive à une demande totale d'environ 75 logements pour la période 2024-2036 tel qu'illustré sur le graphique 13.9.

Graphique 13.9 Projections des mises en chantiers annuelles jusqu'en 2036



Le diagnostic sur l'habitation de la MRC laisse également croire qu'il pourrait y avoir une plus forte demande pour les logements pour aînés dans les années à venir avec le vieillissement de la population. Les cibles en matière d'habitation présentées au tableau 20.5 prévoient notamment une augmentation de la part des logements situés dans un immeuble en comportant deux ou plus, ce qui peut inclure les résidences pour personnes âgées. Ces logements peuvent aussi prendre la forme de logement complémentaire ou bigénérationnel. Les cibles sont plus élevées par rapport à la tendance actuelle, mais elles pourront être ajustées en tenant compte des résultats obtenus.

Une cible de 5% a été attribuée pour les maisons de type jumelées. Il est en effet plus complexe de réaliser cette typologie sur l'île d'Orléans considérant les normes de lotissement ainsi que les orientations du site patrimonial (Plan de conservation). D'ailleurs, une grande part des secteurs habités sont situés dans les îlots déstructurés, à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. La CPTAQ n'autorise que les résidences unifamiliales isolées dans ces secteurs. Bien que la proportion de mises en chantier annuelles de maisons jumelées ait été inférieure à 1% durant les 20 dernières années, ce type de construction représente tout de même 4,1% du parc de logements de la MRC.

Concernant les maisons individuelles détachées, il s'agit sans aucun doute du type d'habitation préféré des ménages de la MRC. Les données montrent que la part de ce type de construction a représenté plus de 80% des mises en chantier des dernières années.

Le territoire de l'île d'Orléans est attractif et la demande en logement pourrait s'avérer plus forte que ce que les projections démographiques envisagent, notamment avec la construction du futur pont. Il y aura toujours un besoin pour héberger les travailleurs

saisonniers, la clientèle touristique, ainsi que la nécessité de maintenir les personnes âgées sur le territoire. L'augmentation de l'offre en logements au cours des prochaines années pourrait aider à rétablir l'abordabilité sur l'île et permettre une plus grande diversité d'habitations. C'est pour ces raisons que les cibles déterminées au tableau 20.5 sont plus ambitieuses que les projections démographiques et que la méthode des mises en chantier a été retenue.

Tableau 20.5 : Cibles de construction de nouveaux logements pour les horizons 2028, 2032 et 2036

Périodes visées	Cibles globales		
2024-2028	30 nouveaux logements		
2028-2032	25 nouveaux logements		
2032-2036	20 nouveaux logements		
Total	75 nouveaux logements		
Périodes visées	Cibles spécifiques par type de construction résidentielle		
	Maisons individuelles détachées	Maisons jumelées	Logements dans un immeuble en comportant deux et plus
2028	70%	5%	25%
2032	60%	5%	35%
2036	50%	5%	45%

Article 7 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

PIÈCES JOINTES

- 1) Document portant sur la nature des modifications que les municipalités devront apporter à leurs plans et règlements d'urbanisme à la suite de l'entrée en vigueur du Règlement #2024-01 modifiant le « Schéma d'aménagement révisé 2001 de la MRC de L'Île-d'Orléans »;
- 2) Document explicatif des modifications apportées au schéma d'aménagement de la MRC de l'Île-d'Orléans (résumé).

ADOPTÉ à la séance du conseil de la MRC de L'Île-d'Orléans tenue le 6 novembre 2024.



Lina Labbé,
Préfète



Chantale Cormier,
Directrice générale et greffière-trésorière

AVIS DE MOTION : 6 novembre 2024

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 6 novembre 2024

CONSULTATION PUBLIQUE :

ADOPTION DU RÈGLEMENT :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

PUBLICATION :