

## HABITATION

# RARETÉ DE LOGEMENTS ET COÛT À LA HAUSSE

— Mariella Collini

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié récemment son *Rapport sur le marché locatif de 2022*. Malgré une offre bonifiée d'unités locatives au Québec (2 %), un resserrement du marché locatif est observé avec un taux d'inoccupation de 1,7 % (2,5 % en 2020 et 2021) et une hausse de 5,6 % du coût du loyer, soit la plus importante depuis 1990. Coup d'oeil sur la situation du marché locatif en Abitibi-Témiscamingue.

Uniquement pour les trois centres urbains que sont Amos, Val-d'Or et Rouyn-Noranda, l'univers des appartements d'initiative privée inclus à l'Enquête sur les logements locatifs s'est rétracté de 0,9 % par rapport à 2021, soit l'équivalent de 21 triplex en location de moins.

Dans tous les centres de la région, le taux d'inoccupation global (tous types de logement) est demeuré sous la barre du seuil d'équilibre reconnu de 3 %, variant de 0,7 % (Amos) à 1,7 % (Val-d'Or). Seul Rouyn-Noranda a vu son taux s'améliorer, passant de 0,3 % à 0,8 %, ce qui demeure largement sous le seuil d'équilibre.

La rareté se conjugue différemment selon la taille des logements, le taux d'inoccupation étant plus bas pour les logements de deux

chambres à coucher. À Val-d'Or, le taux pour ce type de logement est de 0,6 %, soit près de 3 fois moins que le taux global. Comme les années précédentes, le taux d'inoccupation est de 0,0 % pour les logements construits depuis 2000.

Le coût mensuel moyen pour l'ensemble des unités locatives comprises à l'enquête<sup>3</sup> varie entre 714 \$ et 779 \$ dans les centres de la région. Comme au Québec, les hausses annuelles enregistrées à Rouyn-Noranda (6,9 %) et à Val-d'Or (5,4 %) sont les plus élevées depuis 30 ans. Avec 4,3 % du côté d'Amos, la hausse est identique à celle de l'année précédente. Les unités locatives construites plus récemment sont plus chères : un appartement de 2 chambres à coucher construit après 2020 coûte, en moyenne, entre 1 126 \$ et 1 250 \$ selon le centre urbain. ■

## REGARD SUR LES LITIGES

Une récente étude dresse un portrait du logement pour chaque MRC de la région. Une section porte sur les litiges qui ont abouti au Tribunal administratif du logement (TAL), qui a la compétence exclusive pour entendre les demandes de propriétaires et de locataires relatives au bail d'un logement. Le rapport traite d'un échantillon de 192 causes en Abitibi-Témiscamingue en 2020.

La majorité des causes entendues ont été déposées par des propriétaires (87,5 %) et dans 73 % des cas, le Tribunal leur a accordé gain de cause. Les plaintes déposées par les locataires représentaient 11 % des causes entendues, où 1 % ont obtenu un jugement favorable. Le reste des causes (1,5 %) a été déposé et défendu par les deux parties. Les objets des plaintes sont liés au paiement des loyers dus (144), à la résiliation du bail (111) et à l'expulsion des locataires (93). Une cinquantaine portait sur les retards de paiement. Environ huit cas de litiges sur dix concernaient des personnes vivant seules (part égale homme/femme) dans leur logement.

Source : Grenier, S., Gueye, S.T.M. et al. *Évaluation des besoins en termes de logements en Abitibi-Témiscamingue*, UQAT, 2023.

### Indicateurs du marché locatif des appartements d'initiative privée<sup>1</sup>

> Centres urbains de l'Abitibi-Témiscamingue et Québec (+10 000 habitants), octobre 2022

	Taux d'inoccupation <sup>2</sup> (tous les logements)		Loyer moyen (\$) <sup>3</sup> (tous les logements)		Loyer moyen (\$) - Année de construction 2000 et plus	
	Tous	2 chambres	Tous	2 chambres	Tous	2 chambres
Amos	0,7 %	**	714 \$	744 \$	**	**
Rouyn-Noranda	0,8 %	0,7 %	779 \$	845 \$	1 238 \$	1 250 \$
Val-d'Or	1,7 %	0,6 %	744 \$	780 \$	1 112 \$	1 126 \$
Ensemble du Québec	1,7 %	1,7 %	952 \$	973 \$	1 251 \$	1 257 \$

\*\* : Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

1. Seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus à l'enquête.

2. Les taux d'inoccupation sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête.

3. Le coût moyen du loyer estimé par l'enquête couvre tous les logements, existants ou neufs, occupés par des locataires de moyenne ou de longue durée ou encore inoccupés, donc vacants. Le loyer moyen (\$) n'est donc pas toujours représentatif du coût des loyers vacants demandés par les propriétaires.

Source : SCHL, [Portail de l'information sur le marché de l'habitation](#), consulté le 26 janvier 2023.

## DÉMOGRAPHIE

# FAIBLE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

— Mariella Collini

Il y a quelques semaines, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) dévoilait ses plus récentes estimations de population pour l'ensemble des régions et des MRC du Québec. Si l'Abitibi-Témiscamingue enregistre quelques centaines de personnes de plus au 1<sup>er</sup> juillet 2022 qu'à pareille date en 2021, les gains demeurent nettement en deçà de ceux de la majorité des régions du Québec. Coup d'œil sur le bilan démographique et sur certaines composantes qui expliquent les récentes tendances.

Le compte de population se situait à 148 493 personnes en Abitibi-Témiscamingue, tel que l'indiquent les données provisoires de 2022 publiées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Entre les 1<sup>er</sup> juillet 2021 et 2022, la population régionale a gagné quelque 330 personnes, ce qui correspond à un taux d'accroissement annuel de 0,2 %. Il s'agit d'un taux 5 fois moins élevé que celui de la province (1,1 %).

### COMPOSANTES DÉMOGRAPHIQUES

Deux grandes composantes influencent les variations démographiques d'une région : **l'accroissement naturel**, soit la différence entre les naissances et les décès, et le **solde migratoire total**, soit l'écart entre les arrivées et les départs. Cette composante englobe la *migration interne*, soit les mouvements de personnes entre les régions du Québec (encadré de la page 3), et la *migration externe*, soit le solde de personnes en provenance ou à destination d'autres provinces et pays (incluant les résidents non permanents). Pour 2021-2022, la croissance démographique de la région repose davantage sur les gains migratoires réalisés en provenance de l'extérieur du Québec, notamment l'apport

de personnes immigrantes et de résidents non permanents, suivis, dans une moindre mesure, de personnes arrivant d'autres provinces canadiennes. Ce solde de migration externe, par ailleurs « le plus élevé pour la région depuis que les données sont disponibles, soit depuis 2001-2002 »<sup>1</sup>, a pallié les pertes migratoires de la région dans ses échanges avec les autres régions du Québec (encadré de la page 3).

### ÉVOLUTION SUR 10 ANS

Si on regarde le récent bilan quinquennal 2017-2022, on observe 884 personnes de plus (0,6 %), soit environ 177 personnes supplémentaires, en moyenne, annuellement. Le rythme de croissance s'est accéléré en comparaison avec la période 2012-2017, où l'augmentation avoisinait 210 personnes (0,1 %), soit une quarantaine de personnes de plus, en moyenne, par an. Comme les taux d'accroissement annuels de la région sont inférieurs aux taux de la majorité des autres régions de la province, le rang occupé par l'Abitibi-Témiscamingue au chapitre de la croissance démographique est passé du 14<sup>e</sup> rang (2012-2017) au 16<sup>e</sup> rang (2017-2022) sur 17 régions.

### COMPARAISON AVEC LES AUTRES RÉGIONS

À l'échelle du Québec, il s'avère que pour 2022, toutes les régions, à l'exception de la Côte-Nord, ont connu une croissance de la population par rapport à 2021. Quant au dynamisme démographique des régions éloignées, les six figurent parmi les neuf régions administratives qui détiennent un taux de croissance inférieur à celui de la province en 2021-2022. Nonobstant ce constat, la performance soutenue des régions du Saguenay-Lac-Saint-Jean (0,8 %), du Bas-Saint-Laurent (0,7 %) et du Nord-du-Québec (0,6 %) a contribué à une augmentation de 0,5 % de la population vivant dans les régions éloignées entre 2021 et 2022. Néanmoins, le poids démographique des régions éloignées dans l'ensemble du Québec s'effrite lentement, étant passé de 10,9 % en 2009 à 9,9 % en 2022.

### APERÇU DE LA CONJONCTURE PAR MRC

#### > MRC d'Abitibi

Avec une population atteignant provisoirement 25 050 personnes en 2022, la MRC d'Abitibi enregistre un bilan positif pour une 3<sup>e</sup> année consécutive. Toutes les compo-

### Population, variation et rang provincial pour diverses périodes et composantes explicatives du bilan démographique

> MRC de l'Abitibi-Témiscamingue, périodes entre 2012 et 2022<sup>p</sup> et année 2022<sup>p</sup>

	Population en 2022 <sup>p</sup>	Variation 2021-2022	Situation récente 2021-2022			Variation 2017-2022	Rang provincial 2017-2022	Variation 2012-2017
			Sous-composantes démographiques favorables (+) ou défavorables (-)					
			Solde de l'accroissement naturel	Solde de la migration interne	Solde de la migration externe totale			
Abitibi	25 050	0,4 %	+	+	+	0,6 %	90 <sup>e</sup> sur 104	1,0 %
Abitibi-Ouest	20 454	-0,6 %	-	-	+	-0,4 %	95 <sup>e</sup> sur 104	-2,8 %
La Vallée-de-l'Or	43 882	0,3 %	+	-	+	1,1 %	80 <sup>e</sup> sur 104	-0,4 %
Rouyn-Noranda	43 073	0,2 %	+	-	+	0,5 %	91 <sup>e</sup> sur 104	2,8 %
Témiscamingue	16 034	0,8 %	-	+	+	0,8 %	89 <sup>e</sup> sur 104	-2,7 %
Région	148 493	0,2 %	+	-	+	0,6 %	16 <sup>e</sup> sur 17	0,1 %

Sources : Statistique Canada. Composantes de l'accroissement démographique, selon la région économique et selon la division de recensement; Institut de la statistique du Québec (ISQ), à partir des Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales de Statistique Canada), janvier 2023. Compilation et adaptation : Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue.

Note 1 : ISQ, **Fiches démographiques – Les régions administratives du Québec**, 2023.

santes démographiques ont contribué au gain net de 105 personnes par rapport à 2021. Néanmoins, l'évolution de l'accroissement naturel sera une composante à surveiller, au moment où il frôle le point de bascule, avec une hausse du nombre de décès et une baisse des naissances en 2021. Si on regarde l'évolution à long terme, la MRC d'Abitibi a vu son rythme de croissance s'atténuer légèrement entre 2012-2017 (+1,0 %) et 2017-2022 (+0,6 %). Comme d'autres MRC du Québec ont enregistré des taux de croissance plus élevés, la MRC est passée du 53<sup>e</sup> au 90<sup>e</sup> rang sur 104 MRC.

#### ► MRC d'Abitibi-Ouest

Depuis 2018, la population d'Abitibi-Ouest fluctue à la hausse et à la baisse, pour un décompte provisoire de 20 454 personnes en 2022, en recul de -0,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Le territoire s'inscrit au nombre des 8 MRC du Québec où le nombre d'habitants a diminué en 2021-2022. Le solde migratoire externe légèrement positif n'aura pas suffi à pallier l'accroissement naturel négatif (plus de décès que de naissances) et les échanges déficitaires avec les autres régions du Québec. Sur deux périodes quinquennales, la MRC d'Abitibi-Ouest a vu son rythme de décroissance s'atténuer entre 2012-2017 (-2,8 %) et 2017-2022 (-0,4 %). Néanmoins, en raison de meilleures performances d'autres MRC du Québec, son rang est passé du 82<sup>e</sup> au 95<sup>e</sup> sur 104 MRC.

#### ► MRC de La Vallée-de-l'Or

Pour une cinquième année d'affilée, la MRC de La Vallée-de-l'Or enregistre une hausse de sa population. Avec 43 288 personnes au 1<sup>er</sup> juillet 2022, la MRC a réalisé un gain provisoire de 0,3 %. Cette situation favorable repose sur l'accroissement naturel et le solde migratoire externe qui sont tous les deux positifs et suffisamment élevés pour combler les pertes migratoires au profit des autres régions du Québec. À ce chapitre, la MRC est déficitaire depuis dix ans dans ses échanges avec les autres régions du Québec. Au cours des dernières années, la MRC est passée d'une décroissance de -0,4 % entre 2012-2017 à une croissance de 1,1 % entre 2017-2022. Ici aussi, en raison de performances plus significatives d'autres MRC, la Vallée-de-l'Or est passée du 64<sup>e</sup> au 80<sup>e</sup> rang sur 104 MRC du Québec.

#### ► Ville de Rouyn-Noranda

Avec une population atteignant provisoirement 43 073 personnes en 2022, la Ville de

Rouyn-Noranda semblerait renouer avec la croissance (+0,2%) après un revers de courte durée en 2021. La récente amélioration serait due à l'accroissement naturel, aux résidents non permanents et, dans une moindre mesure, à l'immigration. Toutefois, le solde fortement déficitaire des déplacements entre la Ville de Rouyn-Noranda et les autres régions du Québec aura réduit les gains. Sur deux périodes quinquennales, la Ville a vu son rythme de croissance décélérer considérablement entre 2012-2017 (+2,8 %) et 2017-2022 (+0,5 %), passant ainsi du 39<sup>e</sup> au 91<sup>e</sup> rang sur 104 MRC.

#### ► MRC de Témiscamingue

Le Témiscamingue poursuit la croissance amorcée en 2019, avec une augmentation de la population de 0,8 % entre 2021 et

2022, pour totaliser un compte provisoire de 16 034 personnes. Il s'agit par ailleurs de la plus forte variation parmi les MRC de la région. À l'exception de l'accroissement naturel, qui s'avère négatif pour une quatrième année consécutive, les autres composantes ont toutes affiché des gains nets. En fait, les gains réalisés en provenance d'autres provinces canadiennes et d'autres régions du Québec ont considérablement contribué à la hausse annuelle de la population de 133 personnes. Avec ce récent regain démographique, le Témiscamingue a renversé la tendance à la décroissance affichée pour la période 2012-2017 (-2,7 %) par une croissance de population pour la période 2017-2022 (+0,8 %). Les gains étant récents, le Témiscamingue est néanmoins passé du 79<sup>e</sup> au 89<sup>e</sup> rang sur 104 MRC. ■

### ✓ MIGRATION INTERRÉGIONALE : DÉFICITS RÉCURRENTS

Il faut remonter en 2010-2011 et 2011-2012 pour observer des gains nets dans les échanges migratoires entre l'Abitibi-Témiscamingue et le reste du Québec. Depuis, la région enregistre systématiquement plus de départs qu'elle ne compte d'arrivées en provenance d'autres régions du Québec. Plus récemment, soit pour les deux années qui ont suivi le début de la pandémie, l'Abitibi-Témiscamingue figure parmi les six régions à ne pas avoir profité du nombre record de déplacements de la population en 2020-2021 (232 000) et de ceux réalisés en 2021-2022 (206 700).

En 2021-2022, 1 879 personnes sont venues s'installer dans la région, contre 2 135 qui l'ont quittée pour s'établir ailleurs au Québec. Le bilan migratoire négatif est de 256 personnes, ce qui correspond à un déficit de -0,2 % en proportion de sa population. Ce même bilan était de -205 personnes l'année précédente (-0,1 %). Si, à première vue, la situation migratoire s'est dégradée, le déficit 2021-2022 reste l'un des moins élevés enregistrés dans la région depuis les dix dernières années. Le déficit migratoire de la région pour la dernière année est attribuable à la diminution des entrants, puisque la région a enregistré moins de sortants.

Au cours des dernières années, le taux de sortie, soit le nombre de sortants de la région au prorata de la population, se maintient parmi les trois taux les plus bas enregistrés au sein des régions du Québec, signe que la région maintient une capacité de rétention qui lui est favorable. Inversement, le taux d'entrée, soit le nombre d'entrants dans la région en proportion de la population, se classe toujours en fin de peloton des régions du Québec (16<sup>e</sup> rang), signe que la capacité d'attraction demeure un défi constant.

#### ■ Une conjoncture migratoire interrégionale difficile pour trois MRC de la région

Selon l'ISQ, 16 MRC – dont 3 de l'Abitibi-Témiscamingue – figurent au palmarès des MRC perdantes en 2021-2022 sur l'ensemble des 104 MRC du Québec. Au prorata de leur population, les territoires de Rouyn-Noranda et d'Abitibi-Ouest ont accusé davantage de pertes nettes en 2021-2022 que les quatre années précédentes. Avec une légère amélioration de son solde négatif, la MRC de La Vallée-de-l'Or est revenue à un taux net de migration similaire à ceux qui précédaient l'année 2020-2021. Seules les MRC d'Abitibi et de Témiscamingue ont fait belle figure à ce chapitre.

Source : ISQ, La migration interrégionale au Québec en 2021-2022 : [publication et données](#).

# ÉTAT DES LIEUX DU BIOALIMENTAIRE

— Nancy Ross

Le récent profil régional de l'industrie bioalimentaire au Québec<sup>1</sup> présente un tour d'horizon de cette industrie dans la région en 2021.

L'industrie bioalimentaire, qui représente 4 % du PIB de la région, inclut les secteurs de la restauration, du commerce de détail, de la transformation bioalimentaire, de l'agriculture et du commerce de gros. L'apport du bioalimentaire à l'emploi est de 9 % (6 500 emplois). Le secteur de la restauration occupe le 1<sup>er</sup> rang (40 % des emplois), suivi de près par le commerce de détail (38 %), tandis que les autres secteurs représentent chacun 6 à 8 % des emplois.

Le secteur bioalimentaire doit composer avec une diminution de l'accessibilité aux produits agricoles, accentuée par le contexte pandémique et la géopolitique mondiale, confirmant l'importance d'établir un circuit bioalimentaire de proximité au Québec. La chaîne d'approvisionnement devra davantage compter sur l'apport des producteurs agricoles de la région, qui font également face à de nombreux défis comme l'augmentation des coûts de production et la hausse des intérêts dans un contexte inflationniste. D'après l'Union des producteurs agricoles (UPA)<sup>2</sup>, chaque point de pourcentage de hausse de taux d'intérêt coûte 250 M\$ à l'agriculture québécoise. Notons aussi l'endettement agricole qui a doublé en dix ans.

Par ailleurs, alors que la région a connu une augmentation du nombre d'exploitations agricoles, passant de 576 en 2020 à 599 en

2021, la pénurie de main-d'œuvre touche plusieurs secteurs. Le guichet de Québec Emplois indiquait plus de 1 070 postes affichés reliés au secteur bioalimentaire dans la région entre le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 31 mars 2022<sup>3</sup>. ■

## ✓ CERNER LES DÉFIS

En 2022, une étude<sup>4</sup> documentait l'appréciation des infrastructures régionales au service des entreprises agricoles et agroalimentaires. Parmi les difficultés évoquées, notons le manque d'accès aux intrants agricoles et les coûts élevés de transport, la baisse des revenus, le manque de service d'abattage et de transformation pour de nombreux produits agroalimentaires dans la région, le manque de commerces locaux en milieu rural ainsi que la limitation des kiosques dans les marchés publics et le caractère non permanent de ces infrastructures. Les 110 répondants se sont montrés favorables à l'établissement d'un pôle bioalimentaire régional à 80,5 %. Ce pôle aurait pour fonction de regrouper les différents services de conditionnement, de transformation, de distribution et de mise en marché des produits régionaux.

Sources :

1. MAPAQ, **Profil régional de l'industrie bioalimentaire au Québec - Estimations pour 2021**, 2022.  
2. Union des producteurs agricoles, site Web, août 2022. 3. Services Québec, Placement en ligne, traitement de l'Observatoire. 4. Forest Lavoie Conseil Inc., **Répertoire des infrastructures régionales au service des entreprises agricoles et agroalimentaires**, Bureau fédéral de Sébastien Lemire, 2022.



**L'OBSERVATOIRE**  
de l'Abitibi-Témiscamingue  
RASSEMBLER · COMPRENDRE · DIFFUSER

## NOTRE MISSION

L'Observatoire de l'Abitibi-Témiscamingue est un carrefour d'information, notamment statistique, au sujet de l'Abitibi-Témiscamingue. Par le partage des connaissances, il vise une meilleure compréhension des réalités régionales.

445, boulevard de l'Université,  
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 5E4  
T. : 819 762-0971 Sans frais : 1 877 870-8728 poste 2455  
observatoire@observat.qc.ca  
[OBSERVAT.QC.CA](http://OBSERVAT.QC.CA)

ISSN : 1915-5050 (Imprimé)  
ISSN : 1916-4963 (En ligne)  
2 000 abonnements

## ✓ SORTI DES PRESSES

Action Réussite, **Portrait des déterminants de la persévérance scolaire et de la réussite éducative en Abitibi-Témiscamingue**, 2023.

Cégep de l'Abitibi-Témiscamingue, **Rapport annuel 2021-2022**.

Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), **Rapport annuel 2021-2022**.

Coop de l'Arrière-Pays, **Carte Circuits cyclables du Témiscamingue**, 2022.

ForêtCompétences et Université Laval, **Portrait des entrepreneurs forestiers du Québec 2020-2021 et Diagnostic sectoriel de main-d'œuvre de l'industrie québécoise de l'aménagement forestier 2020-2021**.

Institut de la statistique du Québec (ISQ), **La migration interrégionale au Québec en 2021-2022 et La population des régions administratives du Québec en 2022**, 2023.

Langlois, Pierre, **Mise à jour de l'indice de littératie au Québec en fonction des territoires et de l'indice de grande vulnérabilité**, Fondation de l'alphabétisation, 2023.

Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), **Compte rendu de la consultation - Projet de renouvellement de l'autorisation ministérielle de Glencore pour la Fonderie Horne et Liste des mémoires**.

Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (MIFI), **Tableaux sur l'immigration permanente au Québec, 2016-2020**, 2022.

MRC Abitibi, **Planification stratégique - Vision 2028**.

MRC Abitibi-Ouest, **Guide des activités physiques - Version 2022**.

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts (MRNF), **Chiffres-clés du Québec forestier 2023 et Index des usines - janvier 2023 et Ressources et industries forestières du Québec - Portrait statistique 2021**, 2023.

Ministère de la Sécurité publique (MSP), **Statistiques criminalité au Québec - Principales tendances 2021**, 2022.

Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ), **Bilan routier régional 2021 - Dossier statistique et Bilan routier, parc automobile et permis de conduire 2021 - Dossier statistique**.

Bonne lecture !