ID TERRITOIRES
RURALITÉ - DÉVELOPPEMENT - VITALITÉ

MRC de L'Islet

Anticiper les besoins en habitation pour orienter les projets de demain:

Les besoins en habitation des 55 ans et plus dans la MRC de L'Islet

Rapport synthèse de l'étude réalisée en hiver 2026

HACA Habitation
Chaudière-Appalaches

Contexte et démarche

Pourquoi cette étude ?

Les besoins en logement évoluent avec l'âge. Il est donc important de comprendre les attentes des personnes aînées afin de préparer les milieux de vie de demain et de favoriser le maintien de la population sur le territoire.

C'est dans cette perspective qu'ID Territoires, en collaboration avec la MRC de L'Islet, a réalisé une étude sur les besoins en habitation des personnes de 55 ans et plus, dans le cadre du plan d'action en habitation de la MRC.

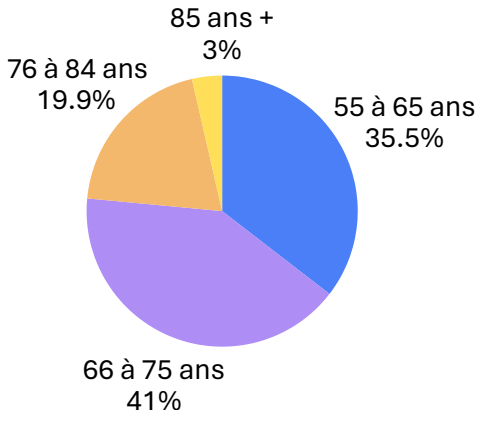
De novembre 2025 à février 2026, 251 personnes ont été sondées. Ensuite, quatre rencontres de discussion dans différentes municipalités ont permis de valider et d'approfondir les résultats.

Profil des répondants

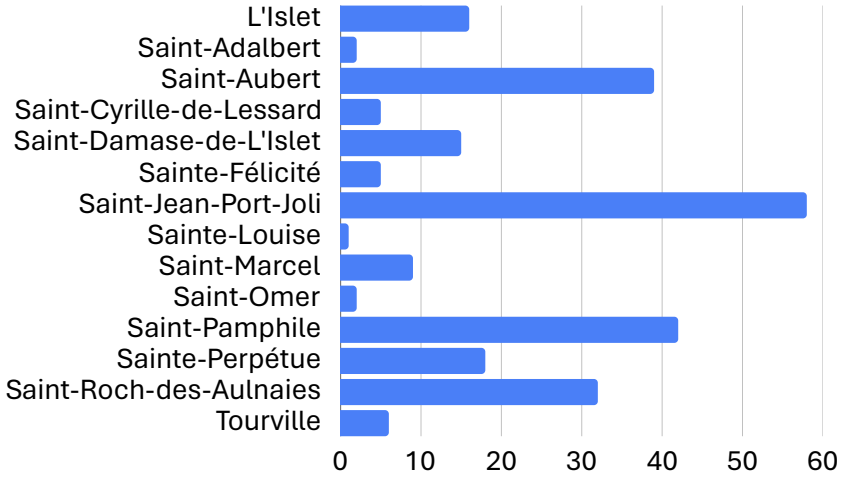
Le sondage a rejoint des personnes de différents groupes d'âge et de différentes municipalités.

Un constat se dégage : les besoins et préférences en matière d'habitation sont largement similaires entre les secteurs nord et sud de la MRC. Les résultats sont donc présentés à l'échelle de l'ensemble de la MRC, plutôt que séparément pour chaque secteur.

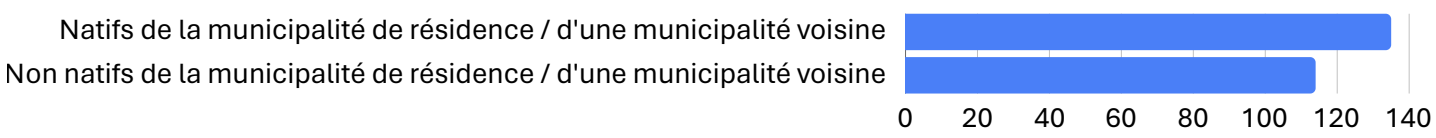
Groupes d'âge



Municipalité de résidence



Lien avec la municipalité de résidence



Faits saillants

des besoins en habitation des personnes de 55 ans +

87 %

des personnes sondées vivent actuellement dans une **maison unifamiliale** dont ils sont **propriétaires.**

30 %

des répondants vivent **seuls**. La proportion augmente avec l'âge et devient majoritaire pour les 85 ans +.

83 %

des répondants souhaitent rester dans la **région de L'Islet** lors d'un futur déménagement.





Avant les résidences avec services, les **logements favorisant l'autonomie** sont prioritaires:

Près de 1 sur 2

des répondants les privilégient pour le futur logement.

29 %

souhaitent un appartement locatif en immeuble à logements lors du prochain déménagement.

2 chambres

sont privilégiées pour le futur logement, même par les personnes seules.

Les caractéristiques du logement

(taille, accessibilité) arrivent en tête des **motifs de déménagement**, devant la localisation.

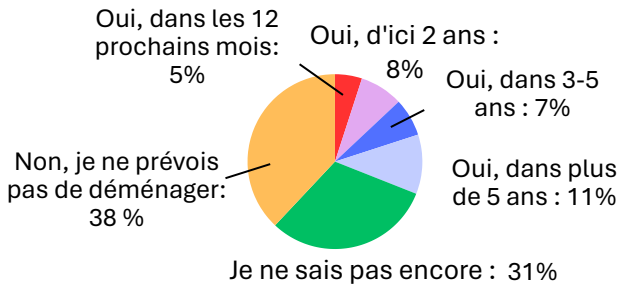
L'intention de déménager des personnes de 55 ans et +

62 % envisagent un déménagement ou sont indécis

- Les personnes de 66 à 75 ans sont les plus interpellées: 21 % prévoient déménager d'ici 5 ans.
- 38 % ne prévoient pas déménager.
- 77 % sont très satisfaits de leur logement actuel.

Les résultats suivants portent uniquement sur les répondants envisageant un déménagement ou encore indécis.

L'intention de changer de logement



La principale motivation de déménagement : un logement mieux adapté

NB: Les répondants pouvaient choisir plusieurs motifs de réponse.



87 % des réponses invoquent des raisons principalement liées au type de logement.

- 40 % : Mon logement est devenu difficile à entretenir
- 30 % : Mon logement actuel est trop grand
- 17 % : J'ai besoin d'un logement plus accessible



17 % des réponses invoquent des raisons de localisation.

- 9 % : Je souhaite me rapprocher de mes enfants ou de ma famille
- 7 % : L'emplacement ne me convient plus
- 1,5 % : Je souhaite me rapprocher de mon lieu de travail



Moins de 10 % des réponses invoquent des raisons de coûts de logements.

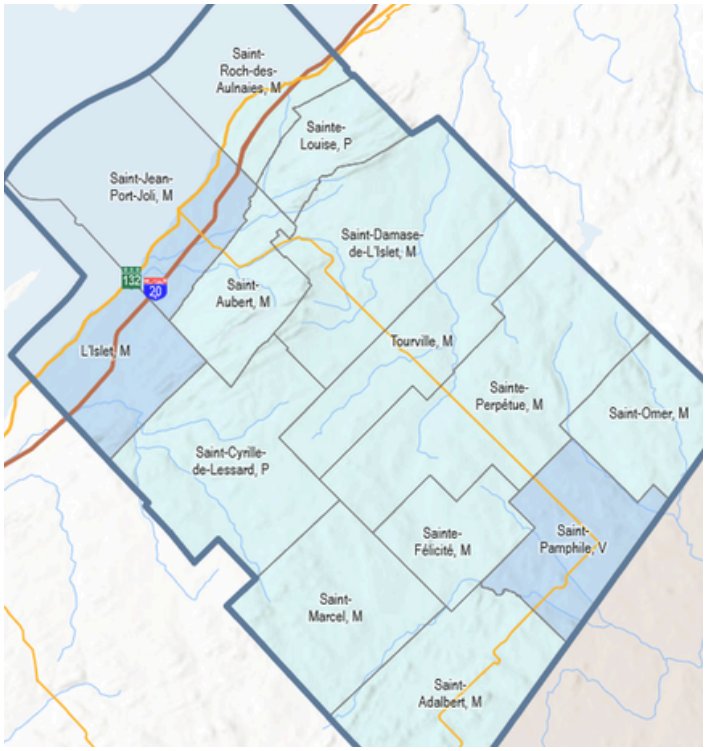
- Cette proportion grimpe à **21 %** pour les personnes seules

83 % souhaitent demeurer dans leur région (L'Islet)

- Parmi les 76-84 ans, 95 % souhaitent rester dans la région.
- La majorité souhaite **rester dans sa municipalité actuelle.**

- Saint-Jean-Port-Joli est mentionné comme **lieu d'installation potentiel** par 26 % des répondants résidant en dehors de cette municipalité.
  - Ces répondants proviennent surtout des municipalités voisines (L'Islet, Saint-Aubert, Saint-Roch-des-Aulnaies)
  - Pour le sud de la MRC, Saint-Pamphile n'a pas le même effet attractif. De même, aucune municipalité du Nord ne semble exercer d'effet attractif spécifique.

- Certains départs envisagés vers l'extérieur de la région laissent entrevoir des **besoins en logement actuellement non comblés dans la MRC**:
  - Installation possible dans des villes de proximité (La Pocatière, Montmagny): « Meilleur choix et qualité de logements » / « Constructions neuves et insonorisées ».



Source de la carte: MAMH, Répertoire des municipalités : Découpages administratifs MRNF, janvier 2026

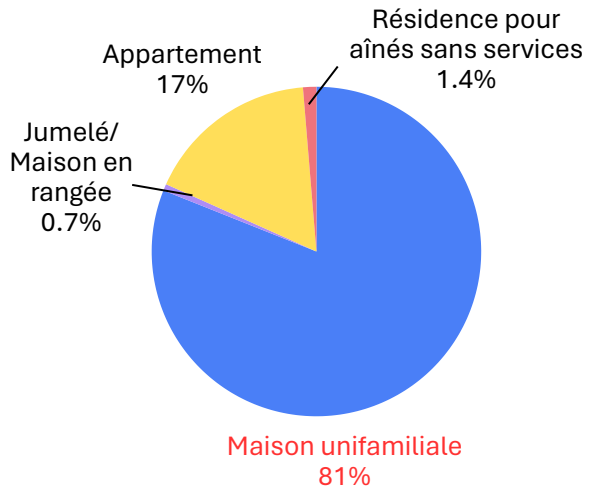
Besoins en habitation : le logement souhaité

Réponses des personnes envisageant un déménagement dans les prochaines années

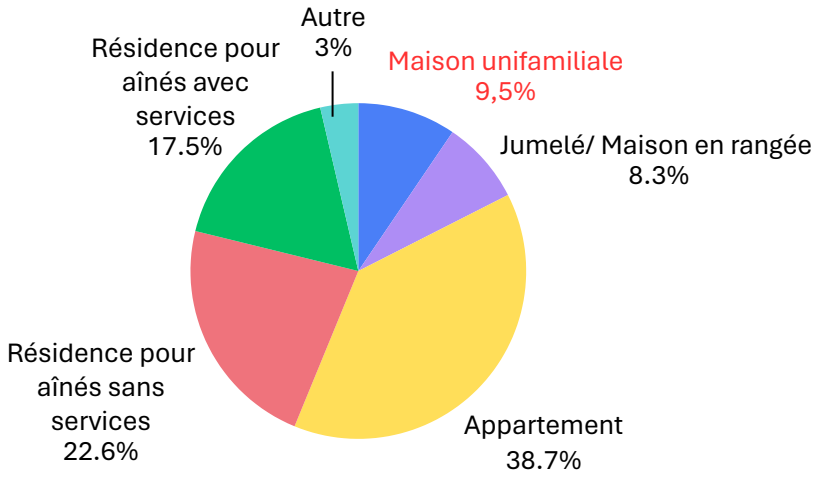
La maison unifamiliale domine aujourd'hui, mais n'est pas dans les projets d'habitat pour demain

- 81% des répondants vivent actuellement dans une maison unifamiliale, mais seulement 10% souhaitent vivre dans ce type d'habitat lors de leur prochain déménagement.
- 39% des répondants opteraient pour un appartement.
- Avant les résidences avec services, des logements assurant l'autonomie des personnes sont à développer.

Proportions type de logement **actuel**



Proportions type de logement **souhaité**



Ce que les répondants recherchent pour leur prochain logement :

29 % mentionnent un **appartement locatif** dans un **immeuble à logements.**
Ce choix concerne notamment les 55-65 ans (40 % opteraient pour ce choix) et les 66 à 75 ans (32 %).

20 % mentionnent une **résidence pour aînés sans services.**
Cette proportion atteint **37 %** chez les répondants de 76 ans et plus.

15 % mentionnent une **résidence pour aînés avec services.**
Cette proportion atteint **32 %** chez les répondants de 76 ans et plus.

Les caractéristiques souhaitées



Un logement avec deux chambres est souhaité par la majorité des répondants.
(77 % des répondants ne vivant pas seuls et plus de 58 % des personnes vivant seules)



Une demeure de plain-pied : incontournable (18 %) ou souhaitable (33 %) pour la moitié des répondants.
Ce sont les 55 à 65 ans qui y accordent plus d'importance : un incontournable pour un quart d'entre eux.



Accès à un ascenseur pour un immeuble à étages: incontournable pour 36 % des répondants.
Ce taux monte à 53 % des répondants âgés de plus de 76 ans.



Accès à un jardin: incontournable (19 %) ou souhaitable (36 %) pour 55 % des répondants.
En revanche, près du quart des répondants (23 %) indiquent ne pas avoir besoin d'un accès à un jardin.

Besoins en habitation : services, localisation et voisinage

Réponses des personnes envisageant un déménagement dans les prochaines années

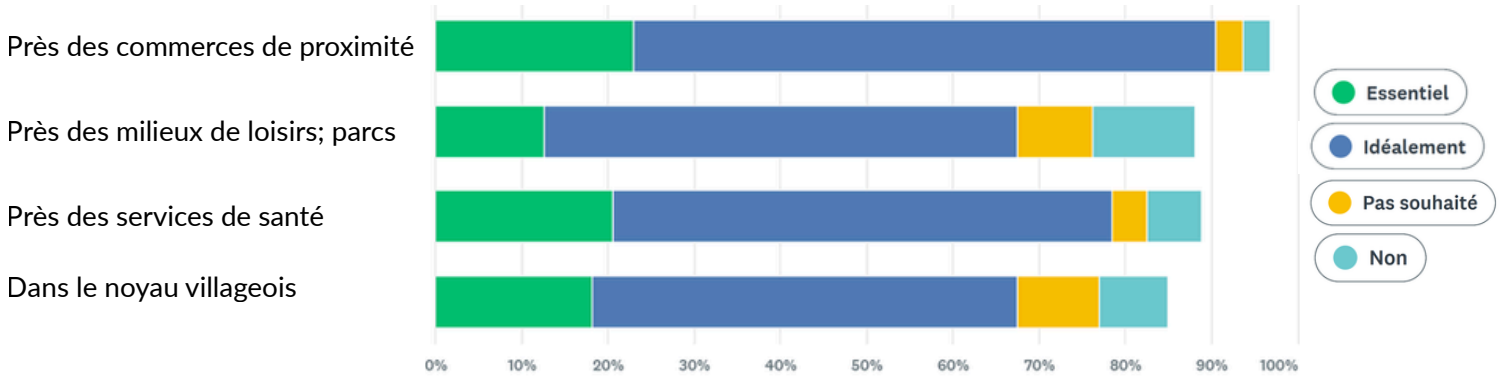
Les services recherchés

- **Près d'une personne sur deux estime ne pas avoir besoin d'un service de restauration**
  - Aucun répondant âgé de 76 à 85 ans n'a identifié ce service comme incontournable.
- **Le besoin d'un service médical de base augmente avec l'âge**
  - 48 % des 55 à 65 ans n'identifient pas ce besoin, contre 12 % des 76 ans et plus.
  - Malgré cette hausse, seulement un quart des 76 ans et plus le considèrent comme incontournable.
- **Le service d'entretien du logement est apprécié, mais rarement jugé indispensable (7 %)**
  - La demande augmente fortement chez les personnes de 76 ans et plus.

Moins du quart des répondants jugent la localisation essentielle

- Les services de proximité sont ceux qui suscitent le plus d'intérêt (Essentiel : 24 %; Idéalement: 70 %), suivi des services de santé (Essentiel: 23%; Idéalement: 65%)
- La proximité des loisirs et des parcs est moins prioritaire (Essentiel ou idéalement: 74 %; Non: 14 %)

Critères de choix pour l'emplacement du prochain logement

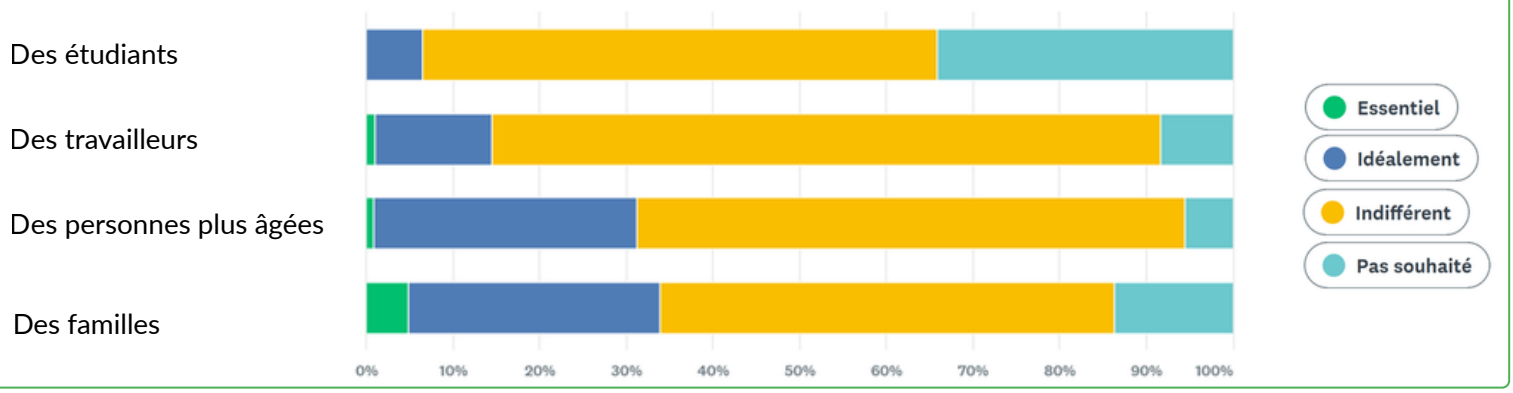


La composition du voisinage n'est généralement pas un critère déterminant

Le voisinage avec différents groupes de population n'est pas un enjeu important pour la majorité des répondants.

- 34 % des personnes interrogées ne souhaitent pas de voisins étudiants.
- 14 % ne souhaitent pas de familles dans leur voisinage, 34 % souhaitent leur présence.
- Pour les plus de 76 ans, les travailleurs (18 %) et les familles (20 %) peuvent constituer des voisins non souhaités.

Voisins proches souhaités du prochain logement



Besoins en habitation: le budget planifié

Réponses des personnes envisageant un déménagement dans les prochaines années

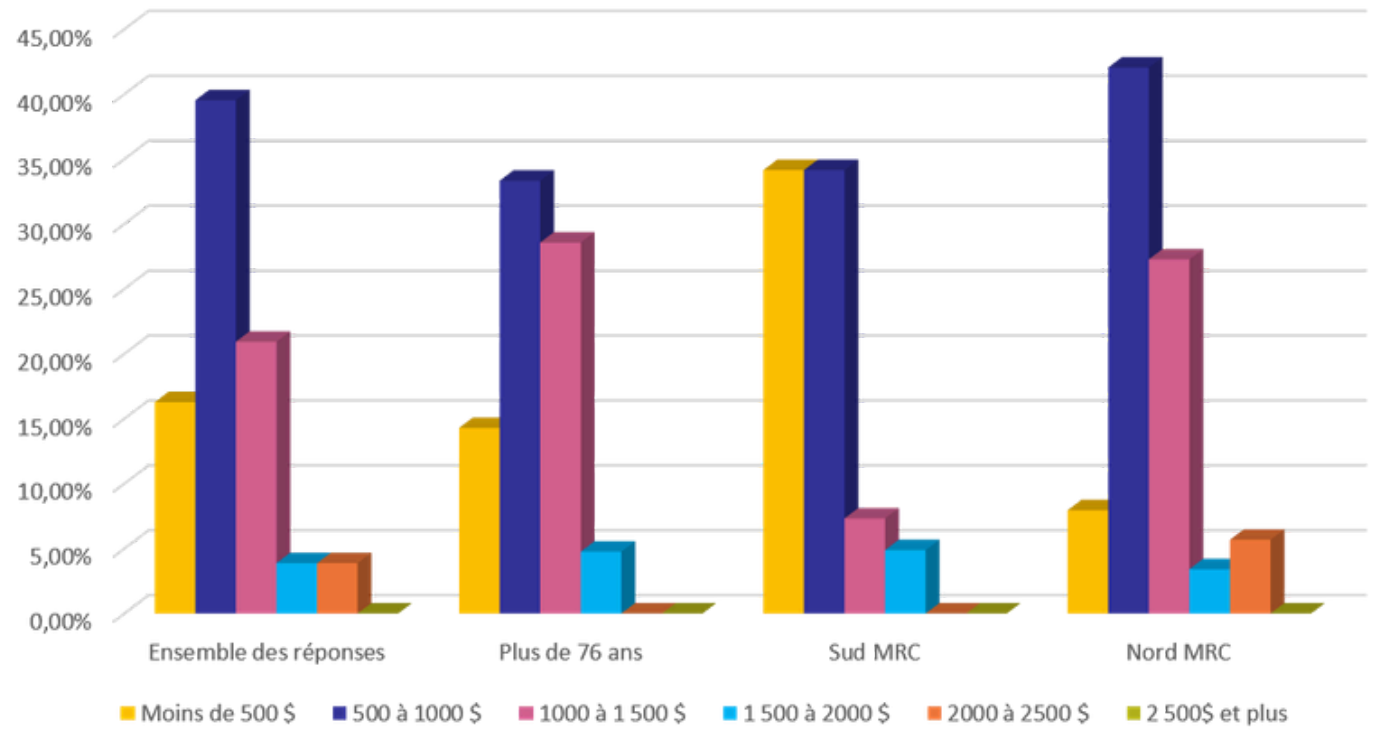
Le budget planifié pour l'habitation

- Une proportion notable (39,5 %) des répondants envisage un coût mensuel de 500-1000$; tandis que 28,7 % prévoient un coût mensuel de plus de 1 000$.

- Les personnes de 76 ans et plus sont davantage enclines à consacrer un budget plus élevé au loyer. Cette tendance pourrait être liée à un besoin accru de services chez les personnes plus âgées.

- Les répondants de la région Nord de la MRC sont plus enclins à payer des loyers plus élevés que ceux de la région Sud. Cette différence est cohérente avec le loyer moyen payé actuellement dans les secteurs nord et sud.
  - Prix moyens selon les répondants: 698 $/mois dans le Nord, 531 $/mois dans le Sud.

Budget mensuel prévu pour l'habitation



Besoins en habitation: l'intérêt pour des projets spécifiques

Réponses des personnes envisageant un déménagement dans les prochaines années

Coopératives et mini-maisons : un potentiel de mobilisation

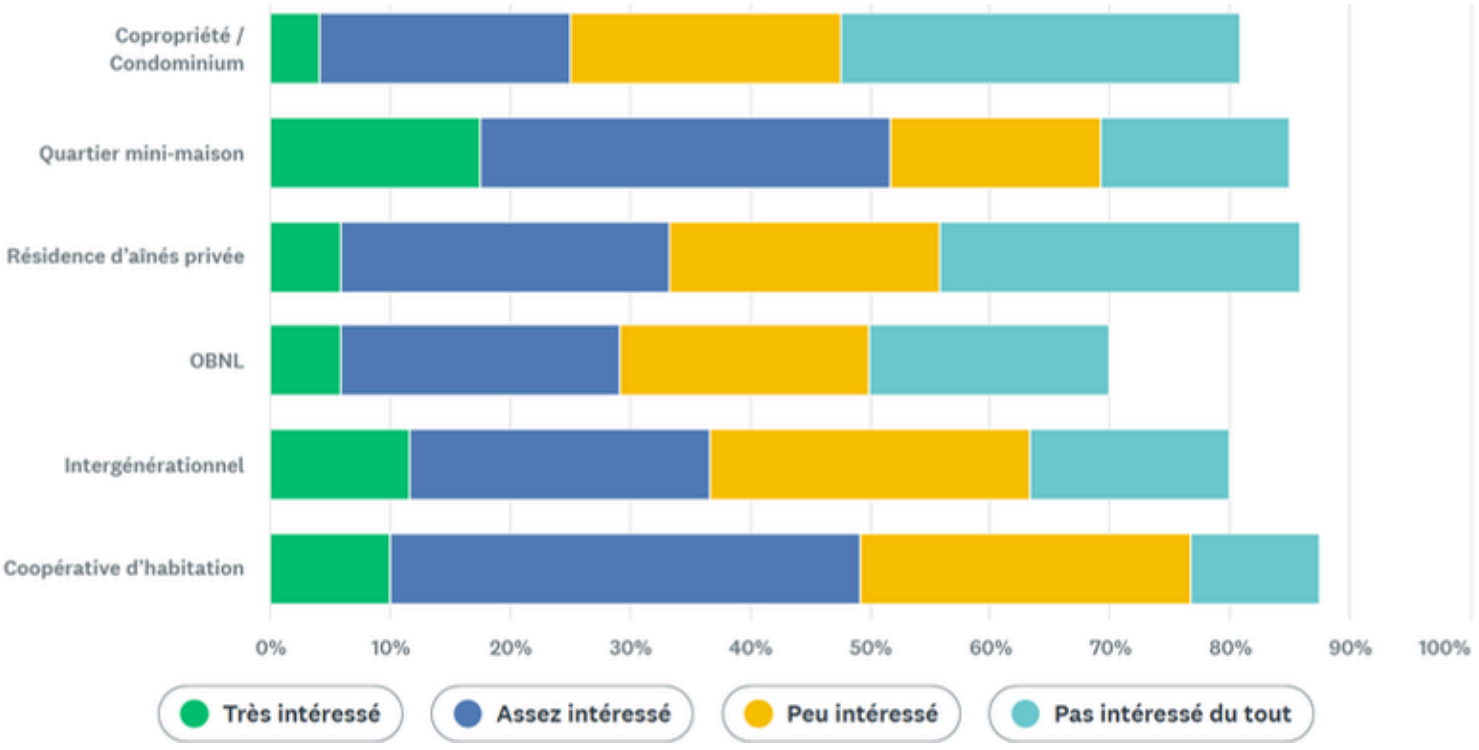
- **Les coopératives d'habitation** suscitent davantage d'intérêt que les condominiums, particulièrement chez les personnes plus âgées.
  NB: La résidence pour aînés (RPA) de Saint-Jean-Port-Joli est une coopérative d'habitation. Il est possible que cela ait eu une influence sur les répondants, car la RPA est connue sous le nom de "Coopérative d'habitation L'Accueil".

- **Les habitations de type intergénérationnel** suscitent globalement plus d'intérêt que les résidences pour aînés, sauf pour une partie du groupe des 76 à 85 ans.

- Un projet de **type mini-maison** intéresse plus de 60 % des répondants à cette question (62 personnes)
  - Cette proportion grimpe à 73 % pour les 76 ans à 85 ans.

- L'intérêt pour une **habitation de type OBNL** demeure limité, comparativement aux autres options.

L'intérêt à habiter dans des logements de ce type



Les personnes seules : une réalité à considérer

Près d'un répondant sur trois vit seul

Cette proportion augmente avec l'âge et devient majoritaire dès 85 ans.

Leurs besoins demeurent largement similaires. Certaines différences sont à mettre en lumière.

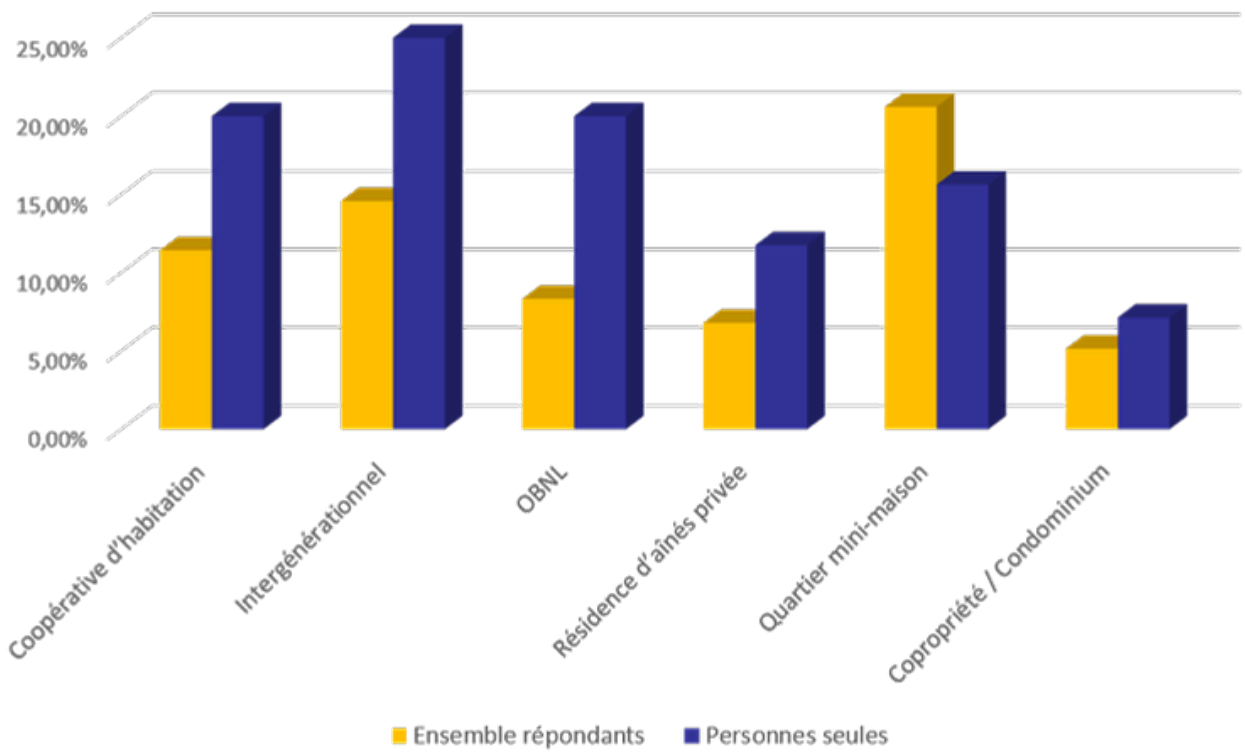
Par rapport aux répondants ne vivant pas seuls:

- Plus de répondants vivant seuls expriment un **besoin en logement moins grand** (1 chambre).
  - Une forte proportion (53 %) souhaite tout de même deux chambres.

- Des **préoccupations financières** sont plus souvent présentes chez les personnes vivant seules
  - 20 % estiment le coût de leur logement trop élevé.

- Un **intérêt et une mobilisation pour différents projets novateurs** sont plus présents chez les personnes vivant seules :

L'intérêt à habiter dans des logements de ce type



CINQ PERSONAS

Pour comprendre les besoins en habitation dans votre municipalité

Les personas sont des profils types qui illustrent différents besoins, préférences et réalités résidentielles.

Ils ne représentent pas des personnes réelles. Il s'agit plutôt des portraits synthétiques construits à partir des tendances observées.

Les personas permettent de mettre en contexte les résultats, de mieux comprendre la diversité des profils de personnes de 55 ans et plus et de susciter une réflexion sur les besoins à prendre en compte dans leurs actions en habitation.

Reconnaissez-vous un ou plusieurs personas de votre municipalité? Y aurait-il des personas qui devraient être ciblés en priorité? Et existe-t-il des opportunités qui pourraient répondre aux attentes de certains personas?











Persona 1 : La personne aînée attachée à son chez-soi



Viviane Picard & Michel Caron, 76 et 78 ans

Situation actuelle

Propriétaires de leur maison de 2 étages, acquise en 1980.

Leur fils et sa famille sont installés dans la région (MRC), leur fille vit à Québec. Ils reçoivent leurs petits-enfants quelques fois par année et apprécient les accueillir chez eux.

Ils se déplacent toujours en voiture pour faire leur épicerie et autres activités courantes.

Ils entretiennent eux-mêmes leur terrain, mais trouvent cette tâche de plus en plus difficile.

Ils se préoccupent de la situation du conjoint advenant le décès de l'un d'eux.

Aspirations

Profiter de leur résidence tout en conservant leurs habitudes et leur qualité de vie (entretien du jardin, etc.).

Contraintes

Fort attachement à leur résidence, ne veulent pas déménager ni transformer leur maison. ”Nous voulons rester chez nous le plus longtemps possible. Quand ce ne sera plus possible, nous passerons directement à une RPA avec services.“

Besoins

Besoin accru des services à domicile et, éventuellement, d’adaptation du logement.

Conséquences pour votre municipalité

Potentiels enjeux pour la municipalité :

- Des maisons unifamiliales non disponibles pour de jeunes familles.
- Peu d’investissements et de rénovations à venir. Pas d’améliorations du bâti (moins attractif pour futures familles).

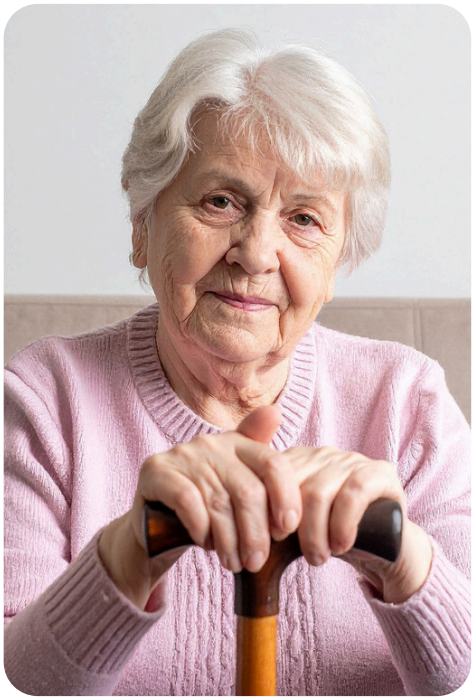
En revanche, advenant le développement de services à domicile :

- On maintient les populations en place.
- Les services de proximité peuvent être maintenus, voire développés s’ils sont bien orientés.
- L’implication bénévole peut être valorisée.

Pour répondre aux besoins de ce persona:

- Devrait-on développer des services orientés spécifiquement vers les personnes âgées?
- Des incitatifs à la rénovation peuvent-ils être envisagés en plus du *Programme RénoRégion* pour favoriser l'investissement dans des travaux d'entretien et de rénovation du bâti?

Persona 2: La personne aînée à revenu modeste



Hélène Pelletier, 68 ans

Situation actuelle

Vit seule dans un bungalow acquis avec son mari en 1982.

Femme au foyer, ses trois enfants sont installés à La Pocatière, L'Islet et Lévis. Elle reçoit parfois ses petits-enfants, notamment pour les garder.

Elle se déplace avec sa voiture pour faire son épicerie et autres affaires courantes.

Elle fait l'entretien de son terrain, mais trouve ça de plus en plus compliqué. L'entretien de la maison depuis le décès de son mari n'est plus réalisé adéquatement (toiture, etc.).

Elle a peu d'implication dans sa communauté et se sent parfois isolée dans sa communauté.

Aspirations

Elle souhaiterait briser quelque peu l'isolement, mais a peu d'habitude sociale. Elle souhaiterait un logement mieux adapté (plus petit, etc.).

Contraintes

Capacité financière limitée à un coût de logement maximal d'environ 650 $ par mois.

Besoins

Une solution pour :

- Briser son isolement;
- Faciliter ses tâches quotidiennes et d'entretien de la maison.

Conséquences pour votre municipalité

Potentiels enjeux pour la municipalité :

- Un parc immobilier qui peut se dégrader.
- Des maisons unifamiliales non disponibles pour de jeunes familles.

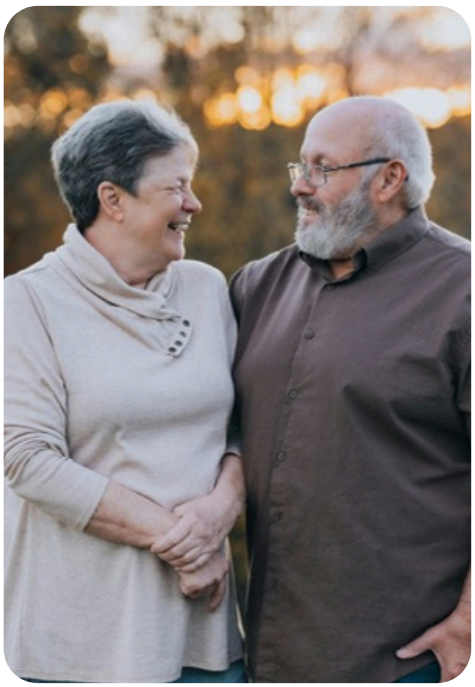
En revanche, advenant le développement d'un soutien adapté à leurs besoins :

- On maintient les populations en place.

Pour répondre aux besoins de ce persona:

- Peut-on envisager le rachat de sa propriété par un tiers (privé ou organisme de développement de l'immobilier) si une clause de maintien à domicile est instaurée ?
- Un logement locatif abordable dans la municipalité pourrait-il répondre à ses attentes ?

Persona 3: La personne aînée pragmatique



Chantale Ouellet & Hervé Gamache, 66 et 69 ans

Situation actuelle

Propriétaires de leur maison de rang d'un étage, acquise en 1986.

Retraités du secteur manufacturier et des services communautaires, leurs deux enfants sont installés dans la municipalité voisine (un seul petit-enfant).

Ils se déplacent en voiture pour l'ensemble de leurs activités.

Ils constatent que plusieurs travaux d'entretien de la maison sont bientôt à entreprendre (refaire une partie du revêtement extérieur, changer plusieurs fenêtres). Avec un handicap aux genoux, Hervé a de la difficulté à assurer l'entretien de son grand terrain boisé.

De plus, des loisirs tels que la motoneige ou le quad ne sont plus praticables. Ils sont peu impliqués dans leur communauté.

Aspirations

Ils souhaiteraient ne plus avoir à se soucier de l'entretien d'une maison.

Contraintes

Avec l'ensemble de leurs avoirs cumulés, ils ont la possibilité de consacrer plus de 1 500$/mois pour se louer un logement.

Besoins

Un loyer de type 4 ½ ou 5 ½.

Conséquences pour votre municipalité

Potentiels enjeux pour la municipalité :

- Il n'existe pas assez de logements disponibles pour eux dans les municipalités;
- Ils seront contraints de migrer vers La Pocatière ou encore Montmagny;
- Peu d'investissements à venir, peu de perspectives d'amélioration du parc immobilier.

En revanche, advenant le développement de logements adaptés à leurs besoins :

- On maintient les populations en place;
- Les services de proximité peuvent être maintenus, voire développés si bien orientés;
- Des maisons unifamiliales se libèrent pour de jeunes familles.

Pour répondre aux besoins de ce persona:

Peut-on envisager le développement de logements locatifs avec des standards plus élevés, comme par exemple une grande terrasse, un ascenseur, une insonorisation efficace.



Persona 4: L'adaptateur attaché à son territoire



Gilles Samson et Odile Bouchard, 61 et 57 ans

Situation actuelle

Vivent dans leur maison à deux étages depuis 26 ans.

Leurs enfants occupent un premier emploi à Québec et à Montréal. Ceux-ci pourraient avoir un intérêt à s'installer en région advenant une offre d'emploi à la mesure de leurs études.

Ils se déplacent en voiture pour l'ensemble de leurs activités.

Ils font l'entretien de leur terrain, mais trouvent ça de plus en plus contraignant.

Les deux sont impliqués dans leur communauté (entraîneur au hockey et comité des loisirs) et amateurs de voyages de chasse et de pêche. Actuellement, ils se questionnent sur l'intérêt de conserver leur maison qu'ils trouvent vide à la suite du départ des enfants.

Aspirations

Ils réfléchissent à leurs projets de retraite.

Contraintes

Ils sont bien dans leur communauté et leur habitation, mais se questionnent sur l'intérêt d'entretenir une maison, depuis peu, devenue trop grande pour eux.

Besoins

Une solution pour :

- Réduire la taille de leur maison et donc l'entretien;
- Continuer à s'impliquer dans la communauté, notamment en contribuant à l'intégration de nouvelles familles.

Conséquences pour votre municipalité

Potentiels enjeux pour la municipalité :

- Des maisons unifamiliales non disponibles pour de jeunes familles;
- Un risque de voir un ménage quitter la région;
- Peu d'investissements à venir, pas d'amélioration du bâti.

En revanche, advenant la mise en place de leviers pour stimuler la transformation de leur maison en bi-logement :

- On maintient les populations en place;
- On diversifie et augmente l'offre de logement.

Pour répondre aux besoins de ce persona:

- Peut-on penser que ces personnes aînées sont prêtes à s'investir dans un projet collectif voire à convertir leur maison pour rester autonome tout en restant attachés à leur territoire?
- Ou encore seraient-elles favorables à transformer leur maison unifamiliale pour une habitation intergénérationnelle ou une location de duplex.
- Développer des leviers pour stimuler la transformation de ces maisons est-il envisageable?

Persona 5: La personne aînée sociale connectée



Isabelle Charbonneau, 63 ans

Situation actuelle

Divorcée, elle vit seule dans sa maison de rang à deux étages acquise avec son mari en 2003.

Retraitée de la fonction publique, ses trois enfants vivent dans la grande région de Montréal.

Elle fait couramment des déplacements à Montréal et sa famille vient aussi la visiter régulièrement.

Elle trouve l'entretien de son terrain de plus en plus contraignant. Les coûts d'entretien de la maison lui apparaissent aussi coûteux.

Elle est bénévole dans un centre d'art de la région. En tant que néorurale, elle apprécie s'impliquer dans sa communauté et pour des causes spécifiques (environnement, etc.).

Aspirations

Elle souhaiterait s'impliquer dans un projet d'habitat qui lui permettrait d'être en harmonie avec ses valeurs sociales et ses besoins de socialisation.

Contraintes

Elle n'a pas la capacité de développer à elle seule un projet qui correspondrait à ses idéaux. Vivant seule, elle possède certaines limites financières.

Besoins

Un groupe de citoyens partageant les mêmes ambitions en termes de développement de l'habitat :

- Un cadre communautaire avec une dimension *innovation sociale*;
- Des projets de type : propriétés collectives, mini-maisons, etc.

Conséquences pour votre municipalité

Potentiels enjeux pour la municipalité :

- Des maisons unifamiliales non disponibles pour de jeunes familles;
- Peut créer une mobilisation dans la communauté pour le développement de projets spécifiques.

En revanche, advenant la mise en place de projets innovants :

- Peut agir comme initiatrice de projets et mobilisatrice citoyenne;
- On maintient les populations en place;
- On améliore l'attractivité de la municipalité.

Pour répondre aux besoins de ce persona:

Ce groupe de personnes est souvent minoritaire au sein d'une municipalité, mais à l'échelle de plusieurs municipalités ou de la MRC, un bassin de population peut être identifié et mis en contact pour réfléchir ensemble.



Ressources utiles pour aller plus loin

Cliquez sur les liens pour découvrir:

- Notre boîte à outils du projet HACA, regroupant des fiches techniques, des guides et des références pour soutenir vos démarches en habitation
- “Le logement des aînés au Canada: Le guide du marché des plus de 55 ans” de la SCHL
- La page du projet HACA pour en apprendre plus sur ce projet.