

TABLE DE PRÉSENTATION

- **Tables des matières** (page titre, résumé, remerciement et toutes les tables)
- **Introduction**
- **Chapitre I : problématique et méthodologie**
- **Chapitre II : cadre de référence et principaux concepts**
- **Section A : portrait de l'aménagement du territoire et du parc de logements** (section A, chap. III et IV, figure 3 et fiches 68-73)
- **Section B : les mobilités spatiales dans l'agglomération d'Alma** (section B, chap V et chap. VI)
- **Section C : les changements engendrés par le complexe industriel Alcan et ses nouveaux arrivants sur le parc de logements** (inclue section C, chap. VII et chap. VIII)
- **Chapitre IX : discussion sur les étapes d'un modèle de suivi sur le parc de logements**
- **Conclusion**
- **Bibliographie**
- **Annexes** (ensemble des annexes et questionnaire)

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À CHICOUTIMI

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À CHICOUTIMI
COMME EXIGENCE PARTIELLE
DE LA MAÎTRISE EN ÉTUDES ET INTERVENTIONS RÉGIONALES**

par

CHANTALE DOUCET

**LES IMPACTS DE L'IMPLANTATION D'UN MÉGAPROJET INDUSTRIEL SUR
LE PARC INTERMUNICIPAL DE LOGEMENTS:
LE CAS DU COMPLEXE INDUSTRIEL ALCAN À ALMA
(SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN, QUÉBEC)**

**Dans le cadre du programme de recherche Modélisation du suivi des impacts sociaux de
l'aluminerie Alma**

SEPTEMBRE 2000

RÉSUMÉ

L'implantation d'un projet industriel majeur en milieu habité entraîne-t-il des changements sur le parc de logements de la municipalité d'accueil et des municipalités voisines ? Lors de l'implantation d'un projet majeur de développement susceptible d'entraîner des impacts, le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement évalue les changements de façon à promouvoir un développement durable. Or, dans ce processus, les changements résidentiels sont rarement pris en considération et le lien entre l'implantation d'un projet industriel et le logement demeure un phénomène méconnu. Pourtant, le logement, principale composante de la qualité de vie des résidents, est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire, de la planification et de la gestion urbaine et du développement des communautés. L'étude d'un cas spécifique, impliquant l'implantation d'un projet industriel majeur en milieu habité, fournit un éclairage nouveau dans le domaine de l'habitation, de l'évaluation environnementale et du suivi des impacts sociaux.

En 1998, la municipalité d'Alma (Saguenay–Lac-Saint-Jean, Québec) accueille un projet industriel d'envergure sur son territoire : le complexe industriel Alcan. Tel que décrit dans l'*Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma* (SNC-Lavalin, 1997), l'aluminerie de remplacement évaluée à 1,7 milliards de dollars requiert 2 100 travailleurs de la construction lors de la période de pointe sur le chantier et 250 nouveaux travailleurs permanents pour l'exploitation de l'aluminerie. Malgré l'envergure du projet, les impacts sur le parc de logements n'ont pas été envisagés dans l'étude d'impact. En réalité, la variable du logement sera-t-elle modifiée par l'implantation du complexe industriel Alcan ?

Ce mémoire s'intègre dans le projet de recherche sur la *modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma* sous la thématique de l'aménagement du territoire. Ce programme longitudinal d'une durée de cinq ans (1997-2002) vise à produire un modèle de suivi des impacts sociaux pour le complexe industriel Alcan. La présente recherche est en quelque sorte un suivi car elle observe, en temps réel, l'évolution du marché résidentiel durant les deux premières années de la construction du complexe industriel Alcan et elle anticipe des futurs changements. Ces observations et ces anticipations ont permis d'identifier des indicateurs pertinents à intégrer dans un modèle de suivi.

Pour identifier ces indicateurs, nous avons privilégié la collecte de données déjà existantes sur le logement (Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement, municipalités et Municipalité régionale de comté (MRC) concernées par le projet industriel, Alcan, etc.). Des observations sur le terrain, des entretiens avec les intervenants du milieu local et régional et des enquêtes viennent compléter les informations manquantes. Ces données sont stockées et analysées dans une base de données géoréférencées pour des fins de surveillance des impacts sur le logement.

Dans la recherche, les indicateurs pertinents pour un modèle de suivi sur le logement sont identifiés selon trois étapes:

- Étape 1 : la réalisation d'un portrait de l'aménagement du territoire et du parc de logements de l'agglomération d'Alma ;
- Étape 2 : l'exploration des principales tendances de mobilités spatiales sur le territoire et l'estimation du nombre de nouveaux arrivants avec l'implantation du complexe industriel ;
- Étape 3 : l'identification et l'anticipation des changements engendrés par un projet industriel sur le parc de logements à l'échelle intermunicipale.

La première étape positionne les secteurs résidentiels de l'agglomération d'Alma dans leur milieu ; un milieu à la fois industriel, agricole, commercial et touristique. La répartition spatiale du parc de logements, les modes d'occupation du logement, les types de logements, les développements résidentiels, le taux d'inoccupation des logements locatifs, la valeur des logements locatifs, l'état du logement et l'anticipation de la qualité de l'environnement des quartiers par les Almatois sont les indicateurs choisis pour décrire la situation et l'évolution du parc de logements de l'agglomération d'Alma avant l'implantation du complexe industriel Alcan.

La deuxième étape de la recherche étudie les mobilités spatiales avant, pendant et après l'implantation du projet industriel. Avant la construction du complexe industriel Alcan, l'agglomération d'Alma enregistre un solde migratoire négatif. Les perspectives démographiques pour les années futures démontrent que cette tendance se poursuivra. Or l'arrivée de nouveaux travailleurs dans le cadre de l'implantation du complexe industriel Alcan vient modifier ces tendances. Avec la méthode des scénarios, nous estimons que près de 2 000 travailleurs provenant de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean seront présents lors de la période de pointe de la construction du complexe industriel Alcan (été 2000).

Les changements résidentiels lors de l'implantation d'une aluminerie en milieu habité constitue la troisième étape du modèle de suivi. L'analyse de l'évolution du parc de logements des municipalités québécoises, qui ont accueilli une aluminerie depuis les dernières années, a permis de distinguer des changements démographiques et résidentiels : croissance de la population, croissance résidentielle, diminution de la proportion de logements locatifs, augmentation dans la revente de résidence et sur la valeur marchande des résidences, stimulation du développement résidentiel, pénurie de logements locatifs et augmentation du coût du loyer. Le suivi de l'évolution résidentielle de l'agglomération d'Alma durant les deux premières années de construction de l'aluminerie démontre des changements similaires: augmentation dans la mise en vente des résidences et dans la construction résidentielle et pénurie de logements locatifs. Des changements au cours des prochaines années sont également anticipés.

Des changements imprévus sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma ont été identifiés au cours de la recherche. L'utilité d'un suivi sur le parc de logement lors de l'implantation d'un projet industriel en milieu habité est donc démontrée. De plus, la

recherche raffine les connaissances concernant les liens entre l'implantation d'un projet industriel, les changements démographiques et les changements résidentiels. L'appropriation de ces connaissances par les acteurs peut améliorer la gestion et la planification urbaine.

REMERCIEMENTS

Mes remerciements vont d'abord à ma directrice de recherche, Christiane Gagnon. Sa grande disponibilité, son aide et son soutien constant tout au long de ce travail, sa rigueur scientifique, son perfectionnisme et sa créativité sont des qualités qui m'ont encouragée à poursuivre et à terminer mon mémoire de recherche. Merci également Christiane pour avoir eu l'idée brillante de mettre en place un programme de recherche sur le suivi des impacts sociaux, un domaine riche d'avenir et plein de promesses. Merci de m'avoir confié la variable du logement dans le cadre de ce projet. Tous mes compliments pour avoir constitué une si belle équipe de recherche !

Mes remerciements vont ensuite aux membres de l'équipe de recherche, des personnes dynamiques, innovatrices, compétentes et débordantes de talents. Avec votre support, vos idées créatrices, votre énergie, avec les nombreuses discussions et le partage des expériences de la recherche, j'ai développé le goût de travailler en équipe.

Je remercie également les partenaires financiers soit, Alcan, le Centre québécois de la recherche et de développement de l'aluminium (CQRDA), la Fondation de l'Université du Québec à Chicoutimi (FUQAC) et l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC). Sans votre support financier, le programme de recherche et mon mémoire n'auraient pu suivre leur cours. Un merci particulier aux membres du *Projet d'usine Alma* (Alcan) pour leurs précieuses collaborations : leur disponibilité, l'efficacité et la rapidité avec laquelle j'ai obtenu les informations souhaitées ont été grandement appréciées.

Enfin, merci aux intervenants du milieu local et régional qui ont contribué à ma recherche par leur intérêt, en fournissant des réponses à mes questions et en amenant de nouvelles pistes de recherche. Un merci spécial à Monsieur Jean-Claude Lusinchi, directeur du service d'urbanisme et de planification socio-économique d'Alma, pour sa collaboration tout au long de ma recherche.

Chantale

TABLE DES MATIÈRES

RÉSUMÉ	.....	i
REMERCIEMENTS	.....	ii
TABLE DES MATIÈRES	.....	v
LISTE DES FIGURES	.....	x
TABLE DES TABLEAUX	.....	xiii
LISTE DES FICHES	.....	xiv
TABLE DES ANNEXES	.....	xv
<hr/>		
INTRODUCTION	.....	1
<hr/>		
CHAPITRE I	PROBLÉMATIQUE ET MÉTHODOLOGIE : LE LOGEMENT ET LE PROCESSUS QUÉBÉCOIS D'ÉVALUATION ET D'EXAMEN DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	.....8
1.	Le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement	.....10
2.	Les lacunes du processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement	.....13
3.	Le cas de l'implantation du complexe industriel Alcan à Alma au Saguenay–Lac-Saint-Jean	.....14
4.	Le processus d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement pour le complexe industriel Alcan	.....15
5.	L'étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma	.....16
6.	Le projet de modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie d'Alma	.....17
7.	L'aménagement du territoire dans l'étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma	.....18
8.	L'hypothèse : la construction et l'exploitation d'un mégacomplexe industriel entraînent des changements démographiques et résidentiels	.....20
9.	Les questions de recherche	.....21
10.	Les objectifs de la recherche	.....24
11.	La méthodologie de la recherche	.....25
11.1	Les sources de données de deuxième main	.....26
11.2	Les sources de données de première main	.....29
11.3	Les instruments utilisés pour le traitement des données	.....31
11.4	Les aspects éthiques de la recherche	.....32
<hr/>		
CHAPITRE II	CADRE DE RÉFÉRENCE ET PRINCIPAUX CONCEPTS : DU DÉVELOPPEMENT VIABLE À LA QUALITÉ DE VIE	.....34
12.	Le développement durable	.....35
13.	Une approche du développement durable : la planification	.....37
14.	Un outil de développement durable et de planification: l'évaluation environnementale	.....38
15.	Le suivi : pour une amélioration des connaissances des impacts sociaux	.....39

5. La Qualité de vie, facteur de développement urbain viable	40
6. Le logement, principale composante du développement urbain viable	42
7. Les lacunes concernant l'information sur le logement	45
7.1 L'information sur la demande de logement	45
7.2 Les liens entre la croissance démographique et les logements	46
Conclusion	50

SECTION A: PORTRAIT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU PARC DE LOGEMENTS	51
---	-----------

CHAPITRE III : PORTRAIT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION D'ALMA	53
1. La localisation du territoire à l'étude	54
1.1 Le Saguenay–Lac-Saint-Jean	55
1.2 Ville d'Alma : une localisation stratégique entre deux microrégions	55
1.3 Localisation du complexe industriel Alcan	57
1.4 Délimitation du territoire pour l'étude du logement : l'agglomération d'Alma	58
2. L'organisation spatiale du territoire de l'agglomération d'Alma, d'hier à aujourd'hui	59
2.1 La naissance de l'agglomération d'Alma	59
2.2 L'eau, un atout majeur	61
2.3 Une occupation industrielle historique	62
2.4 Une vocation agricole prospère	63
2.5 Une vocation de commerces et de services	64
2.6 Une vocation touristique en voie d'affirmation	64
3. L'utilisation du territoire dans les secteurs de l'agglomération d'Alma	65
Conclusion	74

CHAPITRE IV : PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION D'ALMA	75
1. Répartition spatiale du parc de logements dans l'agglomération d'Alma	77
2. Les modes d'occupations du logement : les propriétaires et les locataires	79
3. Les types de logements	82
4. Les développements résidentiels dans l'agglomération d'Alma	85
4.1 Les périodes de développement résidentiel dans l'agglomération d'Alma	86
4.2 Évolution de la construction résidentielle entre 1988 et 1996 pour la ville d'Alma et les municipalités limitrophes	89
4.3 Les terrains disponibles pour de futures constructions résidentielles dans l'agglomération d'Alma	91
5. Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma	92
6. La valeur des logements dans l'agglomération d'Alma	96
7. La valeur des logements locatifs dans l'agglomération d'Alma	99
7.1 Le prix des logements locatifs à Alma	100
7.2 Les ménages locataires qui ont de la difficulté à payer leur loyer	101
8. L'état du logement : les rénovations dans l'agglomération d'Alma	102
8.1 Les rénovations résidentielles réalisées à Alma entre 1987 et 1996	103
8.2 Les logements nécessitant des réparations majeures dans l'agglomération d'Alma	104
9. Anticipation de la qualité de l'environnement des quartiers à Alma	106

Conclusion	108
------------	-----

SECTION B: LES MOBILITÉS SPATIALES DANS L'AGGLOMÉRATION D'ALMA	110
---	------------

CHAPITRE V: PORTRAIT DES MOBILITÉS SPATIALES DANS L'AGGLOMÉRATION D'ALMA	113
---	------------

1. L'évolution démographique de l'agglomération d'Alma, 1981-1996	114
2. Les migrations dans l'agglomération d'Alma, 1991-1996	120
2.1 Les soldes migratoires dans l'agglomération d'Alma	121
2.2 L'origine et la destination des migrants entre 1991 et 1996	121
2.3 Les échanges migratoires entre les municipalités de l'agglomération d'Alma et la MRC Lac-Saint-Jean-Est	124
2.4 Les émigrants sont des jeunes	125
3. Les déménagements intramunicipaux et les raisons qui incitent les gens à déménager dans l'agglomération d'Alma	128
3.1 Les Canadiens et le déménagement	128
3.2 Les facteurs de déménagement pour les citoyens d'Alma	129
3.3 Profil des répondants qui veulent déménager	129
4. Les tendances socio-démographiques et les liens avec le logement	136
4.1 La diminution de la taille des ménages	136
4.2 L'accès à la propriété est valorisé	138
5. Les perspectives démographiques dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est	139
Conclusion	141

CHAPITRE VI : SCÉNARIOS DE MOBILITÉS SPATIALES DES NOUVEAUX TRAVAILLEURS	143
---	------------

1. La pertinence de l'utilisation des scénarios	145
2. Les travailleurs de la construction	146
2.1 Portrait des travailleurs de la construction dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean	148
2.2 Les scénarios démographiques: le nombre de travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean	150
3. Le personnel de gérance	157
3.1 Le profil des répondants	159
3.2 Les répondants qui ont déménagé suite à leur contrat pour le projet de l'aluminerie Alma	160
3.3 Les répondants qui n'ont pas déménagé suite à leur contrat pour le projet de l'aluminerie Alma	167
4. Les représentants des fournisseurs	169
5. Les emplois permanents pour l'exploitation de l'aluminerie	170
6. Les migrations d'ordre économique indirectement reliées à l'aluminerie Alma	174
6.1 L'établissement de nouvelles entreprises	174
6.2 Les emplois indirects générés par les emplois permanents à l'usine	175
6.3 La diminution des taxes des contribuables	176
7. Le scénario global	177
Conclusion	179

**SECTION C : LES CHANGEMENTS ENGENDRÉS PAR LE COMPLEXE
INDUSTRIEL ALCAN ET SES NOUVEAUX ARRIVANTS SUR
LE PARC DE LOGEMENTS181**

**CHAPITRE VII : LES CHANGEMENTS ENGENDRÉS PAR L'IMPLANTATION D'UNE
ALUMINERIE SUR LE PARC DE LOGEMENTS DE QUATRE
MUNICIPALITÉS AU QUÉBEC : BÉCANCOUR, DESCHAMBEAULT,
LATERRIÈRE ET SEPT-ÎLES183**

1. Le cas de Bécancour, Deschambault, Laterrière et Sept-Îles	185
1.1 La croissance démographique	186
1.2 L'évolution résidentielle	189
1.3 Évolution des logements locatifs	190
1.4 L'évolution de la valeur des résidences	191
1.5 Évolution de la mobilité de la population	192
2. Le cas de Sept-Îles	194
2.1 Le marché de la revente	195
2.2 La valeur marchande des résidences	196
2.3 Les développements résidentiels	197
2.4 Le taux d'inoccupation des logements locatifs	198
2.5 L'évolution des mises en chantier de logements locatifs à Sept-Îles	199
2.6 La valeur du logement locatif	200
Conclusion	202

**CHAPITRE VIII : LE CAS DE L'AGGLOMÉRATION D'ALMA : LES CHANGEMENTS
PRÉSENTS ET FUTURS DE L'IMPLANTATION DU COMPLEXE
INDUSTRIEL ALCAN SUR LE PARC DE LOGEMENTS204**

1. Le marché de la revente de résidences	206
1.1 La mise en vente de résidences	207
1.2 L'achat de résidences	207
1.3 Les secteurs les plus recherchés pour l'achat de résidences à Alma	210
2. La valeur marchande des résidences	213
3. Les développements résidentiels à Alma	220
3.1 Évolution de la construction résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale à Alma	221
3.2 Anticipation de l'augmentation des mises en chantier	225
3.3 La valeur des mises en chantiers unifamiliales	226
4. Le taux d'inoccupation des logements locatifs	227
5. Le prix des loyers à Alma	230
6. La rénovation résidentielle à Alma	231
6.1 Les logements locatifs créés lors de rénovations résidentielles	233
7. Les changements résidentiels dans les municipalités limitrophes d'Alma	235
Conclusion	237

CHAPITRE IX : LES ÉTAPES D'UN MODÈLE DE SUIVI SUR LE PARC DE LOGEMENTS

	.....	238
1. Les changements sur le parc de logements	.....	240
1.1 Les changements démographiques: l'arrivée de nombreux travailleurs dans l'agglomération d'Alma	.....	242
1.2 Les changements observés sur le parc de logements	.....	244
1.3 Les anticipations	.....	244
1.4 Les mécanismes du marché résidentiel et les changements	.....	245
1.5 Les changements sur le logement se produisent essentiellement à l'échelle municipale	.....	246
1.6 La temporalité des changements sur le parc de logements	.....	248
1.7 Les différentes mesures adoptées par les acteurs du milieu en lien avec les changements démographiques et résidentiels	.....	249
2. Les étapes d'un modèle de suivi intégrant les changements sur le parc de logements	.....	252
2.1 Étape 1 : les portraits de l'aménagement du territoire et du parc de logements	.....	253
2.2 Étape 2 : les mobilités spatiales des citoyens de la région et des nouveaux travailleurs	.....	256
2.3 Étape 3 : les changements sur le parc de logements à l'échelle municipale	.....	258
2.4 La collecte, la source et le traitement des données	.....	260
2.5 Qui va faire le suivi sur le parc de logements?	.....	262
3. Les recommandations	.....	265
3.1 Recommandations pour les études d'impacts sur l'environnement lors de la planification d'un projet industriel	.....	265
3.2 Recommandations pour les municipalités qui accueillent un projet industriel	.....	266
3.3 Recommandations pour les promoteurs d'un projet industriel	.....	267
3.4 Recommandations sur la méthodologie du suivi	.....	267
4. L'utilité de la recherche et la pertinence d'un suivi sur le logement	.....	268

CONCLUSION : RETOUR SUR LES CHANGEMENTS RÉSIDENTIELS ENTRAÎNÉS PAR LA CONSTRUCTION DU MÉGACOMPLEXE INDUSTRIEL ALMA

1. Les principaux changements démographiques et résidentiels	.....	271
1.1 L'implantation du complexe industriel Alcan a entraîné un apport temporaire de population dans l'agglomération d'Alma	.....	271
1.2 L'apport de population engendré par la construction du complexe industriel Alcan a provoqué des changements imprévus sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma	.....	273
2. Les modalités du suivi à venir	.....	275
2.1 Les questions soulevées par la recherche	.....	277
2.2 Le suivi du parc de logements par les planificateurs municipaux	.....	279

BIBLIOGRAPHIE

.....**281**

LISTE DES FIGURES

Figure 1 :	Localisation du Saguenay–Lac-Saint-Jean dans la province de Québec (Canada).....	55
Figure 2 :	Une localisation stratégique dans une vaste région	56
Figure 3 :	Localisation de l'aluminerie Alma et des infrastructures connexes	57
Figure 4 :	Le territoire à l'étude, l'agglomération d'Alma	58
Figure 5 :	Anciennes localités qui ont formé Ville d'Alma	60
Figure 6 :	L'agglomération d'Alma divisée en 18 secteurs homogènes	66
Figure 7 :	Répartition des logements dans l'agglomération d'Alma	77
Figure 8 :	Les logements loués dans l'agglomération d'Alma, 1996	81
Figure 9 :	Les types de logements pour les municipalités de l'agglomération d'Alma, 1996	83
Figure 10 :	les périodes de développement résidentiel des secteurs de l'agglomération d'Alma	86
Figure 11 :	Les principales périodes de développements résidentiels, agglomération d'Alma	88
Figure 12 :	Évolution de la construction résidentielle entre 1988 et 1996 pour la ville d'Alma	89
Figure 13 :	Évolution des constructions résidentielles entre 1988 et 1997 pour Delisle, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire	91
Figure 14 :	Taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma, 1990-1996	93
Figure 15 :	Taux d'inoccupation des logements locatifs par type à Alma en 1996	95
Figure 16 :	Proportion des types de logements locatifs à Alma en 1996	95
Figure 17 :	Évolution de la valeur du logement dans l'agglomération d'Alma, 1986-1996	97
Figure 18 :	Valeur des logements, agglomération d'Alma, 1996	98
Figure 19 :	Évolution de la valeur du coût mensuel du logement locatif à Alma en 1990 et 1997	100
Figure 20 :	Évolution de la valeur des rénovations résidentielles à Alma entre 1987 et 1996.....	103
Figure 21 :	Les logements nécessitant des réparations majeures, agglomération d'Alma, 1996	105
Figure 22 :	Anticipation de la qualité de l'environnement des quartier selon les citoyens d'Alma en 1998	107
Figure 23 :	Évolution démographique à Alma entre 1986 et 1996	116
Figure 24 :	Évolution démographique à Delisle entre 1986 et 1996	117
Figure 25 :	Évolution démographique à Saint-Bruno entre 1986 et 1996	117
Figure 26 :	Évolution démographique à Saint-Gédéon entre 1986 et 1996	118
Figure 27 :	Évolution démographique à Saint-Nazaire entre 1986 et 1996	118
Figure 28 :	Origine des immigrants pour les municipalités de l'agglomération d'Alma, 1991 à 1996	122
Figure 29 :	Destination des immigrants pour les municipalités de l'agglomération d'Alma, 1991 à 1996	123
Figure 30 :	Les principaux soldes migratoires entre les municipalités de l'agglomération d'Alma et les municipalités de la MRC Lac-Saint-Jean-Est	124
Figure 31 :	Taux migratoire par groupe d'âge, MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1991-1996	126
Figure 32 :	Évolution du nombre d'étudiants au Cégep d'Alma entre 1980 et 1996	127
Figure 33 :	Les raisons de déménager des Almatois en 1998	130

Figure 34 :	Les raisons de ne pas déménager des Almatois en 1998	.....133
Figure 35 :	Perspectives démographiques de la population de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1991-2016	.....140
Figure 36 :	Perspectives démographiques des ménages de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1991-2016	.....140
Figure 37 :	Répartition des travailleurs de la construction, Saguenay–Lac-Saint-Jean, 1996	.....149
Figure 38 :	Prévision du nombre de travailleurs de la construction requis sur le chantier Alcan entre mai 1999 et septembre 2001	.....153
Figure 39 :	Estimation des travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région du SLSJ	.....156
Figure 40 :	L'âge des répondants	.....160
Figure 41 :	La scolarité des répondants	.....160
Figure 42 :	L'année du déménagement	.....160
Figure 43 :	Lieu de provenance des travailleurs qui ont déménagé	.....161
Figure 44 :	Lieu de résidence des répondants qui ont déménagé	.....162
Figure 45 :	Nombre de personnes qui ont déménagé avec les répondants	.....162
Figure 46 :	Nombre de nouveaux résidents et ménages par secteur	.....163
Figure 47 :	Le type de logement habité	.....164
Figure 48 :	Le critère déterminant dans le choix d'un logement	.....165
Figure 49 :	Appréciation du coût du logement	.....165
Figure 50 :	La difficulté de trouver un logement	.....166
Figure 51 :	Le personnel de gestion qui déménagera après la fin de leur contrat	.....167
Figure 52 :	Lieu de résidence du personnel de gestion qui n'ont pas déménagé	.....168
Figure 53 :	Nombre de représentants des fournisseurs d'Alcan	.....170
Figure 54 :	Lieu de résidence des travailleurs d'Alcan de l'usine Isle-Maligne et Alma, SLSJ, 1998	.....172
Figure 55 :	Scénario global regroupant les travailleurs provenant de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean par mois (mai 1999 - décembre 2001)	.....178
Figure 56 :	Évolution de la population pour les municipalités de Sept-îles, Deschambeault, Bécancour et Lateterrière, 1981-1996	.....186
Figure 57 :	Évolution du nombre de logements à Deschambeault, Sept-îles, Bécancour et Laterrière	.....189
Figure 58 :	Évolution du pourcentage de logements locatifs à Deschambeault, Sept-îles, Bécancour et Laterrière	.....190
Figure 59 :	Évolution de la valeur des résidences à Deschambeault, Sept-îles, Bécancour et Laterrière	.....192
Figure 60 :	Évolution du pourcentage de la population mobile à Deschambeault, Sept-îles, Bécancour et Laterrière	.....193
Figure 61 :	Évolution du nombre de résidences vendues à Sept-Îles	.....196
Figure 62 :	Évolution de la valeur marchande des résidences	.....196
Figure 63 :	Évolution du développement résidentiel (unifamiliale, bifamiliale et en rangées) à Sept-îles	.....197
Figure 64 :	Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs à Sept-îles	.....198
Figure 65 :	Évolution des mises en chantiers multifamiliales à Sept-Îles	.....199
Figure 66 :	Évolution du coût moyen des loyers (3 chambres et plus) à Sept-Îles	.....201
Figure 67 :	Le nombre de résidences vendues à Alma entre 1997 et 1999	.....208
Figure 68 :	Nombre de résidences unifamiliales existantes vendues pour l'agglomération Chicoutimi-Jonquière, 1997-1999	.....210
Figure 69 :	Les secteurs les plus recherchés pour l'achat de résidences à Alma, 1997-1999	.....211
Figure 70 :	L'évaluation, le prix de vente demandé et le prix vendu des résidences à Alma (médiane), 1997-1999	.....214
Figure 71 :	Résidences vendues par catégorie de la valeur marchande résidentielle à Alma	.....215

Figure 72 :	Évolution de la valeur marchande des résidences à Alma	.....216
Figure 73 :	Valeur marchande des maisons détachées et jumelées vendues dans l'agglomération Chicoutimi-Jonquière	.....218
Figure 74 :	Évolution des constructions résidentielles à Alma 1996-1999	.....222
Figure 75 :	Principaux secteurs de constructions résidentielles à Alma, 1997-1998-1999	.....224
Figure 76 :	La valeur des mises en chantier unifamiliales à Alma	.....226
Figure 77 :	Taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma	.....228
Figure 78 :	Loyer moyen mensuel des logements locatifs (3 chambres et plus) à Alma	.....230
Figure 79 :	Évolution du nombre de permis octroyés pour la rénovation résidentielle à Alma	.....231
Figure 80 :	Évolution de la valeur des permis octroyés pour la rénovation résidentielle à Alma	.....231
Figure 81 :	Localisation des plaintes en lien avec le logement	.....233
Figure 82 :	Nombre de logements créés à Alma lors de rénovations résidentielles, 1997-1999	.....234

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 :	Apport de population au Saguenay–Lac-Saint-Jean	.....	163
Tableau 2 :	Logements occupés au Saguenay–Lac-Saint-Jean	.....	164
Tableau 3 :	Présence d’impacts sur le parc de logement avec l’implantation d’une aluminerie dans les municipalités de Bécancour, Deschambeault, Laterrière et Sept-Îles	.....	194
Tableau 4 :	Coût des loyers selon le type de logement pour 1992 et 1999	.....	201
Tableau 5 :	Les changements sur le parc de logements avec l’implantation d’une aluminerie dans la municipalité de Sept-îles	.....	202
Tableau 6 :	Taux d’inoccupation des logements par type en 1999 à Alma	.....	228
Tableau 7 :	Synthèse des changements résidentiels identifiés et anticipés en lien avec l’implantation du complexe industriel Alcan	.....	236

LISTE DES FICHES

Fiche 1 : Alma : Secteur Ouest de l'île, Secteur Centre de l'île	.....	68
Fiche 2 : Alma : Secteur Est de l'île/Naudville, Secteur Isle-Maligne	.....	69
Fiche 3 : Alma : Secteur Centre-ville, Secteur de l'hôpital, Secteur Saint-Pierre/Français	.....	70
Fiche 4 : Alma : Secteur CREPS, Secteur Scott, Secteur Sud-Est	.....	71
Fiche 5 : Delisle : Centre-ville de Delisle, Périphérie de Delisle, Quartier Delisle	.....	72
Fiche 6 : Saint-Nazaire, Centre-ville et Périphérie de Saint-Gédéon, Centre-ville et Périphérie de Saint-Bruno	.....	73

TABLE DES ANNEXES

Annexe I :	Définitions de Statistique Canada et calculs d'après les données de Statistique Canada	.....290
Annexe II :	Les définitions et les méthodes de l'enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.	.....294
Annexe III :	Notions et calculs sur les migrations	.....296
Annexe IV :	La méthode de calcul des différents scénarios sur le nombre de travailleurs qui proviennent de l'extérieur de la région du SLSJ	.....298
Annexe V :	Questionnaire administré au personnel de gestion (Projet d'aluminerie Alma)	.....301
Annexe VI :	Liste des indicateurs pour un modèle de suivi des impacts sur le logement	.....305

INTRODUCTION

L'accessibilité à un logement de qualité, à un coût abordable dans un environnement de qualité, n'est-il pas un facteur déterminant du bien-être humain ? Le logement est une composante essentielle de la qualité de vie et un enjeu de l'aménagement urbain et du développement des communautés locales. Or l'évolution du secteur résidentiel est influencée par plusieurs facteurs. L'implantation d'un projet industriel d'envergure en milieu habité est-il un de ces facteurs qui entraîne d'importants changements sur le parc de logements de la communauté d'accueil et des communautés avoisinantes? Peu d'études ont abordé cette question : lorsqu'il s'agit d'anticiper les impacts de l'implantation d'un projet industriel dans le milieu, le logement est une variable souvent omise dans le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement. Pourtant, l'implantation d'un projet industriel pourrait entraîner des changements résidentiels importants portant atteintes à la qualité de vie des populations concernées contribuant ainsi à un développement non durable. Dans cette perspective, l'étude d'un cas particulier impliquant l'implantation d'un projet industriel majeur en milieu habité pourrait améliorer les connaissances dans le domaine.

Depuis le début du XX^e siècle, la compagnie Alcan a établi plusieurs alumineries et infrastructures au Saguenay–Lac-Saint-Jean, région périphérique située dans la province de Québec. Dans le cadre du programme de modernisation de ses usines au Québec, la compagnie a comme projet la construction d’une aluminerie dans la ville d’Alma pour remplacer l’aluminerie d’Isle-Maligne devenue désuète (technologie obsolète, production limitée, etc.). Le nouveau complexe industriel Alcan (centre de fabrication d’anodes, centre de coulée, aluminerie, voie ferrée, ligne de transmission, etc.) est situé à proximité de l’ancienne aluminerie Isle-Maligne (environ 2,5 km) dans un milieu urbain: les plus proches résidences sont situées à 0,5 km et le centre-ville d’Alma est à environ 4 km. Soulignons que la municipalité d’Alma, avec ses 26 127 habitants en 1996, est le troisième pôle urbain en importance dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean après les municipalités de Chicoutimi et de Jonquière. En 1996, ce projet industriel est le premier avec Magnola (Thedford Mines) à être soumis au processus québécois d’évaluation et d’examen des impacts sur l’environnement. Dans le cadre de ce processus, une étude d’impact (*Étude d’impact sur l’environnement, Projet d’aluminerie Alma*) a été réalisée par la firme SNC-Lavalin, des audiences publiques ont eu lieu (été 1997) et un décret ministériel a été émis afin de permettre la construction du mégacomplexe industriel qui a débuté au printemps de 1998. L’étude d’impact prévoit que l’implantation du complexe industriel conduira à d’importants investissements de capitaux (1,7 milliards de dollars) et l’embauche de ressources humaines: 2 100 travailleurs de la construction lors de la période de pointe sur le chantier et 250 nouveaux emplois permanents pour l’exploitation de l’aluminerie (SNC-Lavalin, 1997). Nous distinguons deux périodes lors de l’implantation

du complexe industriel Alcan : 1) la période de construction qui débute au printemps 1998 et devrait se terminer en décembre 2000 ; 2) la période d'exploitation de l'aluminerie qui débutera à l'automne 2000. Au cours de ces deux périodes, l'implantation du complexe industriel entraînera-t-elle des changements significatifs sur le parc de logements aux échelles municipale et intermunicipale?

L'implantation du complexe industriel Alcan constitue une rare occasion d'étudier les liens entre l'implantation d'un projet industriel d'envergure et les impacts sociaux engendrés par celui-ci. Cette occasion a été saisie par une équipe de recherche de l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC) sous la direction de Christiane Gagnon. Ce programme longitudinal d'une durée de cinq ans (1997-2002) vise à produire un modèle intégré de suivi des impacts sociaux des complexes industriels. Il comprend sept thématiques: l'économie régionale et le développement local, la qualité de vie et les perceptions sur la qualité de l'environnement, le processus de participation, l'aménagement du territoire, l'organisation sociale et spatiale, l'analyse de risques ainsi que l'étude du patrimoine et du paysage. Le présent mémoire s'intègre dans ce programme de recherche intitulé *Modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma* sous la thématique de l'aménagement du territoire. Puisque le logement constitue l'une des principales composantes de l'aménagement du territoire, dans le cadre de cette recherche, nous posons la question suivante: dans un contexte impliquant l'implantation d'un mégacomplexe industriel en milieu habité, quels sont les indicateurs appropriés à intégrer dans un modèle de suivi et dans les futures études d'impacts pour identifier les impacts sur

le logement? Pour répondre à cette question centrale de recherche, le mémoire est divisé en neuf chapitres.

D'entrée de jeu, le chapitre I énonce la problématique et la méthodologie de la recherche. Tout d'abord, le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement et le cas du complexe industriel Alcan sont exposés. Ensuite, les enjeux liés au logement, l'hypothèse, les questions et les objectifs de la recherche sont formulés. Ce chapitre prend fin avec la présentation de la méthodologie de la recherche.

Le second chapitre présente le cadre de référence du mémoire. Les principaux concepts de la recherche sont décrits soit le développement durable, l'évaluation des impacts, le suivi, la qualité de vie et le logement.

Les résultats de la recherche sont présentés dans six chapitres qui sont regroupés en trois principales sections: A) un portrait de l'aménagement du territoire et du parc de logements, B) les mobilités spatiales dans l'agglomération d'Alma, C) les changements engendrés par l'implantation du complexe industriel et les nouveaux arrivants dans l'agglomération d'Alma.

La première section caractérise le territoire à l'étude dans le cadre de la recherche, soit Alma et les municipalités limitrophes avant l'implantation du complexe industriel

Alcan¹. Cette section est composée de deux chapitres. Le chapitre III trace le portrait de l'aménagement du territoire à Alma et celui des municipalités limitrophes, ce qui permet de déterminer dans quel contexte se situe le parc de logements. Dans le chapitre IV, un portrait du parc de logements de l'agglomération d'Alma fait état de la répartition spatiale des logements, des modes d'occupation du logement, des types de logements, des développements résidentiels, du taux d'inoccupation des logements locatifs, de la valeur des logements locatifs, de l'état du logement et de l'anticipation de la qualité de l'environnement des quartiers par les Almatois. Cet état du parc de logements servira à identifier et suivre les changements futurs suscités par l'implantation de l'aluminerie.

Les facteurs démographiques influencent directement le marché résidentiel. La construction et l'exploitation du complexe industriel Alcan pourraient contribuer à un apport de population dans l'agglomération d'Alma. Il s'avère donc nécessaire d'identifier, le plus précisément possible, les différents facteurs démographiques qui risquent de modifier le parc de logements. Composée de deux chapitres, la deuxième section concernant les mobilités spatiales cherche à comprendre l'évolution démographique de l'agglomération d'Alma ainsi que les principaux mécanismes migratoires avant et pendant l'implantation du complexe industriel Alcan. Le chapitre V caractérise l'évolution démographique de l'agglomération d'Alma avant la construction de l'aluminerie. Dans le

¹ Certaines parties de cette section ont été l'objet d'une publication : DOUCET, Chantale (1999). Aménagement du territoire et vocation résidentielle. *Alma et sa région d'appartenance: portrait de référence*, p.13-31. Ce document a été produit dans le cadre du projet sur la modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma sous la coordination de Christiane Gagnon.

chapitre suivant, des scénarios démographiques sont réalisés pour estimer le nombre de nouveaux arrivants qui migreront à proximité du complexe industriel Alcan. Ces estimations permettront d'évaluer, dans un chapitre ultérieur, les impacts possibles de ces mouvements de la population sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma.

La troisième section porte sur l'évolution des changements résidentiels lors de l'implantation d'un projet industriel majeur. Deux cas sont examinés. Tout d'abord, le chapitre VII expose les expériences de municipalités québécoises (Bécancour, Deschambeault, Laterrière et Sept-îles) qui ont accueilli une aluminerie au cours des dernières années. L'analyse des indicateurs sur le logement permet d'observer l'évolution du parc de logements avant, pendant et après la construction de l'aluminerie. Ensuite, dans le chapitre VIII, le cas de l'agglomération d'Alma est étudié. Ce chapitre fait état des changements observés sur le parc de logements durant les deux premières années de la construction de l'aluminerie. De plus, des hypothèses sont avancées pour anticiper les changements futurs sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma.

Le mémoire se termine avec le chapitre IX qui discute des principaux résultats de cette recherche. Tout d'abord, les principaux changements sur le parc de logements engendrés par l'implantation du complexe industriel Alcan sont présentés. Les étapes et les indicateurs à intégrer dans un modèle de suivi sur le parc de logements lors de l'implantation d'un projet industriel sont également identifiés. Enfin, nous apportons des recommandations et une réflexion sur la pertinence du suivi.

La conclusion résume les principaux changements démographiques et résidentiels observés lors des deux premières années de la construction du complexe industriel. En bout de piste, de nouvelles avenues de recherche sont dégagées.

CHAPITRE I

PROBLÉMATIQUE ET MÉTHODOLOGIE : LE LOGEMENT ET LE PROCESSUS QUÉBÉCOIS D'ÉVALUATION ET D'EXAMEN DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'implantation d'un projet industriel dans une municipalité entraîne, sans équivoque, des changements qui se manifestent principalement à l'échelle des communautés locales et régionales. Les entreprises ont longtemps exploité le territoire pour des intérêts économiques sans se préoccuper des besoins locaux de la population. De nos jours, avant l'implantation d'un projet industriel, les populations exigent d'être éclairées sur les répercussions que pourrait entraîner celui-ci afin d'assurer une meilleure intégration du projet sur le territoire dans une perspective de développement local viable. Pour une meilleure maîtrise du développement dans le cadre de l'implantation d'un projet industriel majeur, existe-t-il des moyens ou des outils de prévision et de planification pour anticiper les changements sur le territoire? Au Québec, depuis 1978, il existe un processus d'évaluation et d'examen des impacts pour les projets de développement privés et publics susceptibles d'entraîner des impacts environnementaux. Toutefois, ce n'est que depuis 1996 que les projets industriels majeurs sont soumis au processus qui est sous la responsabilité du ministère de l'Environnement du Québec. « L'évaluation environnementale constitue un outil efficace pour la prise en compte des facteurs environnementaux dans les processus de planification et de décision, de façon à promouvoir un développement durable » (MENVIQ, 1997:1).

Dans la première partie de ce chapitre, les grandes étapes et les lacunes du processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement sont résumées. Par la suite, dans le cadre de ce processus, le cas du complexe industriel Alcan est étudié. Ceci nous conduira à présenter le programme de *Modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alcan* dans lequel s'intègrent le présent mémoire et les enjeux liés au logement. Suite à ces préoccupations, l'hypothèse, les questions et les objectifs de la recherche sont formulés. La présentation de la méthodologie vient clore ce chapitre.

1. Le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement

Le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement concernant les projets industriels majeurs peut être résumé comme suit. Le promoteur du projet industriel avise le ministère de l'Environnement du Québec de son intention d'implanter un projet industriel. Suite à une directive ministérielle, le promoteur doit réaliser une étude d'impact sur l'environnement. La directive informe sur le contenu et la présentation de l'étude d'impact et incite également le promoteur à recourir à la consultation publique. Le contenu de l'étude d'impact sur l'environnement est élaboré à partir de la *Directive pour la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement d'un projet industriel* (avril 1996). Elle inclut six étapes: la mise en contexte du projet, la description du projet, la description du milieu récepteur, l'analyse des impacts, le plan de mesures d'urgences et le programme de suivi (Ministère de l'Environnement et de la Faune

du Québec, 1996). Dans le cadre de ce mémoire, trois étapes attirent davantage l'attention et méritent qu'on s'y attarde plus longuement: la description du milieu récepteur, l'analyse des impacts et le programme de suivi.

Tout d'abord, la directive générale précise les éléments à intégrer dans la description du milieu récepteur selon trois volets: la sélection du site, la délimitation de la zone à l'étude et la description des composantes environnementales qui sont susceptibles d'être perturbées par l'implantation du projet industriel. La description des composantes environnementales inclut le milieu naturel (ex.: eau, air, sol), le milieu biologique (ex.: habitats fauniques, marais, tourbières) et le milieu humain (ex.: utilisation du sol, patrimoine culturel, paysage, préoccupations de la communauté locale). Dans la directive générale, une liste des principales composantes du milieu à décrire dans l'étude d'impact sur l'environnement est suggérée. Mentionnons que, dans la section sur l'utilisation actuelle et prévue du territoire, la directive conseille d'inclure des éléments se rapportant au parc de logements: les zones urbaines, les concentrations d'habitations, les projets de développement domiciliaire, commercial, industriel et autres, et les projets de lotissement (MENVIQ, 1996: 11).

Ensuite, la deuxième étape du contenu de l'étude d'impact sur l'environnement, qui retient notre attention, est l'analyse des impacts du projet industriel. À cette étape, le promoteur anticipe les principaux impacts éventuels du projet industriel sur le milieu, ses ressources et ses habitants. Selon la directive, les périmètres d'urbanisation, les effets sur

le morcellement du territoire, sur l'expropriation de bâtiments et sur la modification de la valeur foncière et les impacts sur la qualité de vie de la population concernée sont toutes des dimensions sujettes à l'analyse. Il s'avère donc que, selon le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement, le logement est une variable importante qui mérite d'être évaluée lors de l'implantation d'un projet industriel majeur.

Enfin, la troisième étape pertinente dans l'étude d'impact sur l'environnement est le programme de suivi environnemental que le promoteur doit mettre en place lors des périodes de construction et d'exploitation du projet industriel. Cette étape est la moins précise de la directive. Les suivis suggérés sont plutôt axés sur l'environnement biophysique (ex. : les rejets dans le milieu). Cependant, le rapport sur la directive se termine avec cette phrase :

Au besoin, le programme de suivi peut prévoir des études particulières qui peuvent être nécessaires pour compléter l'évaluation des impacts en ce qui concerne certains phénomènes ou certains processus pour lesquels l'état des connaissances, à ce stade-ci, n'a pas permis de porter un jugement éclairé sur les impacts appréhendés. Les résultats de ces études pourraient permettre de justifier des mesures d'atténuation ou de compensation (MENVIQ, 1996: 18).

Selon nous, cette suggestion guide vers un suivi axé sur les impacts sociaux.

Habituellement, l'étude d'impact sur l'environnement réalisée par le promoteur est analysée par la direction responsable de l'évaluation environnementale. Simultanément, le Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE), mandaté par le Ministre de l'environnement, entame un processus d'information et de consultations publiques afin que la population puisse prendre connaissance de l'étude et s'exprimer sur ce sujet. À la fin de

la consultation, le BAPE produit un rapport au ministre faisant état de son analyse et de ses constatations. Enfin, un décret ministériel est émis pour l'acceptation du projet, assorti de conditions.

2. Les lacunes du processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement

Pour être efficient, le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement éprouve un certain nombre de difficultés. Suite à la description du processus dans la partie précédente et selon les experts de l'évaluation environnementale et la communauté scientifique (Gagnon, 1994a; 1995b; 1999; André, Marchand, et Bryant, 1994; Jacobs et Sadler, 1990), trois lacunes dans le processus retiennent notre attention. Tout d'abord, les études d'impacts sur l'environnement sont centrées sur l'aspect biophysique des impacts (l'air, l'eau, le sol, le couvert végétal, les résidus, etc.). Les impacts sociaux sont négligés. « Bien qu'il existe un consensus sur l'importance de la prise en compte des aspects sociaux dans les évaluations environnementales, il demeure fréquent que ces derniers ne soient considérés que superficiellement » (André, Marchand, et Bryant, 1994: 348). Ensuite, même si le but de l'étude est la prévision d'impacts, l'exercice se limite trop souvent à une description des éléments. Les impacts ne sont tout simplement pas identifiés. Enfin, pour vérifier l'existence et l'ampleur des impacts, les mesures du suivi se limitent le plus souvent au monitoring environnemental. Dans les faits, le suivi est peu

intégré au processus d'évaluation des impacts sur l'environnement et les impacts sociaux sont généralement exclus du processus.

Ainsi, une récente analyse des études d'impacts socio-économiques de mégaprojets canadiens montre qu'il existe peu ou pas de suivi quant à ces études et que les communautés ont reçu des retombées locales ou régionales limitées suite à ces projets (Gagnon, 1995a : 63).

L'étude et le suivi systématique des impacts sociaux des mégaprojets industriels sont insuffisants, ce qui constitue une lacune importante dans le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement. L'étude approfondie et longitudinale d'un cas pourrait permettre l'élaboration d'un modèle de suivi des impacts sociaux (Gagnon, 1998) permettant ainsi l'avancement des connaissances dans le domaine.

3. Le cas de l'implantation du complexe industriel Alcan à Alma au Saguenay–Lac-Saint-Jean

Avec son programme de stratégie de modernisation de ses usines au Québec et au Canada ainsi que des perspectives de croissance de la demande d'aluminium dans les prochaines années, Alcan, firme multinationale, deuxième productrice d'aluminium au monde, vient consolider sa présence dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean avec la construction à Alma de la plus grande aluminerie de la firme au Canada. En effet, l'aluminerie d'Isle-Maligne située dans la municipalité d'Alma est devenue, après plusieurs années d'opération, désuète au niveau de la capacité de production et de la technologie employée. La multinationale Alcan a donc décidé de construire une nouvelle usine sur le territoire de la municipalité d'Alma. Selon les derniers chiffres d'Alcan (2000), cette

nouvelle usine de remplacement produira 407 000 tonnes métriques d'aluminium annuellement, soit une augmentation de 330 000 tonnes par rapport à l'ancienne aluminerie.

4. Le processus d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement pour le complexe industriel Alcan

En 1996, le projet de l'aluminerie à Alma a été soumis à la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement. Alcan, par l'entremise de la firme de consultant SNC-Lavalin, a produit une étude intitulée *Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma*. Des audiences publiques ont suivi (entre le 9 mai et le 23 juin 1997, le 7 et 8 juillet 1997 et les 4, 5 et 6 août 1997), ce qui a permis à la population de s'informer et d'exprimer ses attentes et ses craintes face au projet. Suite aux audiences, un rapport intitulé *Projet de construction d'une usine d'électrolyse à Alma, par Alcan Aluminium Ltée* a été réalisé par le Bureau des audiences publiques environnementales (BAPE). L'annonce officielle du projet a eu lieu le 19 février 1998. Ce mégaprojet industriel, qui était évalué à ce moment à 2,2 milliards de dollars canadiens, a été qualifié de « l'un des plus gros investissements de l'histoire d'Alcan » par Jacques Bougie, président et chef de la division aluminium limitée, et du « plus gros investissement privé jamais réalisé au Québec » par Lucien Bouchard, Premier ministre du Québec (Conférence de presse pour l'annonce du projet d'Alma, le 19 février 1998).

5. L'étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma

À l'image de la directive ministérielle, *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma* classe les impacts en trois groupes: les impacts sur le milieu physique (air, eau, sol, environnement sonore); les impacts sur le milieu biologique (végétation, aviforme, ichtyoforme, faune terrestre) et les impacts sur le milieu humain (santé, utilisation du sol, agriculture, les infrastructures connexes de l'aluminerie, le patrimoine écologique, le milieu visuel, les projets locaux de développement à venir, les retombées économiques du projet). La zone à l'étude est délimitée par un rayon de 5 km autour de l'aluminerie. Cependant, pour l'aspect socio-économique, la zone à l'étude est plus vaste et englobe la MRC Lac-Saint-Jean-Est.

Dans l'étude, les mesures de suivi des impacts sont très limitées. En effet, pendant la construction, Alcan surveille la poussière, le bruit, les déchets et le drainage. Pendant l'exploitation, le suivi se limite au monitoring environnemental. Cependant, les impacts de l'implantation du complexe industriel Alcan ne se limiteront pas aux facteurs biophysiques. L'aluminerie risque d'entraîner également des impacts sociaux. Pour identifier l'ampleur de ces impacts, ainsi que l'exactitude des prévisions faites dans l'étude d'impact sur l'environnement, un suivi plus rigoureux est nécessaire. Le suivi a d'ailleurs été identifié comme un enjeu lors des audiences publiques. « Différents types de suivi ont été proposés. Il a été question de suivi environnemental, de suivi socio-économique et de suivi socio-environnemental » (BAPE, 1997: 38).

6. Le projet de modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie d'Alma

Le suivi des impacts sociaux étant une préoccupation grandissante, une équipe du groupe de recherche et d'interventions régionales (GRIR) de l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC), sous la direction de la professeure-chercheure Christiane Gagnon, a proposé d'élaborer un modèle de suivi des impacts sociaux pour l'aluminerie d'Alma. D'une durée de cinq ans (1997-2002), le projet est financé par Alcan, par le Centre québécois de recherche et de développement de l'aluminium (CQRDA), par la Fondation de l'Université du Québec à Chicoutimi (FUQAC) et par l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC). Lors de la première année du projet, l'équipe de recherche formée de professeurs et d'étudiants a identifié les aspects sociaux qui sont susceptibles d'être modifiés lors de la période de construction et de l'exploitation de l'aluminerie d'Alma. Les aspects sociaux à suivre ont été sélectionnés à la fois à partir de l'étude d'impact de l'aluminerie d'Alcan, des enjeux soulevés dans les audiences publiques et selon la littérature relative aux projets industriels.

Nous avons consulté divers documents et ouvrages qui portent notamment sur les indicateurs sociosanitaires (Pageau et al. 1997), sur l'évaluation des impacts sociaux des mégaprojets (Knight 1993) et des projets d'aluminerie (Gagnon 1994, Lussier 1990), et enfin, sur la situation socio-économique de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean (Tremblay et Van Schendel 1991, Cloutier 1988) (Gagnon, 1998: 12).

Les thématiques choisies faisant partie du modèle de suivi des impacts sociaux sont l'économie régionale et le développement local, la qualité de vie et les perceptions sur la qualité de l'environnement, le processus de participation, l'aménagement du territoire, l'organisation sociale et spatiale, l'analyse de risques, le patrimoine et les paysages. Le

présent mémoire s'intègre dans ce programme de recherche sous la variable de l'aménagement du territoire.

7. L'aménagement du territoire dans l'étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma

L'aménagement du territoire attire davantage notre attention car, dans *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma*, ce thème a été abordé très brièvement, écartant du coup plusieurs aspects pertinents. En effet, dans l'étude, les impacts reliés à cette thématique sont regroupés dans la section sur l'utilisation du territoire autre qu'agricole. Les impacts identifiés se résument ainsi :

Les impacts des installations et des infrastructures sur l'utilisation du sol touchent les plantations existantes, la forêt privée, 5 gravières et sablières dont 4 sont exploitées par l'Alcan, les utilisations récréatives et résidentielles potentielles sous la ligne de transmission d'énergie de 161 kV, entre l'île Maligne et le poste Delisle pour le tracé 1b ainsi que l'alimentation en eau pour les puits privés environnants (SNC-Lavalin, 1997: 4.56).

Cette section de l'étude d'impact représente moins de quatre pages. Les changements résidentiels sont absents de l'étude. Pourtant, l'implantation d'un mégacomplexe industriel (l'aluminerie, la ligne d'alimentation électrique, les extensions de la voie ferrée et du gazoduc, la route d'accès au site, etc.) risque d'entraîner des changements sur l'aménagement du territoire à l'échelle municipale et intermunicipale. D'ailleurs, dès 1987, la perspective du projet de l'usine a amené certains changements sur l'aménagement du territoire à Alma. À ce moment, la MRC LSJE a modifié son schéma d'aménagement afin de recevoir, ultérieurement, un complexe industriel dans la zone désignée. Rappelons que,

dans la foulée de son programme de modernisation, Alcan avait comme projet de construire une usine d'électrolyse à proximité de l'usine d'Isle-Maligne dès les années 1980.

En 1988, la ville d'Alma intégrait ce site à son plan d'urbanisme en le qualifiant de "site d'industrie lourde" dans le but de consolider et extensionner l'industrie lourde à moyen et à long terme et ce, afin d'optimiser la création d'emplois et l'installation de nouvelles industries. Quelques mois plus tard, les règlements d'urbanisme régissant le site furent soumis à la consultation publique et adoptés (BAPE, 1997: 3).

Le projet de l'aluminerie a donc entraîné, avant même son autorisation, des changements sur l'aménagement du territoire.

En outre, l'implantation du complexe industriel Alcan pourrait entraîner un apport de population à l'échelle municipale et intermunicipale. En effet, la période de construction du chantier Alcan s'échelonne sur 40 mois. Selon les prévisions de *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma*, lors de la période de pointe, plus de 2 100 travailleurs seront affectés au chantier.

À cet égard, la contribution régionale au projet au niveau des travailleurs de la construction, en tenant compte des besoins, de la politique du promoteur et des conditions de l'offre régionale, est estimée entre 95% (selon un coût de projet de 1,5 milliards de dollars) et 90% (selon un coût du projet de 1,7 milliards de dollars (Alcan, 1997 :3).

Ces prévisions indiquent donc, qu'entre 105 et 210 travailleurs de la construction proviendront de l'extérieur de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean (soit 5% et 10% de 2 100 travailleurs). De plus, lors de l'ouverture de l'aluminerie à la fin de l'an 2000, 250 nouveaux emplois sont prévus pour l'exploitation. Ces nouveaux travailleurs temporaires et permanents peuvent migrer près de l'aluminerie et entraîner des changements démographiques et des changements sur le parc de logements tant à l'échelle municipale qu'intermunicipale. L'étude d'impact sur l'environnement n'a pas intégré une description

du parc de logements et conséquemment n'a pas mesuré les effets de l'arrivée d'une nouvelle population sur l'aménagement du territoire et le parc de logements.

8. L'hypothèse : la construction et l'exploitation d'un mégacomplexe industriel entraînent des changements démographiques et résidentiels

Même si, dans la directive ministérielle, certains impacts concernant le parc de logements étaient suggérés (ex.: les effets sur le morcellement du territoire, les effets sur la modification de la valeur foncière, les impacts sur la qualité de vie de la population), cette variable n'a pas été abordée dans *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma*. Pourtant, pour le Gouvernement du Québec, le logement est une préoccupation sérieuse. En effet, lors des recommandations émises à la Municipalité régionale de comté Lac-Saint-Jean-Est, dans le cadre de la révision de son schéma d'aménagement, Québec affirme :

Étant donné l'envergure du projet [la nouvelle aluminerie], il faudrait que le schéma examine davantage les répercussions qu'il peut avoir notamment sur (...) le développement résidentiel que ce soit à Alma ou dans les municipalités environnantes (MAM, 1998 :8).

Un doute important persiste concernant l'implantation du complexe industriel Alcan et les changements sur le parc de logements. Dans le cadre de cette recherche, nous émettons donc l'hypothèse suivante: la construction et l'exploitation d'un mégacomplexe industriel entraînent des changements sur le parc de logements. La mise en place d'un modèle de suivi permettra d'identifier précisément les changements engendrés par le

complexe industriel Alcan sur le parc de logements à l'échelle municipale (Alma) et intermunicipale (municipalités limitrophes).

9. Les questions de recherche

Dans le cadre de l'implantation d'un mégacomplexe industriel en milieu habité, un programme de suivi permet d'identifier les changements sur le parc de logements. La mise en place d'un mécanisme de surveillance adéquat, qui fournira des informations explicites et pertinentes sur l'évolution du parc résidentiel, assurera une meilleure emprise sur des changements engendrés par la construction et l'exploitation du complexe industriel Alcan. Grâce au suivi, la planification territoriale sera mieux adaptée et permettra, en temps opportun, de prendre des décisions éclairées pour enrayer ou du moins atténuer les changements négatifs sur le parc de logements. Les changements pourront alors être orientés vers un développement urbain viable, soit une amélioration de la qualité de vie de la population actuelle et future. Dans cette perspective, nous posons la question suivante: **dans un contexte impliquant l'implantation d'un mégacomplexe industriel en milieu habité, quels sont les indicateurs appropriés à intégrer dans un modèle de suivi ou dans les futures études d'impacts pour identifier les changements sur le parc de logements municipale et intermunicipale?** Afin d'identifier des indicateurs pertinents qui mesureront les changements sur le parc de logements, il est nécessaire de répondre préalablement à trois sous-questions de recherche :

- Quelles sont les caractéristiques de l'aménagement du territoire et du parc de logements d'Alma et des municipalités limitrophes avant la construction du complexe industriel Alcan?
- Quelle sera l'importance de la migration à Alma et dans les municipalités limitrophes lors des phases de construction et d'exploitation du complexe industriel Alcan?
- Quels seront les changements de l'arrivée de nouveaux travailleurs temporaires et permanents et celui d'un investissement majeur sur la qualité et la disponibilité du logement, bref sur le secteur résidentiel?

9.1 Quelles sont les caractéristiques de l'aménagement du territoire et du parc de logements d'Alma et des municipalités limitrophes avant la construction du complexe industriel Alcan?

Pour pouvoir identifier les changements entraînés par l'implantation du complexe industriel Alcan sur le parc de logements, il est important de rassembler et d'analyser des données précises avant la venue du projet. La réalisation d'un portrait de l'aménagement du territoire et du parc de logements permet de mieux isoler la source et l'ampleur des changements dans le futur. Cette étape permettra également d'évaluer les données disponibles se rapportant à nos préoccupations, par exemple l'organisation du territoire, les caractéristiques du parc de logements et sa répartition spatiale.

9.2 Quelle sera l'importance de la migration à Alma et dans les municipalités limitrophes lors des phases de construction et d'exploitation du complexe industriel Alcan?

Selon l'étude d'impact sur l'environnement de l'aluminerie Alma, l'augmentation de la population lors de la période de construction sera faible. Cette estimation s'avèrera-t-elle exacte ? En réalité, quelle sera l'importance de la migration ? Un des objets du suivi est la vérification de l'exactitude des prévisions émises dans l'étude d'impact sur l'environnement. Afin de déterminer les changements apportés par la population migrante sur le parc de logements, il est nécessaire de décrire plus en détail ce phénomène. La construction et l'exploitation de l'aluminerie d'Alcan à Alma, qui fera appel à un apport de population sur le territoire, est un laboratoire exceptionnel qui procurera des informations tangibles sur le phénomène de migration déterminé ici par l'emploi.

9.3 Quels seront les changements de l'arrivée de nouveaux travailleurs temporaires et permanents et celui d'un investissement majeur sur la qualité et la disponibilité du logement?

Avec l'implantation de l'aluminerie et l'éventualité d'une augmentation de la population dans la municipalité d'Alma et dans les municipalités limitrophes, la situation du logement mérite une attention toute particulière. Quels seront les impacts de l'arrivée de nouveaux travailleurs temporaires et permanents et celui d'un investissement majeur sur la qualité et la disponibilité du logement ? Autrement dit, pouvons-nous démontrer qu'un tel

investissement aura un impact positif sur la qualité et l'accessibilité du logement, composante essentielle de la qualité de vie ?

La question principale de recherche et les trois sous-questions s'y rapportant sont étroitement liées aux objectifs de la recherche.

10. Les objectifs de la recherche

Il y a six objectifs de recherche, soit :

- réaliser un portrait de référence de l'aménagement du territoire et du parc de logements à Alma et dans les municipalités limitrophes avant la construction du complexe industriel Alcan. Cet objectif permettra une meilleure compréhension de la situation du parc de logements et de son évolution spatio-temporelle;
- tracer un portrait des mobilités spatiales et estimer, à l'aide de scénarios, le nombre de nouveaux travailleurs qui migreront à Alma et dans les municipalités limitrophes lors des phases de la construction et de l'exploitation du complexe industriel Alcan;
- déterminer et anticiper les changements du complexe industriel Alcan et l'afflux de nouveaux travailleurs sur le parc de logements d'Alma et des municipalités limitrophes pendant et après la construction de l'aluminerie;
- identifier des indicateurs pertinents pour surveiller l'évolution du parc de logements à Alma et dans les municipalités limitrophes lors de l'implantation du complexe industriel Alcan. Ces indicateurs seront intégrés dans un modèle de suivi des impacts pour un développement urbain viable;
- contribuer à un modèle de suivi avec la création d'une base de données géoréférencées sur le logement utile à des fins de surveillance des impacts et de planification urbaine;

- fournir un éclairage nouveau dans le domaine de l'évaluation des impacts et du suivi par une étude de cas longitudinale sur les changements engendrés par l'implantation d'un mégacomplexe industriel.

Dans ce mémoire, chacun des trois premiers objectifs fera l'objet d'une section. Les trois derniers objectifs seront traités dans le chapitre sur la discussion des résultats. Nous terminons le présent chapitre avec la présentation de la méthodologie de la recherche.

11. Méthodologie de la recherche

Dans la recherche, une série d'indicateurs sont utilisés pour décrire la situation et l'évolution du parc de logements et de la croissance de la population, avant et pendant la phase de construction du complexe industriel Alcan. En fait, le but des indicateurs est de mesurer les changements dans le temps. Les indicateurs utilisés dans la recherche ont été choisis selon : 1) les impacts sur le parc de logements identifiés dans la littérature portant sur le sujet; 2) la disponibilité et l'accessibilité des données; 3) les futurs utilisateurs qui poursuivront la collecte et l'analyse des données à des fins de planification et de gestion urbaine. Pour mesurer les indicateurs, nous avons eu recours à des données de nature quantitative et qualitative. Ces données ont été collectées de deux manières. Premièrement, nous avons privilégié les données déjà existantes, soit les données externes ou de deuxième main. Deuxièmement, pour compléter les informations manquantes, nous avons eu recours à des données internes ou de première main. Les sources des données de

deuxième et première main sont identifiées dans la partie qui suit. Nous terminerons avec la présentation des instruments utilisés pour l'analyse des données et l'aspect éthique de la recherche.

11.1 Les sources de données de deuxième main

Au cours de la recherche, nous avons consulté six principales sources de données de deuxième main produites par Statistique Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les municipalités et la Municipalité régionale de comté (MRC) concernées par le projet industriel, la compagnie Alcan, la Commission de la construction du Québec (CCQ) et les journaux locaux.

Statistique Canada

Au Canada, Statistique Canada est la principale source de données statistiques concernant les populations, les logements et les ménages. En effet, Statistique Canada réalise un recensement à l'échelle nationale à tous les cinq ans. Deux types de questionnaires sont administrés: l'un, administré à l'ensemble de la population canadienne, porte sur des questions générales; l'autre, plus volumineux, porte sur des questions spécifiques et est distribué à 30% de la population canadienne. Les données sont produites à des échelles spatiales différentes, soit au niveau des secteurs de dénombrement

qui sont les plus petites unités géographiques pour lesquelles Statistique Canada produit des données, et aux échelles municipale, mercéenne, régionale, provinciale et nationale. Le dernier recensement de Statistique Canada a eu lieu en 1996 et il sera réitéré en 2001. Dans la présente recherche, les données de Statistique Canada sont principalement utilisées pour tracer le portrait du parc de logements et des mobilités spatiales de la population pour Alma et les municipalités limitrophes avant la construction du complexe industriel Alcan. Les principales définitions et les calculs concernant les données de Statistique Canada qui sont utilisées au cours de la recherche sont présentés dans l'annexe I.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constitue la principale source de données dans le secteur de l'habitation au Canada. La SCHL produit semestriellement (en avril et en octobre) des données sur les logements locatifs (le taux d'inoccupation des logements, le coût du loyer) pour les régions urbaines au Canada de 10 000 habitants et plus. L'enquête est effectuée pour tous les immeubles de logements locatifs de trois unités et plus. De plus, pour les agglomérations urbaines les plus importantes au Canada, la SCHL effectue une enquête sur le marché de la revente des résidences unifamiliales et bifamiliales (nombre de transactions et valeur marchande). Au cours de la recherche, nous utilisons ces données principalement pour décrire le marché résidentiel de la municipalité d'Alma avant l'implantation du complexe industriel Alcan et

pour identifier les changements lors de sa construction. L'annexe II présente les définitions et les méthodes de l'enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La ville d'Alma et la MRC Lac-Saint-Jean-Est

Au cours de la recherche, plusieurs données ont été fournies par la ville d'Alma et la Municipalité régionale de comté Lac-Saint-Jean-Est (MRC LSJE). Mentionnons, tout d'abord, le plan d'urbanisme d'Alma et le schéma d'aménagement de la MRC LSJE, qui sont des précieux documents concernant entre autre l'affectation, l'utilisation, les enjeux et les projets à venir sur le territoire. Ville d'Alma produit aussi des données concernant les permis de construction octroyés aux résidents. Ces données ont permis l'analyse de l'évolution des mises en chantier résidentielles et des rénovations avant et pendant la construction du complexe industriel Alcan.

Alcan et la Commission de la construction du Québec

Nous avons utilisé un bon nombre de données produites par la compagnie Alcan. Les prévisions sur le personnel engagé pour la construction et l'exploitation du complexe industriel Alcan ont été particulièrement utiles lors de l'analyse des mobilités spatiales des travailleurs d'Alcan. De plus, pour cette même partie, les données de la Commission de la construction du Québec (CCQ) sur l'industrie de la construction au Québec (nombre de travailleurs de la construction par secteur et métier, la provenance des travailleurs, la

mobilité des travailleurs, les projets industriels en cours dans la région) nous ont été d'un grand secours.

Les journaux locaux

Les journaux locaux nous ont renseignés sur les principales activités en cours dans la région et sur les enjeux locaux liés au complexe industriel Alcan et au logement.

11.2 Les sources de données de première main

Les données de deuxième main, quoique fort utiles, n'ont pas été suffisantes pour mener à terme notre recherche. Nous avons donc eu recours à des données de première main dont les principales sont les observations sur le terrain, les entretiens avec les intervenants du milieu local et régional, et les enquêtes. Ces données de première main sont présentées dans la partie qui suit.

Les observations sur le terrain

Tout d'abord, pour connaître l'organisation spatiale de la ville d'Alma, nous avons effectué des observations sur le terrain. Du 3 au 6 juillet 1998, nous avons visité la municipalité d'Alma à bicyclette pour observer les différentes composantes de l'aménagement du territoire et du parc de logements selon les secteurs de dénombrement

tels que défini par Statistique Canada. Le 16 septembre 1998, nous avons de nouveau visité la ville mais cette fois accompagné d'élus locaux qui nous ont communiqué une panoplie de renseignements sur l'histoire de la ville d'Alma, ses différents quartiers et sa population. Suite à ces deux excursions terrains, un rapport interne contenant les principales informations collectées a été produit (« à la découverte d'Alma »). De plus, en août 1999, nous avons effectué une visite en hélicoptère de la municipalité d'Alma. Cette observation du haut des airs, nous a permis d'avoir une meilleure image des diverses vocations du territoire.

Les entretiens avec des intervenants du milieu local et régional

Ensuite, tout au long de la cueillette de données, nous avons communiqué avec des intervenants du milieu local et régional, soit à partir d'entrevues, de rencontres informelles ou de communications téléphoniques. Ces entretiens ont permis de valider les données récoltées, d'expliquer des phénomènes observés et d'apporter de nouvelles informations. Lors d'exposé, nous avons également présenté la problématique et les résultats préliminaires de la recherche à plusieurs reprises aux dirigeants et employés d'Alcan, aux comités de citoyens et aux intervenants du milieu. Ces présentations ont donné lieu à des échanges très intéressants sur les enjeux du parc de logements. Notons que nous avons consulté à plusieurs reprises l'urbaniste en chef de la municipalité d'Alma.

Les entrevues

Enfin, vu l'imprécision des données sur le nombre de travailleurs d'Alcan qui ont déménagé lors de la période de la construction du complexe industriel Alcan, nous avons procédé à une enquête avec le personnel de gestion. Cette enquête a permis de connaître les habitudes du personnel de gestion concernant le logement. De plus, deux enquêtes par questionnaire sur la qualité de vie ont été réalisées par le groupe de recherche *Modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma*. Rappelons que le présent mémoire s'intègre dans ce programme de recherche. En 1998, 214 Almatois et Almatoises ont répondu au questionnaire de cette enquête. Au printemps 2000, 237 citoyens d'Alma ont été rejoints. Certaines questions liées au logement et à la mobilité ont été très utiles pour la présente recherche.

Tout au cours de la recherche, lorsque des données sont présentées, les sources de celles-ci sont expliquées plus spécifiquement.

11.3 Les instruments utilisés pour le traitement des données

L'ensemble des données récoltées concernant le logement et la mobilité spatiale a été stocké dans une base de données informatique (logiciel Access). Pour une analyse spatiale, les données ont été géoréférencées, c'est-à-dire qu'elles sont liées à un lieu spécifique. Un système d'information géographique (SIG) a été utilisé pour le traitement

cartographique des données (Arcview). Le SIG, outil de gestion informatique récent, est défini comme suit:

Un ensemble de principes, de méthodes, d'instruments et de données à référence spatiale utilisé pour saisir, conserver, transformer, analyser, modéliser, stimuler et cartographier les phénomènes et les processus distribués dans l'espace géographique : les données sont analysées afin de produire l'information nécessaire pour aider les décideurs (Thériault, 1996 : 10).

L'analyse spatiale a grandement facilité la compréhension de la distribution des éléments sur le territoire. L'analyse spatiale a également permis d'observer les liens de proximité des phénomènes observés avec le complexe industriel Alcan et d'identifier les disparités entre les municipalités et les secteurs à l'étude.

D'autres méthodes d'analyse des données ont également été utilisées dans la recherche. Par exemple, nous avons eu recours à la méthode des scénarios pour évaluer le nombre de migrants pendant et après la construction du complexe industriel Alcan. De plus, dans le portrait de l'aménagement du territoire, nous avons regroupé les secteurs de dénombrement défini par Statistique Canada en secteurs plus homogènes. Chacune des méthodes utilisées pour l'analyse des données est expliquée en tant et lieu au cours de la recherche.

11.4 Les aspects éthiques de la recherche

Il y a plusieurs partenaires financiers pour le programme de recherche et notre mémoire a bénéficié d'un appui financier dans le cadre de ce programme. Ce partenariat a

facilité l'accès à certaines données, relevant soit du promoteur Alcan soit de la ville d'Alma. Certaines personnes à l'intérieur de ces organisations ont donc répondu à nos demandes d'information. De plus, dans le but d'échanger de l'information, les résultats de la recherche ont été régulièrement diffusés aux partenaires qui ont parfois émis des commentaires. Toutefois, cette collaboration n'implique pas du tout que les partenaires ont interféré dans le processus et les résultats de la recherche. Le choix du sujet, la définition de la problématique de même que les stratégies de recherche et la rédaction finale du mémoire, appartiennent à la chercheure et ont été influencés par la direction du mémoire.

CHAPITRE II

CADRE DE RÉFÉRENCE ET PRINCIPAUX CONCEPTS : DU DÉVELOPPEMENT VIABLE À LA QUALITÉ DE VIE

Pour qu'un développement soit viable, une planification territoriale s'impose. Un des outils de planification territoriale par excellence est l'évaluation environnementale. Toutefois, le processus d'évaluation environnementale n'est pas parfait et comporte plusieurs lacunes. Les principales lacunes concernent les impacts sociaux et le suivi. En effet, plusieurs impacts sociaux qui affectent la qualité de vie des populations concernées par les projets industriels, demeurent inconnus. Cette qualité de vie des populations passe par un développement urbain viable dont l'une des composantes majeures est le logement. Dans ce chapitre, le concept de développement durable est défini. Ensuite, nous abordons la planification, l'évaluation environnementale et le suivi. Cela nous conduira à traiter de la qualité de vie qui est un facteur clé dans le développement urbain viable. Enfin, nous terminons en présentant les liens entre le développement urbain viable et le logement.

1. Le développement durable

Il y a à peine quelques années, le développement était synonyme de croissance économique. Les multinationales s'installaient sur un territoire en adoptant un mode de

production fordiste et une croissance à tout prix. Aujourd'hui, le développement tend à prendre une autre forme : celle d'un développement économique respectueux de l'environnement qui tient compte des besoins des populations. Dans le rapport Bruntland, *Notre avenir à tous* (1987), cette vision du développement est qualifiée de durable (ou viable):

Le développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs et au sens plus large, le développement durable vise à favoriser un état d'harmonie entre les humains et entre l'homme et la nature (Bruntland, 1987).

Depuis ce temps, le concept de développement durable a connu une grande popularité et a été l'objet de plusieurs conférences à l'échelle mondiale. L'une d'elles, la conférence des Nations Unies qui s'est tenue du 3 au 14 juin 1992 à Rio de Janeiro (Brésil) et regroupait les représentants de 180 pays, rejoint davantage la présente recherche car elle propose des objectifs et des actions en lien avec les concepts de planification, de développement urbain viable, de qualité de vie et d'évaluation environnementale. Lors de cette conférence, un programme sur l'environnement et le développement, l'*Action 21*, a été adopté.

Il constitue un plan global d'action qui doit être mis en œuvre dès maintenant et jusqu'au XXI^e siècle par les gouvernements, les institutions du développement, les organismes des Nations Unies et les groupes des secteurs indépendants, dans tous les domaines de l'activité humaine (économique) qui affecte l'environnement (UNCED, 1992, <http://www.agora21.org>).

L'approche du développement durable dans l'*Action 21* est axée sur la planification.

2. Une approche du développement durable : la planification

La notion de développement durable a donné lieu à plusieurs approches. Une de celle-ci met l'accent sur la planification. L'approche de la planification dans le développement durable stipule que :

Grâce à une meilleure information produite par une identification ou une évaluation systématique des problèmes et des solutions, les technocrates et les élus seront en mesure de prendre des décisions plus rationnelles et mieux éclairées au profit de la communauté et de son environnement (Gagnon, 1995a: 68).

Cette définition rejoint les propos tenus dans l'*Action 21*. En effet, selon l'*Action 21*, le processus de planification est fondamental pour un développement durable et doit contribuer à prendre des décisions éclairées sur des questions concernant l'environnement et le développement. L'*Action 21* indique la nécessité de consacrer davantage de travaux de recherche dans les domaines de la planification, des activités humaines et de l'environnement. Selon cette approche, l'un des outils de planification à privilégier pour assurer un développement durable est l'évaluation environnementale.

Au cours de la période 1993-2000, tous les pays devraient lancer dans certaines villes, au besoin avec la participation active du secteur privé, des projets pilotes de collecte, de traitement et, ultérieurement, de diffusion des données urbaines, notamment des études d'impacts sur l'environnement, aux niveaux local, étatique/provincial, national et international, lesquels prévoiraient la mise en place de dispositifs de gestion des données urbaines (UNCED, 1992, <http://www.agora21.org>).

Cette recommandation a-t-elle été appliquée dans les municipalités québécoises?

Dans plusieurs régions du monde (Royaume Uni, France, bassin méditerranéen, Afrique occidentale), une stratégie de gestion municipale a été mise en place suite aux recommandations émises dans l'*Action 21*. Au Québec, un projet de recherche, *Stratégies*

de développement durable: politiques locales et pratiques d'urbanisme, visait à faire état de la gestion environnementale dans les municipalités (Parenteau, 1999). Ce projet de recherche a permis de faire le constat suivant: les municipalités du Québec sont en retard par rapport à la gestion environnementale et au développement urbain viable tels que présenté dans l'*Action 21*. En effet, seulement 2% des municipalités québécoises de 5 000 habitants et plus possèdent un système de gestion environnementale. «Les élus locaux ont une vision plutôt étroite de la gestion environnementale, une vision qui serait réduite au domaine d'intervention de l'administration municipale sur le plan local, et déterminée par les frais des actions sur les coûts de l'administration » (Parenteau, 1999: 4). De plus, l'étude constate l'absence d'outils de planification et de prise de décision dans les municipalités québécoises.

3. Un outil de développement durable et de planification: l'évaluation environnementale

Plusieurs auteurs s'accordent pour dire que l'évaluation environnementale est un outil de planification et de prévision pour assurer un développement durable (Gagnon, 1994a; Jacobs et Sadler, 1990). Le processus d'évaluation environnementale tend à concilier le développement et l'environnement en analysant les impacts sur l'environnement qui pourraient survenir lors de l'implantation d'un projet de développement et ainsi prévoir des mécanismes pour enrayer ou du moins atténuer le développement non durable. Cet outil permet d'identifier les répercussions environnementales et de réorienter le

développement de manière durable. Dans ce contexte, l'environnement n'est pas limité à l'aspect biophysique mais intègre également l'aspect humain. L'environnement se définit comme suit :

Comme l'indique le dictionnaire le Petit Robert (1988), le terme est apparu en français en 1964 seulement pour répondre à un besoin nouveau, celui de signifier *l'ensemble des conditions naturelles (physiques, chimiques, biologiques) et culturelles (technologiques) susceptibles d'agir sur des organismes vivants et les activités humaines*. Terme nouveau répondant à un besoin nouveau, en effet, celui de penser ensemble, globalement, de façon utilitaire, une multiplicité de faits, de facteurs et d'activités jusque-là conçues et examinées seulement de manière fragmentaire et séparée (Centre interuniversitaire de recherche sur la science et la technologie, 1993 :12).

Ainsi l'aspect humain ou social fait partie intégrante de la notion d'environnement et par le fait même de l'évaluation environnementale. Pourtant, la prise en compte des aspects sociaux est une lacune dans l'évaluation environnementale. Pour l'amélioration du processus d'évaluation des impacts sociaux, la volonté socio-politique y est certes pour quelque chose, mais des mécanismes comme le suivi sont des outils pertinents pour le développement durable.

4. Le suivi : pour une amélioration des connaissances des impacts sociaux

Les études d'impacts sont un exercice de prévision des impacts de l'implantation d'un projet sur l'environnement. Pour connaître si les impacts se réaliseront réellement et dans quelle ampleur, un suivi est nécessaire. Le suivi consiste à mesurer diverses variables à plusieurs moments au cours des phases de construction et d'opération du projet afin de connaître les impacts réels sur l'environnement. Ce processus suscite l'intérêt des

chercheurs dans le domaine car il permet l'avancement des connaissances et l'amélioration du processus d'évaluation environnementale. Selon Gagnon un suivi permet :

De rendre le processus d'évaluation environnementale plus efficient; de valider ce qui a été prévu dans les études d'impacts versus ce qui s'est produit dans le temps réel afin de réinvestir les enseignements dégagés; d'ancrer l'implantation et la gestion du changement (projet, programme, politique) aux processus d'apprentissage social et de développement viable (durable) des communautés (Gagnon, 1999: 1).

Malgré toute l'importance du suivi, cette avenue est encore peu utilisée et les mécanismes permettant le suivi sont peu explorés. « La fréquence à laquelle on peut constater l'absence ou le caractère superficiel du suivi en fait une faiblesse systématique du processus d'évaluation » (Sadler, 1996 :153). Pourtant, une meilleure connaissance et application du suivi permettraient, en plus d'améliorer la planification, de freiner les impacts indésirables et assurer une meilleure protection et gestion des écosystèmes en vue de l'amélioration de la qualité de vie des populations.

5. La qualité de vie, facteur de développement urbain viable

La qualité de vie consiste à améliorer tous les aspects de la condition humaine, c'est l'amélioration du milieu de vie.

Le concept de la qualité de vie fut développé dans les années 70 dans les domaines de la planification, du développement urbain, de la géographie sociale, du paysage et du design urbain, ainsi que de la politique sociale au niveau des services communautaires. Cette approche vise la description des facteurs déterminants du bien-être humain au sein des communautés (Holtz, 1995: 114).

L'amélioration de la qualité de vie passe par un aménagement adéquat du territoire. En effet, l'aménagement du territoire est défini comme suit: « une politique publique dont la finalité est de promouvoir un développement territorial équilibré afin d'assurer les meilleures conditions de vie des populations dans un esprit de gestion rationnelle des ressources et de protection des écosystèmes » (Adamou, 1998 : 9). Dans cet esprit, l'amélioration de la qualité de vie, tant dans les milieux urbains que ruraux, passe par un développement urbain viable. Le développement urbain viable consiste à mieux planifier l'évolution du territoire et à assurer un développement plus durable.

Pour être viable, le développement urbain suppose une planification, une exploitation et une gestion axées sur l'amélioration du milieu naturel, de la santé et du bien-être des citoyens, des conditions socio-économiques, des finances publiques ainsi que de la qualité de vie (<http://www.schl.ca>).

Dans le rapport de la conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement (L'Action 21), le chapitre 7 intitulé *promotion d'un modèle viable d'établissement humains* propose des actions, des objectifs, des activités et des moyens d'exécution en vue d'améliorer le développement urbain viable. L'action vise particulièrement les classes sociales défavorisées :

Simultanément, il faudrait que tous les pays reconnaissent les incidences du développement urbain et abordent la question dans une optique intégrée, la priorité étant accordée aux besoins des pauvres des zones urbaines et rurales, des chômeurs et de ceux, de plus en plus nombreux, qui ne disposent d'aucune source de revenus (UNCED, 1992, <http://www.agora21.org>).

Pour un modèle viable d'établissements humains, les huit secteurs d'actions identifiés sont les suivants :

- Un logement adéquat pour tous;
- Une meilleure gestion des établissements humains;

- Une planification et une gestion durable des ressources foncières;
- Une infrastructure environnementale intégrée : eau, assainissement, drainage et gestion des déchets solides;
- Une politique viable de l'énergie et des transports au service des établissements humains;
- La promotion de la planification et de la gestion des établissements humains dans les zones sujettes à des catastrophes naturelles;
- La promotion d'une production durable de l'industrie de la construction;
- La promotion de la valorisation des ressources humaines et de la mise en place de moyens de développement des établissements humains.

En outre, les Nations unies ont également organisé deux conférences sur les établissements humains, soit Habitat I qui a eu lieu à Vancouver (Canada) en 1976 et Habitat II à Istanbul (Turquie) en 1996.

L'objectif de la conférence est d'étudier les moyens de stopper la détérioration des établissements humains et d'en arriver à créer les conditions qui permettront de réaliser des améliorations du milieu de vie de tous les êtres humains sur une base durable (Nations Unies, 1996: 1).

Le Canada a signé la déclaration d'Istanbul et s'est engagé à prendre les mesures nécessaires pour réaliser cet objectif de développement urbain viable. Le logement est au cœur des objectifs sur le développement urbain viable émis par les Nations Unies.

6. Le logement, principale composante du développement urbain viable

Le logement tient un rôle essentiel dans le développement urbain viable. Il est d'ailleurs identifié comme l'une des principales composantes de la qualité de vie. Par

exemple, lors d'un essai pilote pour un modèle d'orientation communautaire de l'environnement habité, l'objectif était d'aider les municipalités à évaluer et à contrôler la qualité de vie (Sherwood, 1996). Dans l'étude, dix composantes de la qualité de vie en lien avec la durabilité urbaine ont été identifiées soit : le logement, l'utilisation du sol, les transports, l'environnement naturel, l'emploi et le commerce, la santé, l'éducation, les loisirs, la sécurité publique et le bien-être social.

Lors d'une étude intitulée *Pour une prise en compte de la dimension sociale dans le cadre de la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement* et réalisée par la Direction en évaluation environnementale du Gouvernement du Québec (1987), l'habitation a été identifiée comme l'une des variables qui devrait être intégrée dans le processus d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement. Dans cette étude, les répercussions potentielles sur l'hébergement identifiées sont les suivantes: pénurie de certains types d'habitation suite à un accroissement de la demande, engorgement de l'infrastructure hôtelière, saturation du marché domiciliaire, diminution de la qualité des services hôteliers, possibilité d'émigration de certains résidents, création/introduction de nouvelles unités, augmentation des coûts du loyer et du prix de vente des maisons, amélioration générale des conditions sanitaires.

Dans la littérature, plusieurs exemples concernant le logement sont cités en vertu d'un cadre de développement urbain durable (ou viable). Par exemple, un développement urbain viable passe par la réduction des coûts de l'occupation du sol, la préservation des

espaces verts et des milieux ruraux, une plus grande mixité dans l'usage des sols, une utilisation optimale des terrains vacants, la rénovation des bâtiments déjà existants, l'accès aux équipements publics en place, le coût du logement abordable, la conservation et l'amélioration du stock de logements existants, etc. (Groupe de travail sur Montréal et sa région, 1994). Toutefois, l'évaluation de ces indicateurs nécessite l'accès à des données pertinentes et fiables sur le logement.

La principale source canadienne de renseignements en matière d'habitation est la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La Société se préoccupe des questions du logement sous plusieurs angles (ex.: accession à la propriété, sécurité des habitations, construction, planification urbaine, etc.). De plus, un des rôles de la SCHL est de produire des perspectives à long terme sur le logement. La dernière publication à cet effet présente les perspectives de l'augmentation des ménages au Canada et dans les provinces pour la période de 1991 à 2016.

Les projections des ménages peuvent donner un aperçu de la tendance à long terme de la demande de logements, de la composition de la demande et de l'évolution des caractéristiques des consommateurs de logements. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) se concentre sur deux aspects des projections des ménages : les taux annuels moyens de croissance du nombre de ménages (formation nette des ménages) et l'évolution de la composition des ménages. La croissance du nombre de ménages est la principale source de la demande de logements neufs, tandis que la composition des ménages se répercute sur le mode d'occupation et le choix du type de logement (Lewis, 1995 : 65).

Malgré les nombreuses informations disponibles concernant le logement au Canada, il subsiste certaines lacunes.

7. Les lacunes concernant l'information sur le logement

Dans la littérature portant sur le logement, nous avons identifié deux principales lacunes: l'information concernant la demande de logement et les liens entre la croissance démographique et les logements.

7.1 L'information sur la demande de logement

La principale lacune recensée par les auteurs concerne la demande de logement. En effet, il existe plusieurs statistiques sur l'offre de logements mais très peu sur la demande. Les caractéristiques des ménages déterminent la demande. Au Canada, l'information reliée aux ménages est produite à tous les cinq ans lors des recensements. Or les caractéristiques des ménages et par le fait même la demande de logement changent vite et, cette période de 5 ans est trop longue pour identifier tous les changements.

L'inéquation entre une demande changeante et une offre qui est, de par sa nature, relativement fixe constitue un défi de taille pour les planificateurs dans le cadre du développement durable. En fait, plusieurs problèmes de logement qu'on connaît aujourd'hui résultent des frictions entre l'évolution rapide de la demande vis-à-vis une offre relativement fixe. Quelques fois, ces frictions pourraient déboucher à des solutions heureuses, comme de nouvelles formes de logement. Malheureusement, ces frictions résultent souvent à des situations de déséquilibre chronique (Trinh, 1993: 22).

7.2 Les liens entre la croissance démographique et les logements

Peu d'études ont traité des liens entre les changements démographiques et les changements résidentiels. Pourtant, les rares études qui se sont penchées sur le sujet ont démontré le lien étroit entre les facteurs démographiques et le logement. «C'est une lapalissade que d'affirmer que le facteur démographique joue toujours un rôle clé dans le secteur de l'habitation, mais ce truisme s'applique particulièrement au Canada » (Morgan, 1996: 15). L'un des objectifs énoncés dans l'*Action 21* dans le chapitre sur les établissements humains est en lien avec les facteurs démographiques. Cet objectif suggère de:

Renforcer les capacités des administrations locales pour leur permettre de faire face plus efficacement à la vaste gamme de problèmes de développement et d'environnement qu'entraîne une croissance urbaine rapide et stable en appliquant des politiques globales de planification qui reconnaissent les besoins individuels des villes et qui soient fondées sur des pratiques d'architecture urbaine écologiquement rationnelle (UNCED, 1992, <http://www.agora21.org>).

Toutefois, cet objectif est peu appliqué dans le milieu municipal et encore moins lorsque la croissance démographique est reliée à l'implantation d'un projet industriel d'envergure. Malgré tout, quatre études attirent notre attention car elles combinent les projets industriels, les changements démographiques et les impacts sur le logement.

La première étude qui mérite une attention particulière traite des impacts sociaux et économiques des grands projets énergétiques sur des communautés dotées d'une infrastructure précaire (Yamaguchi et Kuezek, 1984). Dans cette étude, l'arrivée de plusieurs personnes dans une communauté, dont les travailleurs, leurs familles et le

personnel de soutien, est considérée comme un impact majeur durant la construction des projets industriels. Cet apport de population temporaire est appelé à diminuer rapidement, ce qui rend très difficile la planification des logements et des autres services. Pour décrire l'arrivée massive de travailleurs dans une localité, les auteurs emploient le terme de ville champignon. Le phénomène de ville champignon est comparé à la ruée vers l'or.

Une communauté typique peut absorber aisément un taux de croissance de 5 pour cent par an en moyenne. Lorsque ce taux atteint 10 pour cent, la machine industrielle se grippe. Cette surcharge générale des bâtiments et services collectifs, annonciatrice d'une détérioration parallèle des structures sociales, est un phénomène connu sous le nom de ville champignon (Yamaguchi et Kuezek, 1984: 164).

Les villes champignons engendrent plusieurs impacts sociaux. L'un des principaux est la pénurie de logement. « Lorsque la marée de nouveaux arrivants déferle sur une ville, les logements sont la première chose qui vient à manquer » (Yamaguchi et Kuezek, 1984 : 172). Les conséquences de cette pénurie sont : la hausse du prix des logements, l'endettement des communautés pour bâtir des infrastructures, un entretien trop coûteux de ces infrastructures après la construction, la multiplication des parcs de roulottes qui ne sont pas très esthétiques et qui isolent davantage les travailleurs, l'augmentation des prix des maisons et des terrains, une hausse des loyers. Les auteurs affirment qu'une meilleure planification à l'aide de scénarios aide à prévoir et à atténuer plusieurs impacts. « C'est aux autorités locales qu'il incombe de mettre au point et d'appliquer des systèmes de contrôle de l'utilisation des terres, de manière à renforcer les effets positifs des programmes de développement » (Yamaguchi et Kuezek, 1984: 174). Toutefois, ils mentionnent également que cette démarche demeure complexe à assumer par les municipalités

puisqu'elles n'ont pas beaucoup de capitaux et sont inexpérimentées en matière de planification.

La deuxième étude digne d'intérêt a été réalisée dans le cadre d'un observatoire économique qui a été implanté en 1985 en France afin d'évaluer les effets socio-économiques directs et indirects induits par la réalisation de l'autoroute A71 (Société des Autoroutes, Paris-Rhin-Rhône, 1990-1993). Dans ce document, les impacts sont regroupés sous cinq thématiques soit : la démographie, le transport et la circulation, les activités économiques, le marché foncier et le tourisme. Dans le cadre de cet observatoire, les thématiques de la démographie et du marché foncier attirent particulièrement notre attention. Des impacts ont été identifiés dont certains sont reliés aux logements. Par exemple, l'autoroute a entraîné une baisse de croissance de la population dans certaines communautés, une division de la région en deux parties, un accroissement des valeurs foncières et immobilières, un changement dans la catégorie sociale des propriétaires de résidences secondaires, le maintien du marché foncier à un niveau plus élevé et une restructuration du foncier agricole d'une très grande ampleur.

L'autoroute a engendré quelques petits micro-marchés créateurs de plus-values. Ce marché est celui de parcelles agricoles de quelques centaines ou quelques milliers de m², vendues à des fins d'urbanisation. Ce marché est certes spatialement restreint mais les plus-values réalisées sont tout à fait considérables (Société des Autoroutes, Paris-Rhin-Rhône, 1993: 23).

La troisième étude pertinente examinait les impacts sociaux engendrés par l'industrie de Stalex (gestion des déchets dangereux) entre 1987 et 1992 qui est installée dans la municipalité de Blainville au Québec (André, Marchand et Bryant, 1994). Les

auteurs ont classifié les impacts sociaux selon trois enjeux : le développement municipal, la sécurité et la qualité de vie. Le principal impact majeur identifié a été la croissance de la population qui dépassa les perspectives démographiques effectuées par la MRC.

L'accroissement de la population s'explique par l'offre en logements coordonnée à la demande pour des résidences unifamiliales de banlieue au coût d'achat et aux taxes municipales peu élevés. Cette municipalité, par rapport à ses consœurs, présente actuellement le plus grand nombre de logements possédés. La construction résidentielle s'est grandement manifestée, faisant de Blainville la municipalité de la région présentant le plus grand niveau de construction résidentielle tant en 1992 que pour la période 1981-1991 (André, Marchand et Bryant, 1994: 364).

Enfin, la quatrième étude pertinente a exploré les impacts sociaux de l'implantation de l'aluminerie de Laterrière (Gagnon, 1994a). Dans cette étude, l'auteure compare les impacts anticipés lors d'une étude avant l'implantation du projet avec les impacts réels entraînés par le projet. L'étude d'impact avait identifié sept variables, soit l'utilisation du territoire, la qualité visuelle du paysage, la qualité de vie, les infrastructures de transport, la démographie, l'urbanisation et l'activité touristique. L'évaluation ex post des impacts sociaux a démontré que plusieurs changements n'avaient pas été anticipés dans l'étude d'impact et que les changements identifiés avaient été amoindris.

Notre analyse ex post révèle donc que 85% des anticipations sont inexactes. [...] Nous arguons que l'inexactitude identifiée dépend surtout d'une sous-estimation et d'une sous-évaluation des impacts sociaux, notamment au chapitre sur la qualité de vie (Gagnon, 1995b :70).

Conclusion

Les rares études s'intéressant à l'implantation d'un projet industriel impliquant un changement démographique et des impacts sur le logement ont démontré que le sujet est riche d'intérêt. En effet, l'implantation d'un projet industriel entraîne une croissance de la population et des impacts sur le parc de logement local. Pourtant, ces impacts sont rarement abordés dans l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale classique semble restreindre son champ d'application à une certaine gamme de projets et d'activités. Nombre d'autres décisions de développement et de pratiques de gestion des ressources échappent à toute forme d'évaluation, même si leurs incidences collectives se révèlent plus grandes que celles d'installations dangereuses à grande échelle, prises individuellement. Le développement urbain en est un exemple type (Jacobs et Sadler, 1990 :25).

Une préoccupation plus grande concernant les impacts sur le logement, dans le cadre d'un développement urbain durable, conduirait à l'amélioration de la qualité de vie des populations concernées par les projets industriels.

SECTION A

PORTRAIT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU PARC DE LOGEMENTS

La section A présente le portrait de référence de la ville d'Alma et de ses municipalités limitrophes avant la construction de l'aluminerie Alma. Le portrait de référence permet, dans un premier temps, de connaître davantage les différentes composantes du territoire à l'étude. Dans un deuxième temps, cette section est un préalable au chapitre VIII pour identifier les différents changements engendrés par l'usine sur le parc de logements aux échelles municipale et intermunicipale. Le portrait de référence est divisé en deux chapitres :

- Chapitre III : Portrait de l'aménagement du territoire de l'agglomération d'Alma.
- Chapitre IV : Portrait du parc de logements dans l'agglomération d'Alma

Le premier chapitre décrit l'aménagement du territoire de la zone à l'étude afin de déterminer dans quel contexte se situe le parc de logements. Le second chapitre trace le portrait des principales composantes du parc de logements d'Alma et des municipalités limitrophes.

CHAPITRE III

PORTRAIT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION D'ALMA

Pour comprendre l'organisation spatiale du parc de logements à proximité du complexe industriel Alcan, un portrait des principales composantes de l'aménagement du territoire est nécessaire. Ce portrait compte trois principales parties : 1) la localisation de l'usine et le territoire à l'étude, soit l'agglomération d'Alma; 2) la fusion des municipalités et les multiples vocations sur le territoire de l'agglomération d'Alma; 3) la division de l'agglomération d'Alma en 18 secteurs homogènes. L'utilisation du territoire de chacun des 18 secteurs est détaillée pour la période précédant la construction du complexe industriel Alcan.

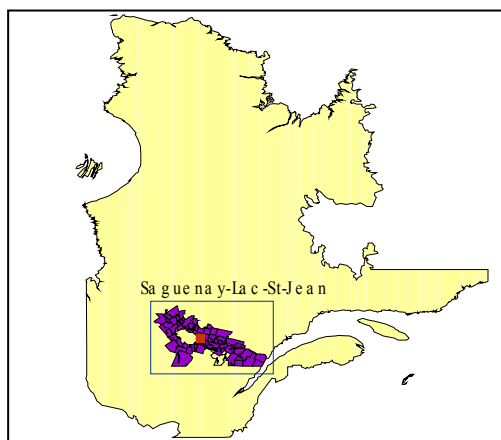
1. La localisation du territoire à l'étude

L'aluminerie est construite au nord de la municipalité d'Alma qui est elle-même située dans la Municipalité régionale de comté (MRC) Lac-Saint-Jean-Est et dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (Québec, Canada). Dans cette partie, le complexe industriel Alcan est localisé et le territoire à l'étude est délimité.

1.1 Le Saguenay–Lac-Saint-Jean

D'une superficie de 105 562 km², la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean compte 286 648 habitants (1996) répartis dans 62 municipalités. La région est délimitée au nord ouest par le lac Mistassini, à l'est par l'estuaire du Saint-Laurent et au sud par les régions de Québec et de la Mauricie-Bois-Franc. Elle est située entre le 48° et le 50° parallèle (voir figure 1). Deux plans d'eau caractérisent la région : le Lac Saint-Jean à l'ouest et la rivière Saguenay à l'est.

Figure 1: Localisation du Saguenay–Lac-Saint-Jean dans la province de Québec

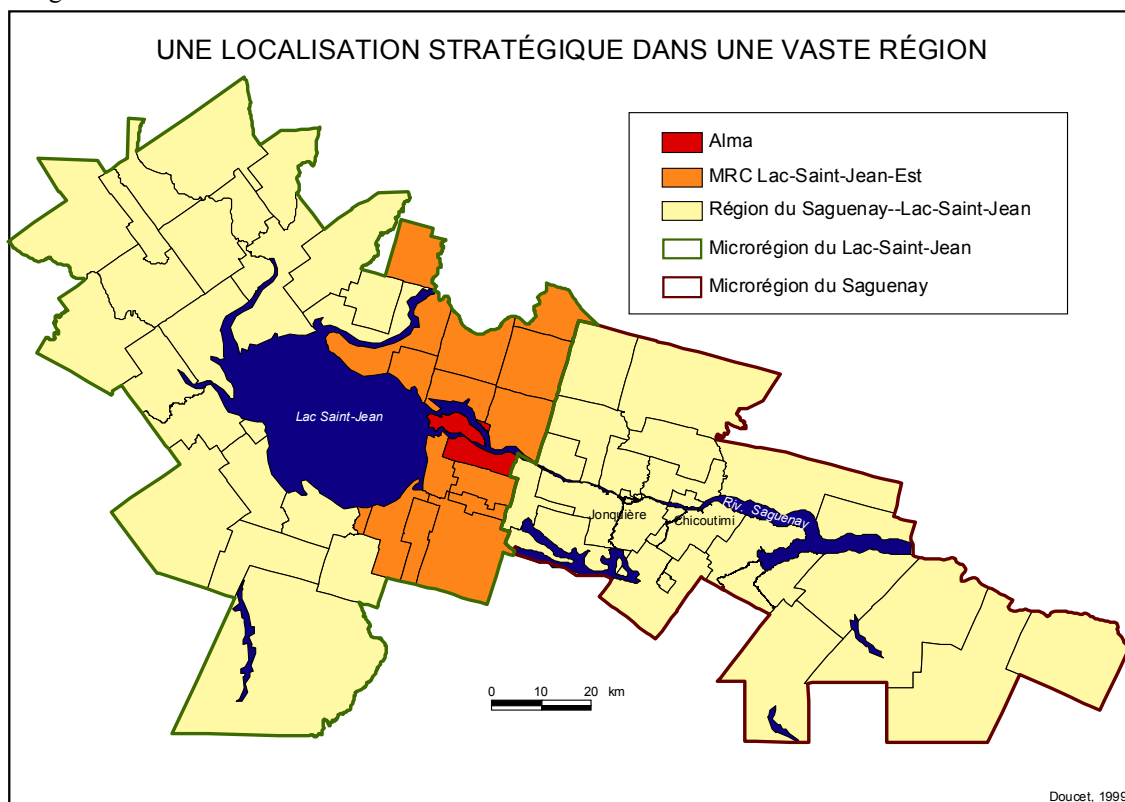


1.2 Ville d'Alma : une localisation stratégique entre deux microrégions

La municipalité d'Alma occupe une place stratégique au cœur de l'écoumène du Saguenay–Lac-Saint-Jean (voir figure 2). C'est une ville trait d'union entre deux

microrégions : le Lac-Saint-Jean, vaste plaine à vocation agroforestière et le Haut-Saguenay, plateau urbanisé qui regroupe près de la moitié de la population régionale. L'autre moitié de la population est répartie globalement sur les pourtours élargis du lac Saint-Jean. Malgré son nombre peu élevé d'habitants (26 127 hab. en 1996), Alma est la troisième ville en importance dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, après Chicoutimi (63 061 hab.) et Jonquière (56 503 hab.). Ville d'Alma est le pôle urbain de la Municipalité régionale de comté (MRC) Lac-Saint-Jean-Est qui compte 16 municipalités et une population de 52 401 habitants. Alma exerce une attraction sur l'ensemble de la population mercéenne qui la fréquente pour le travail, les services et les loisirs.

Figure 2:



1.3 Localisation du complexe industriel Alcan

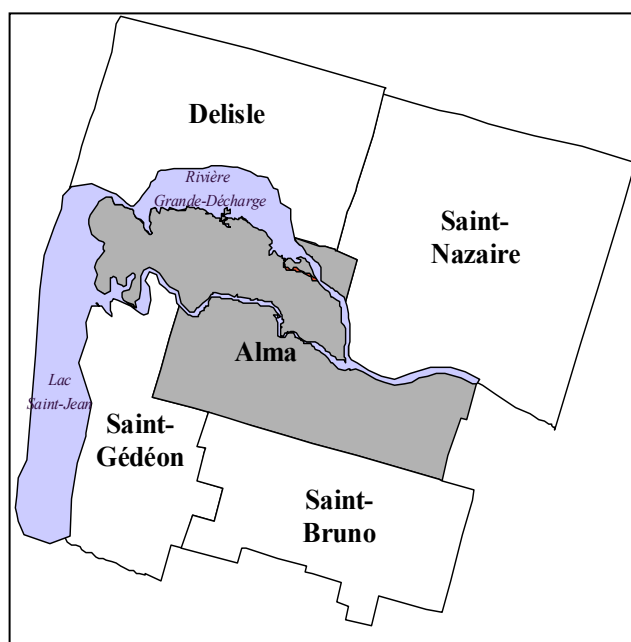
Le complexe industriel Alcan est construit sur l'île d'Alma, au nord de la municipalité (voir figure 3). L'aluminerie est située à environ 2,5 km à l'ouest de l'ancienne aluminerie Isle-Maligne et à environ 4 km au nord-ouest du centre-ville d'Alma. Les résidences les plus proches sont situées approximativement à 0,5 km du site. La superficie occupée par l'usine est d'environ 80 hectares. Outre l'usine, plusieurs infrastructures connexes seront aménagées soit : une ligne d'alimentation électrique reliant le poste de la municipalité de Delisle à l'usine; une extension du gazoduc desservant Alma; une extension de 2 km de la voie ferrée existante; une route d'accès à l'usine de 2 km; un réseau d'alimentation en eau d'aqueduc et un réseau d'égout sanitaire reliés aux réseaux de la ville d'Alma; des bassins de rétention des eaux de ruissellement du site et un émissaire de rejets des eaux pluviales. Devenue désuète, l'usine d'Isle-Maligne a été fermée en mars 2000.

Figure 3 : Localisation de l'aluminerie Alma et des infrastructures connexes

1.4 Délimitation du territoire pour l'étude du logement : l'agglomération d'Alma

Le territoire à l'étude pour la présente recherche sur le logement comprend la municipalité d'accueil, Alma, ainsi que les quatre municipalités limitrophes qui font partie de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, soit Delisle (4 256 hab.), Saint-Bruno (2 422 hab.), Saint-Gédéon (1 877 hab.) et Saint-Nazaire (2 095 hab.). Ces municipalités peuvent être qualifiées de « banlieue » d'Alma et pourraient également, avec la venue du complexe industriel Alcan, connaître des changements au niveau résidentiel. Au total, 70% de la population de la MRC réside à Alma et dans les quatre municipalités limitrophes. Ces cinq municipalités, interpellées dans le cadre de cette recherche sous le nom de l'*agglomération d'Alma*², constituent le territoire à l'étude pour le logement (voir figure 4).

Figure 4: Le territoire à l'étude, l'agglomération d'Alma



² L'agglomération d'Alma ne correspond pas à une région métropolitaine de recensement telle que défini par Statistique Canada.

2. L'organisation spatiale du territoire de l'agglomération d'Alma, d'hier à aujourd'hui

L'occupation du sol dans l'agglomération d'Alma est très diversifiée. En plus de la vocation résidentielle, le territoire, entouré d'eau, réunit des activités de nature industrielle, agricole, commerciale et touristique. Comme le mentionne un leader local :

L'évolution de notre ville est semblable à celle de la MRC, c'est-à-dire un mixte d'industriel, de services et de communautés rurales avoisinantes. C'est pas une ville de commerces, c'est pas une ville de services, c'est pas une ville industrielle, c'est tout ça en même temps (Leader local, Alma, 16 septembre 1998).

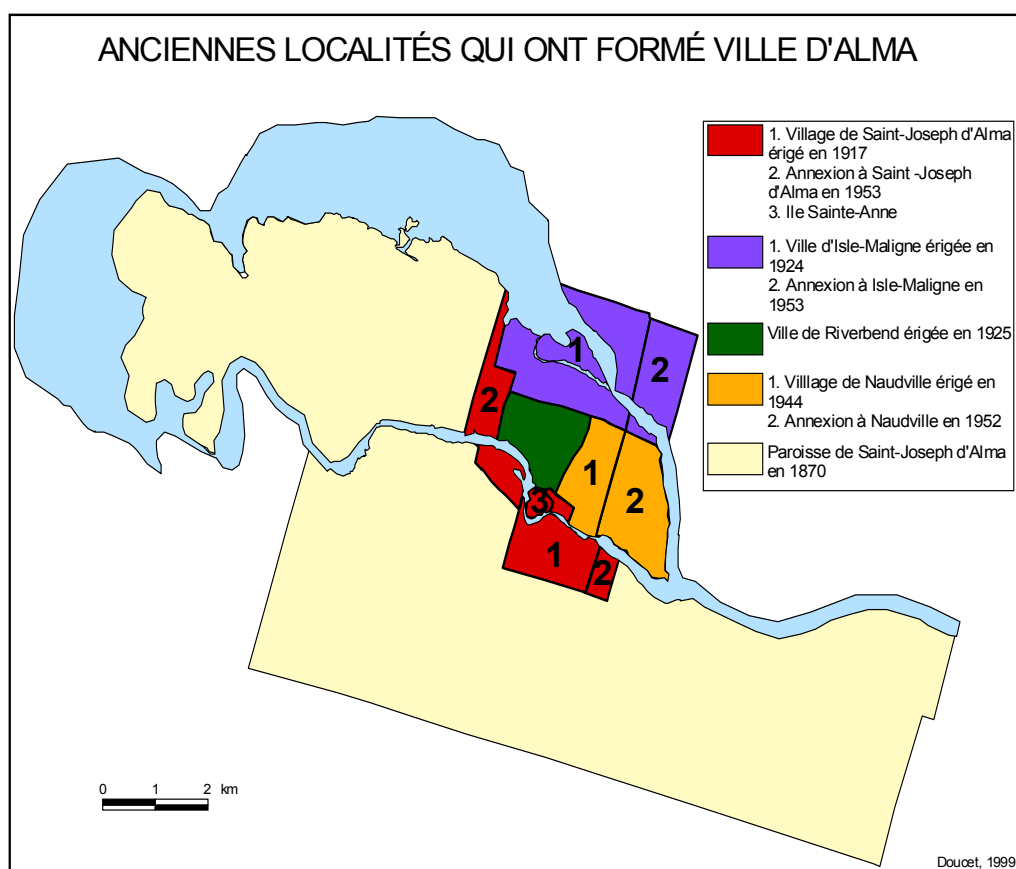
Ville d'Alma et Delisle sont également le résultat de la fusion de plusieurs localités. Le contexte historique de la naissance de ces diverses municipalités explique l'organisation spatiale actuelle de l'agglomération d'Alma. Dans cette partie, la naissance des municipalités de l'agglomération d'Alma, l'importance de l'hydrographie et les multiples vocations du territoire sont présentées.

2.1 La naissance des municipalités de l'agglomération d'Alma

La municipalité d'Alma est née de la fusion de quatre municipalités et d'une paroisse (voir figure 5). Dès 1867, des colons viennent s'établir dans la paroisse de Saint-Joseph d'Alma pour exploiter les terres agricoles et travailler dans les premiers chantiers. Quelques années plus tard, en 1917, le village de Saint-Joseph d'Alma est érigé. Les premiers habitants s'installent sur l'île Sainte-Anne située sur la rivière Petite-Décharge.

Ensuite, pour loger les travailleurs de la centrale électrique Isle-Maligne et du moulin à papier de la Price Brothers, deux villes compagnies voient le jour: Isle-Maligne en 1924 et Riverbend en 1925. Enfin, le village de Naudville est fondé en 1944. Ces quatre municipalités se sont fusionnées en 1962 pour former Ville d'Alma. En 1976, la paroisse de Saint-Joseph d'Alma est annexée à Ville d'Alma.

Figure 5:



La période de colonisation de la municipalité de Delisle a débuté en 1878. À l'origine, Delisle est formée de deux municipalités : Saint-Coeur-de-Marie et Paroisse

Canton Delisle. La fusion des deux municipalités s'est réalisée en 1979 pour former Delisle. C'est également à la fin du XIX^e siècle que les premiers colons sont arrivés à Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire pour défricher les terres.

2.2 L'eau, un atout majeur

L'agglomération d'Alma est entourée d'eau. À l'ouest de l'agglomération d'Alma et à moins de dix km du centre-ville d'Alma s'étend le lac Saint-Jean, véritable mer intérieure (40 km de diamètre), qui se déverse dans la rivière Saguenay par deux tributaires : la rivière Petite-Décharge et la rivière Grande-Décharge. Ces cours d'eau traversent le territoire d'ouest en est et comprennent également de multiples îles dont les plus importantes sont l'île d'Alma (localisation du complexe industriel Alcan), l'île-Maligne et l'île Sainte-Anne. L'eau constitue une ressource naturelle très convoitée par les industries d'aluminium et celles des pâtes et papiers : certaines rivières furent en partie harnachées dès le début du XX^e siècle. Historiquement, des digues et des centrales hydroélectriques ont été aménagées par Alcan et Abitibi-Cosolidated sur les rivières Petite-Décharge et Grande-Décharge.

La présence de nombreux cours d'eau dans l'agglomération d'Alma est un facteur de localisation pour les propriétaires de résidences principales et secondaires. Dans un contexte où l'accessibilité, la qualité et la gestion de l'eau seront des enjeux majeurs du

XXI^e siècle, la localisation stratégique de l'agglomération d'Alma ne peut que s'en trouver renforcée.

2.3 Une occupation industrielle historique

L'activité industrielle a toujours été présente dans l'agglomération d'Alma. Dès 1857, une glissoire (dalle) facilitant le passage du bois entre le lac Saint-Jean et la rivière Saguenay est aménagée par le gouvernement fédéral. En 1923, la plus grosse centrale hydroélectrique au monde est construite à Alma sur la rivière Grande-Décharge près d'Isle-Maligne. Une voie ferrée traversant la ville est édifiée reliant ainsi le territoire aux grands réseaux ferroviaires du Canada et des États-Unis. Peu de temps après, en 1925, la compagnie Price Brother Ltd bâtit une usine de pâtes et papiers. En 1943, une deuxième industrie s'implante sur le territoire, l'aluminerie Isle-Maligne. L'agglomération d'Alma a donc été, dès le départ, marquée par la présence de la grande industrie et des infrastructures connexes qui s'y rattachent (lignes électriques, chemin de fer, barrages, etc.). Cette présence industrielle, attribuable à la proximité des ressources naturelles (eau, forêt), marque les débuts de l'urbanisation.

Aujourd'hui, la présence industrielle s'affirme à Alma avec deux parcs industriels : le plus important est situé sur l'île d'Alma au nord de la municipalité; l'autre, composé d'industries de services, est situé au sud. Il existe également à Alma d'autres aires

industrielles qui bordent le sud et le nord du parc industriel nord et qui regroupent la papetière Abitibi-Consolidated et l'aluminerie Isle-Maligne. En prévision du complexe industriel de l'aluminerie Alma, l'aire industrielle a été agrandie vers l'ouest.

2.4 Une vocation agricole prospère

Avec ses fermes et ses terres en culture, l'agriculture occupe une place importante dans l'agglomération d'Alma. En effet, le secteur agricole de la MRC Lac-Saint-Jean-Est est très prospère. Cette prospérité se traduit notamment par une production laitière importante, par ailleurs principale activité agricole au Saguenay–Lac-Saint-Jean. La MRC Lac-Saint-Jean-Est domine avec un taux de production de lait élevé : « plus de 40% des fermes laitières se retrouvent dans la MRC LSJE et réalisent près de 44% de toute la production régionale » (MAPAQ, 1999). Notons que la présence d'institutions comme le ministère de l'Agriculture, des Pêches et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) ainsi que le Centre de Recherche et de Développement en Agriculture à Alma (CRDA) confirment l'importance de l'agriculture sur le territoire. Historiquement, l'agriculture a été l'élément majeur du développement des municipalités de Delisle (1878), Saint-Bruno (1885), Saint-Gédéon (1864) et Saint-Nazaire (1883) et elle occupe toujours une place importante dans l'économie locale de ces municipalités.

2.5 Une vocation de commerces et de services

La vocation commerciale d'Alma en est une de desserte car, avec son parc de commerces, elle répond, en partie, aux besoins de consommation des localités de la MRC de 52 401 habitants. « Au niveau commercial, les résidants de la MRC sont généralement fidèles aux commerces locaux » (MRC LSJE, 1997 : 3-31). Le centre-ville d'Alma, avec plus de 300 commerces, concentre les activités commerciales et administratives de la ville. Depuis quelques années, le centre-ville d'Alma est en perte de vitesse. Pour remédier à ce problème, Ville d'Alma a adopté un plan stratégique d'interventions. De plus, un CEGEP, plusieurs écoles secondaires et primaires, un hôpital (1954), un CLSC, le CREPS d'Alma récemment rebaptisé sous le nom du complexe Mario-Tremblay (centre communautaire, sportif et culturel) et un aéroport sont quelques exemples confirmant la vocation de services sur le territoire.

2.6 Une vocation touristique en voie d'affirmation

La municipalité d'Alma a une vocation touristique qui se confirme d'année en année. Le complexe touristique de la Dam-en-Terre, situé en bordure de la rivière Grande-Décharge, offre une panoplie de services et d'activités (plage, plus de 220 terrains de camping, marina, 19 chalets, croisière, théâtre, etc.). En 1997, la Dam-en-Terre a enregistré 120 954 visiteurs. De plus, en saison estivale, l'agglomération d'Alma est

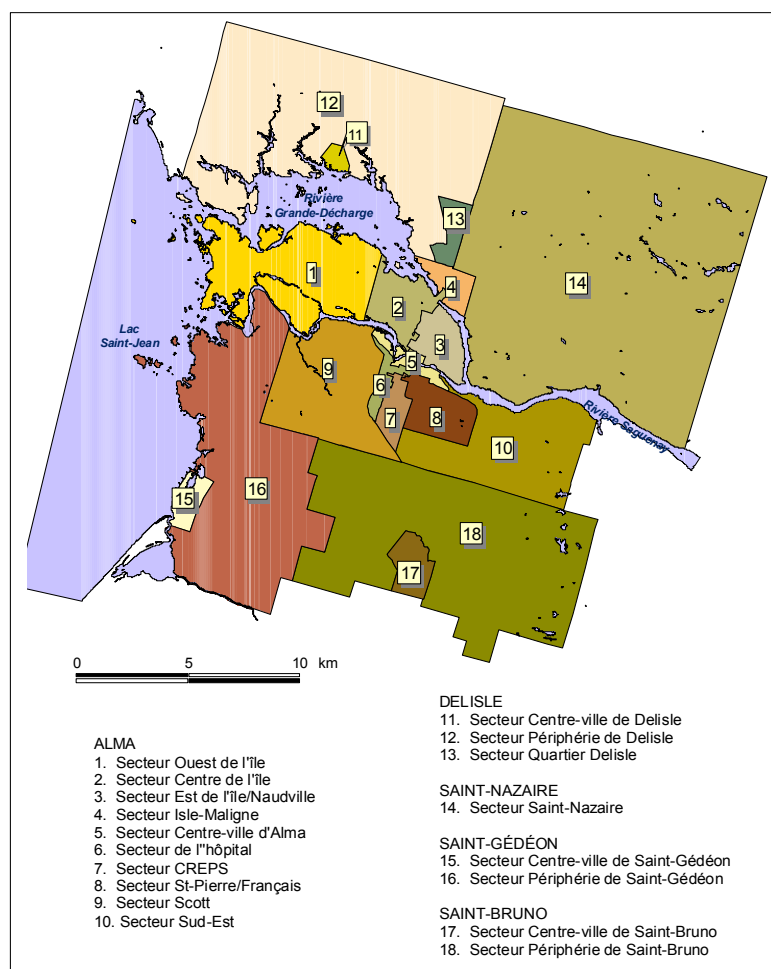
reconnue pour ses festivals dont Festirame à Alma et les fêtes gourmandes à Delisle. En saison hivernale, les sentiers de motoneige sont très populaires. L'agglomération d'Alma possède un potentiel récréotouristique certain compte tenu de la richesse de son patrimoine et de la proximité de ses plans d'eau. Ces derniers font d'ailleurs l'objet de projets de développement pour l'avenir. L'agglomération d'Alma abrite également de multiples services pour l'hébergement et la restauration. La municipalité de Saint-Gédéon est un centre récréotouristique et de villégiature important dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. La villégiature est également présente à Delisle et Saint-Nazaire.

3. L'utilisation du territoire dans les secteurs de l'agglomération d'Alma

Dans l'agglomération d'Alma, l'espace n'est pas homogène. Dans la présente recherche, pour illustrer les disparités spatiales dans l'agglomération d'Alma, des cartes sont produites. La majorité de ces cartes ont pour source de données les recensements de Statistique Canada. La plus petite unité géographique sur laquelle Statistique Canada produit des données référencées est le secteur de dénombrement (sd). « Le nombre de logements compris dans un sd varie généralement entre un maximum de 440 dans les grandes régions urbaines et un minimum de 125 dans les régions rurales » (Statistique Canada, 1997: 242). L'agglomération d'Alma compte 52 secteurs de dénombrement. En général, les secteurs de dénombrement suivent les limites des traits visibles comme des rues et des rivières. Par contre, ils tiennent peu compte des quartiers et de l'homogénéité des

zones. Pour une meilleure analyse cartographique, nous avons regroupé les 52 secteurs de dénombrement en 18 zones plus homogènes (voir figure 6). Pour le regroupement, nous avons eu recours à l'utilisation du sol décrit dans le plan d'urbanisme d'Alma, dans le schéma d'aménagement de la MRC Lac-Saint-Jean-Est et dans les plans de la Cartothèque du Québec. De plus, nous avons visité Ville d'Alma avec des conseillers municipaux qui nous ont décrit les différents quartiers de leur ville. Enfin, à l'aide d'une carte, l'urbaniste en chef d'Alma a divisé sa ville en secteurs homogènes.

Figure 6: L'agglomération d'Alma divisée en 18 secteurs homogènes

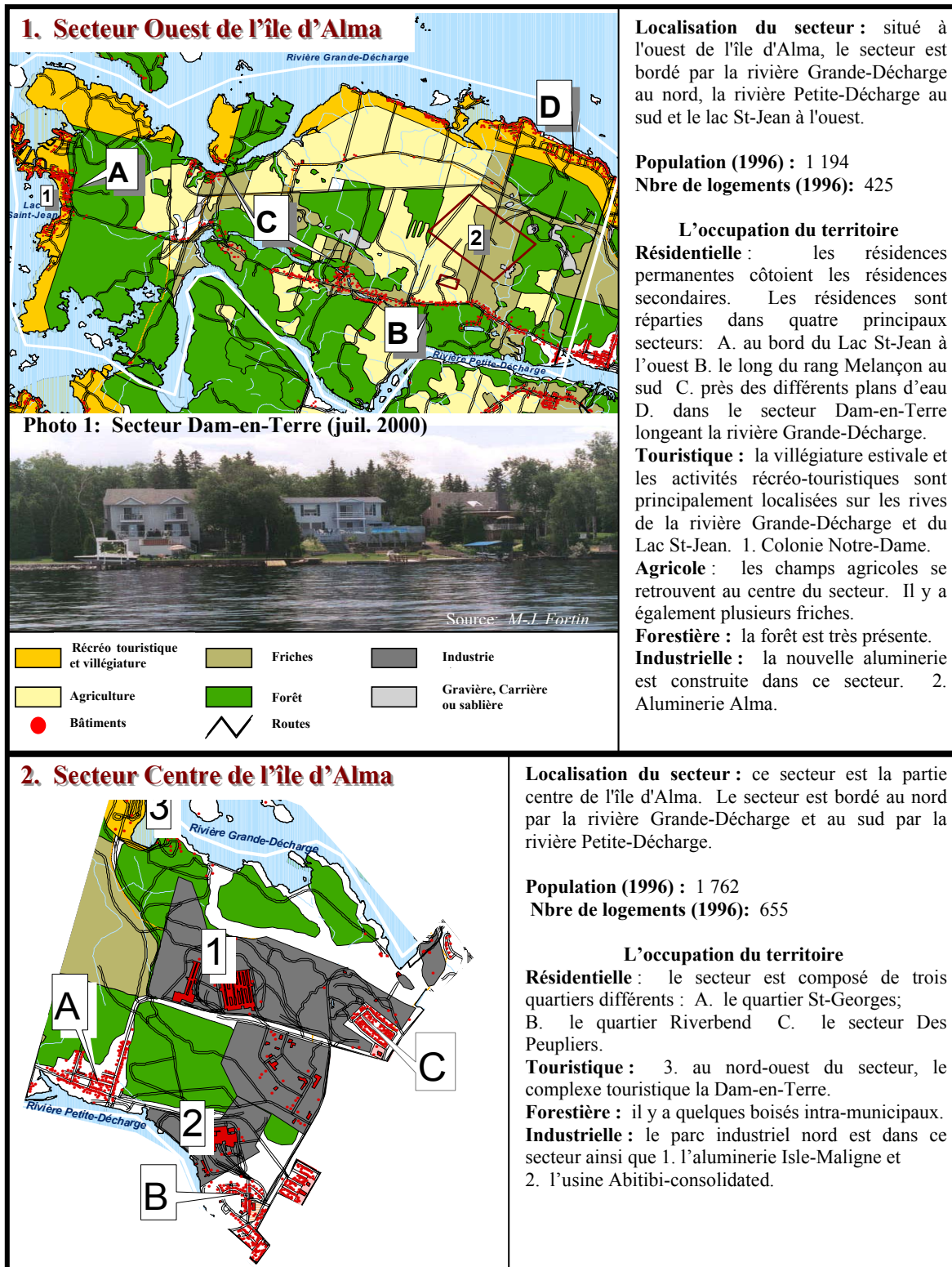


Chantale DOUCET, 2000

Dans la partie qui suit, l'utilisation du territoire de chacun des 18 secteurs est illustrée cartographiquement et quelques statistiques sont présentées. La fiche 1 regroupe deux secteurs situés sur l'île d'Alma occupés principalement par l'agriculture, la forêt, le récréo-touristique et l'industrie. Les fiches 2 et 3 présentent des secteurs d'Alma à caractère résidentiel. La périphérie d'Alma, occupée principalement par l'agriculture et la forêt, est exposée dans la fiche 4. Enfin, les fiches 5 et 6 présentent l'utilisation du territoire des municipalités limitrophes à Alma.

ALMA

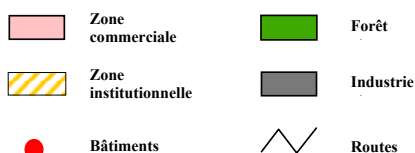
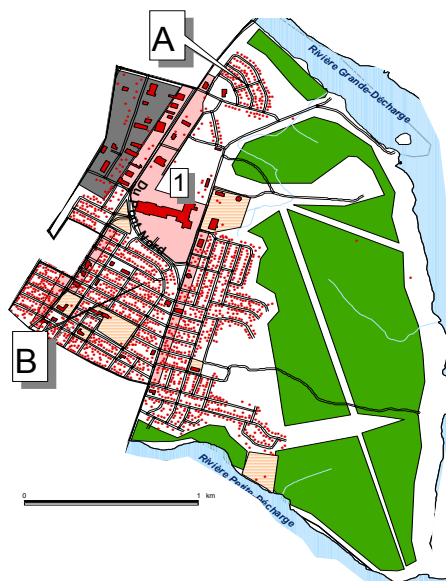
Fiche 1



ALMA

Fiche 2

3. Secteur Est de l'île / Naudville



Localisation du secteur : Naudville constitue la pointe est de l'île d'Alma. Le secteur est entouré au nord et à l'est par la rivière Grande-Décharge et au sud par la rivière Petite-Décharge.

Population (1996) : 5 303

Nbre de logements (1996) : 2 100

L'occupation du territoire

Résidentielle : le secteur est composé A. du secteur Du Rocher et B. du quartier Naudville.

Forestière : la forêt et les boisés composent la partie est.

Commerciale : 1. centre commercial important.

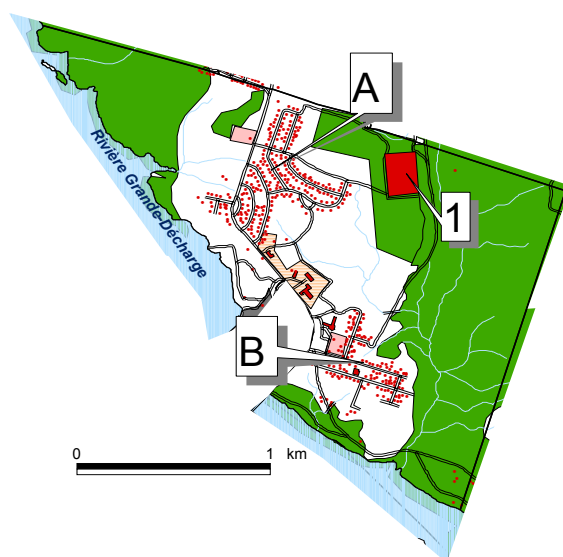
Institutionnelle : présence de plusieurs écoles.

Industrielle : au nord-ouest du secteur, il y a une partie du parc industriel nord d'Alma.



Photo 2: Secteur Naudville (juil. 1998)

4. Secteur Isle-Maligne



Localisation du secteur : le secteur d'Isle-Maligne est situé au nord-est d'Alma. Il est délimité par les municipalités de Delisle au nord et Saint-Nazaire au nord et à l'est, par la rivière Grande-Décharge au sud et à l'ouest.

Population (1996) : 1 242

Nbre de logements : 425

L'occupation du territoire

Résidentielle : les résidences sont réparties dans deux quartiers : A. Isle-Maligne au nord B. Talbot au sud.

Forestière : la forêt et les boisés entourent les quartiers.

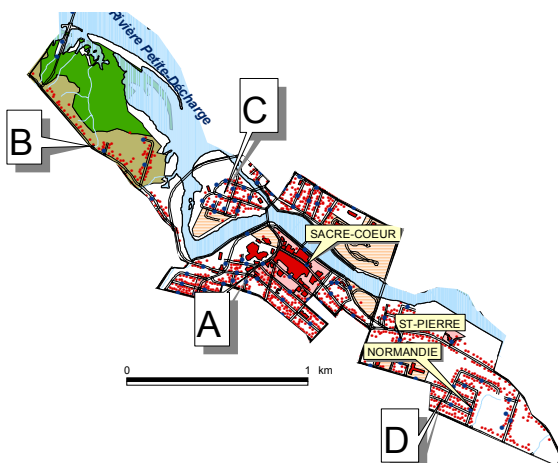
Commerciale : il y a quelques zones commerciales.

Institutionnelle : 1. bassin d'épuration nord.

ALMA

Fiche 3

5. Secteur Centre-ville



Localisation du secteur: le secteur est situé au centre de la municipalité d'Alma sur les rives sud de la rivière Petite Décharge.

Population (1996): 3 855
Nbre de logements (1996): 1735

L'occupation du territoire

Résidentielle: les logements sont réparties dans quatre principaux secteurs: A. au centre de part et d'autre de la rue Sacré-Coeur B. à l'ouest le long du rang Scott C. sur l'île Sainte-Anne D. à l'est dans le secteur St-Pierre.

Commerciale: le Centre-ville regroupe de nombreux commerces et services.

Institutionnelles: il y a quelques zones institutionnelles.

6. Secteur de l'Hôpital



Agriculture	Zone commerciale	Forêt	Routes
Friches	Zone institutionnelle	Bâtiments	

Localisation du secteur: le secteur est situé au centre d'Alma, au sud-ouest du centre-ville.

Population (1996): 3 665 **Nbre de logements (1996):** 1 350

L'occupation du territoire

Résidentielle: les résidences sont principalement concentrée au nord du secteur. Les quartiers résidentiels entourent l'hôpital.

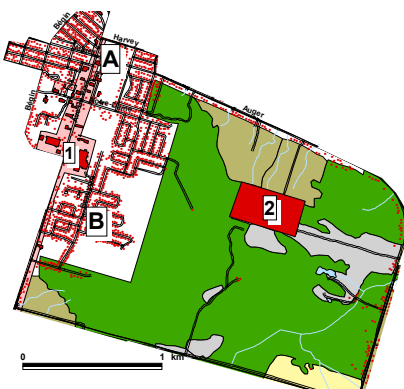
Institutionnelle: le secteur est un important centre institutionnel : 1. Hôpital
 2. le Cégep d'Alma.

Agricole: le sud du secteur est occupé par l'agriculture. Il y a également une friche au nord-ouest.

Photo 3: Secteur de l'hôpital (sept. 1998)



7. Secteur St-Pierre / Français



Localisation du secteur: le secteur est situé au centre-sud d'Alma.

Population (1996): 2 058 **Nbre de logements (1996):** 690

L'occupation du territoire

Résidentielle: les résidences sont concentrées dans l'ouest du secteur dans deux quartiers: A. le quartier St-Pierre et B. le quartier Français.

Commerciale: 1. Centre-d'achats.

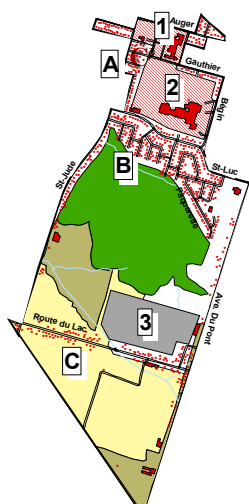
Institutionnelle: 2. Bassin d'épuration sud.

Forestière: la partie est du secteur est occupée par la forêt.

ALMA

Fiche 4

8. Secteur CREPS/Flours



Localisation du secteur : ce secteur est situé au centre-sud d'Alma.

Population (1996) : 2 058

Nbre de logements (1996): 690

L'occupation du territoire

Résidentielle : les résidences sont réparties dans trois secteurs: A. au nord du secteur à proximité du CREPS B. au sud du CREPS C. le long de la Route du Lac.

Institutionnelle : 1. pavillon Camille Lavoie (pavillon du CEGEP) 2. Le CREPS d'Alma, aujourd'hui connu sous le nom du complexe Mario Tremblay.

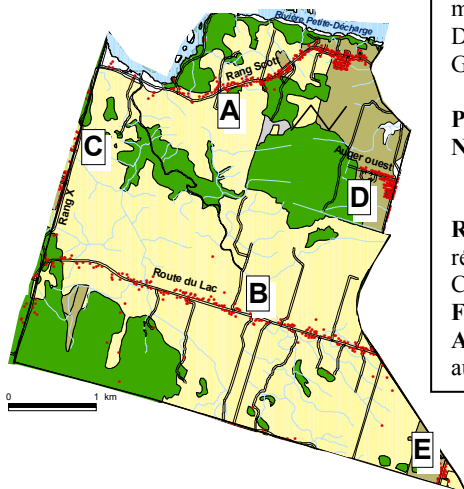
Forestière : il y a un boisé au centre du secteur.

Industrielle : 3. le parc industriel sud.

Agricole : des champs agricoles longent la Route du Lac au sud. Il y a également une friche.



9. Secteur Scott



Localisation du secteur : ce secteur forme la partie sud-ouest de la municipalité d'Alma. Il est bordé au nord par la Rivière Petite-Décharge et au sud et à l'ouest par les municipalités de St-Bruno et St-Gédéon.

Population (1996) : 1 078

Nbre de logements (1996): 360

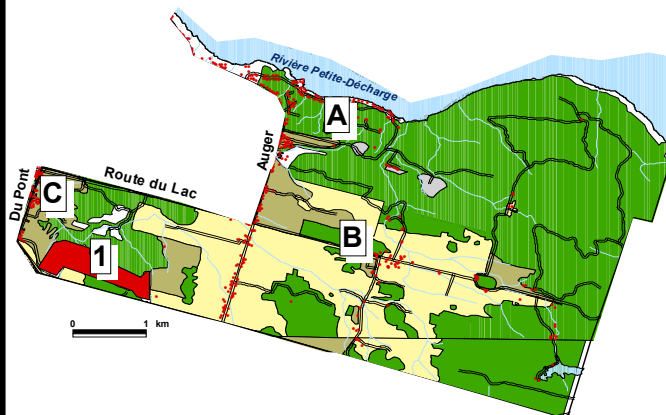
L'occupation du territoire

Résidentielle : le secteur Scott est composé de quatre zones résidentielles: A. le rang Scott B. la route du Lac ouest C. le rang dix D. une partie du quartier de l'hôpital.

Forestière : il y a plusieurs boisés et forêts.

Agricole : l'agriculture domine dans ce secteur. Il y a quelques friches au nord-est.

10. Secteur Sud-est



Localisation du secteur : ce secteur forme la partie sud-est de la municipalité d'Alma. Il est bordé au nord par les rivières Petite-Décharge et Saguenay, au sud par la municipalité de St-Bruno et à l'est par la MRC du Fjord.

Population (1996) : 721

Nbre de logements (1996): 235

L'occupation du territoire

Résidentielle : le secteur est composé de trois zones résidentielles: A. le quartier Villebois B. la route du Lac est C. quelques résidences le long de l'avenue du Pont sud.

Forestière : il y a plusieurs boisés et forêts, particulièrement au nord du secteur en bordure de la rivière Saguenay.

Agricole : au sud, le long de la Route du Lac est, le secteur est très agricole.

Institutionnelle: 1. l'aéroport d'Alma.

DELISLE

Fiche 5

11 et 12 Centre-ville de Delisle et Périphérie de Delisle

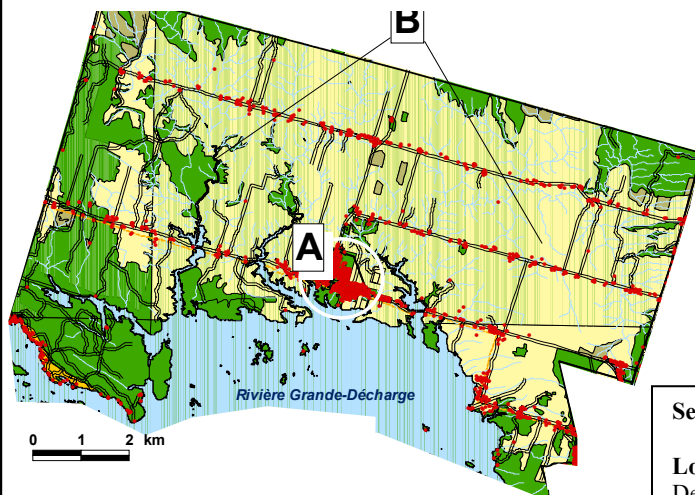


Photo 4: Vue de la municipalité de Delisle (été 1999)



Source: M.-J. Fortin

Secteur A : Centre-ville de Delisle

Localisation du secteur : le centre-ville est situé au sud de la municipalité sur la rive nord de la rivière Grande-Décharge.

Population (1996) : 1 276

Nbre de logements (1996): 430

L'occupation du territoire

Résidentielle : le secteur est essentiellement résidentiel.

Commerciale : le secteur regroupe quelques commerces.

Secteur B : Périphérie de Delisle

Localisation du secteur : la périphérie de Delisle occupe presque tout le territoire de la municipalité.

Population (1996) : 1 088

Nbre de logements (1996): 320

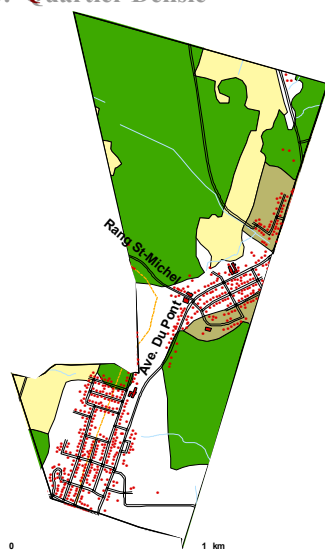
L'occupation du territoire

Résidentielle : le secteur est composé de plusieurs rangs. Près des berges de la rivière Grande-Décharge, il y a plusieurs résidences secondaires.

Agricole : l'agriculture domine.

Forestière : la forêt est présente au sud ouest du territoire.

13. Quartier Delisle



Localisation du secteur : le quartier Delisle est situé au sud-est de la municipalité.

Population (1996) : 1 892

Nbre de logements (1996): 605

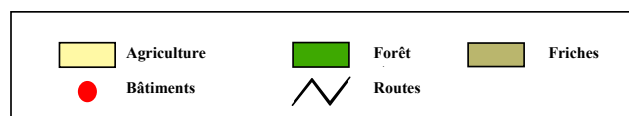
L'occupation du territoire

Résidentielle : les résidences se concentrent principalement au sud du secteur le long de l'avenue du Pont.

Forestière : le nord est composé essentiellement de forêts.

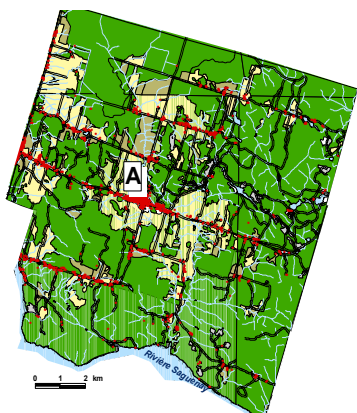
Agricole : l'agriculture est présente à quelques endroits.

Commerciale : il y a également quelques commerces le long de l'avenue du Pont.



Saint-Nazaire, Saint-Gédéon et Saint-Bruno

Fiche 6

14. Saint-Nazaire

Localisation du secteur : la municipalité de Saint-Nazaire est située au nord-est de l'agglomération d'Alma.

Population (1996) : 2 095

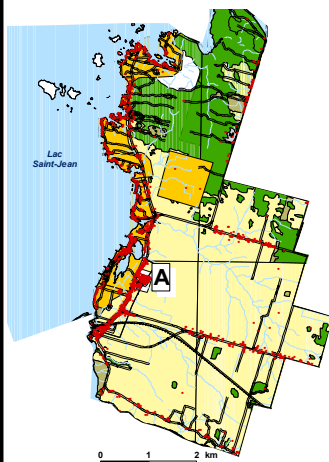
Nbre de logements (1996): 660

L'occupation du territoire

Résidentielle : les résidences sont principalement concentrées A. au centre-ville de la municipalité. En périphérie, les résidences sont situées dans des rangs.

Forestière : la forêt occupe majoritairement le territoire.

Agricole : il y a quelques secteurs agricoles.

**15 et 16 Centre-ville de Saint-Gédéon et Périphérie de Saint-Gédéon****A. Centre-ville de Saint-Gédéon**

Localisation du secteur : le Centre-ville de Saint-Gédéon est situé au centre ouest de la municipalité sur les rives du Lac Saint-Jean.

Population (1996) : 956

Nbre de logements (1996): 350

L'occupation du territoire

Résidentielle : le secteur centre-ville est principalement composé de résidences.

Récréo-touristique : dans ce secteur, on retrouve de la villégiature.

B. Périphérie de Saint-Gédéon

Population (1996) : 921

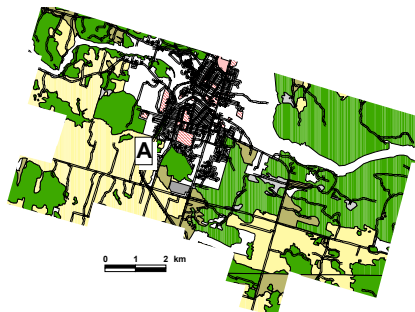
Nbre de logements (1996): 295

L'occupation du territoire

Résidentielle : les résidences sont principalement concentrées à l'ouest de ce secteur sur les rives du Lac Saint-Jean et dans quelques rangs agricoles. Il y a plusieurs résidences secondaires.

Récréo-touristique : les activités récréo-touristiques (ex: golf) et la villégiature sont très présentes.

Agricole : les champs agricoles occupent le sud de la municipalité

17 et 18 Centre-ville de Saint-Bruno et Périphérie de Saint-Bruno**A. Centre-ville de Saint-Bruno**

Localisation du secteur : le Centre-ville de Saint-Bruno est situé au centre de la municipalité.

Population (1996) : 1 732

Nbre de logements (1996): 610

L'occupation du territoire

Résidentielle : le secteur Centre-ville est principalement composé de résidences.

A. Périphérie de Saint-Gédéon

Population (1996) : 690

Nbre de logements (1996): 220

L'occupation du territoire

Résidentielle : les résidences sont réparties le long des rangs. **Forestière :** la forêt est très présente sur le territoire.

Agricole : l'agriculture est présente au sud de la municipalité

Conclusion

Le complexe industriel Alcan est construit dans la municipalité d'Alma qui occupe une place centrale, tant aux niveaux spatial que démographique, dans la Municipalité régionale de comté Lac-Saint-Jean-Est et dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Le complexe industriel s'implante certes en milieu habité, mais il s'insère également dans un milieu où l'occupation du sol est diversifiée (industrielle, agricole, commerciale, touristique). Dès le début du siècle, les vocations agricole et industrielle étaient présentes sur le territoire. Les vocations commerciales et touristiques se sont confirmées davantage au cours des dernières décennies. La présence de nombreux cours d'eau a d'ailleurs été un facteur de développement résidentiel, industriel et touristique. Dans l'agglomération d'Alma, l'utilisation du territoire est différente selon les municipalités et les secteurs. Par exemple, la municipalité d'Alma est un milieu urbain, tandis que les quatre municipalités limitrophes, Delisle, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire ont un caractère rural.

La réalisation d'un portrait des principales composantes de l'aménagement du territoire était l'objectif de ce chapitre. Ce portrait permet de localiser les secteurs résidentiels dans leur environnement. Toutefois, ultérieurement, ce chapitre pourrait également contribuer à un suivi visant à identifier les principaux changements dans l'utilisation du territoire avec l'implantation du complexe industriel Alcan.

CHAPITRE IV

PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION D'ALMA

La réalisation d'un portrait du parc de logements avant l'implantation du complexe industriel Alcan dans l'agglomération d'Alma est l'objectif premier de ce chapitre. Ce portrait, en plus de générer des connaissances sur le milieu résidentiel, permettra, dans un prochain chapitre, d'identifier et d'anticiper les changements engendrés par l'aluminerie sur le parc de logements. Les variables choisies pour décrire les caractéristiques du parc de logements sont les suivantes :

- la répartition spatiale du parc de logements ;
- les modes d'occupations du logement : les propriétaires et les locataires ;
- les types de logements ;
- les développements résidentiels ;
- le taux d'inoccupation des logements locatifs ;
- la valeur des logements possédés ;
- la valeur des logements locatifs ;
- l'état du logement : les rénovations ;
- l'anticipation par les résidents de la qualité de l'environnement des quartiers.

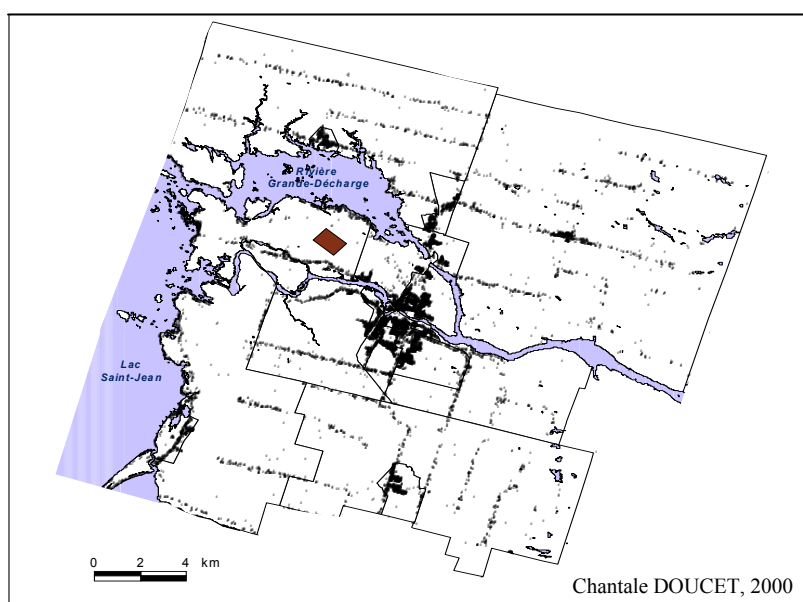
La situation de l'année 1996 et l'évolution avant cette période sont présentées pour chacune de ces variables. Les données pertinentes sont représentées à l'aide de cartes et de graphiques.

1. Répartition spatiale du parc de logements dans l'agglomération d'Alma

En 1996, avec 72% de l'ensemble du stock de logements de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, l'agglomération d'Alma compte 13 365 logements, soit 9 875 logements à Alma, 1 355 logements à Delisle, 830 logements à Saint-Bruno, 640 logements à Saint-Gédéon et 665 logements à Saint-Nazaire.

La densité des logements, soit le nombre de logements par unité de surface (km^2), est différente selon les secteurs (voir figure 7). Au centre des municipalités, et en particulier au centre d'Alma, la densité est plus élevée. Par exemple, dans le secteur du centre-ville d'Alma, la densité est de 667 logements au km^2 . Au contraire, en périphérie, les logements sont situés sur de grands terrains à faible densité. Par exemple, dans l'ouest

Figure 7: Répartition des logements dans l'agglomération d'Alma



Source : Plan de la cartothèque

de l'île d'Alma, la densité est de 15 logements au km². Pour une municipalité, les secteurs à haute densité favorisent une meilleure utilisation des infrastructures et des équipements publics, ce qui réduit les coûts municipaux. Toutefois, pour certains citoyens, la densité est un facteur déterminant dans le choix de localisation résidentielle. En effet, certaines personnes préfèrent habiter un secteur moins dense comme la campagne pour améliorer leur qualité de vie (ex. : sentiment de liberté, plein air). L'inverse, le citoyen qui choisit un secteur plus dense pour une meilleure qualité de vie (ex. : la proximité des services et du travail), est également vrai.

Entre 1986 et 1996, le nombre de logements a augmenté rapidement dans la municipalité de Saint-Gédéon, soit une augmentation de 18% (115 logements). Pour la même période, la croissance résidentielle a augmenté de 16% (210 logements) à Delisle, 14% à Alma (1 340 logements) et 14% à Saint-Nazaire (90 logements)³. L'augmentation des logements a été proportionnelle à la croissance de la population enregistrée au cours de la même période.

³ Concernant la municipalité de Saint-Bruno, la donnée sur l'évolution des logements ne peut être présentée car lors du recensement de Statistique Canada de 1996, une erreur s'est glissée.

CONSTATS

- ➡ En 1996, dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est qui compte 16 municipalités, près de trois personnes sur quatre habitent l'une des cinq municipalités de l'agglomération d'Alma (Alma, Delisle, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire).
- ➡ La densité des logements est plus élevée aux centres des municipalités de l'agglomération d'Alma et en particulier dans la ville d'Alma.
- ➡ Entre 1986 et 1996, l'augmentation du parc de logements dans les municipalités de l'agglomération d'Alma a été proportionnelle à la croissance démographique.

2. Les modes d'occupation du logement : les propriétaires et les locataires

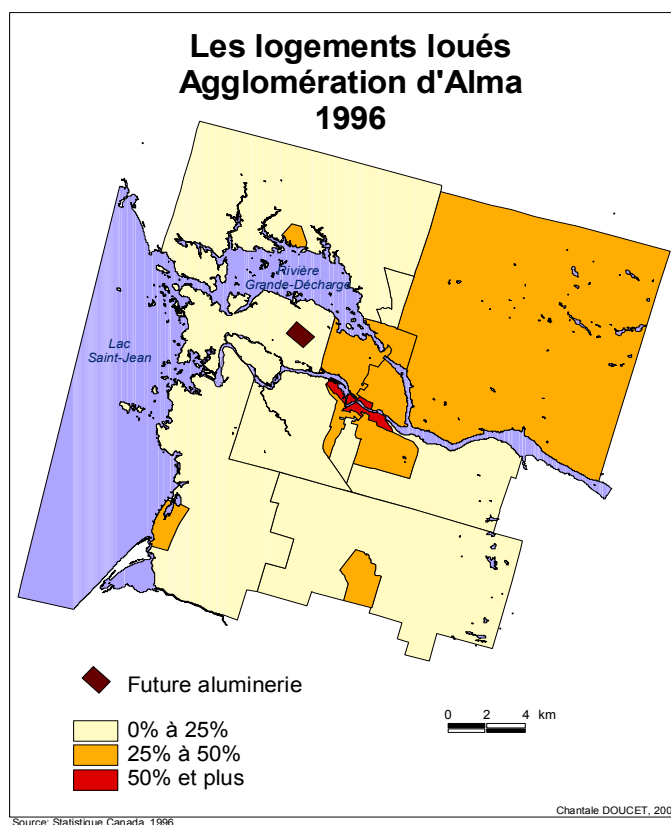
Un logement peut être occupé de deux manières : il peut être loué ou possédé. Selon Statistique Canada, un logement occupé par un propriétaire indique que ce dernier possède le logement dans lequel il vit même si le logement est situé sur un terrain loué. Dans tous les autres cas, le logement est inclus dans la catégorie louée. Cette variable permet de distinguer les municipalités et les secteurs qui regroupent une plus large population de locataires. Les locataires proviennent souvent des classes sociales moins favorisées. Ce sont habituellement des jeunes et des personnes âgées qui disposent de revenus moins élevés. En général, lorsque les revenus d'un ménage locataire augmentent, celui-ci peut accéder à la propriété. Dans cette partie, les taux de logements locatifs et leur distribution sur le territoire de l'agglomération d'Alma sont présentés. Cette analyse permettra également d'identifier les secteurs occupés majoritairement par des propriétaires. Ceux-ci, contrairement aux locataires, ont un plus grand pouvoir décisionnel.

Un secteur composé majoritairement de propriétaires, donc de payeurs de taxes foncières et scolaires, détient un certain pouvoir de pression, voire décisionnel, auprès des gestionnaires municipaux, en particulier en ce qui concerne la planification urbaine (Boudreault, 1993: 56).

En 1996, dans l'agglomération d'Alma, 34% des logements sont locatifs (4 605 logements) et 66% des logements sont possédés (8 760 logements). Les logements locatifs représentent 38% de l'ensemble du parc de logements dans la municipalité d'Alma, 28% à Saint-Bruno, 27% à Saint-Nazaire, 26% à Saint-Gédéon et 24% à Delisle. En comparaison, dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est, la proportion de logements locatifs est de 32%, dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean la proportion est de 35% et l'ensemble de la province de Québec affiche un taux de 43%. Habituellement, dans les villes centres qui concentrent plusieurs services, la proportion de logements locatifs est plus élevée, ce qui explique le taux pour la municipalité d'Alma. La moyenne québécoise s'explique par le taux élevé de locataires à Montréal.

Les logements locatifs sont répartis inégalement sur le territoire de l'agglomération d'Alma (voir figure 8). Les locataires sont principalement concentrés au centre des municipalités. En effet, 58% des logements du secteur centre-ville d'Alma sont de type locatif. Dans les centres-villes de Delisle, Saint-Gédéon, Saint-Bruno, dans la municipalité de Saint-Nazaire et dans les secteurs avoisinants le centre-ville d'Alma, la proportion des logements locatifs varie entre 25% et 50%. En périphérie, le taux de logements locatifs est faible, les logements possédés sont plus nombreux. De façon générale, plus les secteurs sont éloignés du centre de la ville, plus le nombre de logements locatifs diminue.

Figure 8:



Entre 1986 et 1996, la proportion de logements locatifs a peu varié pour les municipalités de l'agglomération d'Alma à l'exception de Saint-Gédéon. En effet, à Alma, le pourcentage de logements locatifs est resté le même depuis 10 ans; à Saint-Bruno, le pourcentage de logements locatifs a diminué de 3%; il a augmenté de 2% et de 3% pour les municipalités de Delisle et de Saint-Nazaire. À Saint-Gédéon, la proportion de logements locatifs a augmenté de 8% passant de 18% en 1986 à 26% en 1996.

CONSTATS

- ⇒ En 1996, dans la municipalité d'Alma, ville centre, la proportion de logements locatifs est élevée. Au contraire, dans les municipalités limitrophes à caractère rural, le taux de logements locatifs est plus faible, les propriétaires étant plus nombreux.
- ⇒ Les logements locatifs se concentrent principalement au centre des municipalités.
- ⇒ Entre 1986 et 1996, la proportion de logements locatifs est demeurée stable dans l'agglomération d'Alma, à l'exception d'une légère augmentation dans la municipalité de Saint-Gédéon.

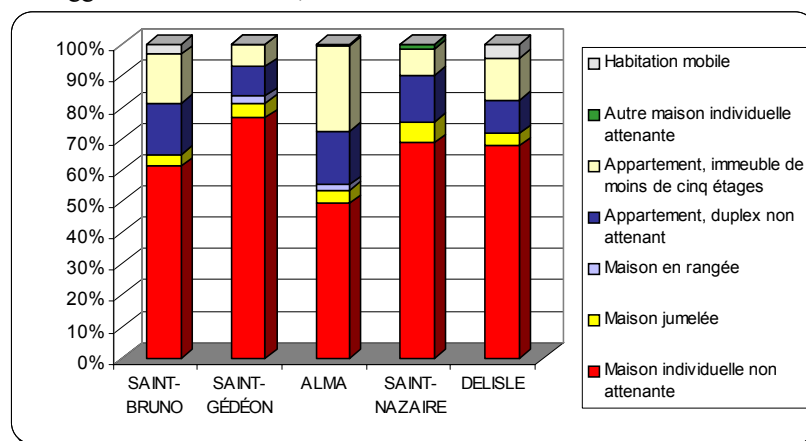
3. Les types de logements

Selon la méthode de Statistique Canada, les logements se divisent en sept types : les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangées, les habitations mobiles, les maisons individuelles attenantes, les appartements situés dans des immeubles de cinq étages et plus, les appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages et les appartements et duplex non-attenants. Une grande variété de types de logements permet un plus grand choix en matière d'habitation. Dans cette partie, chaque type de logement fait l'objet d'un bref portrait en fonction du territoire à l'étude. De plus, en dernier point, les résidences secondaires sont traitées compte tenu de leur importance dans l'agglomération d'Alma.

Tout d'abord, en 1996, le type de logement le plus courant pour l'ensemble des municipalités de l'agglomération d'Alma est la maison individuelle non attenante (voir figure 9). Cette catégorie représente 77% de l'ensemble du parc de logements à Saint-

Gédéon, 69% à Saint-Nazaire, 68% à Delisle, 61% à Saint-Bruno et 49% à Alma. Les maisons individuelles sont donc moins nombreuses à Alma; cela s'explique, comme nous l'avons dit dans la section précédente sur le mode d'occupation des logements, par un taux moins élevé de propriétaires.

Figure 9: Les types de logements pour les municipalités de l'agglomération d'Alma, 1996



Source : Statistique Canada, 1996

Le second type de logement populaire sont les appartements dans des immeubles de moins de cinq étages, et les appartements et duplex non attenants. Les appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages représentent 7% du stock de logements à Saint-Gédéon, 8% à Saint-Nazaire, 13% à Delisle et 16% à Saint-Bruno. Cette catégorie est davantage représentée à Alma avec 27% de l'ensemble des logements. La proportion des appartements et duplex non attenants varie entre 9% et 17% pour les cinq municipalités de l'agglomération d'Alma. Puisque les occupants des appartements sont principalement des locataires, la distribution spatiale des appartements suit le même schème que les

logements locatifs (voir figure 8). Les appartements sont donc plus nombreux aux centres des municipalités.

La proportion des maisons jumelées est faible. Elle varie entre 4% et 7% pour les municipalités de l'agglomération d'Alma. Les habitations mobiles sont presque inexistantes : 4% à Delisle, 3% à Saint-Bruno et 0,2% à Alma. Seules les municipalités d'Alma et de Saint-Gédéon possèdent des maisons en rangées. La proportion est cependant faible, soit moins de 3%. Enfin, les appartements dans les immeubles de cinq étages et plus sont inexistant, sauf pour la municipalité d'Alma (0,1%).

Les résidences secondaires sont nombreuses dans la municipalité de Saint-Gédéon. En 1998, le nombre de résidences secondaires s'élève à 416 dans cette municipalité située sur les rives du Lac Saint-Jean. Avec l'activité de villégiature, « la municipalité voit facilement sa population doubler pendant la période estivale » (MRC LSJE, 1999 :1-7). Ville d'Alma compte également 268 résidences secondaires qui sont réparties principalement près des cours d'eau dans le secteur ouest de l'île. Dans les autres municipalités, les résidences secondaires sont moins nombreuses, soit 64 dans la municipalité de Saint-Nazaire, 55 à Delisle et 4 à Saint-Bruno (source : évaluation municipale, 1998).

CONSTATS

- ⇒ Le principal type de logement dans l'agglomération d'Alma est la maison individuelle non attenant. Ces maisons sont toutefois moins nombreuses dans la municipalité d'Alma, ville centre, que dans les municipalités avoisinantes qui ont un caractère rural.
- ⇒ Les appartements dans des immeubles de moins de cinq étages et ceux non attenants représentent le deuxième type de logements les plus populaires dans l'agglomération d'Alma.
- ⇒ Les résidences secondaires, localisées principalement près des cours d'eau, sont nombreuses dans l'agglomération d'Alma, en particulier pour les municipalités de Saint-Gédéon et d'Alma.

4. Les développements résidentiels dans l'agglomération d'Alma

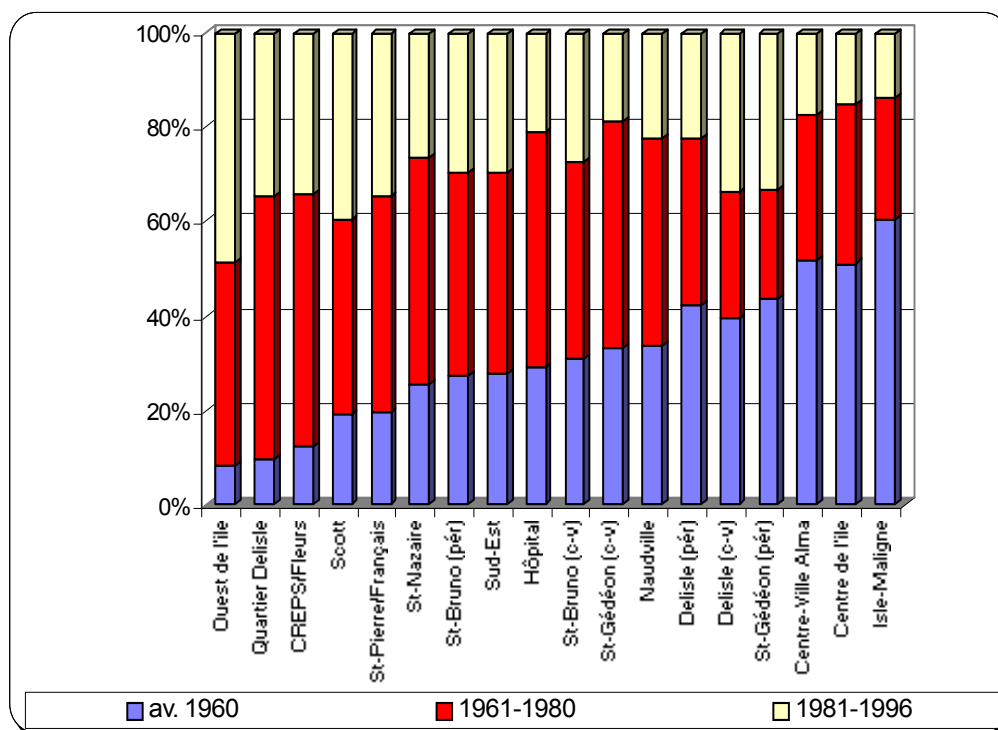
Les développements résidentiels dans l'agglomération d'Alma sont abordés sous trois angles. Tout d'abord, la période au cours de laquelle les logements ont été construits est présentée. L'âge du logement reflète la qualité du logement et le style du quartier. Cette variable permet également de retracer l'évolution des développements domiciliaires dans l'agglomération. Ensuite, pour une période plus récente, soit de 1987 à 1996, les constructions résidentielles sont analysées pour Ville d'Alma et les municipalités limitrophes. Enfin, les terrains disponibles pour d'éventuelles constructions résidentielles sont évalués.

4.1 Les périodes de développement résidentiel dans l'agglomération d'Alma

Pour l'analyse du développement résidentiel dans l'agglomération d'Alma, les données de Statistique Canada sur l'âge des logements ont été regroupées en trois périodes soit : avant 1960, de 1961 à 1980 et de 1981 à 1996.

Avant 1960, le nombre de logements s'élève à 4 235 dans l'agglomération d'Alma. Entre 1961 et 1980, le parc de logements a plus que doublé avec 5 495 nouveaux logements. Enfin, entre 1981 et 1996, le nombre de nouveaux logements s'élève à 3 400. Selon les périodes, le développement résidentiel s'est réparti différemment sur le territoire de l'agglomération d'Alma (voir figure 10).

Figure 10 : Les périodes de développement résidentiel des secteurs de l'agglomération d'Alma



Source : Statistique Canada

Avant 1960, le développement résidentiel s'est effectué principalement dans les secteurs suivants : Isle-Maligne (61% des logements), centre de l'île d'Alma (52% des logements), centre-ville d'Alma (52%), centre-ville et périphérie de Saint-Gédéon et centre-ville de Delisle. Le développement correspond à l'implantation des premières villes sur le territoire, soit Isle-Maligne, Naudville, Riverbend et Saint-Joseph (voir chapitre III).

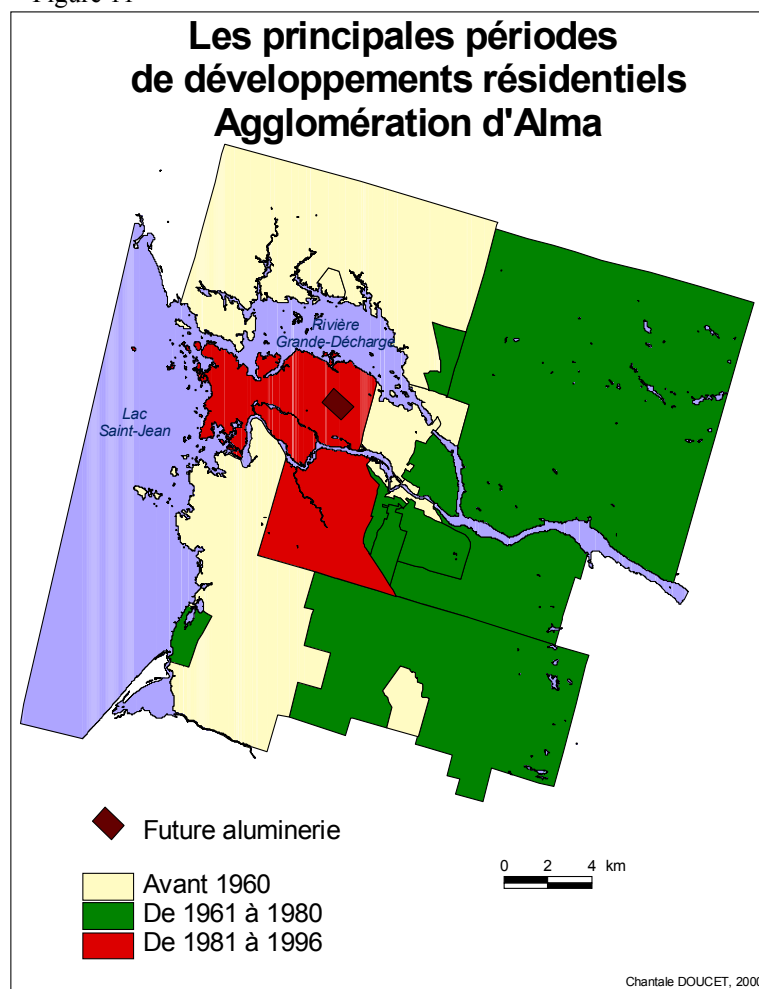
La période qui suit, soit entre 1961 et 1980, est caractérisée par l'étalement urbain. En effet, tous les secteurs de l'agglomération se développent. Les secteurs qui se sont davantage développés au cours de cette période sont : quartier Delisle (56%), secteur CREPS (52%), secteur de l'hôpital (50%), centre-ville de Saint-Gédéon (48%), Saint-Nazaire (48%), secteur St-Pierre/Français (46%) et secteur est de l'île/Naudville (44%).

Enfin, durant la période de 1981 à 1996, le développement urbain s'est surtout effectué dans l'ouest de l'île (48%), dans le secteur St-Pierre/Français (46%), dans le secteur Scott (38%), en périphérie de Delisle (36%), dans le quartier de Delisle (35%) et dans le secteur CREPS (33%). Le secteur sud-est à Alma et la périphérie de Saint-Bruno se sont développés à peu près également durant les trois périodes.

Pour représenter ces données spatialement, le pourcentage de développement résidentiel le plus élevé entre les trois périodes (avant 1960, 1961 à 1980 et 1981 à 1996) a été retenu pour chaque secteur de l'agglomération d'Alma (voir figure 11). Ainsi, avant 1960, le développement s'est effectué principalement dans les centres des municipalités

d'Alma, Delisle et Saint-Bruno et en périphérie de Saint-Gédéon et Delisle ainsi que dans les secteurs centre de l'île d'Alma et Isle-Maligne. Entre 1961 et 1980, le développement s'est effectué principalement dans la partie est de l'agglomération d'Alma : Saint-Nazaire, quartier Delisle, secteur est de l'île/Naudville, secteur de l'hôpital, secteur CREPS, secteur St-Pierre/Français, secteur sud-est, périphérie de St-Bruno et de St-Gédéon. Enfin, entre 1981 et 1996, années précédant la venue de l'aluminerie Alma, le développement résidentiel s'est concentré dans l'ouest de Ville d'Alma : ouest de l'île et secteur Scott. Rappelons que c'est dans ce secteur que la nouvelle aluminerie s'établit.

Figure 11



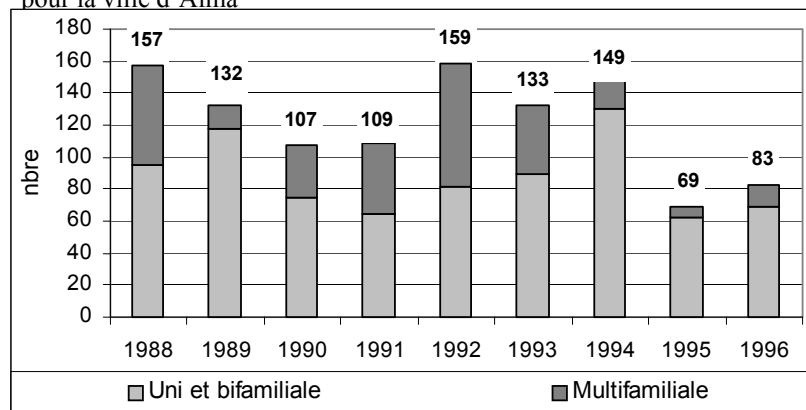
4.2 Évolution de la construction résidentielle entre 1988 et 1996 pour la ville d'Alma et les municipalités limitrophes

Le marché de la construction résidentielle est marqué par des fluctuations importantes car plusieurs facteurs l'influencent : taux d'intérêt, mouvements démographiques divers, programmes d'aide au logement, inflation, coûts de construction, anticipation, etc. Par contre,

dans le cycle économique actuel, les deux principaux facteurs qui ont exercé le plus d'impact sur le rythme des mises en chantier d'unités de logement au Québec et au Canada ont été le comportement des taux d'intérêts hypothécaires et les programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation (Trinh, 1993: 19).

De 1988 à 1996, années antérieures à la venue du complexe industriel Alcan, plusieurs logements (unifamilial, bifamilial et multifamilial) ont été construits dans la municipalité d'Alma (voir figure 12). Les tendances de la construction résidentielle à Alma se regroupent sous trois périodes.

Figure 12 : Évolution de la construction résidentielle entre 1988 et 1996 pour la ville d'Alma



Source : Ville d'Alma

Tout d'abord, dans la première période, entre 1988 et 1991, la tendance est à la baisse. En effet, le nombre de nouvelles constructions résidentielles est très élevé à Alma en 1988 (157 nouveaux logements). Dans les trois années qui suivent, le nombre de nouvelles constructions décline et en 1991, il y a 109 nouvelles constructions résidentielles.

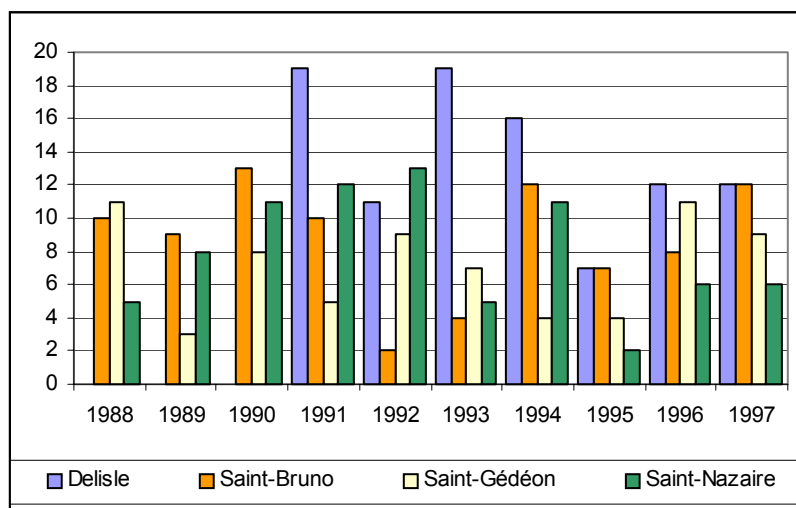
Ensuite, les années 1992 à 1994 constituent la deuxième période. En 1992, le nombre de nouveaux logements construits augmente à Alma (159 nouveaux logements) et demeure stable jusqu'en 1994 (149 nouveaux logements). Cette augmentation dans le marché de la construction résidentielle est attribuable à un programme fédéral qui stimule l'accès à la propriété (SCHL, 1993).

Enfin, les années 1995 et 1996 constituent la troisième période de constructions résidentielles à Alma. En 1995, le mouvement d'accession à la propriété ralentit. Avec 69 nouveaux logements, c'est l'année qui enregistre le moins de nouvelles constructions pour l'ensemble de la période étudiée. Cependant, en 1996, avec des taux d'intérêt bas, la construction résidentielle, quoique faible, a augmenté quelque peu pour atteindre 83 nouveaux logements.

Entre 1988 et 1996, pour les municipalités limitrophes d'Alma, le nombre de nouvelles constructions varie peu (voir figure 13). Par exemple, le nombre de nouvelles constructions dans la municipalité de St-Bruno varie entre 2 et 13. L'évolution de la construction résidentielle dans l'agglomération d'Alma est particulière à chacune des

municipalités. En effet, selon les années, alors que la construction baisse dans l'une des municipalités, elle augmente dans une autre.

Figure 13 : Évolution des constructions résidentielles entre 1988 et 1997 pour Delisle⁴, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire



Source: MRC LSJE

⁴ En 1988, 1989 et 1990, le nombre des constructions résidentielles à Delisle n'est pas disponible

4.3 Les terrains disponibles pour de futures constructions résidentielles dans l'agglomération d'Alma

Selon les estimations inscrites dans le schéma d'aménagement de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, les terrains disponibles dans les quatre municipalités limitrophes d'Alma seraient suffisants pour combler la demande jusqu'en 2006. En 1999, il y aurait environ 400 terrains disponibles à Delisle (100 terrains dans le secteur de Saint-Coeur-de-Marie et 300 dans le quartier Delisle). La MRC indique qu'il y a une forte demande de

constructions résidentielles à Delisle en bordure de la rivière Grande-Décharge. En 1999, le nombre de terrains disponibles était de 145 à Saint-Bruno, 150 à Saint-Gédéon et 200 à Saint-Nazaire. Pour la municipalité d'Alma, le service d'urbanisme a produit une étude sur le développement résidentiel qui prévoit qu'il y aura facilement de l'espace pour de futurs développements domiciliaires jusqu'en 2015.

CONSTATS

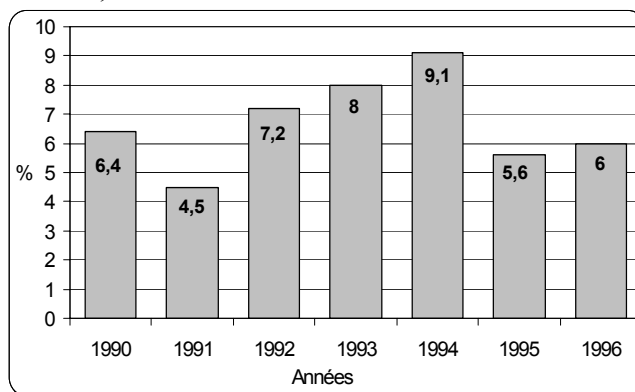
- ⇒ Avant 1960, dans l'agglomération d'Alma, le développement résidentiel s'est principalement concentré aux centres des municipalités.
- ⇒ La période de 1961 à 1980 est davantage caractérisée par un étalement urbain. Toutefois, le développement résidentiel se concentre principalement dans la partie est de l'agglomération d'Alma.
- ⇒ Entre 1981 et 1996, c'est surtout la partie ouest d'Alma qui se développe.
- ⇒ À Alma, le nombre de nouvelles constructions résidentielles au cours des années 1988 à 1996 a beaucoup fluctué. Cependant, entre 1995 et 1996, la tendance signale une augmentation dans le nombre de constructions.
- ⇒ Les terrains disponibles à Alma pour de futurs développements résidentiels ont été jugés par la ville suffisants pour combler la demande jusqu'en 2015 et pour les quatre municipalités limitrophes, la MRC LSJE estime qu'il y aura des terrains disponibles jusqu'en 2006.

5. Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma

Sur une période trimestrielle, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue une enquête dans les principaux centres urbains canadiens. Au cours de cette enquête, le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui correspond au pourcentage de logements vacants, est estimé. « Un logement est considéré inoccupé s'il est, au

moment de l'enquête, inoccupé et immédiatement disponible pour location » (SCHL, 1997 :6). L'enquête sur le taux d'inoccupation des logements locatifs est effectuée dans la municipalité d'Alma. Selon la SCHL, le taux d'inoccupation idéal est évalué à 3%. À ce moment, le marché est en équilibre et permet une bonne mobilité des locataires. Un taux inférieur à 3% indique une rareté de logements locatifs disponibles et un taux supérieur à 3% implique une trop grande disponibilité de logements locatifs sur le marché. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est en relation directe avec le nombre de constructions résidentielles. En effet, si le nombre de nouveaux logements locatifs (logements multifamiliaux) est trop élevé pour la demande, le taux d'inoccupation augmentera. À l'inverse, si la construction de logements multifamiliaux est limitée, le taux d'inoccupation diminuera. Toutefois, d'autres facteurs peuvent influencer le taux d'inoccupation des logements (démographie, âge de la population, type d'emploi, mouvements d'accession à la propriété, contexte économique, etc.). À Alma, entre 1990 et 1996, les taux d'inoccupation des logements locatifs ont subi des fluctuations variant entre 4,5% et 9,1%, soit du simple au double (voir figure 14).

Figure 14: Taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma, 1990-1996



Source : SCHL

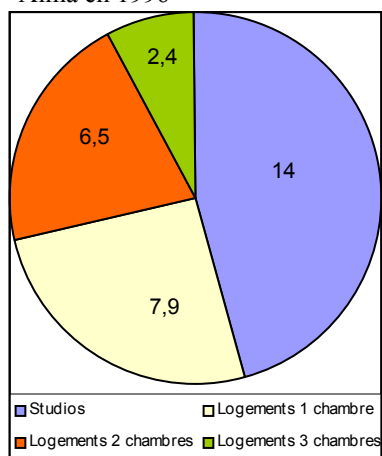
Tout d'abord, entre 1990 et 1991, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma diminue passant de 6,4% à 4,5%, soit le taux le plus bas au cours de 1990 à 1996. Ensuite, entre 1991 et 1994, le taux d'inoccupation augmente rapidement pour atteindre un pic en 1994 avec 9,1%. À cette époque, la demande de logements locatifs à Alma est limitée car les conditions de l'emploi chez les jeunes sont difficiles et le mouvement d'accession à la propriété est stimulé, ce qui défavorise le marché locatif.

Enfin, en 1995, le taux d'inoccupation des logements locatifs diminue à 5,6%. En 1996, il augmente légèrement à 6%. La diminution du taux en 1995 est attribuable à une baisse de la construction résidentielle multifamiliale et à la réduction du mouvement d'accession à la propriété. Selon la SCHL, la légère augmentation de 1996 est attribuable à « l'incertitude reliée au marché de l'emploi et à la fragilité de la confiance des consommateurs envers l'économie » (SCHL, 1996). De plus, les taux d'intérêt de 1996 étant bas, plusieurs personnes ont accédé à la propriété, délaissant ainsi le marché locatif. Il y a donc, en 1996, un grand nombre de logements disponibles sur le marché locatif à Alma.

Le taux d'inoccupation est calculé pour chaque type de logements locatifs, soit pour les studios, les logements à une chambre, les logements à deux chambres et les logements de trois chambres et plus. En 1996, à Alma, le taux d'inoccupation pour les studios est élevé, soit 14% (voir figure 15). Ce taux élevé s'explique par la faible proportion (1,9% de l'ensemble des logements locatifs) de ce type de logements à Alma (voir figure 16). Le taux d'inoccupation pour les logements locatifs possédant une chambre est de 7,9% et

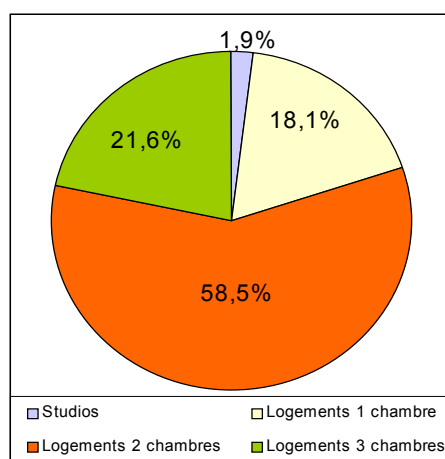
constitue 18,1% de l'ensemble des logements locatifs. Les logements locatifs de deux chambres ont un taux d'inoccupation de 6,5%. Avec une proportion de 58,5% de l'ensemble des logements locatifs, c'est le type de logement le plus courant à Alma. Enfin, le taux d'inoccupation des logements de trois chambres et plus est faible, soit 2,4%. Ce type de logement représente 21,6% de l'ensemble des logements locatifs à Alma.

Figure 15: Taux d'inoccupation des logements locatifs par type à Alma en 1996



Source : SCHL

Figure 16: Proportion des types de logements locatifs à Alma en 1996



Source : SCHL

CONSTATS

- ➡ Entre 1990 et 1996, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma subit des fluctuations principalement causées par les mouvements d'accession à la propriété, l'emploi chez les jeunes, les taux d'intérêts et la construction de logements multifamiliaux.
- ➡ En 1996, plusieurs logements locatifs sont disponibles sur le marché d'Alma.
- ➡ En 1996, les studios ainsi que les logements locatifs d'une chambre et de deux chambres sont les logements qui enregistrent le plus haut taux d'inoccupation. Pour sa part, le taux d'inoccupation des logements locatifs de 3 chambres et plus est bas.

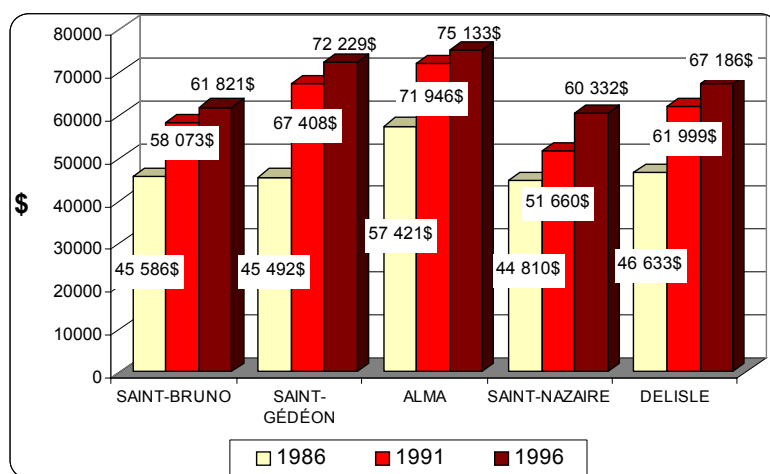
6. La valeur des logements dans l'agglomération d'Alma

Dans les recensements de Statistique Canada, une question sur la valeur marchande de la propriété résidentielle est posée. Le propriétaire doit évaluer, de façon raisonnable, la valeur marchande de sa résidence lors d'une éventuelle vente. Cette variable est importante car, de nos jours, l'achat d'une maison est, pour la majorité des gens, le plus important placement de leur vie. Les changements enregistrés dans le marché de la valeur résidentielle sont donc importants. La valeur des résidences dans l'agglomération d'Alma permet également d'identifier les disparités spatiales entre les secteurs et les municipalités.

En 1996, la valeur moyenne des logements est de 75 133\$ à Alma, 72 229\$ à Saint-Gédéon, 67 186\$ à Delisle, 61 821\$ à Saint-Bruno et 60 332\$ à Saint-Nazaire. La valeur résidentielle des logements à Alma et à Saint-Gédéon dépasse la moyenne de la MRC Lac-Saint-Jean-Est (67 273\$) et celle de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (68 438\$). La valeur résidentielle élevée à Alma s'explique par le caractère commercial (ville de services) de la municipalité. Quant à la municipalité de Saint-Gédéon, qui est située dans un cadre enchanteur sur les berges du lac Saint-Jean, à proximité d'Alma, elle est convoitée par plusieurs propriétaires. Toutefois, la valeur résidentielle est bien loin de la moyenne provinciale évaluée à 103 179\$. Le prix des résidences dans l'agglomération d'Alma et pour l'ensemble de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean peut donc être qualifié d'abordable comparativement aux prix des résidences au Québec.

Entre 1986 et 1996, la valeur du logement a augmenté considérablement : 15 522\$ à Saint-Nazaire, 16 235\$ à Saint-Bruno, 17 712\$ à Alma, 20 553 à Delisle et 26 737\$ à Saint-Gédéon (voir figure 17). Les moyennes de fluctuation pour la MRC Lac-Saint-Jean-Est et le Saguenay–Lac-Saint-Jean sont similaires, soit 16 575\$ et 16 133\$. Pour les municipalités de Saint-Nazaire, Saint-Bruno et Alma, l'augmentation de la valeur des résidences a donc été sensiblement la même que pour la MRC et la région. Toutefois, la valeur des résidences a augmenté beaucoup plus rapidement dans les municipalités de Delisle et de Saint-Gédéon. Cette augmentation s'explique par une forte demande de résidences résultant d'une croissance de la population au cours de cette période.

Figure 17: Évolution de la valeur du logement dans l'agglomération d'Alma, 1986-1996

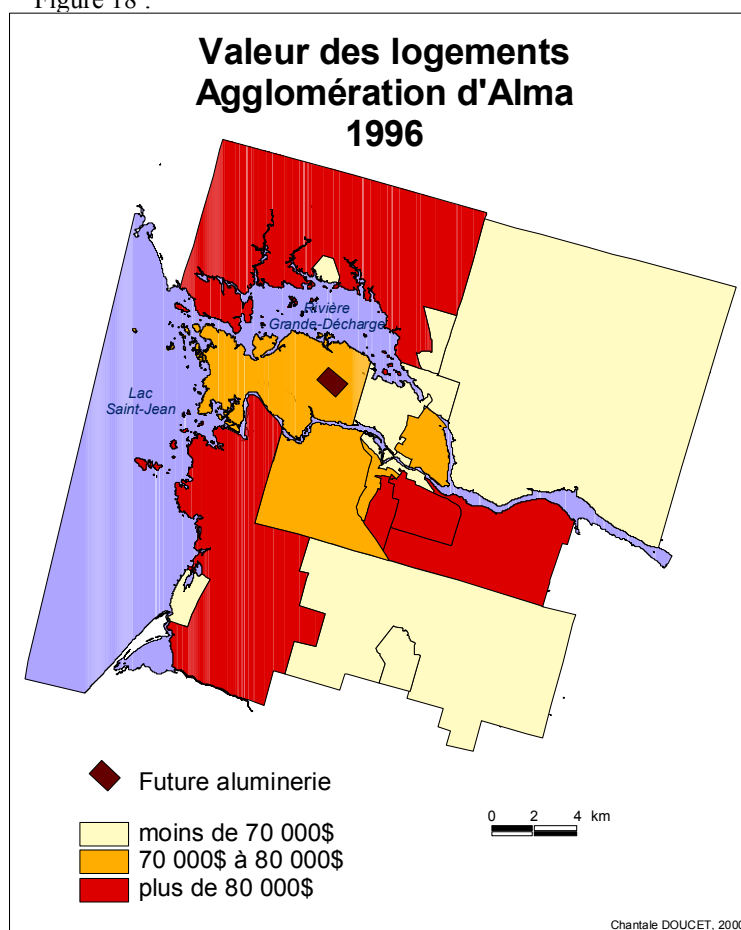


Source : Statistique Canada

Le prix que s'attendrait à recevoir un propriétaire s'il vendait son logement est différent selon la localisation du logement dans l'agglomération d'Alma (voir figure 18). L'estimation de la valeur des maisons est plus faible au centre-ville d'Alma, au centre de l'île d'Alma et dans le quartier d'Isle-Maligne. Ces valeurs sont probablement attribuables

au fait que les maisons y sont plus âgées. La valeur des résidences est également peu élevée aux centres-villes de Delisle et de Saint-Gédéon, dans le quartier Delisle ainsi que dans les municipalités de Saint-Nazaire et Saint-Bruno. Dans les secteurs de l'ouest d'Alma, à proximité de la nouvelle aluminerie (ouest de l'île, secteur Scott et secteur de l'hôpital) et dans le secteur est de l'île/Naudville, la valeur des résidences se situe entre 70 000 et 80 000\$, soit dans la moyenne municipale d'Alma. Enfin, les secteurs situés au sud-ouest de la municipalité d'Alma (secteur CREPS, secteur Saint-Pierre/Français, secteur sud-est) et en périphérie de Delisle et de Saint-Gédéon, se démarquent avec des résidences

Figure 18 :



de valeur plus élevée. Ces zones concentrent plus de nouvelles résidences, ce qui explique en partie la valeur élevée.

CONSTATS

- ⇒ La valeur résidentielle est plus élevée à Alma (ville de service) et à Saint-Gédéon (municipalité longeant le Lac St-Jean) que dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est et dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Toutefois, la valeur demeure nettement inférieure à la moyenne provinciale.
- ⇒ La valeur des résidences a augmenté rapidement entre 1986 et 1996 particulièrement dans les municipalités de Saint-Gédéon et de Delisle car la demande résidentielle a été plus élevée au cours de cette période.
- ⇒ En 1996, la valeur résidentielle est plus élevée dans les secteurs situés au sud-est d’Alma et en périphérie de Delisle et de Saint-Gédéon. Ces secteurs abritent souvent de nouveaux développements résidentiels.

7. La valeur des logements locatifs dans l’agglomération d’Alma

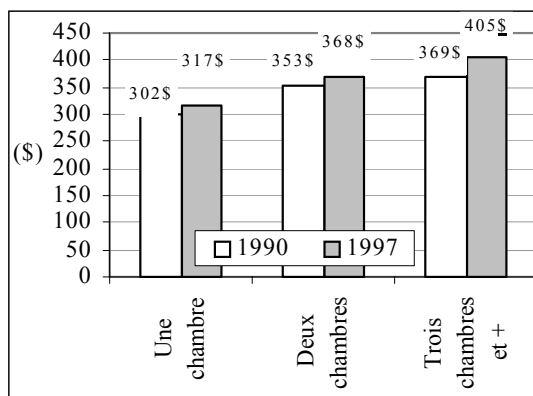
Cette section sur la valeur des logements locatifs dans l’agglomération d’Alma comprend deux parties : le prix des logements locatifs à Alma et les ménages locataires ayant de la difficulté à payer leur loyer. Tout d’abord, la première partie renseigne sur l’évolution du prix des logements locatifs à Alma au cours des dernières années. En effet, la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) évalue à chaque année, pour les principales villes du Canada, le prix mensuel que les résidents doivent déboursier pour occuper un logement locatif. « Les données sur les loyers correspondent au montant réel

que paient les locataires pour leur logement » (SCHL). Généralement, le logement constitue la principale dépense mensuelle des ménages et certains ont de la difficulté à payer leur loyer. Au Canada, les ménages qui consacrent plus de 30% de leur revenu au loyer sont considérés comme pauvres. Mal logés, ces derniers coupent dans les besoins essentiels pour payer leur loyer (par exemple, la nourriture). Cette donnée, recensée par Statistique Canada, est traitée dans la deuxième partie pour les municipalités et les différents secteurs de l'agglomération d'Alma.

7.1 Le prix des logements locatifs à Alma

Entre 1990 et 1997, le prix mensuel des loyers est resté stable (voir figure 19). Durant cette période, le prix des logements locatifs possédant une ou deux chambres à coucher a augmenté en moyenne de quinze dollars. Pour les logements locatifs offrant trois chambres et plus, l'augmentation est plus significative mais reste peu élevée, soit une

Figure 19 : Évolution de la valeur du coût mensuel du logement locatif à Alma en 1990 et 1997



Source : SCHL

hausse de 36\$ en sept ans. La faible augmentation des loyers est attribuable au taux d'inoccupation élevé des logements locatifs. Si la demande de logements avait été élevée comparativement à l'offre, le prix des loyers aurait possiblement augmenté davantage. En 1997, à Alma, le prix moyen d'un logement locatif offrant une chambre à coucher est de 317\$, pour deux chambres à coucher le prix moyen est de 368\$ et pour trois chambres et plus, le loyer moyen est de 405\$.

7.2 Les ménages locataires qui ont de la difficulté à payer leur loyer

En 1995, la proportion des ménages locataires consacrant 30% et plus de leur revenu au loyer représente 21% à Saint-Bruno, 27% à Delisle, 30% à Saint-Gédéon 40% à Alma et 42% à Saint-Nazaire. Le taux est de 37% pour la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 40% pour la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean et 43% au Québec. Ces taux élevés indiquent qu'un grand nombre de ménages locataires ont de la difficulté à payer leur loyer. « La situation des locataires d'Alma [...] s'est à ce point détériorée depuis le début des années 90 que les dirigeants du groupe *Loge m'entraide* n'hésitent pas à parler de crise du logement » (Côté, 1999: 6). Dans son dossier noir sur le logement et la pauvreté au Québec, le FRAPU (1998) indique que les groupes de personnes les plus mal logés sont les femmes, les familles monoparentales, les personnes seules, les jeunes et les personnes âgées. Cette étude mentionne deux causes expliquant la crise du logement. Premièrement, le revenu des locataires a diminué. « Ce constat se vérifie à Alma, où le revenu annuel des

ménages locataires est passé de 24 708\$ en 1990 à 23 869\$ en 1995, ce qui représente une baisse de plus de 800\$ » (Côté,1999: 6). Deuxièmement, il y a un manque de logements sociaux. Par exemple, la municipalité d'Alma compte 263 unités de logements de type HLM. Ce nombre est nettement insuffisamment, la coordonnatrice de *Loge m'entraide* évaluant à 1 500 les ménages qui ont besoin d'une aide au logement à Alma (Côté,1999).

CONSTATS

- ⇒ Entre 1990 et 1997, puisque le nombre de logements locatifs disponibles à Alma est élevé (taux d'inoccupation des logements), l'augmentation du prix des loyers est faible.
- ⇒ Dans les municipalités de l'agglomération d'Alma, plusieurs ménages locataires ont de la difficulté à payer leur loyer. Ce constat s'explique par une baisse de revenu des locataires et à une insuffisance de logements sociaux. Ce phénomène est également présent à l'échelle mercéenne, régionale et provinciale.

8. L'état du logement : les rénovations dans l'agglomération d'Alma

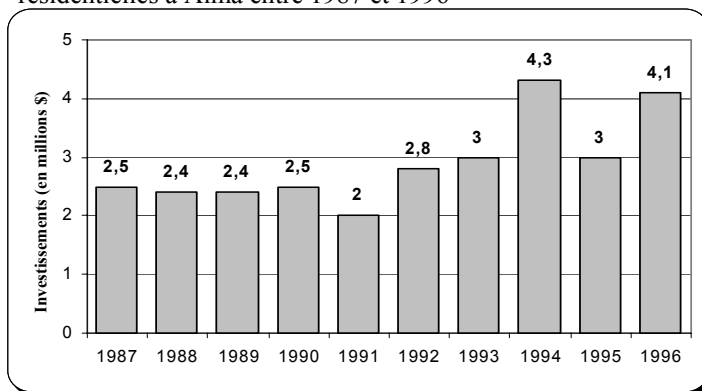
Au Québec, les logements sont de plus en plus âgés. Pour entretenir le logement et maintenir la qualité de vie de ses occupants, la rénovation est donc essentielle. Ces rénovations augmentent la valeur du logement. Dans cette partie, nous documentons les rénovations résidentielles réalisées à Alma entre 1987 et 1997. Ensuite, les logements nécessitant des réparations majeures seront évalués pour les municipalités et les secteurs de l'agglomération d'Alma. Cet indicateur est produit par Statistique Canada lors des

recensements. Les réparations majeures «comprennent notamment la réparation de la charpente des murs, des planchers, l'installation d'une nouvelle toiture et le remplacement du revêtement extérieur qui est détérioré » (Statistique Canada, 1997).

8.1 Les rénovations résidentielles réalisées à Alma entre 1987 et 1996

De 1987 à 1996, les rénovations résidentielles à Alma ont été importantes (voir figure 20). Entre 1987 et 1993, la valeur de l'ensemble des permis de rénovation accordés est stable, soit entre 2 et 3 millions de dollars. L'année 1994 a enregistré la plus forte valeur avec un investissement de 4,3 millions de dollars. En 1995, la valeur des permis accordés diminue à 3 millions pour remonter l'année suivante. En 1996, la rénovation résidentielle à Alma totalise 4,1 millions de dollars. Durant ces années, des programmes d'aide à la modernisation des logements visant à améliorer les bâtiments au centre-ville et dans les vieux quartiers ont été mis en place par la municipalité. Ces programmes expliquent en partie la popularité du marché de la rénovation résidentielle à Alma.

Figure 20: Évolution de la valeur des rénovations résidentielles à Alma entre 1987 et 1996



Source : Ville d'Alma

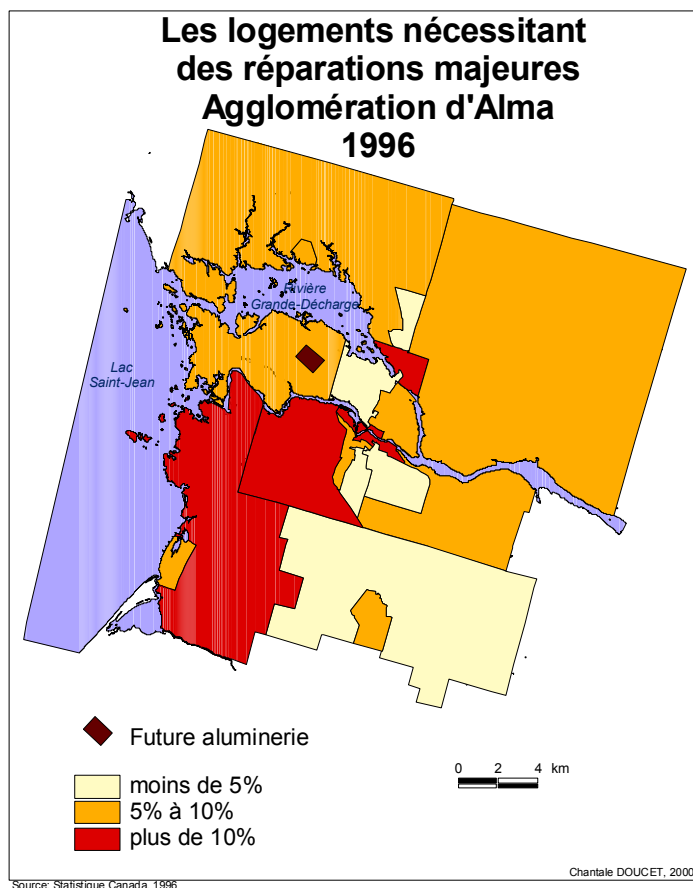
8.2 Les logements nécessitant des réparations majeures dans l'agglomération d'Alma

Les logements nécessitant des réparations majeures représentent 7,8% du stock immobilier à Alma et St-Bruno, 8,5% à Delisle, 9% à Saint-Nazaire et 13% à Saint-Gédéon. Comparativement à la MRC Lac-Saint-Jean-Est (9,2%), à la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (8,4%) et à la province de Québec (8,2%), le pourcentage de logements ayant besoin de rénovations majeures est plus faible à Alma et à Saint-Bruno, similaire à Delisle et plus grand à Saint-Nazaire et Saint-Gédéon.

La proportion de logements qui demandent des réparations majeures est plus importante (soit entre 10% à 15% de l'ensemble des logements) en périphérie de Saint-Gédéon et dans les secteurs des centres-villes d'Alma, Scott et Isle-Maligne (voir figure 21). Les secteurs où le taux de réparations majeures ne dépasse pas 5% sont le centre de l'île d'Alma, le secteur CREPS, le secteur St-Pierre/Français, le quartier Delisle et la périphérie de St-Bruno.

Dans l'enquête sur la qualité de vie menée en mars 1998 dans le cadre du programme *Modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma*, une question portait sur les deux principaux éléments qui affectent la qualité de vie des citoyens. Dans les choix de réponses, le logement était mentionné. Seulement cinq répondants, soit 2,3% des 214 personnes qui ont participé à cette enquête, ont mentionné que l'état de leur logement affectait négativement leur qualité de vie.

Figure 21 :



CONSTATS

- ➡ Entre 1987 et 1996, les rénovations résidentielles ont été populaires dans la municipalité d'Alma. Une partie de ces rénovations sont attribuables à des programmes d'aide à la modernisation des vieux logements mis en place par la municipalité.
- ➡ En 1996, les municipalités de Saint-Gédéon et de Saint-Nazaire affichent une plus grande proportion de logements nécessitant des réparations majeures comparativement à la MRC, la région et la province.
- ➡ En 1996, les secteurs qui demandent davantage de rénovations sont la périphérie de Saint-Gédéon, le centre-ville d'Alma, le secteur Scott et Isle-Maligne.
- ➡ En 1998 à Alma, lors d'une enquête, les résidents qui déclarent que leur logement affecte négativement la qualité de leur vie sont peu nombreux.

9. Anticipation de la qualité de l'environnement des quartiers à Alma

En 1998, l'enquête sur la qualité de vie à Alma demandait aux citoyens d'évaluer, pour les prochaines années, l'évolution de l'environnement de leur quartier. La question était la suivante : *la qualité de l'environnement (physique) de votre quartier va-t-elle se dégrader, rester stable ou s'améliorer ?* Dans cette partie, les réponses obtenues à cette question seront analysées. Ensuite, elles seront comparées en fonction de la localisation spatiale des répondants.

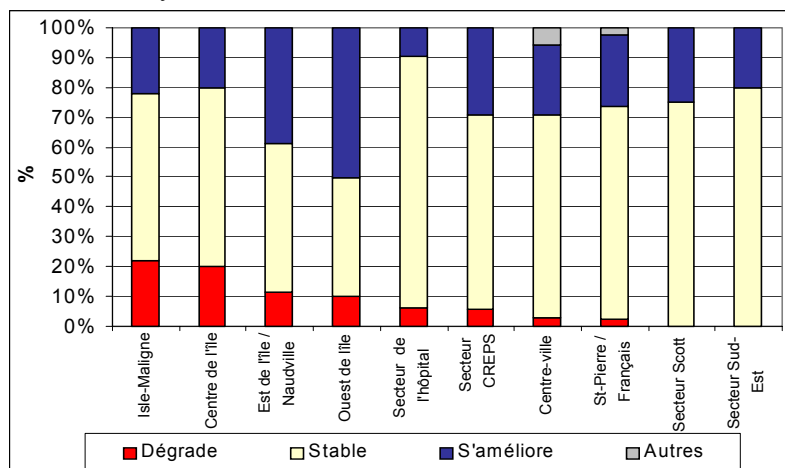
La majorité des Almatois estime que l'environnement de leur quartier demeurera stable, soit 68% des répondants. Ceux qui croient que l'environnement ira en s'améliorant représentent 25% des personnes interrogées. Enfin, seulement 7% des répondants évaluent que l'environnement de leur quartier se détériorera.

Dans tous les secteurs de l'agglomération d'Alma, à l'exception de l'ouest de l'île, la proportion des répondants croyant que l'environnement de leur quartier demeurera stable l'emporte (voir figure 22). Dans le secteur ouest de l'île, la proportion des citoyens ayant répondu que l'environnement de leur quartier s'améliorera est de 50%. Rappelons que ce secteur accueille la nouvelle aluminerie. À une autre question dans l'enquête sur la qualité de vie, 72% des répondants affirment que la nouvelle aluminerie améliorera leur qualité de vie. L'implantation de l'aluminerie dans ce secteur peut donc expliquer la plus forte proportion de

répondants estimant qu'il y aura une amélioration de l'environnement dans ce secteur.

Toutefois, cette hypothèse demanderait à être vérifiée.

Figure 22: Anticipation de la qualité de l'environnement des quartiers selon les citoyens d'Alma en 1998



Source : Enquête Qualité de vie, Projet de modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma, 1998

Plus de 25% des répondants des secteurs CREPS, est de l'île/Naudville et Scott estiment également que leur quartier ira en s'améliorant. Ceux qui croient que leur quartier se dégradera sont plus nombreux dans le secteur Isle-Maligne (22%) et dans le secteur centre de l'île (20%).

CONSTATS

- ➡ En 1998, la majorité des Almatois estime que l'environnement de leur quartier demeurera stable.
- ➡ Dans le secteur ouest de l'île (secteur de l'implantation de la nouvelle aluminerie), la proportion de répondants croyant que l'environnement de leur quartier ira en s'améliorant est plus grande.
- ➡ Les résidents les plus pessimistes face à l'évolution de l'environnement de leur quartier résident dans les secteurs centre de l'île et Isle-Maligne.

Conclusion

Les variables qui caractérisent le parc de logements de l'agglomération d'Alma sont étroitement liées entre-elles; certaines sont même dépendantes l'une de l'autre. Par exemple, au cours des dernières années, la construction résidentielle à Alma a connu plusieurs fluctuations principalement causées par les programmes gouvernementaux d'aide à l'habitation, les mouvements d'accession à la propriété et les taux d'intérêt. Les mêmes facteurs sont à l'origine du taux d'inoccupation des logements locatifs relativement élevé, ce qui contribue à stabiliser le prix des loyers.

De plus, dans le portrait résidentiel de l'agglomération d'Alma, plusieurs disparités spatiales ont été identifiées. En effet, dans les centres-villes des municipalités de l'agglomération d'Alma, la densité des logements est élevée, le taux de locataire est supérieur, les appartements sont plus nombreux, les logements sont plus anciens et la valeur des résidences est moins élevée. Au contraire, en périphérie, la densité de logement est faible, les propriétaires sont plus nombreux, le parc de logements est principalement constitué de maisons unifamiliales et les logements sont plus neufs.

Les caractéristiques du logement sont également en lien avec les caractéristiques socio-économiques des résidents. Ainsi, avec la réalisation du portrait du parc de logements de l'agglomération d'Alma, nous pouvons faire le constat suivant : le centre-

ville d'Alma abrite davantage des personnes provenant de classes sociales défavorisées, des jeunes et des personnes âgées.

Enfin, si certaines variables sur le logement sont interdépendantes, il existe toutefois certains paradoxes. Pourquoi, entre 1990 et 1996, le nombre de logements locatifs disponibles dans la municipalité d'Alma est-il élevé bien qu'une grande proportion des locataires soient mal logés et éprouvent de la difficulté à payer leur loyer? Il y a donc un écart important entre les besoins d'une partie de la population (un logement de qualité à un prix abordable selon leur revenu) et l'offre de logements sur le marché.

SECTION B

LES MOBILITÉS SPATIALES DANS L'AGGLOMÉRATION D'ALMA

D'entrée de jeu, définissons la mobilité spatiale. En comparant les ouvrages traitant de la démographie, une certaine ambiguïté est observée entre les différents termes employés et les définitions qui s'y rattachent (migration, migrations définitives, migrations temporaires, mobilité géographique, mobilité professionnelle, mobilité résidentielle, etc.). Dans le cadre de notre recherche, le terme « mobilité spatiale » sera utilisé. Il est défini par Bassand et Brulhardt comme suit :

Nous entendons par là tout déplacement dans l'espace physique (ou géographique) des acteurs (individuels et collectifs) d'une société, quelles que soient la durée et la distance du déplacement, les moyens utilisés, les causes et leurs conséquences (1980: 19).

Selon Claude Lemieux, président de la Société de développement commercial (SDC) du centre-ville d'Alma, « l'augmentation prévue du nombre de travailleurs dans la région, d'ici les trois prochaines années, pourrait bien faire en sorte que la population d'Alma augmente à 30 000 habitants » (Duquet, 1998: A-3). Même si certaines hypothèses et des chiffres sont avancés selon les espoirs de chacun, la croissance d'une ville reste difficile à prévoir. Pourtant, le déplacement des populations (ici, un afflux temporaire et permanent de population dans l'agglomération d'Alma) entraîne des répercussions immédiates et provoque des changements dans l'aménagement du territoire. « L'arrivée de nouveaux habitants représente à la fois un potentiel de développement et de nouveaux

besoins à satisfaire » (Organisation mondiale de la santé, 1997: d4). Ces besoins créent une pression sur les services, les équipements collectifs et particulièrement sur les logements car chaque nouveau ménage équivaut à une nouvelle demande de logement.

La section B est composée de deux chapitres :

Chapitre V : Portrait des mobilités spatiales dans l'agglomération d'Alma

Chapitre VI : Scénarios de mobilités spatiales des nouveaux travailleurs

Le chapitre VI vise à estimer, à l'aide de scénarios, les nouvelles formes de mobilités spatiales engendrées par la construction et la mise en exploitation de l'aluminerie. Toutefois, pour faire la projection de données (scénarios), il est nécessaire de tracer un portrait de la mobilité spatiale des populations concernées avant la construction du complexe industriel Alcan, ce qu'aborde le chapitre V.

CHAPITRE V

PORTRAIT DES MOBILITÉS SPATIALES DANS L'AGGLOMÉRATION D'ALMA

Le chapitre V trace un portrait démographique de l'agglomération d'Alma qui comprend les municipalités d'Alma, Delisle, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire, avant la venue du complexe industriel Alcan à Alma. Ce portrait permettra d'identifier, dans le chapitre suivant, les changements démographiques engendrés par l'établissement du complexe industriel Alcan. Tout d'abord, l'évolution démographique des municipalités pour la période de 1981 à 1996 est étudiée. Aussi, pour la période s'étendant de 1991 à 1996, les migrations sur le territoire de l'agglomération d'Alma sont analysées. Par la suite, les motifs pour changer de logement sont détaillés pour la population almatoise. Nous traiterons également des tendances socio-démographiques qui affectent les besoins en logement. Enfin, le chapitre se termine par une présentation des perspectives démographiques des années futures.

1. L'évolution démographique de l'agglomération d'Alma, 1981-1996

Entre 1981 et 1996, c'est-à-dire sur une période de 15 ans, la population du Saguenay–Lac-Saint-Jean (SLSJ) est passée de 285 053 à 286 455 habitants. Cela

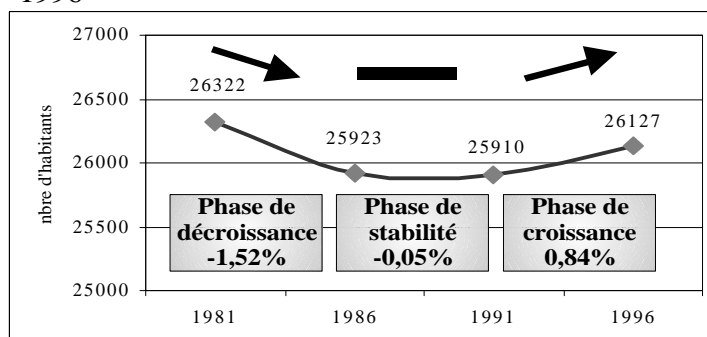
représente une faible variation de 0,5% (Statistique Canada). Quant à la Municipalité régionale de comté Lac-Saint-Jean-Est (MRC LSJE), en 1981, elle comptait 52 495 habitants, alors que, en 1996, elle était composée de 52 401 habitants. La variation a donc été de -0,2% (Statistique Canada). À la lumière de ces données, la population de la MRC LSJE et de la région du SLSJ peut être qualifiée de stable au cours de cette période. Cependant, les municipalités de la MRC LSJE ont affiché une évolution démographique différente selon leur localisation. En effet, selon le schéma d'aménagement de la MRC, entre 1961 et 1971, une diminution de la population dans les municipalités périphériques de la MRC a été enregistrée. Cette perte de population s'est produit au profit de la ville d'Alma. Ensuite, entre 1971 et 1981, avec le déplacement des populations vers la banlieue, le nombre d'habitants des municipalités limitrophes à la ville d'Alma a augmenté. Pour la période de 1981 à 1996, quelle a été l'évolution démographique des différentes municipalités de l'agglomération d'Alma?

Ville d'Alma

L'évolution démographique de la ville d'Alma avant la construction de la nouvelle aluminerie peut être qualifiée globalement de stable. Entre 1981 et 1996, le nombre d'habitants est passé de 26 322 à 26 127 soit une perte de 195 personnes en 15 ans et une variation de -0,8%. Cependant, en divisant cette période en trois phases distinctes, des variations apparaissent (voir figure 23). Tout d'abord, la période de 1981 à 1986 est une phase de décroissance de la population (-1,52%, soit une perte de 399 personnes). Les

années qui suivent, 1986 à 1991, marque une phase de stabilité (-0,05%). Enfin, entre 1991 et 1996, il y a une légère croissance avec un gain de 217 personnes, soit une variation de 0,8%. Au cours des dernières années à Alma, la tendance est donc à une légère croissance de la population.

Figure 23: Évolution démographique à Alma entre 1986 et 1996

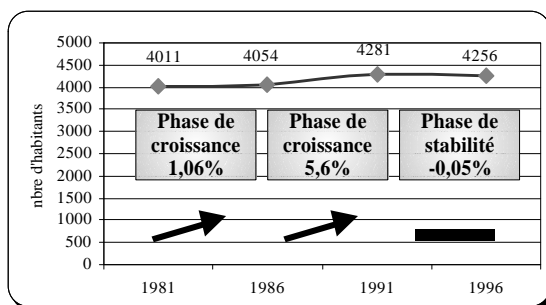


Source : Statistique Canada

Delisle

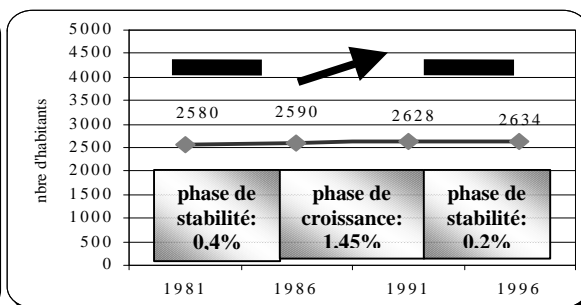
Delisle est la municipalité limitrophe d'Alma la plus peuplée. Elle a vu son nombre d'habitants augmenter de 245 personnes entre 1981 (4 011 hab.) et 1996 (4 256 hab.), soit une augmentation de 5,8%. Durant cette période, deux phases se distinguent (voir figure 24). La première, entre 1981 et 1991, marque une période de croissance variant de 1,1% (1981-1986) à 5,6% (1986-1991). Delisle est, parmi les municipalités étudiées, celle qui enregistre le taux de croissance le plus élevé pour cette période (1986-1991). La deuxième phase, de 1991 à 1996, est stable.

Figure 24: Évolution démographique à Delisle entre 1986 et 1996



Source : Statistique

Figure 25: Évolution démographique à Saint-Bruno entre 1986 et 1996



Source : Statistique

Saint-Bruno

Entre 1981 et 1996, la population de Saint-Bruno est passée de 2 580 à 2 634⁵ habitants, soit une augmentation de 2,1%. Durant ces 15 années, trois phases se distinguent (voir figure 25). Tout d'abord, entre 1981 et 1986, le nombre d'habitants demeure stable. Ensuite, dans les années 1986 à 1991, la population passe de 2 590 à 2 628 habitants, soit une légère croissance de la population de 1,5%. Finalement, entre 1991 et 1996, le nombre d'habitants reste stable.

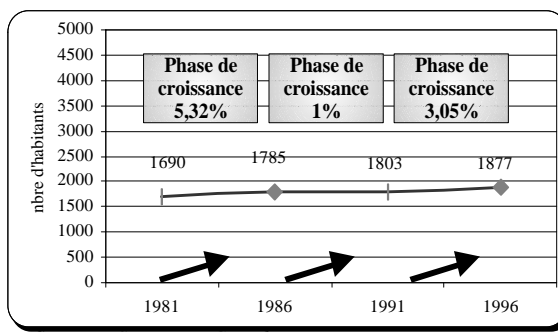
Saint-Gédéon

Saint-Gédéon est la municipalité la moins peuplée des cinq municipalités étudiées. Entre 1981 (1 690 hab.) et 1996 (1 877 hab.), la municipalité de Saint-Gédéon a

⁵ Statistique Canada indique que la population de Saint-Bruno en 1996 se chiffre à 2 422 habitants. Cependant, selon la MRC Lac-Saint-Jean-Est, « Statistique Canada a admis que des irrégularités se sont glissées lors du recensement » (MRC, 1998: 6-67). La MRC estime que la population de Saint-Bruno en 1996 est de 2 634 habitants. Nous retiendrons ce dernier chiffre.

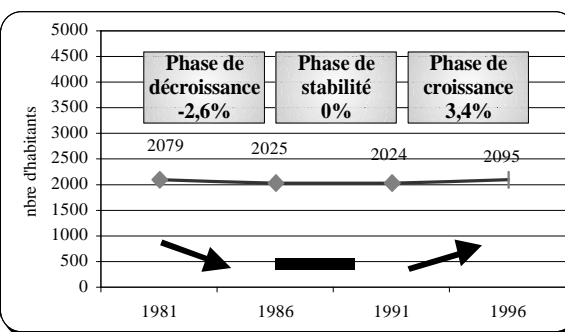
enregistré une croissance de la population de 10%. Pour cette période, dans l'ensemble des municipalités étudiées, c'est celle qui a enregistré le plus haut taux de croissance. La croissance a été continue (voir figure 26) : entre 1981 et 1986, la population a augmenté de 5,3%; entre 1986 et 1991, la population a augmenté de 1%; et entre 1991 et 1996, le taux de croissance a atteint 3,9%. Pour la période allant de 1981 et 1996, si l'on compare Saint-Gédéon aux autres municipalités de la région, cette dernière se classe au 10^e rang sur 60 municipalités.

Figure 26: Évolution démographique à Saint-Gédéon entre 1986 et 1996



Source : Statistique Canada

Figure 27: Évolution démographique à Saint-Nazaire entre 1986 et 1996



Source : Statistique Canada

Saint-Nazaire

Entre 1981 (2 079 hab.) et 1996 (2 095 hab.), la population de Saint-Nazaire est demeurée stable, soit une variation de 0,8%. Ici encore, au cours de ces 15 années, trois phases se distinguent (voir figure 27). Tout d'abord, il y a une phase de décroissance entre 1981 et 1986 (-2,6%). Avec Alma, c'est la seule municipalité qui affiche un taux négatif au cours de cette période. Ensuite, entre 1986 et 1991, la population reste stable. Enfin,

entre 1991 et 1996, la population s'accroît de 3,4%, ce qui classe Saint-Nazaire au deuxième rang dans les municipalités de l'agglomération d'Alma. De plus, en comparant cette croissance à l'ensemble des municipalités de la région, Saint-Nazaire occupe le 15^e rang sur 60 municipalités.

CONSTATS

- ⇒ Même si les municipalités étudiées font partie de la même région, de la même MRC et qu'elles sont voisines, un constat s'impose : l'évolution démographique enregistrée durant la période s'étendant de 1981 à 1996 est particulière à chacune des municipalités.
- ⇒ Sur une période de 15 ans (entre 1981 et 1996), le nombre d'habitants des municipalités d'Alma et de Saint-Nazaire est demeuré stable et la population de Delisle, de Saint-Gédéon et de Saint-Bruno a augmenté.
- ⇒ Pour la période entre 1991 et 1996, la population d'Alma augmente faiblement, les municipalités de Saint-Nazaire et Saint-Gédéon enregistrent une croissance positive tandis que le nombre d'habitants pour Delisle et Saint-Bruno reste stable.

Dans cette partie, l'évolution démographique des municipalités sur une période de 15 ans a été identifiée. De là, des questions surgissent. Pourquoi la population de certaines municipalités augmente-t-elle ou au contraire diminue-t-elle ? La variation est-elle attribuable à des naissances ? à des décès ? à des migrations ? Ces questions trouvent une réponse dans la prochaine partie.

2. Les migrations dans l'agglomération d'Alma, 1991-1996

Au Saguenay–Lac-Saint-Jean, les gens qui quittent la région (émigrants) sont plus nombreux que ceux qui viennent s'y établir (immigrants). C'est du moins le constat que fait le Bureau de la Statistique du Québec (BSQ) qui estime que, entre 1986 et 1991, il y a 11 480 personnes de plus qui sont parties de la région pour aller résider ailleurs que de personnes qui sont venues de l'extérieur pour habiter la région. C'est le même bilan négatif pour la MRC Lac-Saint-Jean-Est qui affiche, elle aussi, une plus grande proportion de sortants. « La MRC connaît depuis au moins les six derniers recensements (1971, 1976, 1981, 1986, 1991 et 1996) un bilan migratoire négatif, c'est-à-dire que les pertes de population sont plus importantes que les entrées de population externe » (MRC, 1996: 2-1). Dans cette section, pour chacune des municipalités de l'agglomération d'Alma, les soldes migratoires sont identifiés ainsi que l'origine et la destination des migrants pour la période de 1991 à 1996. Ensuite, les flux migratoires entre les municipalités de l'agglomération d'Alma et celles de la MRC Lac-Saint-Jean-Est sont présentés. Enfin, cette partie se terminera avec un bref portrait des émigrants. Afin d'améliorer la compréhension, l'annexe III présente quelques notions et calculs utilisés dans cette partie.

2.1 Les soldes migratoires dans l'agglomération d'Alma

Entre 1991 à 1996, dans l'ensemble des municipalités de l'agglomération d'Alma, les naissances ont été plus nombreuses que les décès. Durant cette période, si la migration avait été nulle, les municipalités auraient donc enregistré une croissance de la population. Or ce n'est pas le cas car, pour quatre de ces municipalités, le nombre d'immigrants a été moins élevé que le nombre d'émigrants. En effet, le solde migratoire annuel (voir annexe III pour la méthode de calcul) est de -0,4% pour Ville d'Alma (2 485 entrants et 2 985 sortants), -3,1% pour Delisle (385 entrants et 1 050 sortants), -1% pour Saint-Bruno (270 entrants et 405 sortants) et -3,4% pour Saint-Nazaire (195 entrants et 535 sortants). Seule la municipalité de Saint-Gédéon (280 entrants et 170 sortants) affiche un solde migratoire positif avec 0,3%. De quel endroit proviennent les personnes qui viennent s'établir dans l'agglomération d'Alma? Et celles qui quittent l'agglomération d'Alma, où vont-elles?

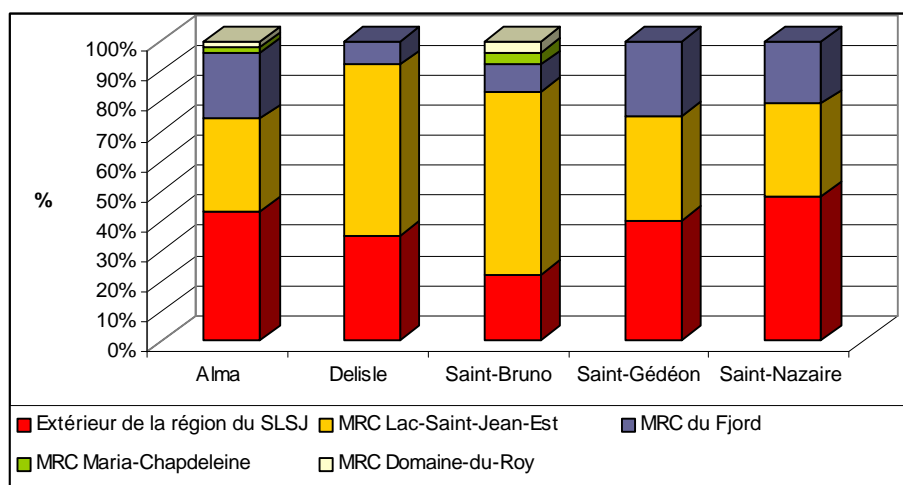
2.2 L'origine et la destination des migrants entre 1991 et 1996

L'origine des immigrants

De 1991 à 1996, plus de 40% des nouveaux arrivants établis à Alma, à Saint-Gédéon et à Saint-Nazaire proviennent de l'extérieur de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean et plus de 30% sont originaires de la MRC Lac-Saint-Jean-Est (voir figure 28). Pour les municipalités de Delisle et Saint-Bruno, c'est l'inverse : plus de 50% des immigrants

proviennent de la MRC Lac-Saint-Jean-Est et entre 22% et 35 % ont pour lieu d'origine l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Pour les municipalités de l'agglomération d'Alma, entre 8% et 25% des immigrants ont pour lieu d'origine la MRC du Fjord. Les immigrants qui proviennent des MRC Domaine-du-Roy et Maria-Chapdeleine sont peu nombreux, voire inexistants.

Figure 28: Origine des immigrants pour les municipalités de l'agglomération d'Alma, 1991 à 1996



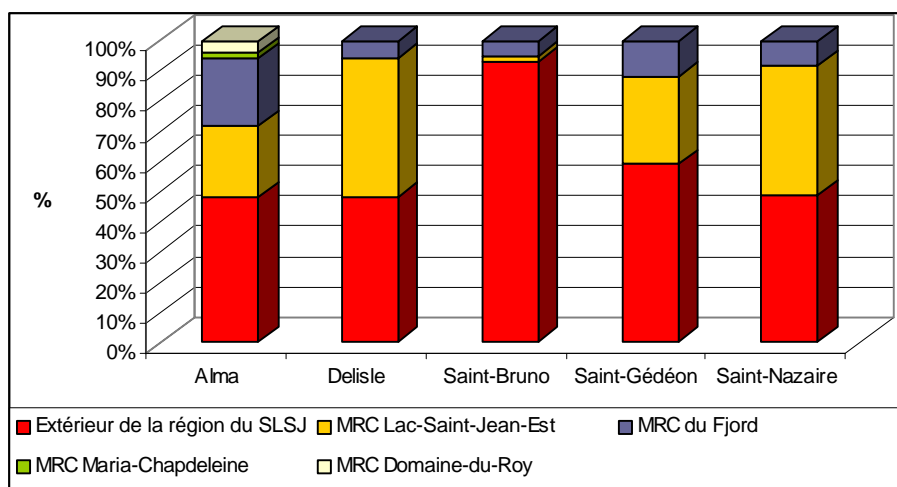
Source : Statistique Canada, 1996

Destination des émigrants

Entre 1991 et 1996, les destinations des personnes qui ont quitté les municipalités de l'agglomération d'Alma se regroupent en trois catégories (voir figure 29). Tout d'abord, plus de 40% (jusqu'à 93% dans le cas de Saint-Bruno) des émigrants ont choisi d'habiter l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Ensuite, entre 24% et 46% des émigrants qui ont quitté les municipalités d'Alma, de Delisle, de Saint-Gédéon et de Saint-Nazaire ont choisi d'habiter une autre municipalité de la MRC Lac-Saint-Jean-Est. Enfin,

entre 5% à 22% des émigrants de l'agglomération d'Alma habitent la MRC du Fjord. Peu de gens ont déménagé dans les MRC Maria-Chapdeleine et Domaine-du-Roy.

Figure 29: Destination des immigrants pour les municipalités de l'agglomération d'Alma, 1991 à 1996



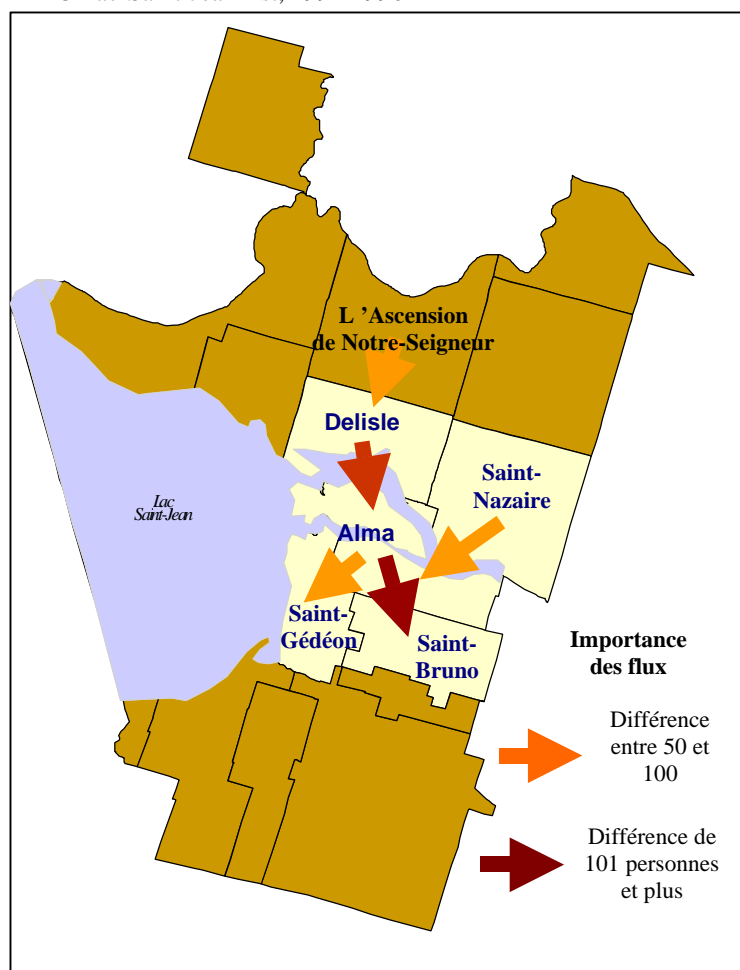
Source : Statistique Canada, 1996

Soulignons qu'autant pour les immigrants que pour les émigrants de l'agglomération d'Alma, les échanges migratoires se font principalement avec l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean et avec la MRC Lac-Saint-Jean-Est. Dans la prochaine partie, les mouvements migratoires entre les cinq municipalités qui composent l'agglomération d'Alma et l'ensemble des municipalités de la MRC LSJE seront dégagés.

2.3 Les échanges migratoires entre les municipalités de l'agglomération d'Alma et la MRC Lac-Saint-Jean-Est

Afin de porter un nouveau regard sur les données précédentes, le nombre d'immigrants et d'émigrants entre les municipalités de l'agglomération d'Alma et l'ensemble des municipalités de la MRC Lac-Saint-Jean-Est est comparé. Pour ce faire, le calcul est le suivant : immigrants - émigrants. Seuls les cinq flux les plus significatifs, soit un solde de 50 personnes et plus, ont été retenues (voir figure 30).

Figure 30: Les principaux soldes migratoires entre les municipalités de l'agglomération d'Alma et les municipalités de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1991-1996



Source : Statistique Canada

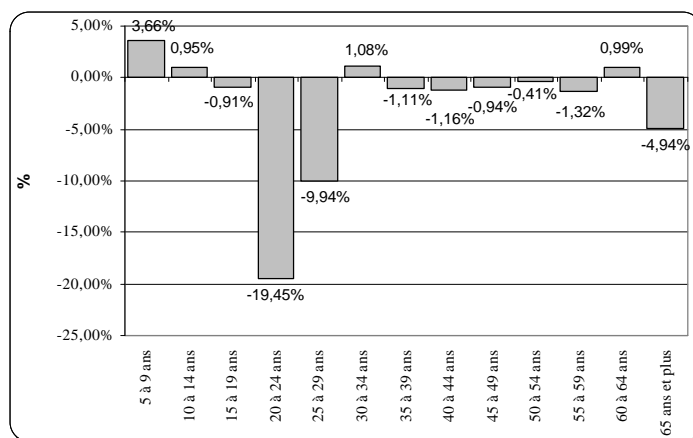
Entre 1991 et 1996, il y a eu un important mouvement de migration de la population de la municipalité de l'Ascension vers Delisle. En même temps, la population de Delisle, tout comme sa voisine, la municipalité de Saint-Nazaire, quitte la municipalité pour aller vers Alma (au sud). La population d'Alma, quant à elle, préfère migrer vers le sud, principalement vers les municipalités de Saint-Gédéon et de Saint-Bruno. Les municipalités limitrophes d'Alma ont donc très peu d'échanges migratoires entre elles. De plus, les migrations se font principalement du nord vers le sud de la MRC. Cette observation rejoint celle de Charles Côté qui, dans son livre intitulé *la désintégration des régions*, affirme que le nord de la MRC Lac-Saint-Jean-Est s'appauvrit au profit du sud de la MRC (Côté, 1991). Certaines municipalités sont plus touchées que d'autres par le phénomène des migrations. C'est également le cas pour certains groupes de population, notamment les jeunes.

2.4 Les émigrants sont des jeunes

Dans son schéma d'aménagement, la MRC Lac-Saint-Jean-Est distingue les taux migratoires selon les différents groupes d'âges (voir figure 31). Une grande proportion des émigrants qui ont quitté la MRC Lac-Saint-Jean-Est sont âgés entre 20 et 29 ans. En effet, pour la période de 1991 à 1996, les groupes d'âges qui ont émigré intensivement sont les 20 à 24 ans (taux migratoire = -19,45%) et les 25 à 29 ans (taux migratoire = -9,94%). Ces résultats confirment ceux de d'autres recherches qui concluent que les émigrants qui

quittent la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean sont principalement des jeunes. Cependant, même si les jeunes sont encore nombreux à quitter la MRC, les taux migratoires négatifs pour ces groupes d'âges ont diminué comparativement aux années précédentes. Lors d'une vaste enquête sur les jeunes migrants réalisée par la Société d'aide au développement de la collectivité (SADC) sur le territoire de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, parmi « les 755 jeunes en exode rejoints (...) 60% disent avoir quitté pour poursuivre leurs études, 30% pour se trouver un emploi et 4% ont quitté parce qu'ils avaient perdu confiance dans le marché du travail sur le territoire de la MRC » (<http://www.lebulletinregional.com/presse/exode.html>).

Figure 31: Taux migratoire par groupe d'âge, MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1991-1996

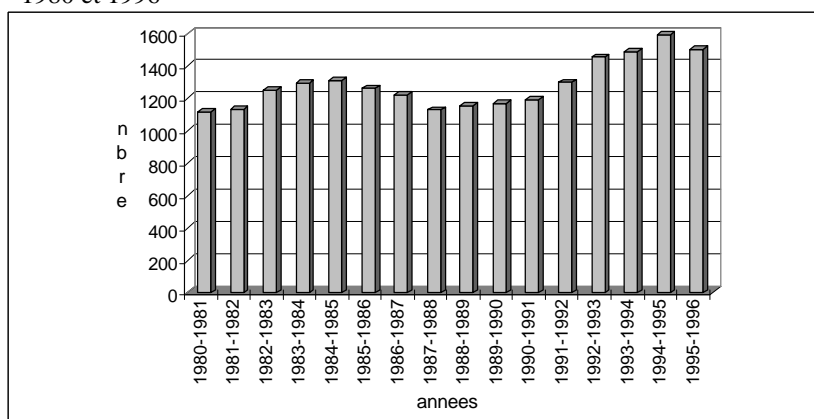


Source : MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1998

Il faut également souligner que la municipalité d'Alma loge une population étudiante qui se distingue par l'importance des renouvellements. En effet, le Cégep d'Alma, Collège d'enseignement général et professionnel, dessert l'ensemble de la MRC Lac-Saint-Jean-Est et offre de nombreux programmes dont certains sont uniques dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Une partie des étudiants provenant de l'extérieur de

la municipalité sont donc sujets à louer des logements et ce, temporairement, le temps de leurs études. Entre 1980 et 1996, le nombre d'étudiants du Cégep s'est accru de 26% passant de 1 116 pour l'année scolaire 1980-1981 à 1 498 c gepiens pour l'année scolaire 1995-1996 (voir figure 32). Il y a donc une augmentation de la population étudiante à Alma au cours des dernières années, ce qui peut contribuer à faire varier les migrations.

Figure 32:  volution du nombre d'étudiants au Cégep d'Alma entre 1980 et 1996



Source : Cégep d'Alma, 1998

CONSTATS

- ⇒ Entre 1991 et 1996, les municipalités d'Alma, Delisle, Saint-Nazaire et Saint-Bruno enregistrent un solde migratoire négatif, tandis que Saint-Gédéon a un solde migratoire positif.
- ⇒ Entre 1991 et 1996, les échanges migratoires des municipalités de l'agglomération d'Alma se font principalement avec l'extérieur de la région et dans la même MRC.
- ⇒ Les jeunes âgés entre 20 à 29 ans quittent davantage la MRC Lac-Saint-Jean-Est que les autres catégories.

Les migrations observées ici concernent la population qui migre vers une municipalité autre que celle du départ. Cependant, il existe d'autres formes de mobilités spatiales, soit les d m nements intra-municipaux.

3. Les déménagements intramunicipaux et les raisons qui incitent les gens à déménager dans l'agglomération d'Alma

Au point précédent, les changements de domiciles d'une municipalité à une autre ont été abordés. Cependant, les gens peuvent déménager tout en demeurant dans la même municipalité. De 1991 à 1996, entre 23% et 35% de la population des municipalités de l'agglomération d'Alma a déménagé. La population est donc très mobile mais la majeure partie des déménagements s'effectue sur de très courtes distances. En effet, pour 4 municipalités sur 5 (à l'exception de Saint-Gédéon), plus de la moitié des gens ont préféré déménager tout en demeurant dans la même municipalité⁶. Alors, quelles sont les raisons qui incitent les gens à déménager? Dans cette partie, les raisons de déménager des Canadiens et des Almatois seront analysées et un bref profil des personnes qui déménagent sera présenté.

3.1 Les Canadiens et le déménagement

Lors d'une enquête réalisée par Statistique Canada en 1991 sur les déménagements, l'analyste Janet Che-Alford arrive à la conclusion que les Canadiens sont très mobiles. « La moitié des Canadiens adultes ont déménagé au cours des cinq dernières années et les deux tiers au cours des 10 dernières années » (1992: 32). Ces résultats rejoignent ceux

⁶ Statistique Canada attribue le terme de « non-migrants » aux individus qui ont déménagé mais qui sont demeurés dans la même municipalité où ils habitaient 5 ans auparavant.

présentés ci-dessus pour l'agglomération d'Alma. L'enquête de Statistique Canada a également identifié trois principales raisons qui incitent les Canadiens à déménager :

- 1) Des raisons reliées au logement : pour avoir un logement plus grand (17%), pour l'achat d'un logement (13%), pour habiter dans un quartier plus agréable (13%), pour un logement moins coûteux (5%), pour un logement plus petit (2%) ou pour un logement plus agréable (1%).
- 2) Des raisons reliées au travail : déménagement attribuable au travail du répondant (12%) ou à celui d'un membre de sa famille (4%).
- 3) Des raisons autres : un changement d'état matrimonial (10%), vouloir établir son propre ménage (7%), se rapprocher de sa famille (5%), le logement habité n'était plus disponible (3%) (Che-Alford, 1992).

Ces résultats pourraient-ils s'appliquer à l'agglomération d'Alma? En 1998, dans le cadre du programme de recherche sur la *modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma*, une enquête sur la qualité de vie a été réalisée auprès des citoyens d'Alma. Certaines questions portaient sur les raisons de déménager ou non (Dubois, 1999). Les données sont analysées dans la prochaine partie.

3.2 Les facteurs de déménagement pour les citoyens d'Alma

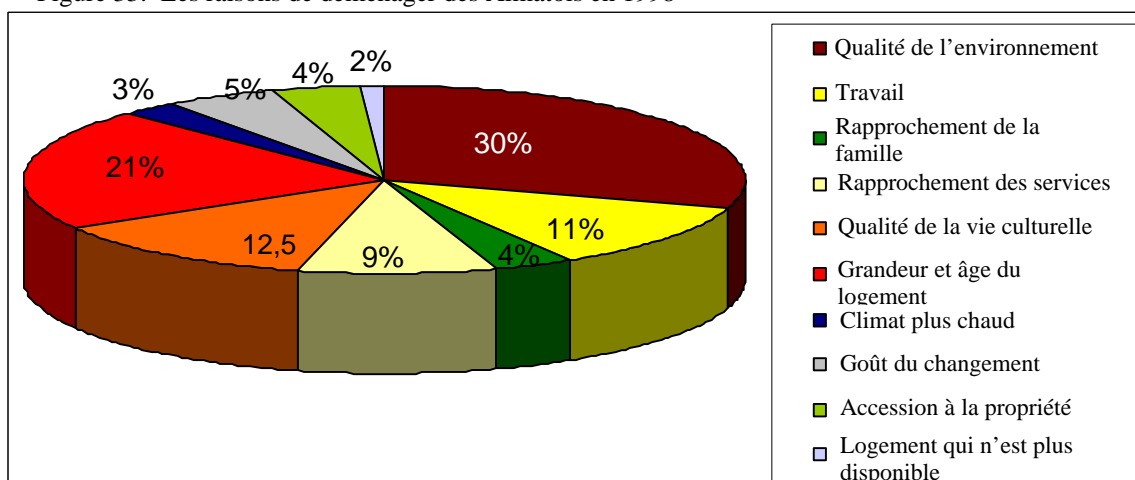
En 1998, sur un nombre total de 214 Almatois qui ont répondu au questionnaire sur la qualité de vie, 154 répondants disent qu'ils ne changeraient pas de résidence si la possibilité leur était offerte (72% des répondants), 58 répondants énoncent l'opinion contraire (27%)

et 2 répondants (1%) sont indécis. Près de 3 personnes sur 4 sont donc satisfaites de leur lieu d'habitat et ne désirent pas déménager.

Les répondants qui désirent déménager

Pour les 58 répondants qui désirent déménager (27% des répondants), les motifs sont variés. Les répondants avaient des choix de réponses mais pouvaient également choisir la catégorie « autre » et donner une raison différente que celles présentées. Le répondant pouvait invoquer 1 ou 2 raisons. Nous avons regroupé les réponses en 10 thèmes (voir figure 33).

Figure 33: Les raisons de déménager des Almatois en 1998



Source : Enquête sur la qualité de vie, mars 1998

Premièrement, sur les 58 répondants qui désireraient déménager, 30% déménageraient pour améliorer la qualité de l'environnement. Par exemple, certains

aimeraient être plus près de la nature ou en campagne. D'autres aimeraient fuir le bruit de la circulation et se retrouver dans un lieu d'habitat plus tranquille.

Deuxièmement, 21% des répondants déménageraient parce que leur résidence ne convient pas à leur besoin. Par exemple, certaines personnes désireraient avoir une maison plus grande, plus petite ou plus neuve.

Troisièmement, les répondants qui déménageraient pour améliorer la qualité de la vie culturelle sont dans une proportion de 12,5%.

Quatrièmement, les raisons liées au travail, sont invoquées par 11% des répondants, soit pour se rapprocher de leur travail, soit parce qu'ils changent d'emploi ou tout simplement pour accroître les possibilités de travail.

Cinquièmement, 9% des répondants aimeraient déménager pour se rapprocher des services, 5% des répondants déménageraient par besoin de changements, 4% déménageraient pour se rapprocher de leur famille, 4% aimeraient déménager pour accéder à la propriété, 3% déménageraient dans un habitat où le climat est plus chaud et 2% déménageraient car le logement loué ne sera plus disponible prochainement.

Même si les catégories sont quelque peu différentes, des comparaisons sont possibles entre les données de l'enquête de Statistique Canada sur les Canadiens et celles

concernant la qualité de vie des citoyens d'Alma. Les répondants qui désirent déménager à Alma le feraient dans 30% des cas pour améliorer la qualité de leur environnement: cette raison arrive au premier rang. Concernant les Canadiens, la catégorie « pour déménager dans un quartier plus agréable » arrive au deuxième rang avec 13% des répondants. Cette comparaison amène des interrogations : les citoyens d'Alma auraient-ils plus d'exigences en terme de qualité de l'environnement que l'ensemble des Canadiens? Au contraire, la qualité de l'environnement d'Alma serait-elle moins bonne que dans l'ensemble du Canada? Durant la période de 7 ans qui sépare les deux enquêtes (celle de Statistique Canada a été réalisée en 1991 alors que celle d'Alma a eu lieu en 1998), les critères mesurant la satisfaction de la qualité de l'environnement des citoyens ont-ils changé? Pour répondre à ces questions, une enquête plus approfondie serait nécessaire.

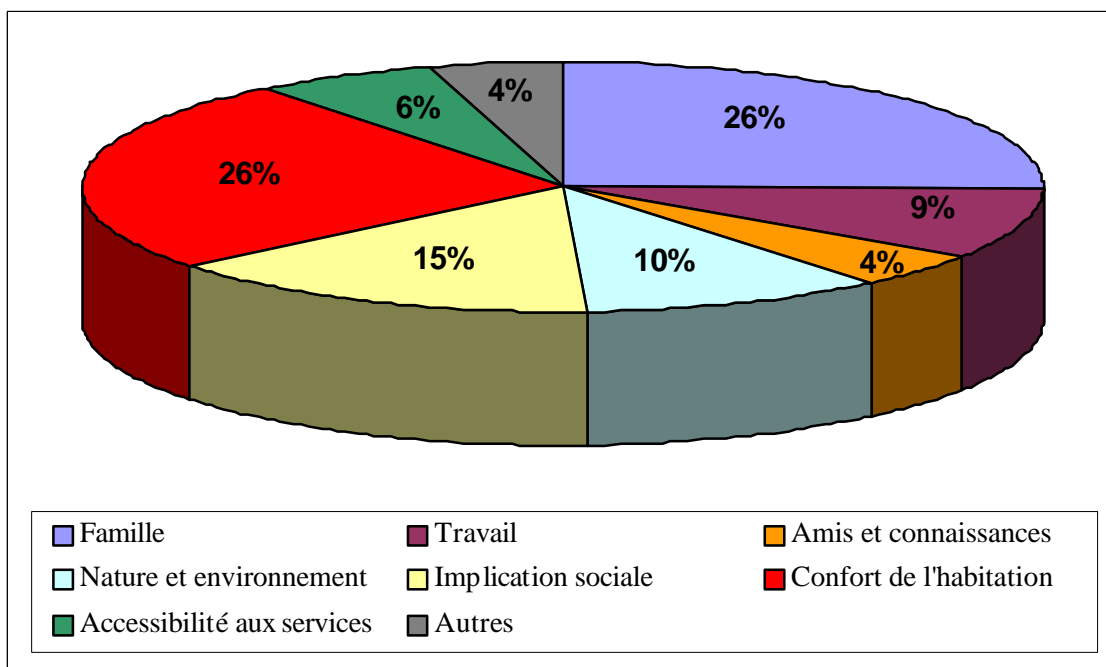
Concernant la deuxième catégorie, les réponses entre les Canadiens et les Almatois concordent. Par exemple, 21% des Almatois déménageraient pour améliorer leur logement (trop grand, trop petit, trop vieux) et 25% des Canadiens feraient de même (trop grand, trop petit, plus agréable, trop coûteux). Dans cette catégorie, 5% des Canadiens ont mentionné qu'ils aimeraient avoir un logement moins coûteux. Cette raison n'a jamais été exprimée par un répondant d'Alma. Il semble donc que, en 1998, le prix des logements d'Alma était davantage considéré comme abordable. Pour la troisième catégorie la plus mentionnée par les répondants d'Alma, soit l'amélioration de la vie culturelle, il est difficile ici de faire une comparaison avec l'enquête de Statistique Canada puisque cette dernière ne semble pas

avoir pris en compte ce facteur. Les autres raisons mentionnées par les Almatois sont similaires avec les résultats de l'enquête de Statistique Canada.

Les répondants qui ne désirent pas déménager

Dans le questionnaire sur la qualité de vie, les gens qui ne désiraient pas déménager ont également identifié les raisons (154 personnes, soit 72% des répondants). Voici les motifs qu'ils ont mentionnés (voir figure 34).

Figure 34: Les raisons de ne pas déménager des Almatois en 1998



Source : *Enquête sur la qualité de vie, mars*

Tout d'abord, 26% des répondants désirent demeurer au même endroit pour la famille et 26% ne désirent pas déménager pour le confort de l'habitation. De plus, 15 % aimeraient rester à cet endroit pour leur implication sociale dans le milieu. Enfin, 10% des répondants ne désirent pas déménager pour la nature et l'environnement, 9% pour l'emploi, 6% pour l'accessibilité aux services, et 4% pour les amis et les connaissances.

3.3 Profil des répondants qui veulent déménager

Les locataires sont deux fois plus nombreux à vouloir déménager que les propriétaires. En effet, sur 36 répondants locataires, 44% aimeraient déménager tandis que, sur les 178 propriétaires enquêtés, seulement 24% désirent déménager. Autre constat, les locataires sont plus jeunes que les propriétaires et disposent d'un revenu familial moins élevé. En effet, les locataires ayant moins de 30 ans représentent 19% de la population tandis que seulement 5% des propriétaires sont âgés de moins de 30 ans. Il y a 44% des locataires qui ont un revenu familial de moins de 20 000\$ et 11% qui ont un revenu familial de 50 000\$ et plus. Pour les propriétaires, 7% ont un revenu de moins de 20 000\$ et 35% ont un revenu familial annuel de 50 000\$ et plus. De plus, les locataires sont plus mobiles, 67% d'entre eux habitent leur logement depuis 5 ans et moins comparativement aux propriétaires qui sont seulement 23% à demeurer dans leur logement depuis 5 ans et moins.

Toutes les études portant sur la mobilité résidentielle arrivent à la conclusion que les locataires sont beaucoup plus mobiles que les propriétaires. Un locataire insatisfait n'a pas beaucoup d'autre choix que de déménager tandis qu'un propriétaire peut modifier son logement de façon à ce que des besoins nouveaux soient satisfaits (Cliche, 1980: 28).

CONSTATS

- ⇒ La population résidant dans l'agglomération d'Alma est très mobile. Cependant, la majorité des gens déménagent sur de courtes distances ne dépassant pas, la plupart du temps, les limites municipales.
- ⇒ L'enquête sur la qualité de vie (1998) démontre que trois répondants sur quatre sont satisfaits de leur habitat et ne désirent pas déménager.
- ⇒ Les raisons des répondants qui aimeraient déménager sont similaires aux réponses des Canadiens interrogés sur le même sujet (logement, travail, etc.). Cependant, les almatois évoquent davantage la raison de la qualité de l'environnement lorsqu'il s'agit de déménager.
- ⇒ Les raisons des almatois qui ne veulent pas déménager sont principalement la famille et le confort du logement.
- ⇒ Les gens qui désirent déménager habitent davantage des logements locatifs, ils sont plus jeunes, ils ont un revenu familial moins élevé et ils sont plus mobiles.

Il y a donc ici une relation étroite entre la mobilité spatiale et les caractéristiques socio-économiques des résidents.

4. Les tendances socio-démographiques et les liens avec le logement

La stabilité de la croissance démographique d'Alma depuis les dernières années a été démontrée précédemment. Logiquement, le parc de logements aurait dû suivre la même croissance. Pourtant, en 1991, il y a 785 logements de plus qu'en 1986 et, en 1996, il y a de nouveau une augmentation de 555 logements. Comment expliquer que la demande de logements augmente plus rapidement que celle de la population? En fait, les besoins en logement ne se calculent pas avec le nombre de personnes mais plutôt avec le nombre de

ménages : un ménage équivaut à un logement. Il y a donc eu une augmentation des ménages dans la municipalité d'Alma. Ce phénomène, observé dans la majorité des villes au Québec depuis quelques années, s'explique par une série de changements qui se sont produits dans la société modifiant ainsi les besoins en logements. Dans son article, Anh Trinh parle de tendances socio-démographiques (1993). Quelles sont donc ces tendances?

4.1 La diminution de la taille des ménages

Le nombre de ménages augmente car ceux-ci comptent de moins en moins de membres. En effet, en 1986, à Alma, le nombre moyen de personnes par ménage était de 3. En 1991, la moyenne diminue à 2,7 et, en 1996, il y a en moyenne 2,6 personnes par ménage. Les ménages diminuent en taille pour diverses raisons.

Tout d'abord, la population vieillit. À Alma, en 1986, la population âgée de 65 ans et plus représentait 6% de l'ensemble de la population; en 1991, elle augmentait à 8% et, en 1996, ce groupe d'âge totalisait 10% de la population Almatoise (Statistique Canada). Les personnes âgées composent habituellement des ménages d'une ou deux personnes. Elles ont des besoins spécifiques en matière de logement. Elles sont de moins en moins hébergées par leur famille et elles demeurent en logement plus longtemps. Elles se retrouvent souvent dans des logements peu coûteux puisqu'elles ont souvent un faible revenu. « En fait, près de 80% des ménages âgés aujourd'hui au Québec n'ont que les pensions gouvernementales comme seul revenu » (Trinh, 1990: 16).

Ensuite, il y a de moins en moins de couples mariés et de plus en plus de ménages non-familiaux. La famille traditionnelle est éclatée : les familles reconstituées sont à la hausse, il y a plus de formations de couples en union libre et il y a plus de divorces. « Dans la mesure où les divorcés ont besoin d'un logis séparé, chaque divorce crée une demande additionnelle qui s'exprime généralement dans le logement locatif » (Trinh, 1990 : 17). De plus, les femmes qui ont acquis une plus grande indépendance économique vivent de plus en plus seules.

Étonnamment, même si le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer, la taille des logements au contraire augmente. En effet, en 1986, la municipalité d'Alma compte en moyenne 5,6 pièces par logement et, en 1996, la moyenne augmente à 6,1 pièces par logement. Ce phénomène s'explique par une valorisation accrue du logement dans notre société.

4.2 L'accès à la propriété est valorisé

Trinh (1998) mentionne que les Québécois ont changé leurs perceptions à l'égard du logement. De nos jours, l'accès à la propriété est valorisé, étant vu comme un chez soi et un investissement. « Une des conséquences les plus marquantes de l'évolution des tendances socio-démographiques des toutes dernières années au Québec, est incontestablement le mouvement soutenu vers l'accession à la propriété » (Trinh, 1990 :

20). De plus, deux raisons accélèrent l'accèsion à la propriété : la valeur du logement relativement faible au Québec et le double revenu de plusieurs ménages.

Toutefois, à Alma, entre 1986 et 1996, ce mouvement a été très léger. En 1986, 62% des logements appartenaient aux résidents (soit 5 295 logements) et, en 1996, cette proportion a augmenté très légèrement à 62,4% (soit 6 160 logements). Le pourcentage des propriétaires varie peu sur une période de 10 ans. Cependant, puisque le nombre de logements augmente, le nombre de propriétaires augmente également.

CONSTATS

- ⇒ Les ménages sont de plus en plus petits car il y a davantage de personnes âgées; la structure de la famille change; les couples divorcés sont plus nombreux et les femmes sont plus indépendantes économiquement.
- ⇒ Même si les ménages diminuent en taille, le nombre moyen de pièces par logement augmente.
- ⇒ La perception des Québécois à l'égard du logement a changé : l'accès à la propriété est valorisé et facilité (coût du logement faible au Québec et double revenu des couples).

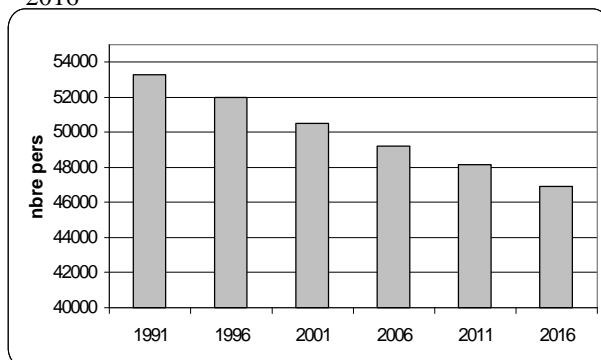
Les tendances socio-démographiques influencent donc la demande de logements.

Selon ces tendances, quels seront les besoins en logements dans le futur?

5. Les perspectives démographiques dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est

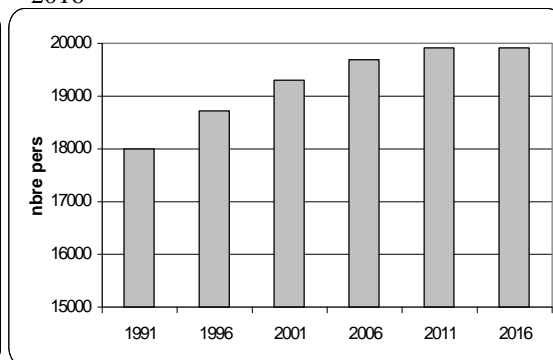
Le Bureau de la Statistique du Québec (BSQ) produit à chaque 5 ans des perspectives démographiques pour la province de Québec, pour les régions et les MRC. Les scénarios produits sont basés sur une analyse de plusieurs facteurs démographiques (naissance, décès, immigration et émigration). Le dernier rapport produit a été réalisé avec les données du recensement de 1991. L'exercice « met l'accent sur le scénario de référence qui repose sur des hypothèses les plus plausibles compte tenu des tendances récentes » (BSQ, 1998 : 3). Ces données servent à diverses fins dont la préparation des schémas d'aménagement. Selon leur perspective, toutes les MRC du Saguenay–Lac-Saint-Jean devraient perdre de la population dans les prochaines années et la MRC Lac-Saint-Jean-Est n'y échappera pas (voir figure 35). En effet, selon ces perspectives, la MRC perdra, dans les années futures, une partie de sa population passant de 52 002 à 46 946 habitants de 1996 à 2016. Toutefois, les tendances socio-démographiques observées au cours des dernières années indiquent que le nombre de personnes par ménage diminue. Donc, toujours selon le Bureau de Statistique du Québec, même s'il y a une diminution de la population, les ménages ne cesseront d'augmenter dans le futur (voir figure 36). Le nombre de ménages dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est en 1996 était estimé à 18 729 alors que, pour 2016, il prévoit 19 914.

Figure 35: Perspectives démographiques de la population de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1991-2016



Source : Bureau de la Statistique du Québec, 1996

Figure 36: Perspectives démographiques des ménages de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 1991-2016



Source : Bureau de la Statistique du Québec, 1996

Ces perspectives sont réalisées pour l'ensemble du territoire de la MRC sans faire de distinctions entre les différentes municipalités. Or l'évolution démographique est différente pour chaque municipalité. De plus, les prévisions se basent sur un prolongement des tendances. Les analystes font leurs prévisions en envisageant une continuité des conditions économiques (emploi, pouvoir d'achat, marché du logement). Toutefois, un événement inattendu peut arriver et modifier cette tendance. « Par exemple, certains facteurs socio-économiques peuvent provoquer un accroissement subit de la population, événement souvent imprévisible à la seule lumière de la tendance démographique récente de la MRC » (BSQ, 1998: 265).

Conclusion

Dans la première partie du chapitre, le portrait des mobilités spatiales de l'agglomération d'Alma avant la construction du complexe industriel Alcan a permis de dégager certaines tendances. Tout d'abord, l'évolution démographique est particulière à chacune des municipalités de l'agglomération d'Alma: la population d'Alma et de Saint-Nazaire augmente légèrement, la population de Delisle et de Saint-Bruno demeure stable et la population de Saint-Gédéon augmente significativement. Cependant, pour ces municipalités, à l'exception de Saint-Gédéon, le solde migratoire est négatif, ce qui signifie que le nombre de personnes qui quittent ces municipalités (émigrants) est plus élevé que les personnes qui viennent s'y établir (immigrants). De plus, ces émigrants sont davantage des jeunes.

Ensuite, l'analyse des déménagements entre 1991 et 1996 démontre une grande mobilité de la population de l'agglomération d'Alma. Cependant, ces déménagements s'effectuent principalement sur de très courtes distances: plusieurs personnes qui déménagent ne dépassent pas les limites municipales. L'amélioration de la qualité de l'environnement et de la qualité du logement sont les principaux motifs mentionnés par la population almatoise qui désire déménager.

Enfin, depuis les dernières années, il y a une augmentation des ménages dans l'agglomération d'Alma qui est attribuable à des tendances socio-démographiques (le

nombre de personnes âgées est plus important, la structure de la famille change, les couples divorcés sont plus nombreux et les femmes sont plus indépendantes économiquement). Les perspectives démographiques pour les années futures démontrent que cette tendance se poursuivra et que les ménages augmenteront.

Est-ce que le nouveau complexe industriel Alcan peut être considéré comme un événement économique assez important pour modifier ces tendances démographiques? Pour répondre à cette question, il est primordial d'analyser, avec l'information disponible présentement, les changements démographiques suscités par la construction et la mise en opération du complexe industriel Alcan à Alma. Cette question est l'objet du prochain chapitre.

CHAPITRE VI

SCÉNARIOS DE MOBILITÉS SPATIALES DES NOUVEAUX TRAVAILLEURS

Les travaux de la construction de la nouvelle aluminerie ont débuté en mars 1998 et se poursuivront jusqu'à l'ouverture de l'usine en 2001. La construction de l'aluminerie d'Alma et son exploitation requièrent une main-d'œuvre abondante et qualifiée. La main-d'œuvre régionale peut-elle combler cette demande? Les emplois générés par Alcan lors de la construction de l'aluminerie (emplois temporaires) et de sa mise en fonction (emplois permanents) amèneront-ils de nouveaux arrivants dans l'agglomération d'Alma? Si tel est le cas, quelle sera l'ampleur de cette croissance démographique? L'objectif de ce chapitre est de produire des scénarios pour prévoir le nombre de nouveaux arrivants dans l'agglomération d'Alma. Ceci nous permettra de cerner, dans le chapitre suivant, les impacts possibles de ces mouvements de la population sur le parc résidentiel.

Tout d'abord, le chapitre débute avec la pertinence de l'utilisation des scénarios. Ensuite, il est divisé selon les cinq groupes de travailleurs qui viendront à Alma pendant la construction de l'usine et sa mise en fonction, soit de façon temporaire ou permanente :

1. Les travailleurs de la construction (4 scénarios). Comme il est très difficile d'évaluer le nombre exact de travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région, quatre scénarios seront présentés.
2. Le personnel de gérance (1 scénario). Pour ce groupe, une enquête a été réalisée afin d'évaluer le nombre de personnes qui ont déménagé et pour connaître leurs critères dans le choix résidentiel.
3. Les représentants des fournisseurs d'Alcan (1 scénario).
4. Les travailleurs engagés pour l'exploitation de l'usine.
5. Les travailleurs qui migreront à Alma pour combler des emplois créés par l'activité économique engendrée par la nouvelle aluminerie.

Pour le quatrième et cinquième groupe, des hypothèses sont avancées sur le nombre de travailleurs provenant de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean.

Enfin, pour estimer le nombre de nouveaux arrivants dans l'agglomération d'Alma, un scénario global qui regroupe l'ensemble des cinq groupes de travailleurs provenant de l'extérieur de la région est présenté.

1. La pertinence de l'utilisation des scénarios

Le nombre de travailleurs qui seront embauchés à l'aluminerie Alma et qui proviendront de l'extérieur de la région est difficile à estimer. Lorsqu'une telle situation se présente, la méthode des scénarios est pertinente car elle permet d'envisager et de

documenter les diverses situations possibles. L'exercice des scénarios améliore la planification et contribue à produire de l'information qui stimule la réflexion sur le futur.

Un scénario est un ensemble formé par la description d'une situation future et du cheminement des événements qui permettent de passer de la situation origine à la situation future. À cette définition proposée par J.C. Bluet et J. Zémor (1970), il faudrait ajouter que cet ensemble d'événements doit présenter une certaine cohérence (Godet, 1997 : 90).

L'originalité de présenter des scénarios pour estimer le nombre de nouveaux arrivants dans l'agglomération d'Alma repose sur quatre points :

1. différents contextes futurs sont envisagés ;
2. le nombre de nouveaux arrivants est chiffré ;
3. l'étude ne se limite pas à une catégorie de travailleurs mais regroupe l'ensemble des nouveaux travailleurs (travailleurs de la construction, personnels de gestion, emplois lors de l'exploitation de l'usine, représentants des fournisseurs et emplois indirects) ;
4. l'étude est diachronique, c'est-à-dire que des perspectives sont élaborées pour chaque mois pour la période s'étendant de mai 1999 à mai 2001.

2. Les travailleurs de la construction

Les travailleurs de la construction forment le groupe le plus important qui est engagé pour l'implantation du complexe industriel Alcan. Dans *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma*, la compagnie Alcan s'est engagée à faire en sorte que 90% à 95% des travailleurs embauchés pour travailler sur le chantier proviennent de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (SLSJ) (SNC-Lavalin, 1997 : 4.78). Le nombre de travailleurs de la construction prévu sur le chantier étant de 2 100, le nombre de travailleurs provenant de l'extérieur de la région du SLSJ est donc évalué entre 105 et 210.

Toutefois, à l'heure actuelle, ces évaluations sont trop optimistes compte tenu que la main-d'œuvre régionale est insuffisante dans certains corps de métier pour combler la demande. Déjà en avril 1999, avant la période de pointe des travaux, le personnel de chantier provenant de l'extérieur de la région était estimé par Alcan à environ 20%. En 1999, Alcan a révisé son chiffre et estime que lors de la période de pointe, environ 70% des salariés habiteront la région et 30% proviendront de l'extérieur de la région. De plus, le nombre de travailleurs requis pendant le chantier a également été réajusté à la hausse. Dans l'étude d'impact sur l'environnement le nombre de travailleurs requis sur le chantier est évalué à 2 100. Or en décembre 1999, Alcan a révisé ses chiffres et estime que durant la période de pointe, le chantier accueillera plus de 3 000 travailleurs de la construction. Dans ce cas, combien de travailleurs de la construction proviendront de l'extérieur de la région?

Dans cette partie, un bref portrait des travailleurs de la construction du Saguenay–Lac-Saint-Jean est présenté. Ensuite, la pénurie de main-d'œuvre dans la région est identifiée selon quatre scénarios : scénario minimal, scénario conservateur, scénario de référence et scénario maximal. Rappelons que ces scénarios permettront d'apprécier l'impact sur le logement.

2.1 **Portrait des travailleurs de la construction dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean**

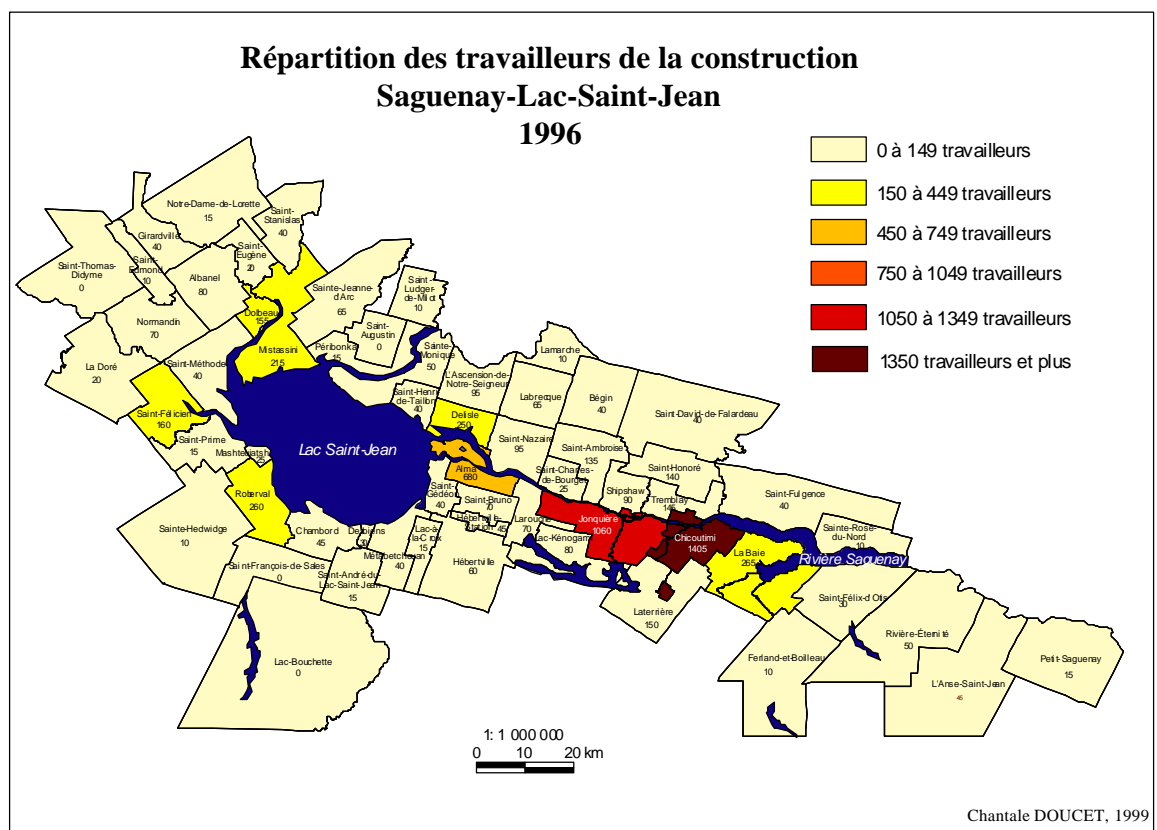
Les salariés actifs dans la construction au Saguenay–Lac-Saint-Jean en 1999 sont au nombre de 6 361 (Commission de la construction du Québec). Les salariés qualifiés œuvrant dans la construction se répartissent en 26 métiers. Ils œuvrent dans quatre secteurs différents, soit résidentiel, commercial et institutionnel, industriel, génie civil et voirie. Dans la présente étude, les travailleurs de la construction dans le secteur industriel⁶ seront retenus car ce sont eux qui sont susceptibles de travailler sur le chantier Alcan. Ces travailleurs sont au nombre de 3 491 pour la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Par contre, certains travailleurs peuvent œuvrer dans plus d'un secteur. En effet, en 1998, 32,9% des salariés ont travaillé dans plus d'un secteur de la construction.

Les travailleurs de la construction se déplacent régulièrement dans une autre région que leur lieu de domicile habituel pour exercer leur métier. Par exemple, en 1997, les heures travaillées par les salariés du secteur industriel dans une région autre que leurs lieux de résidence représentent 22,8% des travailleurs au Québec (CCQ, 1998). Certains auteurs qualifient ce genre de vie où la mobilité est quasi permanente de semi-nomadisme contemporain (Thumerelle, 1986).

⁶ Définition du secteur industriel : « Secteur de la construction de bâtiments, y compris les installations et les équipements physiquement rattachés ou non à ces bâtiments, réservé principalement à la réalisation d'une activité économique par l'exploitation des richesses minérales, la transformation des matières premières et la production de biens » (CCQ, 1998 : 93).

À l'intérieur de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, les travailleurs de la construction auront à se déplacer sur des distances variées pour se rendre sur le chantier. En effet, dans la région, les travailleurs se répartissent différemment (figure 37). Il va de soi que plus les municipalités sont peuplées, plus le nombre de travailleurs de la construction qui y résident est élevé. Ainsi, les travailleurs de la construction habitent principalement les municipalités de Chicoutimi, Jonquière, Alma, La Baie, Saint-Félicien, Roberval, Dolbeau, Mistassini et Delisle (Source : Statistique Canada). Certains travailleurs de la région auront donc à se déplacer sur de longues distances. Cependant, la majorité des travailleurs de la construction résidant dans la région ne déménageront pas car

Figure 37 :



Source : Statistique Canada, 1996

ils sont habitués à ce genre de vie. Ils préfèreront donc faire la navette chaque jour entre leur lieu de travail et leur lieu de résidence. Les travailleurs de la construction qui devront déménager sont ceux qui habitent l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Dans ce cas, combien de travailleurs de la construction extra-régionaux auront besoin d'un logis à proximité du chantier de l'aluminerie ?

2.2 Les scénarios démographiques: le nombre de travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean

À la fin de l'année 1998, afin d'évaluer les besoins en logements des travailleurs provenant de l'extérieur de la région et qui viendront s'établir à Alma, la municipalité d'Alma a produit quelques statistiques. Ces prévisions ont été élaborées avec les données fournies par Alcan au début du projet. Rappelons qu'à cette période, la demande de main-d'œuvre sur le chantier avait été sous-estimée par la compagnie Alcan. La municipalité a donc évalué qu'environ 215 et 174 travailleurs de la construction auraient besoin d'un logement en 1999 et en l'an 2000. La municipalité indiquait que les appartements en location et les chambres louées chez des particuliers seraient les types de logements en demande pour les nouveaux travailleurs. Ces prévisions étaient peu élevées et démontraient que les logements disponibles pour la location à Alma seraient suffisants. Toutefois, les nouvelles prévisions d'Alcan sur les besoins en main-d'œuvre (été 1999) laissent présager une demande plus importante de logements.

Méthodologie

Pour estimer le nombre de travailleurs de la construction habitant l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, et qui travailleront sur le chantier de l'aluminerie Alma, quatre scénarios ont été produits. Deux sources de données ont permis la réalisation de ces scénarios. Tout d'abord, des données sur la prévision du nombre de travailleurs par métier et par mois requis sur le chantier ont été fournies par Alcan. Les premiers scénarios réalisés dans le cadre de cette recherche ont été élaborés avec les données d'Alcan datant de l'été 1999. Toutefois, en décembre 1999, la compagnie révisait ses besoins en main-d'œuvre sur le chantier. Les nouvelles estimations comportaient deux changements. Premièrement, le nombre de travailleurs requis par mois pour la construction de l'aluminerie avait augmenté. Deuxièmement, la période de pointe qui avait été identifiée dans les premières prévisions entre septembre et janvier 1999 a été déplacée vers janvier à juillet 2000. Avec ces nouvelles données, les quatre scénarios ont été mis à jour. Dans cette partie, les scénarios présentés sont réalisés avec les données d'Alcan en date du 18 décembre 1999.

La deuxième source de données utilisée pour l'élaboration des scénarios est une étude sur l'impact de la construction de l'aluminerie Alcan sur la main-d'œuvre de l'industrie de la construction du Saguenay–Lac-Saint-Jean (Commission de la construction du Québec, 1999a). Dans ce rapport, la Commission identifie les écarts entre l'offre et la demande des différents corps de métiers en 1999, pour la région, selon plusieurs facteurs : les salariés de la construction actifs en 1998, les données sur la main-d'œuvre fournies par Alcan, le retour

accru des travailleurs ayant quitté la construction, une augmentation de la moyenne d'heures travaillées par les salariés, un accès accru à l'industrie de compagnons et d'apprentis, les autres chantiers actifs dans la région, une approximation de l'élasticité de l'offre de main-d'œuvre avec l'exemple de la construction de l'aluminerie Alcan à Laterrière entre 1988 et 1991. Les conclusions du rapport prévoient que, durant l'année 1999, certains métiers de la construction dans la région manifesteront un écart entre l'offre et la demande. Cette étude confirme donc qu'il y aura des travailleurs de la construction qui proviendront de l'extérieur de la région. Les données de cette étude combinées à celles d'Alcan ont permis d'identifier la pénurie de main-d'œuvre sur le chantier selon quatre scénarios (voir annexe IV pour la méthode de calcul des différents scénarios) :

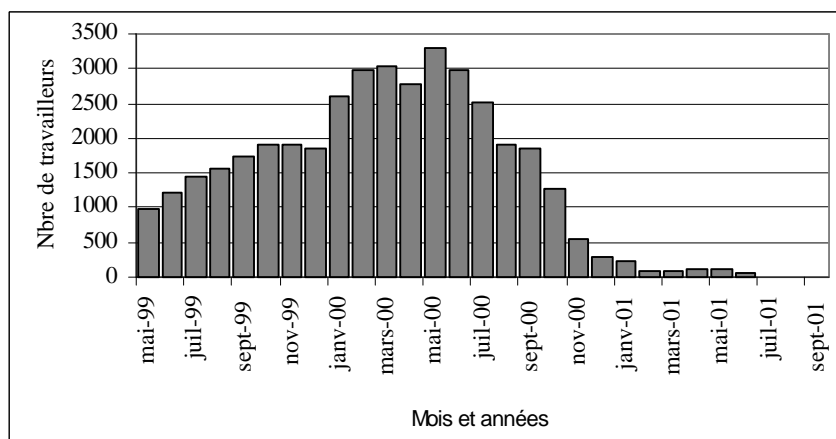
- Scénario 1 : c'est le scénario minimal. Il indique le nombre minimal de travailleurs de la construction qui proviennent de l'extérieur du Saguenay–Lac-Saint-Jean.
- Scénario 2 : c'est le scénario conservateur. Dans ce scénario, même si les travailleurs de l'extérieur sont plus nombreux que dans le scénario 1, les prévisions demeurent modérées.
- Scénario 3 : c'est le scénario de référence. Il est qualifié de référence, car c'est celui qui semble le plus probable.
- Scénario 4 : c'est le scénario maximal. Dans ce scénario, l'apport de population est très élevé.

Ces scénarios sont exposés dans la partie qui suit mais tout d'abord, les besoins en main-d'œuvre sur le chantier d'Alcan sont présentés.

2.2.1 Les besoins de main-d'œuvre sur le chantier de l'aluminerie Alma

Selon les prévisions d'Alcan en date de décembre 1999, de mai à décembre 1999, entre 1 000 et 2 000 travailleurs de la construction sont requis pour la construction de l'aluminerie Alma (voir figure 38). La période de pointe sur le chantier devrait se situer entre janvier et juillet de l'an 2000. Au cours de cette période, entre 2 500 et 3 300 travailleurs de la construction devraient être présents sur le chantier⁷. Après cette période, les besoins de main-d'œuvre devraient diminuer rapidement. À partir de cette estimation sur les travailleurs de la construction, combien proviennent de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean ? Pour répondre à cette question, quatre scénarios ont été élaborés.

Figure 38: Prévision du nombre de travailleurs de la construction requis sur le chantier Alcan entre mai 1999 et septembre 2001



Source : Alcan, décembre 1999

⁷ Ce graphique a été réalisé avec les données d'Alcan. Nous avons additionné les données sur le nombre de travailleurs de la construction prévu selon les métiers.

Le scénario minimal

Le premier scénario a été produit en ne tenant compte que du nombre de travailleurs actifs par métier dans la région dans le secteur industriel et des besoins de main-d'œuvre d'Alcan, (voir figure 39a). Le scénario 1 estime le nombre minimal de travailleurs qui provient de l'extérieur de la région (voir annexe IV pour méthode de calcul). En faisant l'hypothèse que tous les travailleurs de la construction œuvrant dans le secteur industriel de la région sont disponibles pour travailler sur le chantier de l'aluminerie Alma, il y aurait tout de même une pénurie de main-d'œuvre. En effet, dans le scénario minimal, la période intensive où les travailleurs proviennent de l'extérieur de la région et ont besoin d'un logement temporaire, se situe entre les mois de janvier et juillet 2000. Au cours de cette période, il y aurait entre 359 et 615 travailleurs de la construction qui ont besoin d'un logement à Alma ou dans les municipalités limitrophes.

Pour les trois prochains scénarios, les données prévisionnelles d'Alcan et de la Commission de la Construction du Québec (CCQ) sont prises en compte (voir annexe IV pour la méthode de calcul des scénarios).

Le scénario 2 : conservateur

Même si le nombre de travailleurs provenant de l'extérieur de la région est plus élevé que dans le scénario précédent, le scénario 2 demeure tout de même conservateur (voir figure 39b). Selon ce scénario, dans la période de pointe, soit entre les mois de

janvier et juillet 2000, les besoins en main-d'œuvre qui proviennent de l'extérieur de la région sont estimés entre 714 et 1 351 travailleurs.

Le scénario 3: de référence

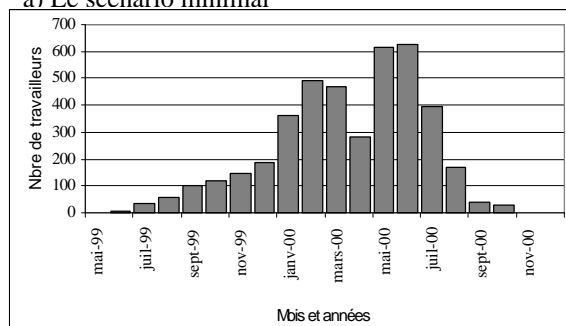
Le scénario de référence est celui qui semble le plus vraisemblable (voir figure 39c). Ce scénario prévoit qu'en période de pointe, soit entre les mois de janvier et juillet 2000, entre 987 et 1 660 travailleurs extra-régionaux seront présents sur le chantier.

Le scénario 4: maximal

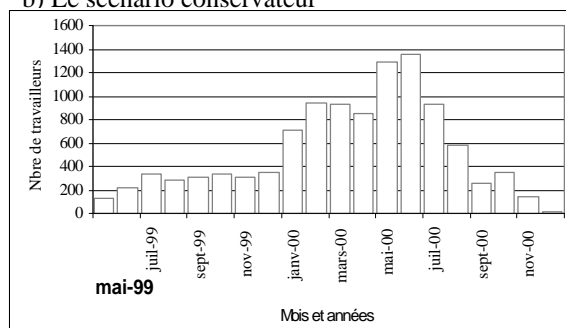
Dans le scénario maximal, le nombre de travailleurs de la construction appelés à venir travailler sur le chantier d'Alcan est très élevé (voir figure 39d). Selon ce scénario, pour la période de janvier à juillet 2000, entre 1 362 à 2 084 travailleurs de la construction proviendraient de l'extérieur de la région. Même après cette période, le nombre de travailleurs extra-régionaux reste élevé.

Figure 39: Estimation des travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région

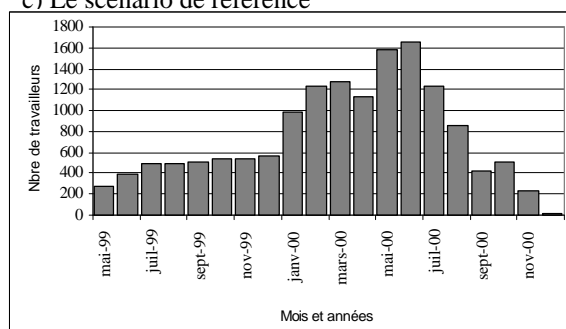
a) Le scénario minimal



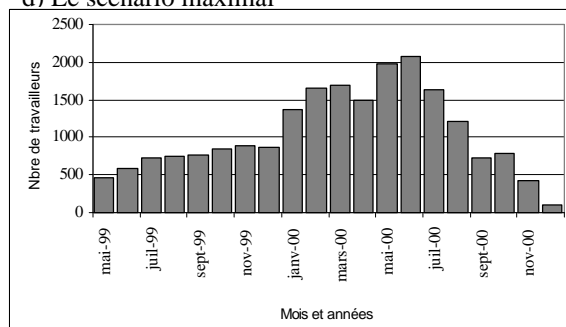
b) Le scénario conservateur



c) Le scénario de référence



d) Le scénario maximal



Dans tous les scénarios, les travailleurs de la construction travaillant sur le chantier Alcan et provenant de l'extérieur de la région sont plus nombreux que les prévisions estimées dans l'étude d'impact et par la municipalité d'Alma. Cet écart est attribuable, en partie, à une augmentation des besoins de main-d'œuvre sur le chantier due à plusieurs imprévus. La demande de logements risque donc d'être élevée. Puisque les travailleurs de la construction migreront temporairement à Alma, le temps de la durée de leur contrat, les logements de type locatifs seront principalement en demande.

CONSTATS

- ⇒ Les travailleurs de la construction sont très mobiles. Il n'est pas rare qu'ils exercent leur métier à l'extérieur de leur région de domicile.
- ⇒ Les travailleurs de la construction de la région du Saguenay–Lac-St-Jean habitent en grande majorité dans les grands pôles urbains.
- ⇒ Selon les quatre scénarios présentés, la période de pointe du chantier Alcan se situe entre janvier et juillet 2000. En juin 2000, mois où le nombre de travailleurs sur le chantier est le plus élevé, le nombre de travailleurs de la construction qui proviendront de l'extérieur de la région est de : 615 selon le scénario minimal, 1 351 selon le scénario conservateur, 1 660 selon le scénario de référence et 2 084 selon le scénario maximal.
- ⇒ À partir de janvier 2000, la demande de logements locatifs sera élevée pour la municipalité d'Alma et les municipalités limitrophes.

3. Le personnel de gérance

Le personnel de gérance constitue le deuxième groupe de travailleurs engagés pour l'implantation de la nouvelle aluminerie. Au cours de la période de pointe, soit entre

octobre 1999 et juin 2000, environ 250 personnes sont requises pour la gestion. En avril 1999, sur les 200 travailleurs en poste, Alcan avait estimé que le personnel de gestion était composé ainsi : 13% provenait de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 40% de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (SLSJ) et 47% de l'extérieur de la région. Alcan prévoyait que ces proportions se maintiendraient durant la période de pointe : la moitié du personnel de gestion provenant de la région du SLSJ et l'autre moitié de l'extérieur de la région. Toutefois, ces estimations ne sont pas précises et ne permettent pas de répondre clairement à certaines interrogations. Combien de travailleurs de la gestion ont déménagé à proximité d'Alma ? Au cours de quelle année ont-ils principalement déménagé ? Quelle est la provenance des travailleurs qui vont déménager et quelles municipalités ont-ils choisies d'habiter dans la région ? Les travailleurs qui ont déménagé ont-ils amené avec eux les membres de leur famille ? Quels types de logements ont-ils choisis d'habiter et quel a été le critère déterminant dans le choix de ce logement ? Le coût de leur logement a-t-il été raisonnable ? Ont-ils eu de la difficulté à trouver un logement ? Après la fin de leur contrat, déménageront-ils à nouveau ? De quelles municipalités proviennent les travailleurs de la gestion qui n'ont pas déménagé durant leur contrat avec Alcan ?

Pour répondre à ces multiples questions, une enquête a été réalisée avec le personnel de gestion. Un questionnaire comptant une quinzaine de questions sur le logement a été distribué durant la période du 1^{er} au 10 mai 2000, soit la période de pointe du chantier Alcan, à tous les membres du personnel de gestion, soit 255 travailleurs (le questionnaire est présenté en annexe V). Au total, 109 personnes, soit 42% des membres

du personnel de gérance ont répondu au questionnaire. L'analyse des résultats est regroupée en trois parties. Premièrement, un bref portrait des répondants est présenté. Deuxièmement, les réponses des répondants qui ont déménagé suite à leur contrat pour le projet de l'aluminerie Alma sont analysées. Troisièmement, le lieu de résidence des répondants qui n'ont pas déménagé est identifié. Afin d'estimer le nombre de déménageants et le nombre de logements requis pour le personnel de gérance, les données recueillies pour les 109 répondants ont été projetées pour l'ensemble des 255 travailleurs. Ces données sont présentées sous la forme de tableaux.

3.1 Le profil des répondants

Le profil des répondants est présenté selon trois indicateurs : le sexe, l'âge et la scolarité.

- L'échantillon est composé de 76% d'hommes et de 24% de femmes.
- Les répondants sont tous âgés de 21 ans et plus : 17% ont entre 21 et 30 ans, 27% entre 31 et 40 ans, 29% entre 41 et 50 ans, 22% entre 51 et 60 ans et 6% ont 61 ans et plus (voir figure 40).
- Le niveau de scolarité des répondants se répartit comme suit : 1% ont moins d'une 9^{ième} année, 13% ont de 9 à 12 ans de scolarité (secondaire), 39% ont un diplôme professionnel ou de Cégep et 47% ont une formation universitaire (voir figure 41).

Figure 40 : L'âge des répondants

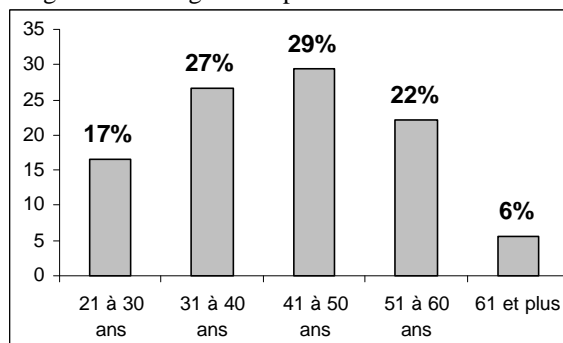
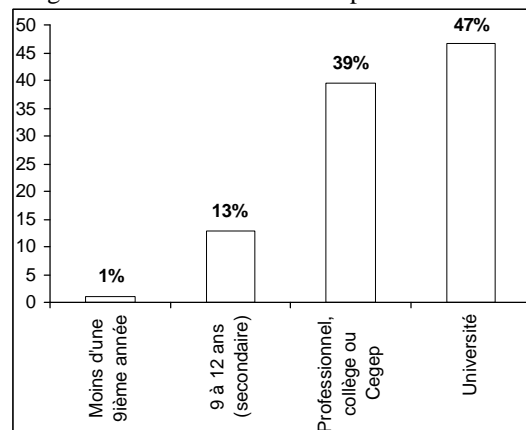


Figure 41 : La scolarité des répondants



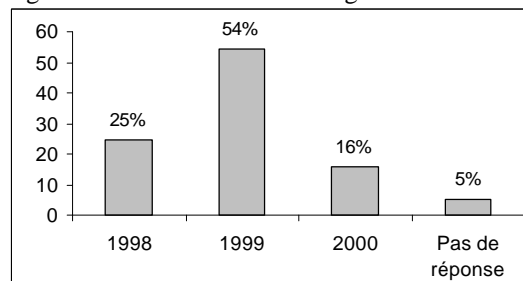
3.2 Les répondants qui ont déménagé suite à leur contrat pour le projet de l'aluminerie Alma

Le personnel de gérance qui a déménagé suite à leur contrat pour le projet usine Alma représente 52% des répondants.

L'année du déménagement

Les membres du personnel de gérance qui ont déménagé ont des contrats variant entre 6 mois et 3 ans et demi. Une proportion de 25% a déménagé en 1998, 54% en 1999 et 16% en 2000 (voir figure 42).

Figure 42 : L'année du déménagement

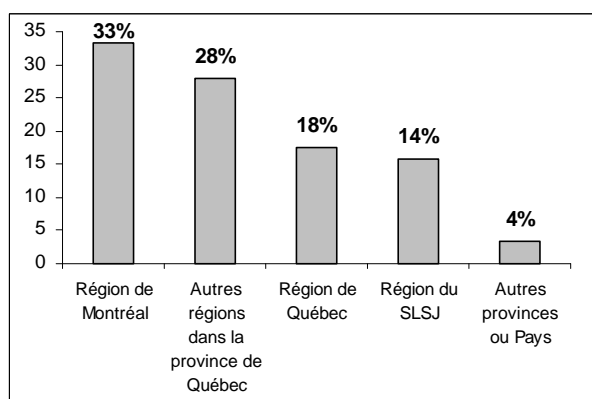


La provenance des répondants

Le lieu de provenance du personnel de gestion qui a déménagé se regroupe en 5 catégories (voir figure 43) : 33% habitaient la région de Montréal, 18% habitaient la région de Québec, 16% sont de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, 28% proviennent d’une autre région dans la province de Québec, et 4% proviennent d’une autre province ou d’un autre pays.

Il y a donc des travailleurs et des ménages de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean qui ont déménagé suite à leur contrat pour le projet usine Alma. Dans 89% des cas, ces ménages se sont rapprochés de leur lieu de travail, soit Alma.

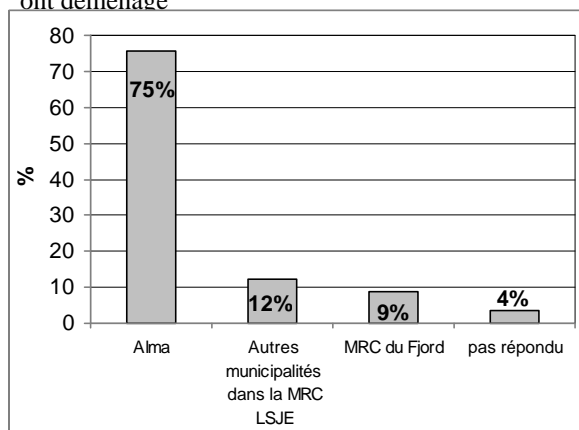
Figure 43 : Provenance des travailleurs qui ont déménagé



Le lieu de résidence pendant la durée de leur contrat

La majorité du personnel de gérance qui a déménagé, soit 75%, a choisi la municipalité d’Alma comme nouveau lieu de résidence. Ensuite, 12% a choisi d’habiter une autre ville dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est et 9% a déménagé dans la MRC du Fjord (voir figure 44).

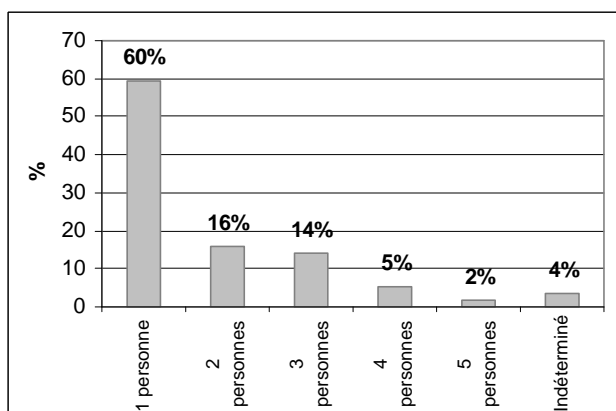
Figure 44 : Lieu de résidence des répondants qui ont déménagé



Le nombre de personnes qui ont déménagé avec les travailleurs

Une proportion de 60% des travailleurs a déménagé seule et 36% a déménagé avec au moins un membre de la famille (voir figure 45). En incluant eux-mêmes, 16% des travailleurs ont répondu qu'ils avaient déménagé à deux, 14% des répondants ont déménagé à 3, 5% des travailleurs ont déménagé à 4 et 2% des répondants ont déménagé à 5 personnes.

Figure 45 : Nombre de personnes qui ont déménagé avec les répondants



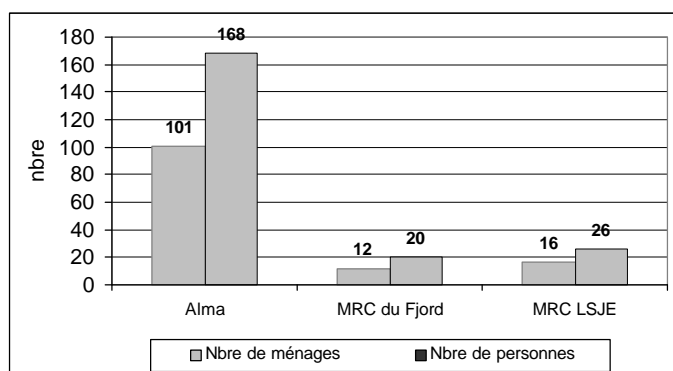
Le nombre de nouveaux ménages et de nouveaux résidents

Le personnel de gérance qui a déménagé a donc amené des nouveaux résidents dans la région. Afin d'estimer le nombre de nouveaux ménages et le nombre de nouveaux résidents qui ont déménagé, les chiffres de l'échantillon ont été reportés sur l'ensemble du personnel de gestion. Le personnel de gérance qui a déménagé a amené l'établissement de 129 nouveaux ménages dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, soit un apport de 215 nouveaux résidents (voir tableau 1). Ces ménages se répartissent dans la région dans trois secteurs. Tout d'abord, le personnel de gérance a amené 101 nouveaux ménages à s'établir dans la municipalité d'Alma, soit 168 nouveaux résidents (voir figure 46). Ensuite, 12 ménages ont choisi la MRC du Fjord pour lieu de résidence, amenant ainsi 20 nouveaux résidents. Enfin, 16 ménages se sont établis dans une municipalité de la MRC Lac-Saint-Jean-Est autre qu'Alma, amenant un apport de 26 nouveaux résidents. Ces nouveaux arrivants ont principalement déménagés en 1999.

Tableau 1

Apport de population au Saguenay–Lac-Saint-Jean	
Nombre de ménages	129
Nombre de personnes	215

Figure 46 : Nombre de nouveaux résidents et ménages par secteur



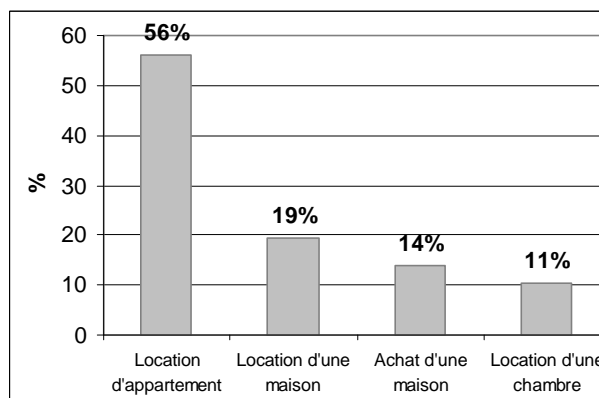
Le type de logement habité

La majorité du personnel de gestion, soit 86%, a préféré louer un logement: 56% un appartement, 19% une maison et 11% une chambre (voir figure 47). « La plupart des gens ont des résidences hors de la région (Montréal, Québec) et ont une résidence temporaire (logement) pour la durée du projet » affirme un répondant. Un autre explique : « Je vis ici temporairement. Ma résidence à Ste-Foy est la même. Nous faisons du covoiturage de Québec à Alma la fin de semaine ». Seulement 14% ont fait l'achat d'une maison. Reportant ces estimations sur l'ensemble du personnel de gestion, les nouveaux arrivants louent donc environ 74 appartements, 25 maisons et 15 chambres dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (voir tableau 2). Ils ont fait l'achat de 19 maisons.

Figure 47 : Les types de logement habité

Tableau 2

Logements occupés au Saguenay–Lac-Saint-Jean	
Nombre de location d'appartements	74
Nombre de location de maisons	25
Nombre de location de chambres	15
Nombre d'achat de maisons	19

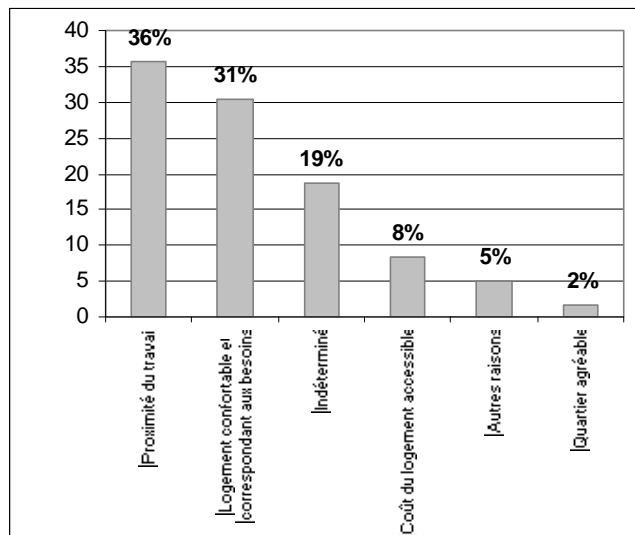


Le critère déterminant dans le choix d'un logement

Pour le personnel de gestion, le premier critère déterminant dans le choix d'un logement est dans 36% des cas, la proximité du travail (voir figure 48). Ce résultat peut s'expliquer par le fait que le personnel de gérance habite temporairement les lieux, la

majorité d'entre eux repartiront après leur contrat. Ensuite, 31% ont choisi comme premier critère, un logement confortable et correspondant aux besoins. Le coût du logement accessible est le premier critère dans 8% des cas. Enfin, seulement 2% ont opté pour un quartier agréable comme premier choix.

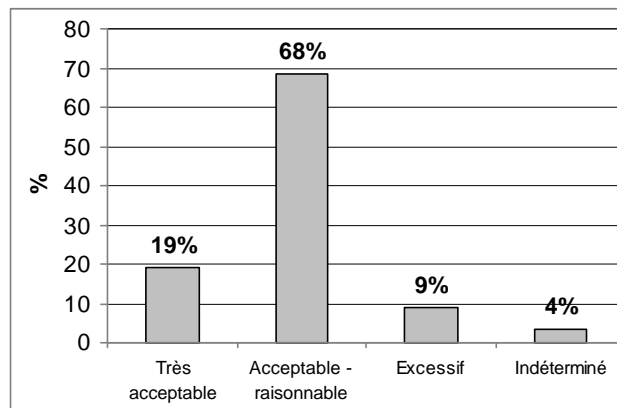
Figure 48 : Le critère déterminant dans le choix d'un logement



Appréciation du coût du logement

Pour la majorité du personnel de gestion qui a déménagé, soit 68%, le coût de leur logement apparaît acceptable/raisonnable (voir figure 49). Une proportion de 19% a répondu que le coût de leur logement était très acceptable et 9% a répondu que le coût était excessif. Parmi les répondants qui ont affirmé que le coût du logement était excessif, 75% d'entre eux ont loué une maison et 25% ont acheté une résidence.

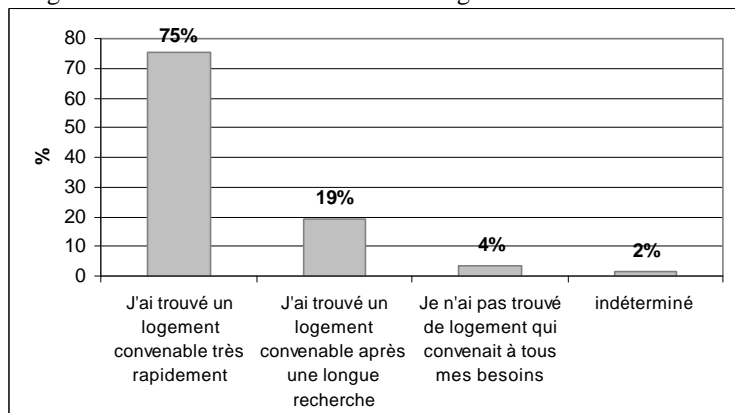
Figure 49: Appréciation du coût du logement



La difficulté de trouver un logement

Une proportion de 75% des répondants a trouvé un logement convenable très rapidement (voir figure 50). Ceux qui ont trouvé un logement mais seulement après une longue recherche représentent 19% des répondants. « J'ai trouvé un logement après 15 jours à l'hôtel et 1 mois dans un chalet » affirme un répondant. Enfin, 4% des répondants n'ont pu trouver un logement qui convenait à tous leurs besoins. Ceux qui ont eu de la difficulté ou qui n'ont pas trouvé de logement qui leur convenait ont déménagé, dans 82% des cas, dans l'année 1999 et dans 18% au début de l'an 2000.

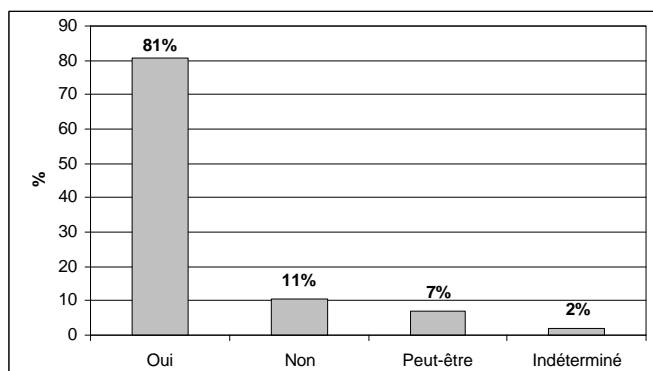
Figure 50: La difficulté de trouver un logement



Déménagement après la fin du contrat avec le projet de l'aluminerie d'Alma

À la question suivante, « après la fin de votre contrat, pensez-vous déménager », 81% des répondants ont dit oui, 11% ont dit non et 7% ont répondu peut-être (voir figure 51).

Figure 51: Le personnel de gestion qui déménagera après la fin de leur contrat



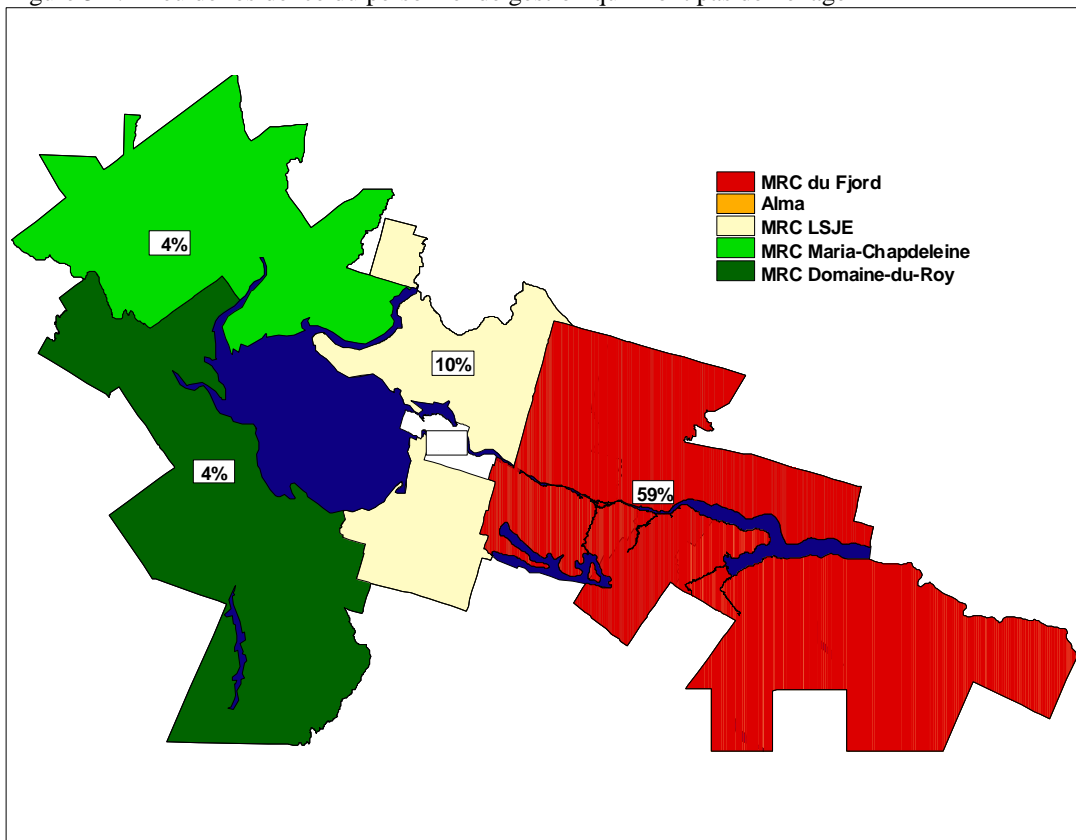
3.3 Les répondants qui n'ont pas déménagé suite à leur contrat pour le projet de l'aluminerie Alma

Les répondants qui n'ont pas déménagé suite à leur contrat pour le projet de l'aluminerie Alma représente 48% du personnel de gérance. La durée de leur contrat varie entre 5 mois et 3 ans et 4 mois.

Lieu de résidence des répondants qui n'ont pas déménagé

Les membres du personnel de gérance qui n'ont pas déménagé durant leur contrat pour l'aluminerie Alma demeurent tous dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. Plus de la moitié, soit 60% des répondants, résident dans la MRC du Fjord, 23% résident à Alma, 10% résident dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est dans une municipalité autre qu'Alma, 4% habitent la MRC Domaine-du-Roy et 4% la MRC Maria-Chapdeleine (voir figure 52). Tous ces travailleurs préfèrent voyager de leur lieu de résidence à leur travail.

Figure 52 : Lieu de résidence du personnel de gestion qui n'ont pas déménagé



Déménagement après la fin du contrat avec le projet de l'aluminerie d'Alma

Les répondants qui n'ont pas déménagé pour occuper leur emploi pour l'aluminerie Alma ne pensent pas déménager, dans 67% des cas, après la fin de leur contrat. Seulement 6% pensent déménager et 27% ont répondu qu'ils déménageraient peut-être. Ces derniers, dans la majorité des cas, sont incertains du lieu de leur prochain contrat de travail.

CONSTATS

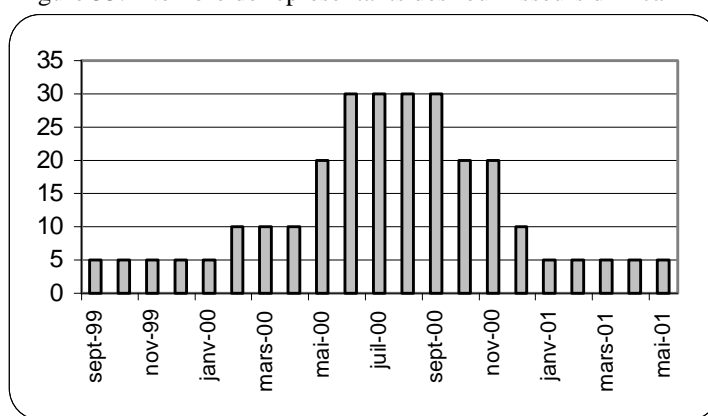
- ⇒ Une proportion de 52% du personnel de gérance a déménagé suite à leur contrat pour le projet de l'aluminerie Alma.
- ⇒ C'est dans l'année 1999, soit au cours de la deuxième année de la construction de l'aluminerie, qu'un plus grand nombre de travailleurs de la gestion ont déménagé.
- ⇒ Dans 83% des cas, le personnel de gestion qui a déménagé habitait hors de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean.
- ⇒ La majorité du personnel de gestion a choisi Alma comme nouveau lieu de résidence.
- ⇒ Une proportion de 36% des travailleurs de la gestion ayant déménagé ont amené au moins un membre de leur famille avec eux.
- ⇒ L'embauche du personnel de gestion a contribué à l'apport de 129 ménages et 215 nouveaux résidents dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean.
- ⇒ La plupart des travailleurs de la gestion ayant déménagé ont choisi de louer un logement.
- ⇒ Pour le personnel de gestion, la proximité du travail est le critère déterminant dans le choix d'un logement.
- ⇒ La majorité du personnel de gestion ayant déménagé évalue le prix du logement comme étant acceptable/raisonnable. De plus, ils ont trouvé un logement convenable très rapidement.
- ⇒ La majorité des travailleurs ayant déménagé pour occuper un emploi dans le projet de l'usine Alma, déménageront à nouveau une fois leur contrat terminé.
- ⇒ Les travailleurs de la gestion qui n'ont pas déménagé suite à leur contrat résident tous dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean.

4. Les représentants des fournisseurs

Les représentants des fournisseurs forment le troisième groupe de travailleurs engagés pour l'implantation de l'aluminerie. Les estimations sur les besoins de ce type de travailleurs proviennent des données d'Alcan en date de l'été 1999. Certaines entreprises

majeures, qui sont les fournisseurs d'Alcan, ont envoyé des représentants. Même s'ils sont peu nombreux et que la durée de leur séjour varie de quelques jours à un mois, ce sont tout de même de nouveaux arrivants (voir figure 53). Entre les mois de mai et novembre de l'an 2000, ils seront plus de 20 représentants. La compagnie Alcan fournit des logements pour héberger les représentants. Les logements sont loués dans la municipalité d'Alma.

Figure 53: Nombre de représentants des fournisseurs d'Alcan



Source : Alcan

5. Les emplois permanents pour l'exploitation de l'aluminerie

Le début de la mise en opération de la nouvelle usine est prévu pour l'automne 2000. La nouvelle aluminerie accueillera les 425 travailleurs déjà présents à Isle-Maligne. S'ajoutera la création de 250 nouveaux emplois. Les travailleurs pour l'exploitation de l'aluminerie constituent le quatrième groupe de travailleurs engagés pour la mise en place du complexe industriel Alcan. D'où proviendront les nouveaux travailleurs embauchés ? De l'agglomération d'Alma ? De la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean ? De l'extérieur de

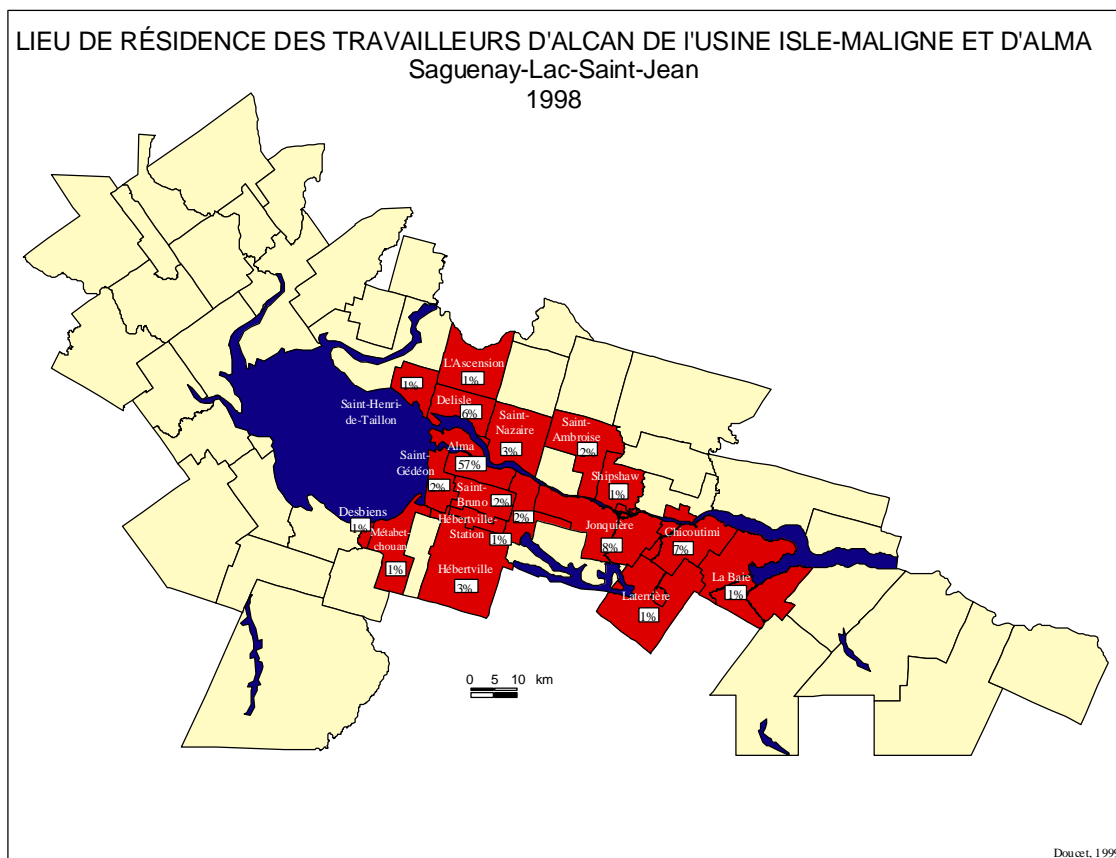
la région? Les travailleurs proviendront-ils de d'autres alumineries dans la région? « Or, le raffinement technologique de la nouvelle usine exigera une main-d'œuvre qualifiée qui se devra d'être formée en conséquence. Et, à ce chapitre, les besoins d'Alcan apparaissent considérables » (Duquet, 1998 : A-17). Il est donc difficile de déterminer la proportion des besoins en main-d'œuvre qui pourront être satisfaits par la main-d'œuvre locale. De plus, il est fort probable que les nouveaux travailleurs qui migreront à Alma pour leur travail amèneront avec eux leur famille. Il devient alors encore plus complexe d'avancer un chiffre sur le nombre de nouveaux arrivants engagés pour travailler dans la nouvelle aluminerie. S'il est encore un peu trop tôt pour évaluer le nombre de travailleurs permanents⁸ qui déménageront dans l'agglomération d'Alma, nous pouvons toutefois analyser le lieu de résidence des employés travaillant à l'usine Isle-Maligne et à Alma pour Alcan. La localisation du lieu de résidence de ces employés peut être similaire à celle des nouveaux employés engagés. Compte tenu des engagements d'Alcan par rapport à l'emploi local, il serait fort pertinent de faire le bilan de la provenance des travailleurs permanents.

Les nouveaux travailleurs d'Alcan qui arriveront de l'extérieur pour l'exploitation de l'usine choisiront-ils d'habiter l'agglomération d'Alma? Et ceux habitant dans la région mais à l'extérieur de la MRC Lac-Saint-Jean-Est déménageront-ils pour se rapprocher de leur nouveau travail? Cette interrogation peut trouver un élément de réponse en analysant

⁸ Toutefois, dès que le processus d'embauche est mis en place et que les premiers engagements ont lieu (été 2000), des projections peuvent être faites.

la répartition spatiale des employés d'Alcan travaillant en 1998 à l'aluminerie d'Isle-Maligne à Alma (voir figure 54). Des 515 employés d'Alcan travaillant à l'usine Isle-Maligne et à Alma (Alcan), plus de la moitié résident à Alma (57%). La deuxième municipalité en importance où les travailleurs sont le plus nombreux est Jonquière (8%), vient ensuite Chicoutimi (7%), Delisle (6%), Hébertville (3%) et Saint-Nazaire (3%). Une répartition spatiale selon les MRC indique que 77% des travailleurs résident dans la MRC Lac-Saint-Jean-Est, 21% dans la MRC du Fjord, et 1% dans la MRC Domaine-du-Roy.

Figure 54

Source : *Alcan*

Il y a donc 2 employés sur 10 qui habitent au Saguenay et qui parcourent chaque jour 30 à 40 kilomètres pour se rendre à leur travail. Ces observations rejoignent d'autres études sur la distance des déplacements journaliers entre le lieu d'habitat et le lieu de travail (Noin, 1994; Lussier, 1990). Une enquête canadienne révèle qu'en 1992,

le temps moyen des déplacements en semaine pour aller au travail et en revenir était de 48 minutes. Ces déplacements prenaient cependant plus d'une heure par jour pour 23% des travailleurs, et au-delà de 90 minutes pour 10% d'entre eux. En contrepartie, pour 15% des travailleurs, les déplacements entre le lieu de travail et le domicile totalisaient 15 minutes ou moins par jour (Marshall, 1994: 19).

De plus, 72% des travailleurs résident dans un milieu urbain (Alma, Chicoutimi, Jonquière et La Baie) et 18% habitent une municipalité rurale. La répartition spatiale des travailleurs a été similaire lors d'études à l'aluminerie de Bécancour et de Deschambeault (Lussier, 1990).

CONSTATS

- ⇒ En 1998, plus de la moitié des employés permanents d'Alcan qui travaillaient à l'aluminerie Isle-Maligne et à Alma habitent la municipalité d'Alma.
- ⇒ Une proportion de deux travailleurs sur dix habitent la MRC-du-Fjord.
- ⇒ La majorité des employés (72%) habitent dans un milieu urbain.

6. Les migrations d'ordre économique indirectement reliées à l'aluminerie Alma

L'activité économique est manifeste à Alma. Le chantier d'Alcan avec les milliers de travailleurs présents, n'est pas le seul acteur de cette activité économique majeure. Il faut ajouter les investissements récents de 180 millions \$ d'Abitibi Consolidated qui a permis sa fusion et l'augmentation de sa performance. De plus, les Jeux du Québec qui ont eu lieu à Alma en août 1999, avec 4 500 athlètes et 880 accompagnateurs, 300 officiels et 220 missions, devraient « laisser de 6 à 7 millions \$ à l'économie almatoise et régionale » (<http://www.actualite-industrielle.qc.ca>). Puisque l'activité économique se porte bien à Alma, il pourrait y avoir des migrations d'ordre économique indirectement reliées à l'aluminerie d'Alma. Dans cette partie, trois activités économiques sont analysées : l'établissement de nouvelles entreprises reliées indirectement au chantier Alcan, les emplois indirects générés par l'embauche de nouveaux travailleurs permanents dans l'aluminerie et la diminution de taxes des contribuables.

6.1 L'établissement de nouvelles entreprises

L'optimisme économique généré à Alma pourrait amener d'autres entreprises à s'installer dans la municipalité et les gens occupant ces emplois à déménager à Alma. D'ailleurs, depuis le début du chantier Alcan, Alma a vu son activité industrielle s'accroître : « nous avons ouvert le parc industriel sud l'an dernier et nous n'avons déjà

plus d'espaces disponibles », affirme M. Lusinchi, directeur du service d'urbanisme et de planification socio-économique d'Alma (<http://www.actualite-industrielle.qc.ca>). De plus, il y a une grande activité dans le secteur commercial. En effet, plusieurs nouveaux commerces ont vu le jour, d'autres se sont agrandis ou rénovés. « Alma et les environs pourraient même assister d'ici moins de quatre ans, annonce M. Lemieux (Claude Lemieux, président de la Société de développement commercial (SDC) du centre-ville d'Alma), à la création d'un millier d'emplois dans le secteur tertiaire » (Duquet, 1998 : A-3).

6.2 Les emplois indirects générés par les emplois permanents à l'usine

Outre le chantier d'Alcan qui influence l'établissement de nouvelles entreprises, il faut tenir compte des emplois indirects qui seront générés par les emplois créés pour l'opération de l'usine. Ainsi, lors d'une étude, le Groupe SECOR identifie que pour chaque emploi direct créé dans l'industrie de l'aluminerie, il faut additionner 2,3 autres emplois générés (1,2 emplois indirects et 1,1 emplois induits) (Groupe SECOR, 1993 :ii). Ainsi, pour 100 emplois créés, s'ajoutent 230 emplois parallèles ou indirects. Avec cette hypothèse, si le nombre d'emplois à l'usine est de 250, le nombre d'emplois parallèles est évalué à 575. Le directeur du service d'urbanisme et planification socio-économique d'Alma, M. Lusinchi est encore plus optimiste, il affirme :

C'est bien certain que l'arrivée de la nouvelle aluminerie fait souffler un vent d'optimisme sur la ville, car on parle ici d'une industrie qui procurera un emploi bien rémunéré à environ 300 personnes. Nous pouvons multiplier facilement par 2,5 pour connaître le nombre d'emplois qui seront créés en parallèle. Cela représente environ 1 200 personnes de plus au travail. C'est un chiffre non négligeable qui annonce une ère de développement intéressante pour Alma et toute la région (<http://www.actualite-industrielle.qc.ca>).

Rappelons que la création d'emplois amène les gens de l'extérieur de la municipalité à déménager à Alma puisque la situation économique y est favorable. « Les analyses de flux qui ont été faites dans de nombreux pays montrent clairement que les mouvements se produisent des lieux en difficulté vers les lieux qui offrent des emplois » (Noin, 1994 : 221).

6.3 La diminution des taxes des contribuables

La municipalité pourra également compter sur des revenus supplémentaires avec les taxes qu'amènera la nouvelle aluminerie. Dans l'étude d'impact environnemental d'Alcan, les taxes foncières annuelles versées sont évaluées à 6 millions. Dans un premier temps, les élus comptent utiliser ces revenus pour payer les travaux nécessaires à l'établissement de la nouvelle aluminerie. Dans un deuxième temps, ils veulent payer la dette d'Alma. Dans un troisième temps, les revenus serviront à diminuer les taxes des contribuables. Des taxes moins élevées dans la municipalité pourraient amener des nouveaux résidents. « Bien que la taxation soit généralement en relation directe avec le niveau de services fournis par la municipalité, le taux de taxation, principalement celui de la taxe foncière générale, influence les décisions des ménages au moment d'investir dans une résidence » (Lussier, 1990 :19). La baisse des taxes serait également avantageuse pour les entreprises :

Alcan va aussi profiter de cette baisse de taxes, ajoute aussitôt Jean-Claude Lusinchi, directeur du Service d'Urbanisme et de Planification Socio-économique, elle deviendra par surcroît plus concurrentielle encore. Et, au plan de la prospection, de nouvelles entreprises, ajoute-t-il avec l'assurance tranquille de celui qui a vu venir les choses depuis longtemps, ça devient encore plus intéressant qu'un crédit de taxes foncières. C'est en somme une invite aux entreprises à s'installer là où la tendance de la taxation est à la baisse plutôt qu'à la hausse. Et il semble que le message soit déjà entendu puisque plusieurs entreprises envisagent de converger vers Alma, par les temps qui courent (Duquet, 1998 : A-13).

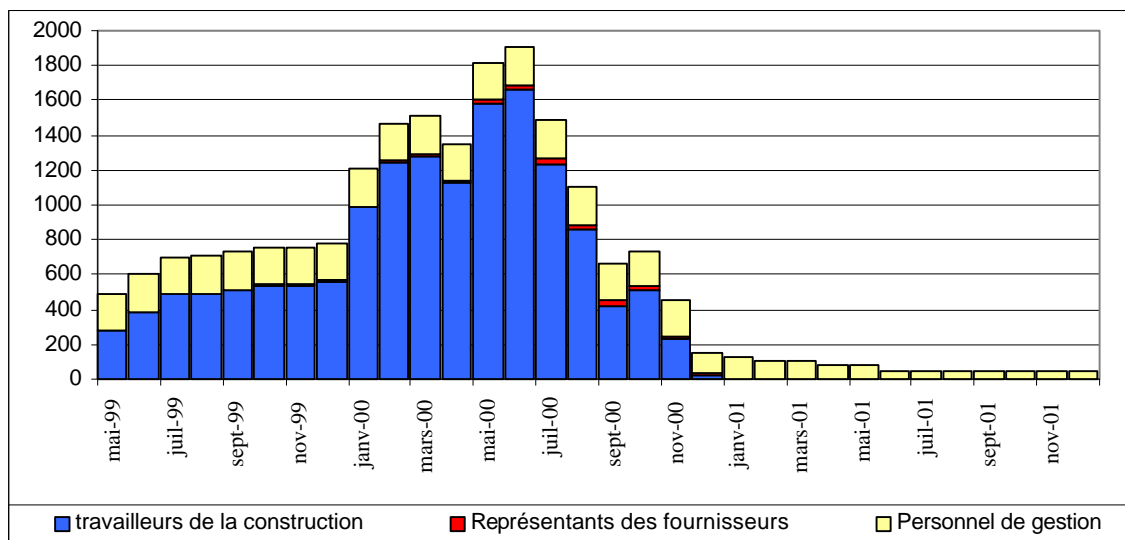
CONSTATS

- ⇒ Le chantier de l'aluminerie Alma a pu inciter de nouvelles entreprises à s'installer dans la municipalité créant ainsi de l'emploi, ce qui pourrait entraîner des déménagements.
- ⇒ L'embauche de travailleurs permanents dans le secteur de l'aluminerie crée de nombreux emplois indirects.
- ⇒ Avec les taxes générées par l'aluminerie, la municipalité projette de diminuer les taxes des contribuables. Cette action pourrait inciter des gens à déménager à Alma.

7. Le scénario global

Le scénario global regroupe l'ensemble des nouveaux travailleurs qui migrent à Alma soit de façon temporaire ou permanente. Ce scénario permet d'estimer le nombre par mois de nouveaux arrivants à Alma et dans les municipalités limitrophes. Le calcul est le suivant : les travailleurs de la construction selon le scénario de référence + le personnel de gérance et les membres de leur famille + les représentants des fournisseurs (voir figure 55). Les nouveaux travailleurs pour l'exploitation et les migrations générées indirectement par l'aluminerie sont des données, à l'heure actuelle, trop imprécises pour être incluses dans le scénario global.

Figure 55 : Scénario global regroupant les travailleurs provenant de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean par mois (mai 1999 - décembre 2001)



À partir du scénario global, six constats sont dégagés :

- Avant le mois de décembre 1999, le nombre de nouveaux arrivants est évalué à moins de 800.
- Entre janvier et août 2000, il y a plus de 1 000 nouveaux arrivants dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean et plus particulièrement dans l'agglomération d'Alma. Durant le mois de juin 2000, il y a 1 900 migrants.
- À partir de juillet 2000, le nombre de migrants décline et en septembre 2000, il y a moins de 700 travailleurs.
- Ces travailleurs ont tous besoin d'un logement.

- Ces nouveaux arrivants sont tous des travailleurs qui logent temporairement, le temps de leur contrat, à proximité de l'aluminerie Alma. À partir de l'automne 2000, le scénario prévoit une diminution importante de cette population.
- Même si des chiffres n'ont pu être déterminés concernant le nombre de travailleurs extra-régional pour la période de l'exploitation de l'usine et pour les emplois indirects, il faut toutefois garder en mémoire que ces nouveaux arrivants s'ajouteront au scénario présenté ici.

Conclusion

Rappelons que ce chapitre visait à prévoir les changements démographiques avec la construction et la mise en exploitation de l'aluminerie Alma. Pour estimer le nombre de nouveaux arrivants, des scénarios démographiques ont été élaborés pour les groupes de travailleurs engagés de façon temporaire ou permanente pour l'implantation du Complexe industriel Alcan. En juin 2000, mois où le nombre de travailleurs sur le chantier est le plus élevé, le nombre de travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean est évalué à 615 selon le scénario minimal, 1 351 selon le scénario conservateur, 1 660 selon le scénario de référence et 2 084 selon le scénario maximal. S'ajoute aux travailleurs de la construction, un deuxième groupe de travailleurs, le personnel de gestion. Une enquête a permis d'estimer que lors de la période de pointe, le personnel de gestion amènera un apport de 215 personnes dans la région du Saguenay–Lac-

Saint-Jean. De plus, les nouveaux emplois lors de la mise en exploitation de l'aluminerie et les emplois indirects pourraient entraîner d'autres migrations. Le scénario global, qui regroupe les travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région du SLSJ (scénario de référence), les représentants des fournisseurs d'Alcan et le personnel de gestion estime que la construction du complexe industriel Alcan amènera lors de la période de pointe, près de 2 000 travailleurs dans la région.

Ces prévisions permettent d'évaluer, dans le chapitre suivant, les impacts possibles de ces changements démographiques sur le parc résidentiel de l'agglomération d'Alma. Le chapitre apporte également des informations pertinentes sur les mobilités urbaines qui sont un enjeu important pour les collectivités locales. De plus, l'étude amène de nouvelles connaissances sur le comportement spatial des populations, champ de recherche peu développé. Enfin, mentionnons que si une municipalité gagne en population, cela signifie qu'une autre municipalité perd en population. « Évoquer l'évolution des mobilités interrégionales, c'est faire du même coup l'analyse de l'urbanisation et des disparités régionales » (Bassand et Brulhardt, 1980: 76).

SECTION C

LES CHANGEMENTS ENGENDRÉS PAR LE COMPLEXE INDUSTRIEL ALCAN ET SES NOUVEAUX ARRIVANTS SUR LE PARC DE LOGEMENTS

Le chapitre précédent, *les scénarios de mobilité spatiale des nouveaux travailleurs*, a démontré qu'un grand nombre de travailleurs allait migrer à Alma ou dans les municipalités voisines, de façon temporaire ou permanente, lors de la période de construction et de l'exploitation de l'aluminerie Alcan. Quels sont et quels seront les impacts de l'aluminerie et des nouveaux arrivants sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma? Pour répondre à cette question, cette section est divisée en deux chapitres.

- Chapitre VII : Les changements engendrés par l'implantation d'une aluminerie dans quatre municipalités du Québec : Bécancour, Deschambeault, Laterrière et Sept-îles.
- Chapitre VIII : Les changements présents et futurs de l'implantation du complexe industriel Alcan sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma.

Le chapitre VII expose les expériences de d'autres municipalités au Québec qui ont accueilli une aluminerie. Le chapitre VIII fait l'état des changements observés sur le parc de logements depuis le début de la construction du complexe industriel Alcan. De plus, des hypothèses sont avancées pour anticiper les futurs changements sur le parc de logements.

CHAPITRE VII

**LES CHANGEMENTS ENGENDRÉS PAR L'IMPLANTATION D'UNE
ALUMINERIE SUR LE PARC DE LOGEMENTS
DE QUATRE MUNICIPALITÉS AU QUÉBEC :
BÉCANCOUR, DESCHAMBEAULT, LATERRIÈRE ET SEPT-ÎLES.**

La construction et l'exploitation d'une usine amènent des changements au niveau de l'aménagement du territoire et du parc de logements. Les études sur ces types d'impacts sont peu nombreuses et font surtout partie de la littérature grise. Pourtant, depuis les dernières décennies, plusieurs alumineries ont ouvert leurs portes au Québec. Depuis 1984, quatre municipalités ont accueilli une aluminerie: la municipalité de Bécancour (démarrage en 1986), la municipalité de Laterrière (démarrage en 1989), la municipalité de Deschambault (démarrage en 1992) et la municipalité de Sept-Îles (démarrage en 1992). Dans ce chapitre, sans faire une analyse détaillée des changements engendrés par les alumineries sur le parc de logements de ces quatre municipalités, certains indicateurs demeurent faciles d'accès et permettent d'observer l'évolution du parc de logements avant, pendant et après la construction de l'usine. Dans une première partie, cinq indicateurs de Statistique Canada sont retenus pour tracer l'évolution générale du parc de logements des quatre municipalités qui ont accueilli une aluminerie sur leur territoire :

- le nombre d'habitants ;
- le nombre de logements ;
- le nombre de logements locatifs ;
- la valeur des maisons ;
- la mobilité de la population.

La deuxième partie du chapitre se concentre sur la municipalité de Sept-Îles car, plus peuplée que les autres municipalités à l'étude, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) produit des données périodiquement. Dans le cas de Sept-Îles, l'évolution du parc de logements est donc analysée plus finement selon cinq indicateurs :

- la revente des résidences ;
- la valeur marchande des résidences ;
- les développements résidentiels ;
- le taux d'inoccupation des logements locatifs ;
- la valeur des logements locatifs.

De plus, la communication avec un urbaniste de la municipalité de Sept-Îles a permis de corroborer et commenter les changements observés sur le parc de logements.

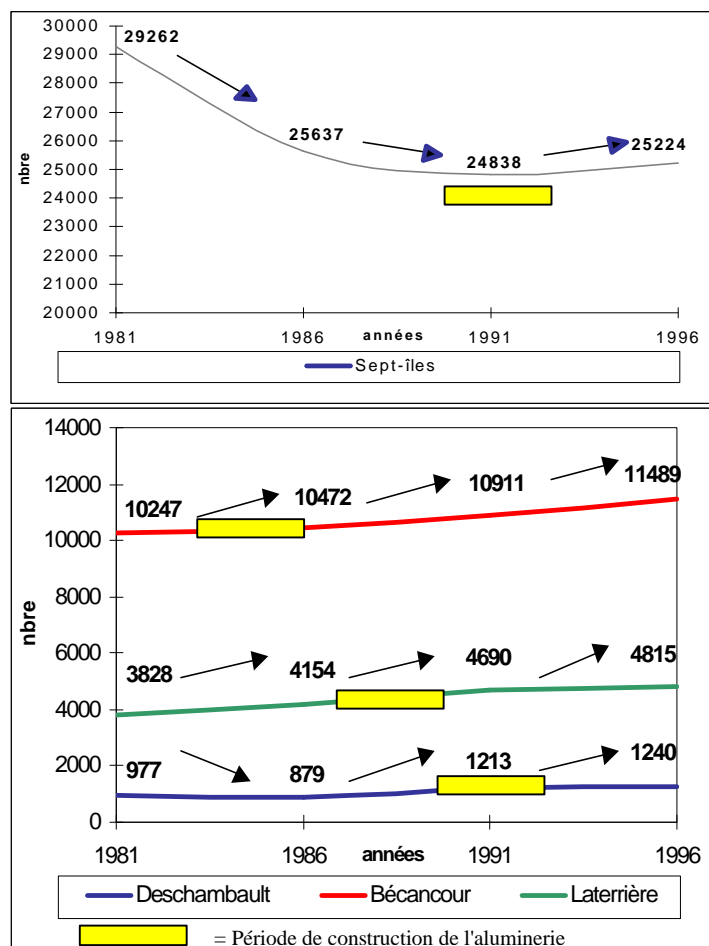
1. Le cas de Bécancour, Deschambault, Laterrière et Sept-Îles

Dans cette première partie, l'évolution de la croissance de la population, de la croissance résidentielle, de la proportion de logements locatifs, de la valeur des résidences et de la mobilité de la population est analysée afin de déterminer les liens entre les changements observés et l'implantation de l'aluminerie sur le territoire.

1.1 La croissance démographique

Pour les quatre municipalités qui ont accueilli une aluminerie, soit Bécancour, Deschambault, Laterrière et Sept-Îles, la population a augmenté durant les périodes de la construction et de l'exploitation de l'usine (voir figure 56). Mais doit-on conclure pour autant que l'aluminerie est responsable de cette augmentation démographique? Examinons chaque cas.

Figure 56 : Évolution de la population pour les municipalités de Sept-îles, Deschambault, Bécancour et Laterrière, 1981-1996



Source: Statistique Canada

Entre 1981 et 1991, période précédant la construction de l'aluminerie, le nombre d'habitants à Sept-Îles chutait considérablement. Entre 1991 et 1996, la municipalité a enregistré une croissance de la population. Rappelons que l'aluminerie a ouvert ses portes en 1992. « En nombre absolu, la municipalité de Sept-Îles a enregistré la plus forte augmentation de population dans la région, avec une hausse de 376 habitants » (Bureau de la statistique du Québec, 1998: 20).

Tout comme Sept-Îles, avant l'ouverture de l'aluminerie en 1992, la population de la municipalité de Deschambault déclinait. Par la suite, entre 1991 et 1996, la population augmente. « La MRC de Portneuf [MRC de la municipalité de Deschambault] est la seule de la région administrative de Québec à connaître, de 1991 à 1996, un taux de croissance de population (+4,6%) supérieur à celui observé pour la période précédente (+3,6%) » (Bureau de la Statistique du Québec, 1998: 16).

À Bécancour, entre 1981 à 1996, l'augmentation de la population a été constante. Cependant, après l'ouverture de l'usine en 1986, la croissance a été supérieure. L'évolution du nombre d'habitants dans la municipalité de Laterrière a été similaire: la croissance de la population a toujours été soutenue et elle s'est accentuée entre 1986 et 1991 lors de la construction et de l'ouverture de l'aluminerie.

Pour chaque municipalité étudiée, la population a augmenté durant la construction et la mise en opération des alumineries. À Sept-Îles, l'urbaniste Denis Tétreault confirme que

l'augmentation de la population dans sa municipalité est en grande partie attribuable à la construction et l'exploitation de l'aluminerie. Il explique le contexte de la municipalité :

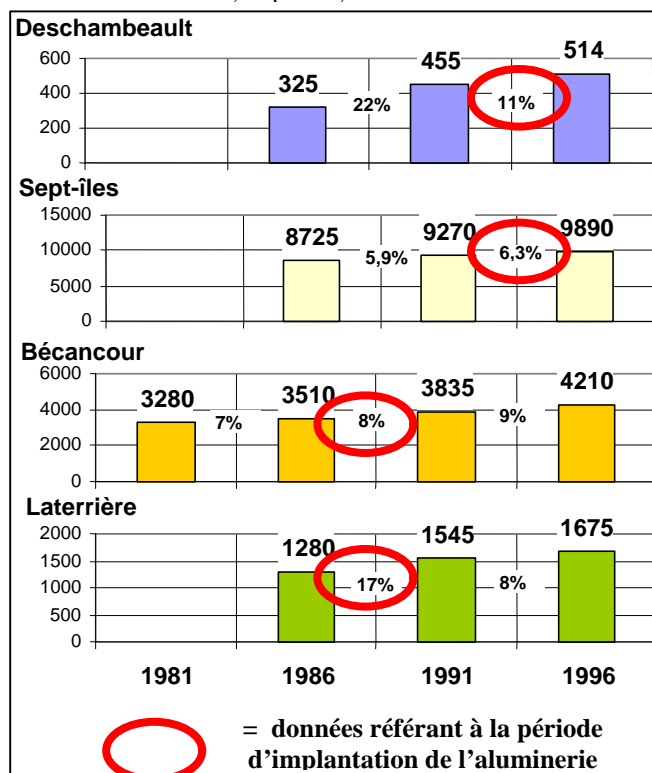
Avant l'arrivée de l'aluminerie, la municipalité avait derrière elle 10 ans de récession. Il y avait une perte de population. La construction de l'aluminerie, en 1990, a amené des répercussions positives sur la municipalité (croissance de la population, développement du marché résidentiel). Ceci est surtout attribuable aux emplois directs (600 emplois) et indirects créés (entrevue téléphonique du 25 mai 2000).

Il estime que les répercussions positives se sont prolongées jusqu'en 1998, soit 8 ans après le début de la construction de l'aluminerie. Pour la municipalité de Laterrière, une étude sur les répercussions environnementales avait été produite avant l'implantation de l'aluminerie. Celle-ci prévoyait une augmentation de la démographie à Laterrière : « Le promoteur anticipe que l'ouverture de l'usine Laterrière aura un léger impact démographique qui se traduira par un certain volume de migration intra-régionale » (Gagnon, 1994a : 36). Dans une évaluation ex post des impacts sociospatiaux de l'aluminerie de Laterrière, Christiane Gagnon estime, selon les informations obtenues auprès de l'inspecteur municipal, que l'aluminerie n'a créé aucun impact au niveau démographique. « Comme il n'y a qu'une dizaine de familles de travailleurs qui ont déménagé, nous concluons donc qu'il n'y a eu aucune modification par rapport à la prévision initiale, bien que cette dernière n'ait pas été suffisamment précisée » (Gagnon, 1994a : 37). Plusieurs facteurs, autre que l'aluminerie, peuvent avoir influencé sur l'apport de population de cette municipalité. Toutefois, un constat s'impose : la construction et l'exploitation de l'aluminerie n'ont pas freiné les migrants à venir s'installer dans la municipalité.

1.2. L'évolution résidentielle

Même si la population d'une ville diminue, les ménages, pour diverses raisons (voir chapitre V), ne cessent d'augmenter. Un ménage équivalant à un logement, le nombre de logements dans les municipalités croît toujours (voir figure 57). Toutefois, dans deux municipalités sur quatre, soit Laterrière et Sept-Îles, le nombre de logements a augmenté plus rapidement lors de la période de la construction et du démarrage des alumineries. Pour la municipalité de Sept-Îles, l'écart entre l'augmentation des logements de 1986-1991 (5,9%) et de 1991-1996 (6,3%) est faible. Cependant cette augmentation, entre 1991 et 1996, a permis à la municipalité de Sept-Îles de « devancer celle de Baie-Comeau au 1^{er}

Figure 57 : Évolution du nombre de logements à Deschambeault, Sept-îles, Bécancour et Laterrière



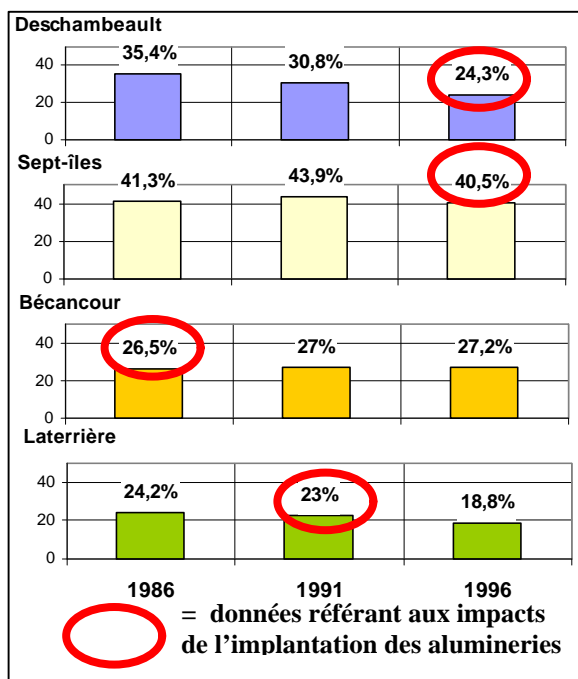
Source: Statistique Canada

rang dans la région en termes de nombre de logements privés occupés » (Bureau de la statistique du Québec, 1998).

1.3. Évolution des logements locatifs

Les logements peuvent se regrouper en deux catégories : les logements avec des occupants locataires et les logements avec des occupants propriétaires. Avec la construction et l'exploitation des alumineries dans les municipalités, la proportion de logements locatifs a-t-elle variée?

Figure 58 : Évolution du pourcentage de logements locatifs à Deschambeault, Sept-îles, Bécancour et Laterrière



Source: Statistique Canada

Après l'ouverture des alumineries, les municipalités de Deschambeault, Sept-Îles et Laterrière ont enregistré une diminution dans la proportion des logements locatifs⁹ (voir figure 58). Lors de l'ouverture des alumineries, plusieurs travailleurs (cadres et ouvriers) sont embauchés de façon permanente avec des rémunérations supérieures à la moyenne. Les ménages propriétaires ont généralement des revenus supérieurs aux ménages locataires. De plus, l'augmentation des revenus d'un ménage permet à celui-ci d'accéder plus facilement à la propriété, ce qui pourrait expliquer l'augmentation des propriétaires de résidences dans les municipalités étudiées.

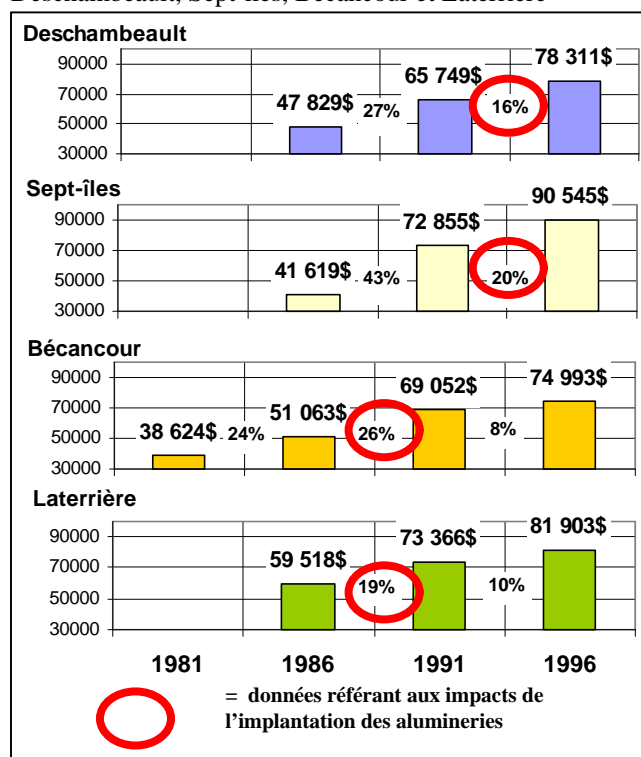
1.4 L'évolution de la valeur des résidences

Pour les quatre municipalités à l'étude, la valeur des maisons a augmenté plus rapidement lors de la période de 1986-1991 (voir figure 59). Pour Bécancour et Laterrière, ces années correspondent à la période d'exploitation des alumineries. Pour les municipalités de Deschambeault et Sept-Îles, la période d'exploitation des alumineries a débuté en 1992. Toutefois la période de construction des usines a débuté deux ans auparavant, soit en 1990. L'urbaniste de Sept-Îles estime que la valeur des résidences a augmenté dès le début de la construction de l'aluminerie, soit en 1990. Cette affirmation pourrait donc expliquer la forte augmentation entre 1986 et 1991 pour Sept-Îles et Deschambeault. Cependant, les

⁹ Les données pour les logements locatifs à Bécancour ne sont pas disponibles en 1981.

données ne sont pas assez fouillées pour relier l'augmentation de la valeur des résidences avec l'implantation des alumineries.

Figure 59: Évolution de la valeur des résidences à Deschambeault, Sept-îles, Bécancour et Laterrière



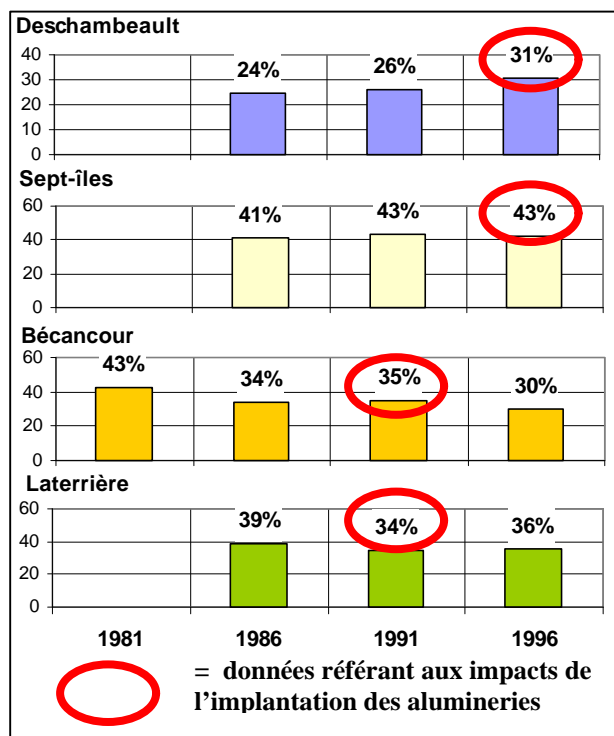
Source: Statistique Canada

1.5. Évolution de la mobilité de la population

L'implantation des alumineries a-t-elle amené une plus grande mobilité de la population? Seule la municipalité de Deschambeault affiche une augmentation de la mobilité de la population lors de la période de l'implantation de l'aluminerie, soit 31% (voir figure 60). Le pourcentage est similaire avec les années précédentes pour la

municipalité de Sept-Îles et Bécancour. Quant à Laterrière, lors de la période de l'implantation de l'aluminerie, il y a une diminution de mobilité de la population par rapport aux années précédentes.

Figure 60 : Évolution du pourcentage de la population mobile à Deschambeault, Sept-Îles, Bécancour et Laterrière



Source : Statistique Canada

CONSTATS

- ➡ Durant la période de l'implantation des alumineries, les quatre municipalités à l'étude ont enregistré une croissance démographique.
- ➡ Durant cette même période, la croissance résidentielle a augmenté plus rapidement que dans les années passées pour les municipalités de Sept-Îles et Laterrière.
- ➡ Dans l'ensemble des quatre municipalités, la proportion de logements locatifs a diminué avec l'implantation de l'aluminerie. Le taux de propriétaires a donc augmenté.
- ➡ Pour l'ensemble des municipalités, un lien n'a pu être établi entre l'augmentation de la valeur des résidences et l'implantation de l'aluminerie. C'est le même constat concernant la mobilité de la population.

Tableau 3 : Présence d'impacts sur le parc de logements avec l'implantation d'une aluminerie dans les municipalités de Bécancour, Deschambeault, Laterrière et Sept-Îles.

Indicateurs	Changements	Description du changement	Source des données
Nombre d'habitants	Oui pour l'ensemble des municipalités	Croissance de la population dans les municipalités	Statistique Canada
Nombre de logements	Oui pour deux municipalités	Croissance du nombre de logements dans les municipalités	Statistique Canada
Proportion des logements locatifs	Oui pour l'ensemble des municipalités	Diminution de la proportion de logements locatifs dans les municipalités	Statistique Canada
Mobilité de la population	indéterminée		Statistique Canada
La valeur des résidences	indéterminée		Statistique Canada

2. Le cas de Sept-Îles

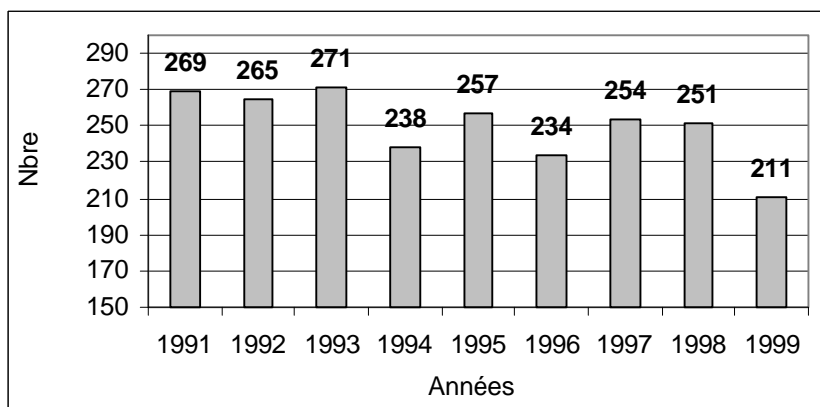
La construction de l'aluminerie de Sept-Îles a débuté en 1990 et l'usine a ouvert ses portes deux ans plus tard, soit en 1992. Dans cette deuxième partie, le cas de Sept-Îles sera

examiné plus spécifiquement pour identifier les liens entre l'évolution des différents indicateurs relevant du parc de logements avec l'implantation de l'aluminerie. Les indicateurs examinés sont les suivants : la revente des résidences, la valeur marchande des résidences, les développements résidentiels, le taux d'inoccupation des logements locatifs et la valeur des logements locatifs.

2.1 Le marché de la revente

Les données de la Société d'hypothèques et de logement (SCHL) sur le marché de la revente pour la municipalité de Sept-Îles sont disponibles à partir de 1991, soit la deuxième année de la construction de l'aluminerie. Une comparaison avec la période précédant la venue de l'aluminerie ne peut être effectuée pour cette variable. Toutefois, il est possible de comparer 1991, deuxième année de la construction de l'aluminerie, et 1992, première année d'embauche des travailleurs permanents pour l'exploitation de l'aluminerie, avec les années qui suivent (voir figure 61). Le nombre de résidences vendues a été élevé en 1991, 1992 et 1993. Ces années correspondent à la période de l'implantation de l'aluminerie. Toutefois, l'écart entre les bonnes années et les moins bonnes reste mince. Il semble donc que les travailleurs engagés de façon permanente pour l'exploitation de l'aluminerie ont légèrement fait augmenter le nombre de résidences vendues.

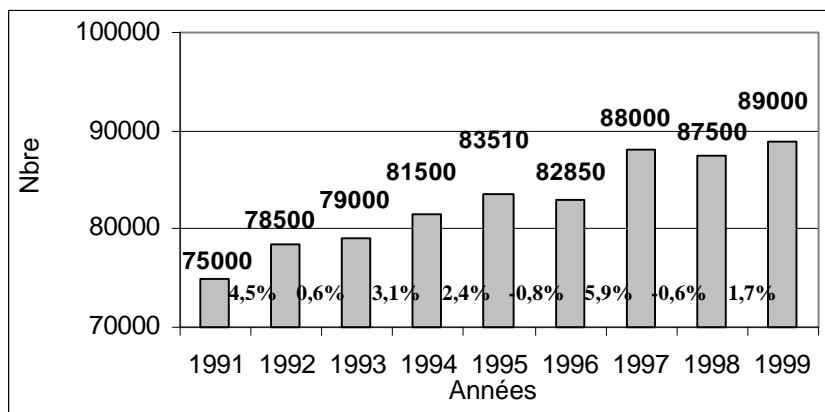
Figure 61: Évolution du nombre de résidences vendues à Sept-Îles



2.2 La valeur marchande des résidences

Une demande légèrement accrue pour les résidences et la présence d'un mégaprojet industriel ont-ils fait augmenter la valeur marchande des résidences? Entre 1991 et 1992, la valeur marchande des logements a augmenté de 4,5%, passant de 75 000\$ à 78 500\$ (voir figure 62). C'est la plus forte augmentation après celle de 1997 (5,9%). Pour les autres

Figure 62: Évolution de la valeur marchande des résidences



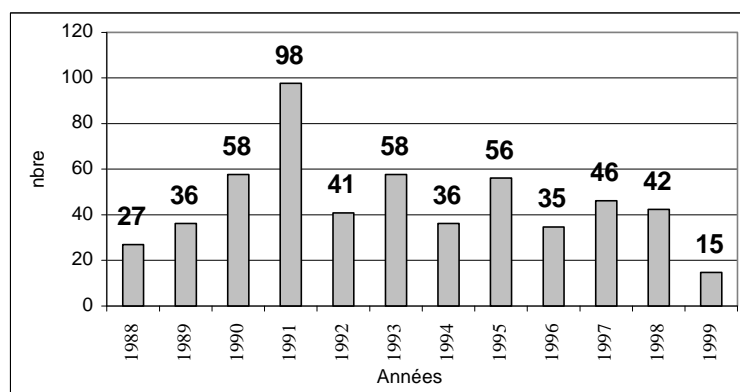
Source: SCHL

années, la valeur des résidences a varié entre -0,8% et 3,1%. Il y a donc eu, lors de l'ouverture de l'aluminerie, une légère hausse de la valeur marchande des résidences.

2.3 Les développements résidentiels

Les mises en chantier résidentielles (unifamiliales, bifamiliales et en rangées) ont atteint un pic en 1991 lors de la deuxième année de construction de l'aluminerie à Sept-Îles (voir figure 63). En effet, pour cette période, le nombre de mise en chantier est de 98, soit une augmentation de 41% par rapport à l'année précédente. La construction de nouvelles résidences est également élevée pour les années 1990 et 1993, soit 58 mises en chantier. La construction de l'aluminerie a donc entraîné une augmentation importante du nombre de mises en chantier résidentielles à Sept-Îles.

Figure 63 : Évolution du développement résidentiel (unifamiliale, bifamiliale et en rangées) à Sept-îles

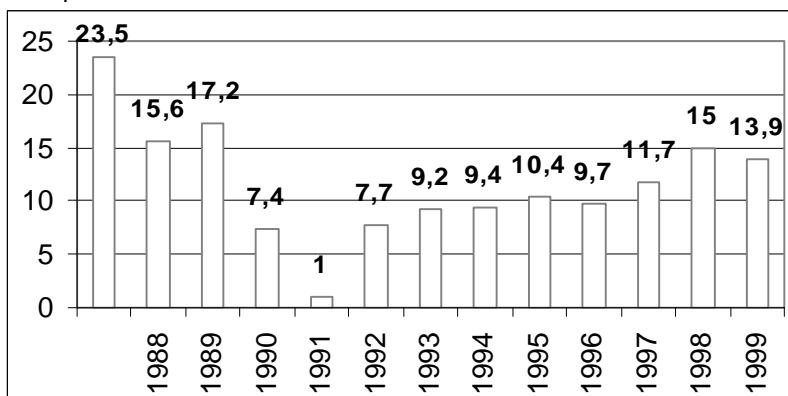


Source: SCHL

2.4 Le taux d'inoccupation des logements locatifs

Avant la construction de l'aluminerie à Sept-Îles, le taux d'inoccupation des logements locatifs était extrêmement élevé: 23,5% en 1987, 15,6% en 1988 et 17,2% en 1989 (voir figure 64). La construction de l'aluminerie a fait chuter les taux considérablement. En 1990, le taux d'inoccupation des logements locatifs est de 7,4% et en 1991, le taux est de 1%, indiquant une importante pénurie de logements. Toutefois, cette pénurie ne dure pas et dès l'année suivante, en 1992, le taux augmente à 7,7%. Dès lors, il ne cessera d'augmenter et 9 ans après le début de la construction de l'aluminerie, soit en 1999, le taux d'inoccupation se chiffre à 13,9%. Pourquoi le taux a-t-il augmenté si rapidement après 1991? La construction de logements locatifs a-t-elle été trop importante?

Figure 64 : Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs à Sept-Îles

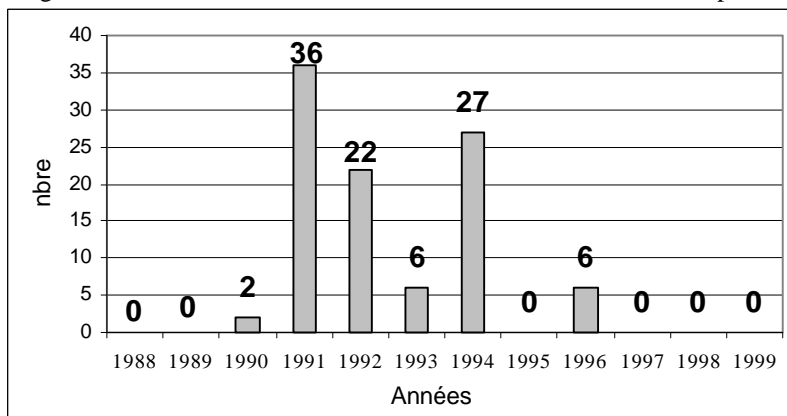


Source: SCHL

2.5 L'évolution des mises en chantier de logements locatifs à Sept-Îles

Il est intéressant de comparer l'évolution des taux d'inoccupation avec le nombre de mises en chantier de logements locatifs (voir figure 65). Entre 1988 et 1990, seulement deux logements locatifs ont été construits. Rappelons que le taux d'inoccupation des logements était très élevé à cette époque indiquant qu'il y avait amplement de logements locatifs disponibles. Toutefois, lors du boum de la construction de l'aluminerie en 1991, où plusieurs travailleurs de la construction ont migré de façon temporaire à Sept-Îles, il y a eu une pénurie de logements locatifs. Il y a donc eu en 1991, un nombre élevé de logements locatifs construits, soit 36 nouveaux logements (2 en juin, 16 en juillet et 18 en novembre). C'est une augmentation de 94% comparativement à l'année précédente. En 1992, 16 nouveaux logements locatifs ont été mis en chantier. Toutefois, déjà en 1992, les travailleurs de la construction étaient moins nombreux et le nombre de logements locatifs disponibles est de nouveau élevé. En 1993, il n'y a aucun logement locatif en chantier et en 1994, 21 logements locatifs sont construits. Après cette période, soit entre 1995 et 1999, le

Figure 65 : Évolution des mises en chantiers multifamiliales à Sept-Îles



Source: SCHL

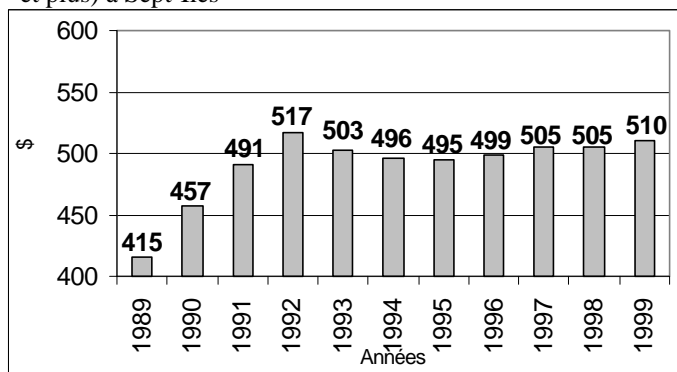
nombre total de logements locatifs mis en chantier est très bas, soit 6 pour l'ensemble de ces années. Les travailleurs de la construction migrant temporairement à Sept-Îles ont donc considérablement influencé la construction de logements locatifs. La comparaison entre les données du taux d'inoccupation des logements et des mises en chantiers de logements locatifs porte à croire que l'importance de cet impact avait été sous-estimée. En effet, la planification de la construction de logements locatifs semble inexistante à cette époque: la construction de nouveaux logements s'est effectuée trop tard, soit pendant la période de construction de l'aluminerie et le nombre a été très élevé, faisant ainsi augmenter rapidement le taux d'inoccupation. Cette forte demande pour le locatif durant la période de construction de l'aluminerie a-t-elle influencé le prix des loyers?

2.6 La valeur du logement locatif

Pendant les années de construction de l'aluminerie de Sept-Îles, le coût moyen des loyers a toujours augmenté: entre 1989 et 1990, le loyer augmente de 42\$, entre 1990 et 1991, l'augmentation est de 34\$ et entre 1991 et 1992, l'augmentation est de 26\$ (voir figure 66). Entre 1989, année précédant la construction de l'aluminerie et 1992, année de l'ouverture de l'usine, le coût du logement a augmenté de 102\$. Ensuite, après la période de la construction de l'aluminerie, soit entre 1993 et 1995, le prix des logements diminue. Entre 1996 et 1999, le prix du loyer demeure stable. La demande accrue pour le logement locatif a donc fait augmenter les prix des loyers de façon significative. Si bien qu'en 1992,

les logements locatifs se louent environ au même prix que 7 ans plus tard en 1999 (voir tableau 4).

Figure 66: Évolution du coût moyen des loyers (3 chambres et plus) à Sept-Îles



Source: SCHL

Tableau 4 : coût des loyers selon le type de logement pour 1992 et 1999

	1992	1999
Studios	329\$	303\$
Logement 1 chambre	388\$	398\$
Logement 2 chambres	462\$	469\$
Logement 3 chambres	517\$	510\$

CONSTATS

- ➡ À Sept-Îles, il y a eu une légère augmentation dans la revente de résidences et sur la valeur marchande pendant la construction et le début de l'exploitation de l'aluminerie.
- ➡ D'importants changements (augmentations) ont été observés concernant les mises en chantier résidentielles (unifamiliales, bifamiliales et en rangées) et les mises en chantier multifamiliales (logements locatifs) pendant la période de la construction de l'aluminerie.
- ➡ Durant la période de construction de l'aluminerie, le taux d'inoccupation et le coût des logements locatifs ont enregistré de fortes hausses.

Tableau 5 : Les changements sur le parc de logements avec l'implantation d'une aluminerie dans la municipalité de Sept-Îles.

Indicateurs	Présence d'impact	Description	Dimension temporelle	Source des données
Revente de résidences	Oui	Croissance dans les reventes de résidences	Période de construction et deux premières années d'exploitation de l'aluminerie	SCHL
Valeur marchande des résidences	Oui	Augmentation dans la valeur marchande des résidences	Pour la construction : indéterminée. 1 ^e année d'exploitation de l'aluminerie	SCHL
Développement résidentiel (uni, bi et en rangées)	Oui	Augmentation de la construction résidentielle	Pendant la période de construction de l'aluminerie	SCHL
Taux d'inoccupation des logements locatifs	Oui	Diminution des logements locatifs disponibles jusqu'à une pénurie	Changement majeur : 2 ^e année de la construction de l'aluminerie. Changement mineur : 1 ^e année de construction de l'aluminerie et 1 ^e année d'exploitation	SCHL
Mises en chantier de logements locatifs	Oui	Augmentation des mises en chantier de logements locatifs	2 ^e année de construction de l'aluminerie et 1 ^e année d'exploitation	SCHL
Coût du loyer	Oui	Augmentation du coût du loyer	Années de construction de l'aluminerie et 1 ^e année d'exploitation	SCHL

Conclusion

Le présent chapitre a permis de constater que l'implantation d'une aluminerie dans une municipalité entraîne des changements démographiques et résidentiels. L'analyse des données de Statistique Canada démontre une croissance de la population dans l'ensemble des municipalités étudiées lors de l'implantation de l'aluminerie. Pour deux municipalités, la croissance du nombre de logements a été plus élevée que dans les années précédentes. De plus, la proportion de logements locatifs a diminué suite à la construction de l'aluminerie.

Les données de la SCHL ont permis d'identifier un grand nombre de changements sur le parc de logements de Sept-Îles engendré par l'implantation de l'aluminerie. En effet, il y a eu une légère augmentation dans la revente de résidences et sur la valeur marchande pendant la construction et le début de l'exploitation de l'aluminerie. Ensuite, d'importants changements ont été observés concernant les mises en chantier résidentielles (unifamiliales, bifamiliales et en rangées) et les mises en chantier multifamiliales (logements locatifs) pendant la période de construction de l'aluminerie. Enfin, la construction de l'aluminerie a entraîné une pénurie de logements locatifs et une augmentation du coût du loyer dans la municipalité de Sept-Îles. Ces changements seront-ils similaires pour la municipalité d'Alma qui accueille une nouvelle aluminerie?

CHAPITRE VIII

LE CAS DE L'AGGLOMÉRATION D'ALMA : LES CHANGEMENTS PRÉSENTS ET FUTURS DE L'IMPLANTATION DU COMPLEXE INDUSTRIEL ALCAN SUR LE PARC DE LOGEMENTS

Au chapitre précédent, plusieurs changements sur le parc de logements ont été identifiés pour quatre municipalités au Québec qui ont accueilli une aluminerie. Les changements seront-ils les mêmes pour l'agglomération d'Alma? De nouveaux changements s'ajouteront-ils? Actuellement, l'aluminerie Alma en est à sa troisième et dernière année de construction (2000). Au chapitre IV, le portrait évolutif du parc de logements de l'agglomération d'Alma avait pris fin à l'année 1996. Dans le présent chapitre, afin d'évaluer les changements engendrés par l'aluminerie sur le parc de logements, les indicateurs seront analysés pour la période de 1997 à 1999. Les années 1998 et 1999, les deux premières années de la construction de l'aluminerie, permettent déjà d'identifier un certain nombre de changements. L'année 1997, année précédant la construction de l'usine, a été retenue également pour l'analyse car, déjà à cette époque, la venue de l'aluminerie était anticipée dans le milieu. Ensuite, pour les années subséquentes, soit la dernière année de la construction et les années de l'exploitation de l'usine, des changements peuvent être anticipés sous formes d'hypothèses, compte tenu des cas précédents. Les indicateurs retenus pour évaluer les changements sur le parc de logements engendrés par l'implantation du complexe industriel dans la municipalité d'Alma sont les suivants :

- le marché de la revente;
- la valeur marchande des résidences;
- les développements résidentiels;
- la valeur des mises en chantiers unifamiliales et bifamiliales;
- le taux d'inoccupation des logements locatifs;
- la valeur des logements locatifs;
- les rénovations résidentielles.

En dernier lieu, les changements résidentiels dans les municipalités limitrophes d'Alma, soit Delisle, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire seront abordés.

1. Le marché de la revente de résidences

En 1998 et 1999, avec la construction de l'aluminerie et les travailleurs qui migrent vers l'agglomération d'Alma, le marché de la revente des résidences a-t-il augmenté? Le nombre de résidences en vente est-il différent selon les secteurs à Alma? La construction de l'aluminerie qui se terminera à la fin de l'an 2000, ainsi que les 250 nouveaux travailleurs engagés de façon permanente pour l'opération de l'aluminerie produiront-ils des changements dans le marché de la revente des résidences? Ces questions concernant le marché de la revente des résidences à Alma seront développées dans trois sections: la mise en vente de résidences, l'achat de résidences et les secteurs les plus recherchés pour l'achat de résidences.

1.1 La mise en vente de résidences

Le nombre de résidences mis en vente annuellement à Alma est une donnée qui n'est pas disponible. Il est donc difficile d'évaluer les changements provoqués par l'aluminerie sur cet indicateur. Toutefois, plusieurs citoyens et leaders locaux ont observé une augmentation du nombre de résidences à vendre dans la municipalité d'Alma lors de la construction de la nouvelle aluminerie. « Le phénomène est que beaucoup de gens veulent se reconstruire et profiter du marché qui est actif. Alors, il y a beaucoup de maisons à vendre non pas parce que les gens s'en vont mais parce que les gens veulent essayer de vendre leur maison à un bon prix pour se rebâtir » (Entrevue Lusinchi, 1998). Le nombre de résidences en vente a donc augmenté à Alma durant la période de construction. Toutefois, le nombre de résidences achetées a-t-il également connu une hausse?

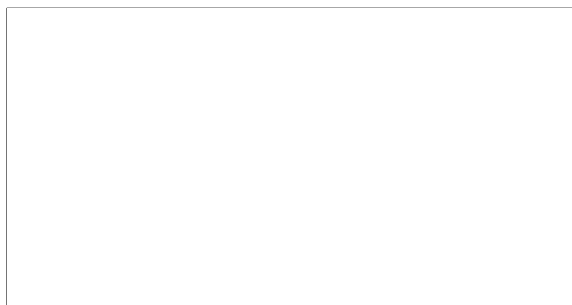
1.2 L'achat de résidences

Le nombre de résidences vendues annuellement à Alma n'est pas une information comptabilisée, ni par Ville d'Alma, ni par la Chambre immobilière du Saguenay-Lac-Saint-Jean¹⁰. Toutefois, cette information est très importante pour évaluer l'impact du complexe industriel Alcan. Le programme de recherche sur la *Modélisation du suivi des impacts*

sociaux de l'aluminerie d'Alcan a donc demandé une évaluation de ses données pour les années 1997, 1998 et 1999 à une firme privée. Voici les résultats (voir figure 67):

Le nombre de résidences vendues à Alma a été similaire en 1997, 1998 et 1999, variant entre 289 et 310 transactions. Il n'y a donc pas eu d'augmentation de résidences vendues à Alma lors de la période de construction de l'aluminerie.

Figure 67 : le nombre de résidences vendues à Alma entre 1997 et 1999



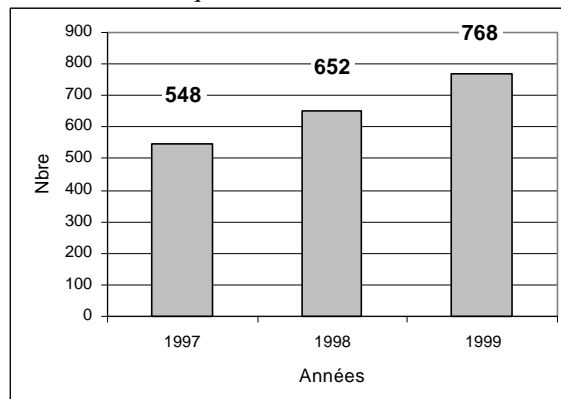
Source: *Les évaluations B.T.F. inc.*

Le marché de la revente des résidences est un indicateur estimé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Toutefois, seules les données pour l'agglomération Chicoutimi-Jonquière, villes centres de la région situées à quelques kilomètres d'Alma, sont disponibles. Il est intéressant de comparer les données sur la revente de résidences pour l'agglomération de Chicoutimi-Jonquière avec celles d'Alma. L'évolution a-t-elle été similaire?

¹⁰ La chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean comptabilise les reventes de résidence à Alma seulement depuis le début de l'an 2000.

Entre 1997 et 1999, le nombre de résidences unifamiliales vendues à Chicoutimi-Jonquière a constamment augmenté (voir figure 68). En 1997, le nombre de maisons vendues est de 548, en 1998 le marché augmente de 16% pour atteindre 652 ventes. Finalement, en 1999, il y a de nouveau une augmentation des ventes de 15%, soit 768 ventes. Pendant les années de construction de l'aluminerie à Alma, il y a donc eu une augmentation des résidences dans l'agglomération de Chicoutimi-Jonquière. Toutefois, cette augmentation ne peut être attribuable de façon directe à la construction de l'aluminerie. En effet, les travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région préfèrent la location à l'achat d'un logement puisqu'ils sont dans la région pour une période temporaire. De plus, l'enquête présentée au chapitre VI a estimé que le personnel de gérance avait acheté environ 19 maisons pour l'ensemble de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Les achats ne sont pas assez élevés pour produire un changement significatif. Cependant, la construction de l'aluminerie a pu indirectement, en favorisant l'activité économique dans la région, produire des changements qui ont stimulé le marché de la revente. Au cours de l'année 2000 et 2001, lorsque les 250 nouveaux travailleurs permanents seront engagés pour l'exploitation de l'aluminerie, le marché de la revente pourrait augmenter davantage.

Figure 68 : Nombre de résidences unifamiliales existantes vendues pour l'agglomération Chicoutimi-Jonquière, 1997-1999



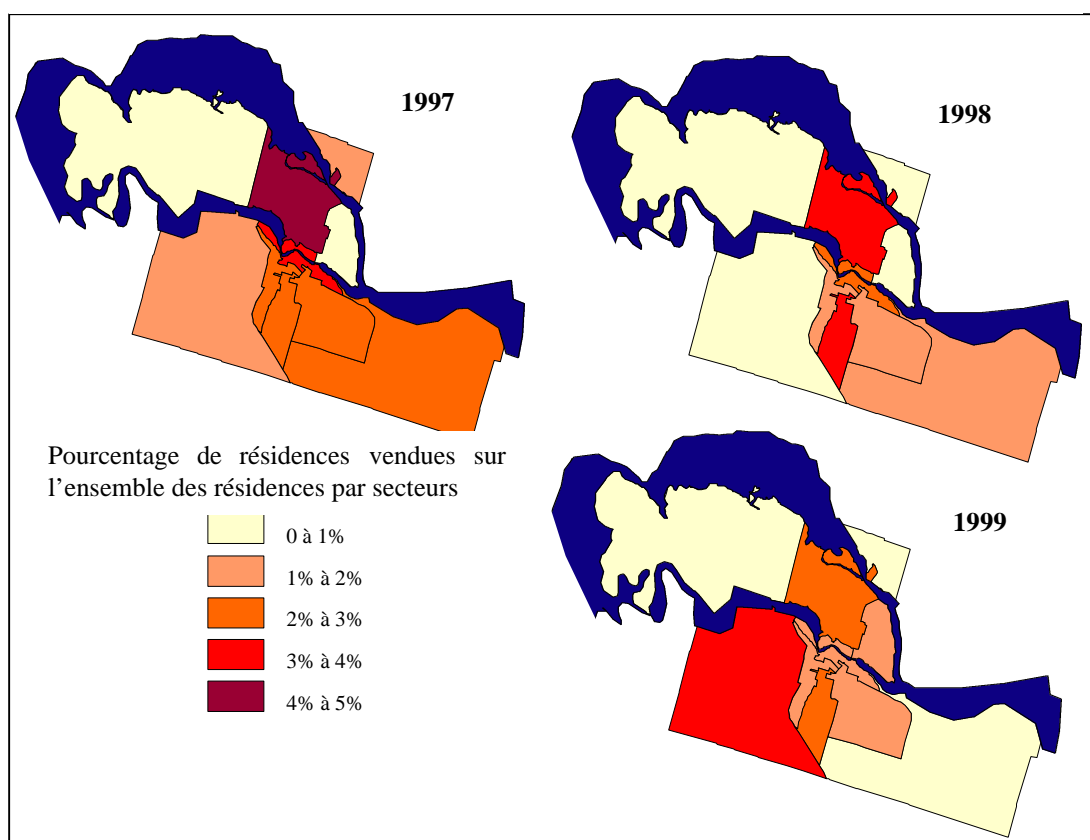
Source: SCHL

1.3 Les secteurs les plus recherchés pour l'achat de résidences à Alma

Il importe maintenant de se demander où se fait la majeure partie des ventes. Y a-t-il un lien de proximité avec le site industriel? Une enquête effectuée en mars 2000 à l'agence de courtier *La Capitale* a permis de récolter des données sur le marché de la revente de résidences à Alma. L'échantillon de données représente 100% des ventes de résidences réalisées par cette agence à Alma et entre 27% et 37% (selon l'année) de l'ensemble des ventes totales dans la municipalité. Les reventes de résidences ont été regroupées selon leur localisation afin de représenter les secteurs les plus populaires pour l'achat de résidences pour les années 1997, 1998 et 1999 (voir figure 69). Notons que les données ne représentent pas le nombre de maisons en vente mais bien le nombre de maisons vendues ou achetées par secteur. En réalité, lorsqu'il y a un équilibre dans le marché, il y a 10 vendeurs par acheteur (Chiasson, 1999).

En 1997, les secteurs populaires pour l'achat d'une résidence à Alma sont : le centre de l'île, le centre-ville, les secteurs de l'hôpital, du CREPS, St-Pierre / Français et Sud-est. En 1998, le centre de l'île figure toujours au premier rang, suivi du secteur des Fleurs et du centre-ville. En 1999, le secteur Scott qui arrivait au 7^e rang en 1997 et au dernier rang dans la vente des maisons en 1998, se retrouve au 1^{er} rang en 1999. Comment expliquer cette augmentation de vente de résidence dans le secteur Scott? Rappelons que le secteur Scott est un milieu agricole situé à proximité de l'aluminerie. La nouvelle aluminerie est très visible à partir de ce secteur. De plus, le rang Scott a été l'objet de manifestations de citoyens à l'été 1998 lorsque les camions de sable l'ont emprunté pour se rendre au

Figure 69 : Les secteurs les plus recherchés pour l'achat de résidences à Alma, 1997-1999



Source : L'agence de courtier La Capitale à Alma

Chantale DOUCET

chantier. Les liens ici entre le marché de la revente dans ce secteur et l'aluminerie demeurent hypothétiques. La nouvelle vocation industrielle à proximité du secteur Scott a-t-elle influencé le marché de la revente? Le conflit entre les citoyens et Alcan a-t-il amené plusieurs citoyens à déménager? L'augmentation de la revente de résidences est-elle en lien avec les travailleurs qui recherchent la proximité de l'usine pour s'établir? D'autres facteurs sont-ils en causes? Pour confirmer ces hypothèses, une enquête approfondie serait nécessaire.

Le secteur ouest de l'île d'Alma, secteur où est situé la nouvelle aluminerie, est l'un des secteurs où la revente de résidences a été faible. Toutefois, il y a eu une légère augmentation dans les reventes entre 1997 et 1999. En 1997, année précédant la construction de l'aluminerie, il n'y avait aucune revente de résidences dans ce secteur. En 1998, 0,5% de l'ensemble des résidences du secteur sont vendues. En 1999, le pourcentage augmente à 0,8%. Avec la fin de la construction de l'aluminerie et le début de l'exploitation (2000-2001-2002), il pourrait y avoir une augmentation des ventes dans les secteurs à proximité de l'usine. En effet, la nouvelle vocation industrielle dans ce secteur pourrait amener des résidents à déménager ailleurs et d'autres à s'y installer.

Les secteurs les plus populaires à Alma sont ceux qui offrent des résidences à des prix très abordables, soit en dessous de la moyenne municipale de 1996 (75 133\$). En effet, les résidences du secteur centre de l'île d'Alma en 1997 ont été vendues en moyenne à 63 500\$. Pour 1998, le centre de l'île est toujours le secteur le plus convoité par les

acheteurs avec un prix de vente médian de 70 000\$. Enfin, en 1999, le prix médian des résidences est de 73 250\$ dans le secteur Scott.

CONSTATS

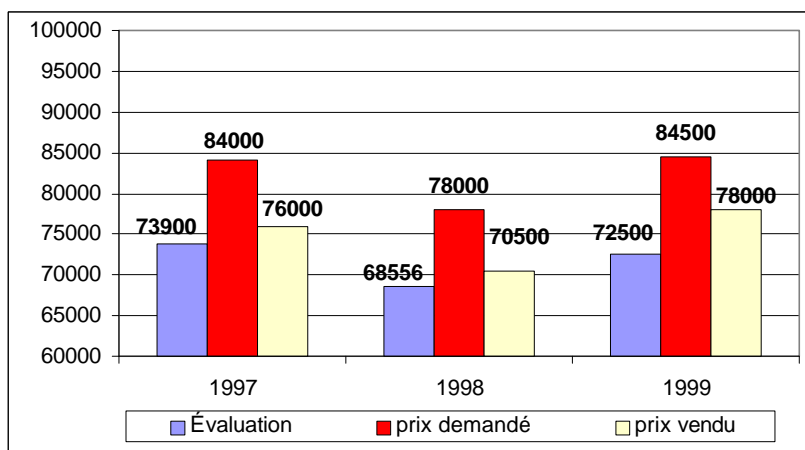
- ⇒ Lors de la construction de l'aluminerie, le nombre de résidences mis en vente a augmenté à Alma.
- ⇒ Entre 1997 et 1999, le nombre de résidences vendues est resté stable à Alma et a augmenté dans l'agglomération de Chicoutimi-Jonquière.
- ⇒ Les secteurs les plus recherchés pour l'achat d'une résidence sont similaires en 1997 et 1998 (le centre de l'île et le centre-ville). En 1999, le secteur Scott se retrouve au premier rang dans le marché de la revente.
- ⇒ Entre 1997 et 1999, le nombre de résidences vendues a augmenté légèrement dans le secteur ouest de l'île (secteur de la nouvelle aluminerie).
- ⇒ Les secteurs les plus populaires pour l'achat d'une résidence à Alma sont ceux qui offrent des résidences à des prix très abordables en dessous de la moyenne municipale.
- ⇒ Avec l'embauche du personnel pour l'exploitation de l'aluminerie en l'an 2000 et 2001, le marché de la revente pourrait augmenter à Alma, en particulier dans les secteurs à proximité de l'aluminerie.

3. La valeur marchande des résidences

L'augmentation de la demande pour l'achat de résidences, a-t-elle créée une surenchère sur le prix de vente des résidences? Pour évaluer l'augmentation de la valeur des résidences, trois sources de données ont été utilisées : 1) des données sur les résidences vendues par l'agence de courtier *La Capitale* à Alma; 2) une analyse du marché résidentiel d'Alma produite par la compagnie Alcan; 3) des données de la SCHL sur la valeur marchande des résidences vendues dans l'agglomération Chicoutimi-Jonquière.

Premièrement, lors d'une enquête effectuée à l'agence de courtier *La Capitale* à Alma, des données sur la valeur des résidences vendues à Alma en 1997, 1998 et 1999 ont été colligées. Pour la méthode de calcul, la médiane a été utilisée car elle reflète plus fidèlement la réalité que la moyenne. Trois indicateurs sont comparés: l'évaluation municipale de la résidence, le prix de vente demandé par les propriétaires pour la résidence et le prix qu'ils ont réellement vendu la résidence, soit la valeur marchande (voir figure 70).

Figure 70 : L'évaluation municipale, le prix de vente demandé et le prix vendu des résidences à Alma (médiane), 1997-1999



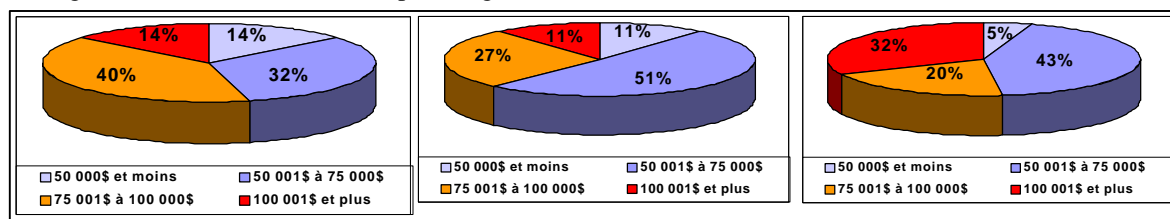
Source : Agence de courtier immobilier *La Capitale* à Alma

La distribution des données reste la même concernant l'évaluation municipale de la résidence, le prix demandé et le prix vendu. En effet, le prix demandé par les propriétaires pour leur résidence demeure toujours la donnée la plus élevée. Ensuite, suit le prix réel vendu. Enfin, le prix le plus bas est l'évaluation de la résidence. Cette distribution est conforme à de nombreuses municipalités. L'écart entre l'évaluation municipale des résidences et le prix demandé par les propriétaires est de 10 100\$ en 1997, 9 444\$ en 1998

et 12 000\$ en 1999. Il y a donc eu une légère hausse d'environ 2000\$ entre 1997 et 1999. En 1999, le prix de vente des résidences obtenu par les propriétaires est plus près de la valeur demandée que dans les années précédentes. En effet, la différence entre le prix demandé pour la résidence et le prix réel de la vente diminue un peu chaque année : 8 000\$ en 1997, 7 500\$ en 1998 et 6 500\$ en 1999. La différence entre l'évaluation municipale de la résidence et le prix réel vendu est de 2 100\$ en 1997, 1 944\$ en 1998 et passe à 5 500\$ en 1999. En 1999, comparativement aux deux autres années précédentes, les résidences se sont vendues à un prix plus élevé que l'évaluation municipale.

Les données de 1997 et 1999 (l'évaluation municipale, le prix demandé et le prix vendu) sont similaires. Par contre, l'année 1998 se distingue des deux autres années avec des valeurs médianes moins élevées. En fait, en 1997 et 1999, un plus grand nombre de maisons « hauts de gamme » ont été vendues. Ceci se vérifie en regroupant les résidences selon le prix vendu (voir figure 71). En effet, en 1997 et 1999, les résidences vendues dans la catégorie 75 001\$ et plus représente 54% et 52% tandis qu'en 1998, pour cette même catégorie la proportion est de 38%.

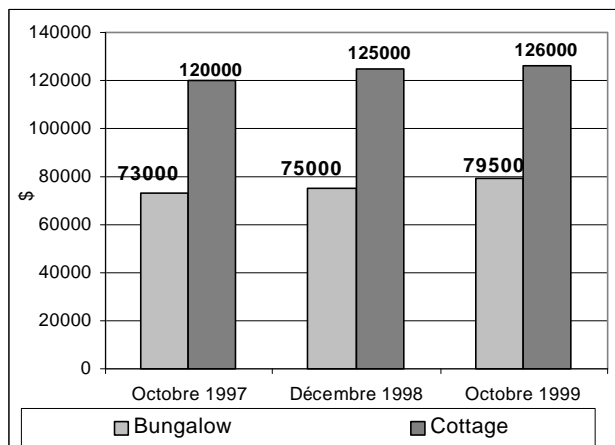
Figure 71 : Résidences vendues par catégorie de la valeur marchande résidentielle à Alma



Source : L'Agence de courtier La Capitale à Alma

La deuxième source de donnée concernant la valeur marchande des résidences provient de la compagnie Alcan qui produit annuellement, par l'entremise de la firme *Royal Lepage*, une analyse du marché résidentiel à Alma. Cette étude permet à la compagnie de compenser l'employé qui est transféré d'une municipalité à une autre si le marché résidentiel est différent (source : Alcan). L'analyse du marché porte sur la valeur marchande des résidences à une date fixe soit octobre ou décembre pour les années 1997, 1998 et 1999. Selon la valeur des résidences, les données sont divisées en deux catégories: les bungalows et les cottages. Les cottages regroupent des résidences à valeur plus élevée tandis que la valeur des bungalows est moindre (voir figure 72).

Figure 72 : Évolution de la valeur marchande des résidences à Alma



Source: Alcan

La valeur marchande des résidences augmente d'année en année. En effet, entre 1997 et 1999, la valeur marchande des bungalows a augmenté de 6 500\$. C'est entre 1998 et 1999 que la valeur marchande des bungalows a augmenté le plus rapidement, soit de 4 500\$. Entre 1997 et 1999, la valeur marchande des cottages a augmenté de 6 000\$.

L'augmentation a été plus rapide entre octobre 1997 et décembre 1998, soit une augmentation de 5 000\$.

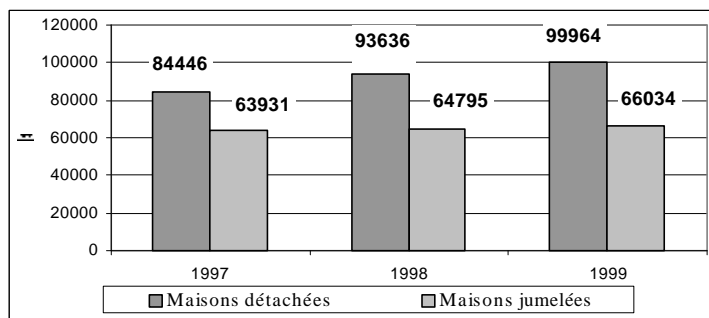
L'analyse précédente des données de l'agence *La Capitale* avait démontré une diminution dans la valeur des résidences en 1998. Avec les données d'Alcan, cette diminution n'est pas perceptible. Cette différence s'explique ainsi: les données d'Alcan sont produites à une date fixe et ne tiennent pas compte du nombre de résidences vendues annuellement dans l'une ou l'autre des catégories résidentielles (bungalows et cottages). Or les données de l'agence *La Capitale* sont représentées par une médiane annuelle et permettent de distinguer le nombre de résidences à moindre valeur qui ont été vendues. Ainsi, si le nombre de résidences à moindre valeur vendues a été plus élevé au cours d'une année, la médiane diminuera.

La troisième source de données sur la valeur marchande est produite par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La valeur marchande est mesurée pour les principales villes au Canada dont l'agglomération de Chicoutimi-Jonquière. Les données sont produites selon le type de résidence : les maisons détachées (unifamiliales) et les maisons jumelées (bifamiliales).

Entre 1997 et 1999, la valeur des maisons jumelées a peu varié passant de 63 931\$ à 66 034\$ (voir figure 73). Cependant, pour la même période, la variation est grande pour les maisons unifamiliales passant de 84 446\$ en 1997 à 99 964\$ en 1999, soit une

augmentation de 15 518\$. L'écart entre 1997 et 1999 est donc plus important pour l'agglomération de Chicoutimi-Jonquière que pour Alma.

Figure 73 : Valeur marchande des maisons détachées et jumelées vendues dans l'agglomération Chicoutimi-Jonquière



Source: SCHL

Les trois sources de données consultées permettent de constater une augmentation de la valeur marchande des résidences en 1999 pour Alma et l'agglomération Chicoutimi-Jonquière. Toutefois, cette augmentation est perceptible dans plusieurs villes du Québec. « Pour la première fois depuis 10 ans, ceux qui mettent leur maison en vente peuvent envisager d'obtenir le prix qu'ils demandent » (Chiasson, 1999 : 3). Les analystes de la SCHL expliquent cette hausse soudaine de la valeur des résidences par une croissance de la demande et une diminution relative de l'offre. Selon eux, pour l'agglomération de Chicoutimi-Jonquière, cette forte demande aurait un lien avec la construction de l'aluminerie.

La construction de la nouvelle aluminerie d'Alcan, à Alma, crée de nouveaux emplois, surtout pour les personnes âgées entre 25 et 44 ans. Résultat : le prix moyen des maisons unifamiliales a grimpé de 3,3% depuis le début de l'année [1999], rythme qui se maintiendra au cours des prochains trimestres, selon la SCHL (Chiasson, 1999: 4).

Pourtant, le chapitre VI démontrait que, durant la période de construction du complexe industriel Alcan, très peu de travailleurs avaient acheté une résidence, que ce soit à Alma ou dans l'agglomération Chicoutimi-Jonquière (MRC du Fjord). Les emplois créés étant temporaires, les travailleurs préfèrent louer plutôt que d'acheter. La raison de l'augmentation significative de la valeur marchande des résidences serait davantage attribuable à l'augmentation de l'emploi et à la diminution du chômage dans plusieurs secteurs de l'économie dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean à la fin des années 90. Évidemment, la construction de l'aluminerie est l'une des importantes composantes de cet essor économique, mais elle n'est pas non plus l'unique source. Par contre, l'embauche des 250 travailleurs permanents pour l'exploitation de la nouvelle aluminerie en l'an 2000 et 2001 pourrait avoir un impact plus important sur le marché résidentiel et la hausse de la valeur marchande des résidences.

De plus, la valeur des logements pourrait également diminuer dans certains secteurs à proximité de l'usine et des infrastructures connexes (voie ferrée, ligne de transmission, etc.). En effet, les conséquences de l'implantation du complexe industriel Alcan tel le bruit, la modification du paysage, l'augmentation de la circulation, les craintes de pollution, pourraient contribuer à la dépréciation de la valeur marchande de certaines résidences. Ultérieurement, il serait intéressant de vérifier cette hypothèse.

CONSTATS

- ⇒ À Alma, la valeur marchande des résidences est plus élevée que l'évaluation municipale et moins élevée que le prix demandé par les propriétaires.
- ⇒ En 1999, l'écart entre l'évaluation municipale et la valeur marchande de la résidence a augmenté à Alma.
- ⇒ À Alma, les résidences de 75 000\$ et moins ont été davantage achetées en 1998 que dans les années 1997 et 1999.
- ⇒ À Alma, entre 1997 et 1999, la valeur marchande des bungalows et des cottages a augmenté de 6 500\$ et de 6 000\$.
- ⇒ Entre 1997 et 1999, dans l'agglomération Chicoutimi-Jonquière, la valeur marchande des résidences unifamiliales a augmenté rapidement (15 518\$).
- ⇒ L'embauche des travailleurs permanents en 2000 et 2001 pour l'exploitation de l'aluminerie pourrait faire augmenter davantage la valeur marchande des résidences à Alma.
- ⇒ La valeur des logements pourrait diminuer dans les secteurs à proximité de l'aluminerie et des infrastructures connexes.

3. Les développements résidentiels à Alma

Dans la partie précédente, les fluctuations dans le marché de la revente des résidences ont été analysées pour la période de la construction de l'aluminerie. Qu'en est-il du développement résidentiel, c'est-à-dire la construction domiciliaire? En 1998, l'analyste de la SCHL pour la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean affirme:

Le début de la construction de l'usine Alcan à Alma suscitera la mise sur pied de nouvelles entreprises et la consolidation d'emplois existants, ce qui donnera un nouvel élan au marché du travail. Il ne serait donc pas surprenant que le parc de logements de cette région grossisse davantage au cours des prochaines années, étant donné la création de plusieurs dizaines d'emplois (SCHL, 1998 : 3).

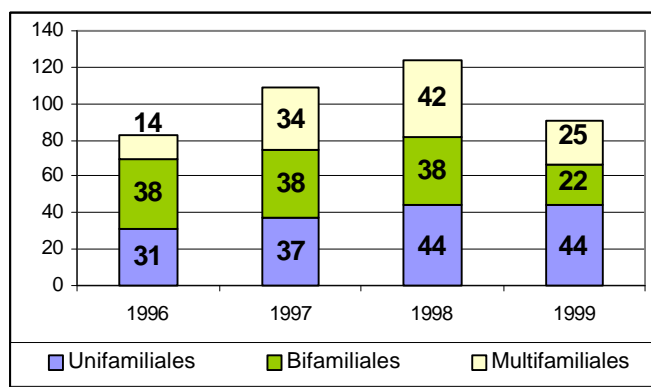
En effet, l'augmentation de l'activité économique, la création d'emploi et un solde migratoire positif contribue habituellement à l'augmentation des constructions résidentielles. Les périodes de construction et d'exploitation de l'aluminerie amèneront-elles une augmentation dans la construction résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale à Alma? Dans cette partie, l'évolution du développement résidentiel est analysée pour la période de 1997 à 1999. Ensuite, les changements qui pourraient se produire dans les années subséquentes sont évoqués. Enfin, l'évolution de la valeur des mises en chantier unifamiliale pour la période de 1997 à 1999 est présentée.

3.1 Évolution de la construction résidentielle unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale à Alma

En 1997, année précédant la construction de l'aluminerie, le nombre de mises en chantier unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales a augmenté comparativement à 1996 (voir figure 74). Pour 1997, cette augmentation, attribuable aux taux d'intérêts relativement bas, à l'amélioration de l'emploi chez les jeunes et à la confiance des consommateurs, s'observe dans la majorité des grandes villes au Québec. « En 1997, le taux de croissance des mises en chantier totales, pour l'ensemble des principaux centres urbains, sera deux fois plus élevé que ce qui avait été prévu à la fin de 1996, soit 14,9% plutôt que 7% » (SCHL,1997: 1).

En 1998, la construction unifamiliale, bifamiliale et multifamiliale est élevée à Alma. Pourtant, au Québec, la situation est plus difficile. « Les mises en chantier de logements enregistrent un recul de 10,7% par rapport à 1997 et, malgré des conditions d'accessibilité favorables » (CCQ, 1999: 22). À l'échelle provinciale, seules les régions du Bas-Saint-Laurent-Gaspésie et du Saguenay–Lac-Saint-Jean enregistrent une augmentation en 1998.

Figure 74: Évolution des constructions résidentielles à Alma 1996-1999



Source: Ville d'Alma

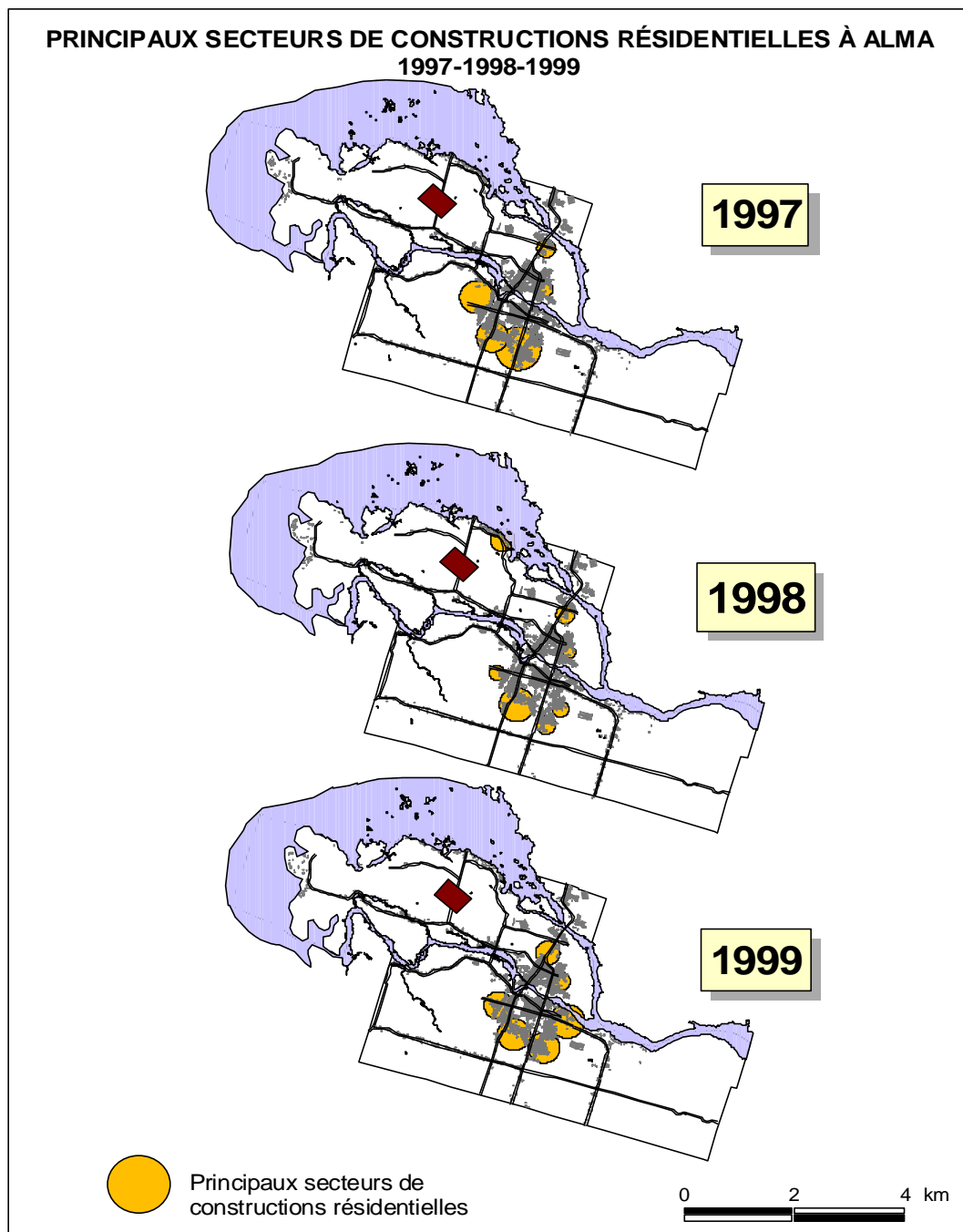
En 1999, à Alma, tout comme dans la province de Québec, le nombre de mises en chantier a chuté. Toutefois, seules les constructions bifamiliales et multifamiliales ont enregistré une diminution. Selon le service d'urbanisme de Ville d'Alma, la baisse dans les résidences bifamiliales serait attribuable à la diminution des divorces à Alma en 1999, les occupants des résidences bifamiliales étant majoritairement des personnes divorcées. Pour les constructions multifamiliales, la stratégie de la municipalité d'Alma était d'inviter les constructeurs à la prudence dans le nombre de mises en chantier, voulant ainsi éviter un nombre trop élevé de logements vacants dans le futur.

Cette année [1999], nous enregistrons une baisse du nombre de logements créés, considérant l'impact du chantier Alcan sur les logements locatifs. Cette baisse est donc une bonne réaction de nos constructeurs. En effet, nous éviterons ainsi un taux d'inoccupation trop élevé dans le futur (Ville d'Alma, Service d'urbanisme et de planification socio-économique, 1999 : 5).

La première année de la construction de l'aluminerie, soit 1998, correspond donc à une forte augmentation dans les mises en chantier unifamiliales et bifamiliales à Alma. Toutefois, cette augmentation n'a pas été maintenue lors de la deuxième année de la construction du chantier, soit en 1999. Dans quels secteurs, le développement résidentiel s'est-il effectué?

En 1997, 1998 et 1999, les principaux développements résidentiels sont concentrés au sud de la ville d'Alma dans les secteurs CREPS, St-Pierre/Français et de l'hôpital (voir figure 75). Sur l'île d'Alma, les nouvelles constructions sont situées dans les secteurs Naudville et le secteur Dam-en-Terre. En 1999, l'emplacement des développements domiciliaires est similaire à 1998.

Figure 75:



Source : Ville d'Alma

Chantale DOUCET, 2000

3.2 Anticipation de l'augmentation des mises en chantier

La croissance des mises en chantier pourrait s'avérer plus importante lors de l'ouverture de l'aluminerie vers la fin de l'an 2000 et au début de 2001. En effet, actuellement, durant la période de construction du chantier Alcan, les travailleurs préfèrent louer un logement. Notons que la majorité des travailleurs ont migré à Alma temporairement, le temps de leur contrat, et repartiront par la suite. Toutefois, les 250 travailleurs qui seront embauchés de façon permanente pour l'exploitation de l'aluminerie seront plus enclins à se bâtir à proximité de leur lieu de travail. Ce qui pourrait faire augmenter les mises en chantiers résidentiels unifamiliales et bifamiliales. « À partir de 2000 et après, je m'attends à ce qu'il y ait une augmentation sur la résidence permanente, le bungalow classique, la maison en rangée, parce qu'à cette période, les emplois permanents seront créés » (entrevue M. Lusinchi, janvier 1999).

Des intervenants régionaux dans le domaine de la construction résidentielle ont anticipé les besoins de nouvelles résidences pour les nouveaux arrivants. En effet, au début de l'année 2000, les intervenants ont élaboré un programme visant à stimuler la construction résidentielle à Alma. Selon Laval Fortin,

Il faut absolument que tous les intervenants en construction domiciliaire (ils sont environ 150) se concertent pour que le secteur d'Alma puisse tirer profit de la construction de l'aluminerie Alcan. [...] Il faut faire en sorte que ces gens s'installent en permanence à Alma, si l'on veut profiter des retombées du projet Alcan lorsque, dans deux ans, celui-ci sera terminé (Côté, 2000 : 13).

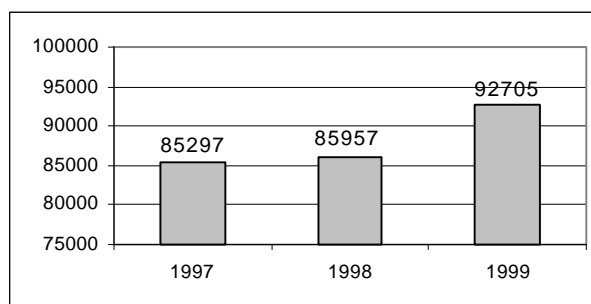
La Chambre de commerce d'Alma a pris également part au programme intitulé « Habitons Alma ». Malheureusement, quelques mois plus tard, le programme s'est terminé car trop peu de promoteurs immobiliers de la région ont participé et les sources de financement ont été insuffisantes. Pour participer au projet, la municipalité d'Alma attendait de voir l'intérêt des gens du milieu résidentiel. Le programme « Habitons Alma » n'existe plus. Toutefois, la Chambre de commerces d'Alma prévoit réaliser une campagne publicitaire à l'automne 2000 pour inciter les gens à venir habiter à Alma.

3.3 La valeur des mises en chantiers unifamiliales

Entre 1997 et 1998, la valeur des mises en chantier pour les résidences unifamiliales a peu varié passant de 85 297\$ à 85 957\$ (voir figure 76). En 1999, le prix moyen de la construction d'une maison unifamiliale est de 92 705, soit un écart de 6 748\$ avec l'année précédente. Cette augmentation rejoint celle sur la valeur marchande des résidences en 1999 analysée au point précédent.

Ainsi, en 1999, les résidences construites sont d'une valeur supérieure aux années précédentes. Toutefois, cette augmentation ne peut être clairement attribuable au chantier Alcan.

Figure 76 : La valeur des mises en chantier unifamiliales à Alma



Source : Ville d'Alma

CONSTATS

- ⇒ En 1998, le nombre élevé de mises en chantier unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales à Alma correspond à la première année de construction de l'aluminerie.
- ⇒ Le nombre de mises en chantier pourrait être élevé dans les prochaines années (2000-2001) puisque plusieurs travailleurs seront embauchés de façon permanente pour travailler dans la nouvelle aluminerie.
- ⇒ Des intervenants régionaux ont anticipé la forte demande pour les logements dans les prochaines années. Ils ont mis en place un programme stimulant la construction résidentielle. Le programme a toutefois pris fin après quelques mois.
- ⇒ En 1999, les mises en chantier unifamiliales sont d'une valeur supérieure aux années précédentes.

4. Le taux d'inoccupation des logements locatifs

Le chapitre VI démontrait qu'un grand nombre de travailleurs de la construction aurait besoin d'un logement locatif en 1999 et 2000. Le taux d'inoccupation indique la proportion de logements disponibles pour la location. Durant la période de la construction de l'aluminerie, le taux d'inoccupation a-t-il diminué? Les logements disponibles pourront-ils suffire à l'augmentation de la demande ?

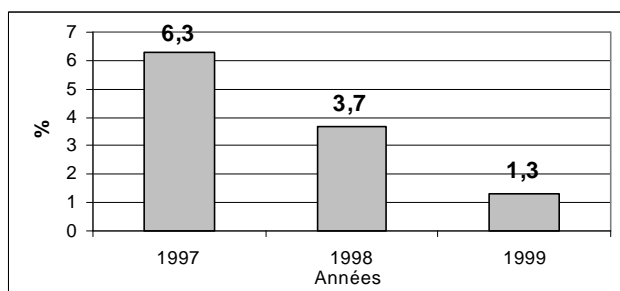
Avant la construction de la nouvelle aluminerie, en 1997, le taux d'inoccupation des logements est élevé, soit 6,3% (voir figure 77). Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ce taux s'explique par l'amélioration du marché du travail et l'accessibilité des taux d'intérêts qui ont favorisé le mouvement d'accession à la propriété à

Alma. Il y a donc eu une diminution de la demande pour les logements locatifs et le taux d'inoccupation a augmenté. Par la suite, en 1998, le taux diminue à 3,7%.

Le début de la construction de l'usine Alcan a donné un second souffle au marché du travail. Ce projet d'envergure internationale qui a débuté au printemps 1998, a amené de nouveaux travailleurs dans la région, ce qui a permis de stimuler la demande de logements locatifs qui était plutôt stagnante durant les deux dernières années (SCHL, 1998 : 1).

En 1999, le taux diminue à nouveau et atteint 1,3%. Considérant qu'une situation d'équilibre est caractérisée par une proportion de 3% de logements inoccupés, il y a donc, en 1999, une pénurie de logements locatifs à Alma. Cette pénurie est davantage présente pour les logements de trois chambres et plus, le taux d'inoccupation étant de 0,6% (voir tableau 6). Pour les logements de 2 chambres, le taux est de 0,7% et pour les logements locatifs avec une chambre, le taux est de 1%.

Figure 77: Taux d'inoccupation des logements locatifs à Alma



Source : SCHL

Tableau 6 : Taux d'inoccupation des logements par type en 1999 à Alma

Type de logement	Taux d'inoccupation
1 chambre	1%
2 chambres	0,7%
3 chambres et plus	0,6%

Source : SCHL

La situation de pénurie de logements locatifs dans la municipalité est connue de Ville d'Alma. Les dirigeants préfèrent faire appel aux municipalités périphériques pour loger les travailleurs plutôt que de construire plusieurs logements locatifs qui risque de devenir vacants une fois les travailleurs partis. Jean-Claude Lusinchi, urbaniste de la ville affirme :

Au moment où nous nous parlons, nous sommes en pénurie de logements à louer. Comme nous ne tenons pas à créer des logements additionnels qui vont se retrouver vides à la fin des travaux, nous préférons faire appel aux municipalités en périphérie pour nous soutenir du côté de l'hébergement (Harvey, 2000).

Pour aider les travailleurs de la construction à trouver un logement, Ville d'Alma a produit un document présentant les logements locatifs et les chambres à louer disponibles pour Alma et les environs. Ce document a été mis à jour cinq fois au cours de 1999 et 2000 et a été distribué sur le chantier d'Alcan.

Le manque de logements et le caractère discriminatoire de certaines petites annonces dans les journaux locaux qui invitaient spécifiquement les travailleurs d'Alcan à louer le logement ont donné lieu à une plainte à la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse*. Cette plainte illustre la difficulté que certains Almatois ont eu à se trouver un logement salubre lors de la période de la construction de l'aluminerie.

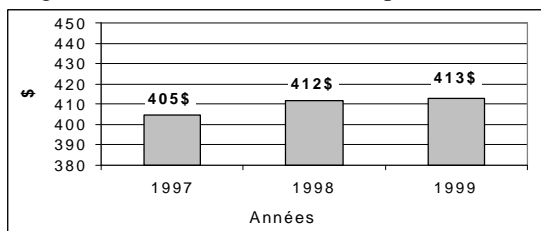
CONSTATS

- ⇒ En 1998, le taux d'inoccupation des logements locatifs diminue et en 1999, le taux indique une pénurie de logements à Alma.
- ⇒ Ville d'Alma publie une liste des chambres et logements disponibles pour location dans la municipalité d'Alma et dans les municipalités limitrophes lors de la construction de l'aluminerie afin d'aider les travailleurs d'Alcan à se loger.
- ⇒ Une plainte à La *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse* a été enregistrée concernant les annonces dans les journaux locaux qui ciblent les travailleurs d'Alcan pour offrir les logements à louer. Certains Almatois ont donc eu de la difficulté à se loger durant la période de construction de l'aluminerie.

5. Le prix des loyers à Alma

La rareté des logements locatifs a-t-elle fait augmenter le coût des loyers à Alma? La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) évalue annuellement le coût des loyers mensuels à Alma. Ainsi, pour les années 1997, 1998 et 1999, ces données montrent que le loyer moyen des logements locatifs à Alma est resté stable (voir figure 78). Néanmoins, la municipalité d'Alma a reçu quelques plaintes des citoyens concernant la disponibilité et les coûts des logements locatifs. M. Lyndsay, coordonnateur du développement socio-économique de Ville d'Alma, mentionne que les plaintes sont minoritaires. Il ajoute cependant que Ville d'Alma n'est pas un bureau de plaintes. Selon lui, au début de la construction de l'aluminerie, certains propriétaires ont essayé de louer les appartements à un prix excessif. Toutefois, ils ont dû diminuer leur prix puisqu'ils ne trouvaient pas de personnes prêtes à payer ce prix. Toujours selon M. Lyndsay, car il n'y a pas eu d'investigation, le coût des loyers a augmenté de 5% à 10%. Ce sont davantage les chambres qui ont augmenté de prix. Si le prix des logements locatifs étaient négociable avant, avec la forte demande, il ne l'est plus maintenant (communication téléphonique, juillet 2000). Au cours de la période de pointe en l'an 2000, le prix des loyers pourrait augmenter davantage puisque la demande est très forte pour les logements locatifs.

Figure 78 : Loyer moyen mensuel des logements locatifs (3 chambres et plus) à Alma



Source: SCHL

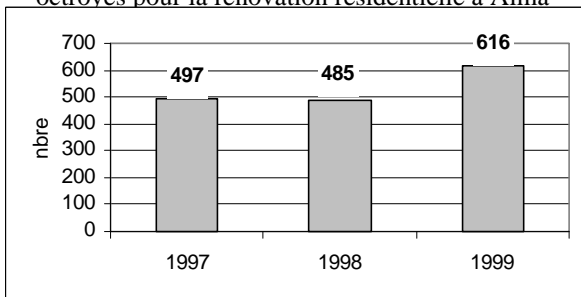
CONSTATS

- ➡ En 1998 et 1999, le prix des logements locatifs est demeuré stable à Alma.
- ➡ La municipalité d'Alma a enregistré quelques plaintes concernant le manque de disponibilité et le coût élevé des logements.
- ➡ En l'an 2000, le coût des logements locatifs pourrait augmenter davantage avec la période de pointe du chantier Alcan.

6. La rénovation résidentielle à Alma

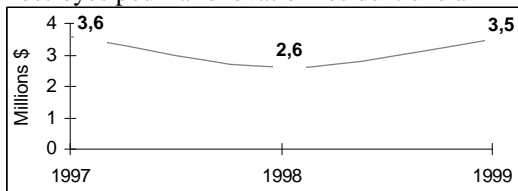
En 1997, 1998 et 1999, les rénovations résidentielles ont été élevées à Alma (voir figure 79). En 1997, 497 permis ont été octroyés, l'année 1998 est similaire avec 485 permis et en 1999, 616 permis ont été accordés, soit une augmentation de 21% par rapport à l'année précédente. Toutefois, avec 3,6 millions, la valeur des rénovations a été plus élevée en 1997 que dans les deux autres années (voir figure 80).

Figure 79 : Évolution du nombre de permis octroyés pour la rénovation résidentielle à Alma



Source : Ville d'Alma

Figure 80 : Évolution de la valeur des permis octroyés pour la rénovation résidentielle à Alma



Source : Ville d'Alma

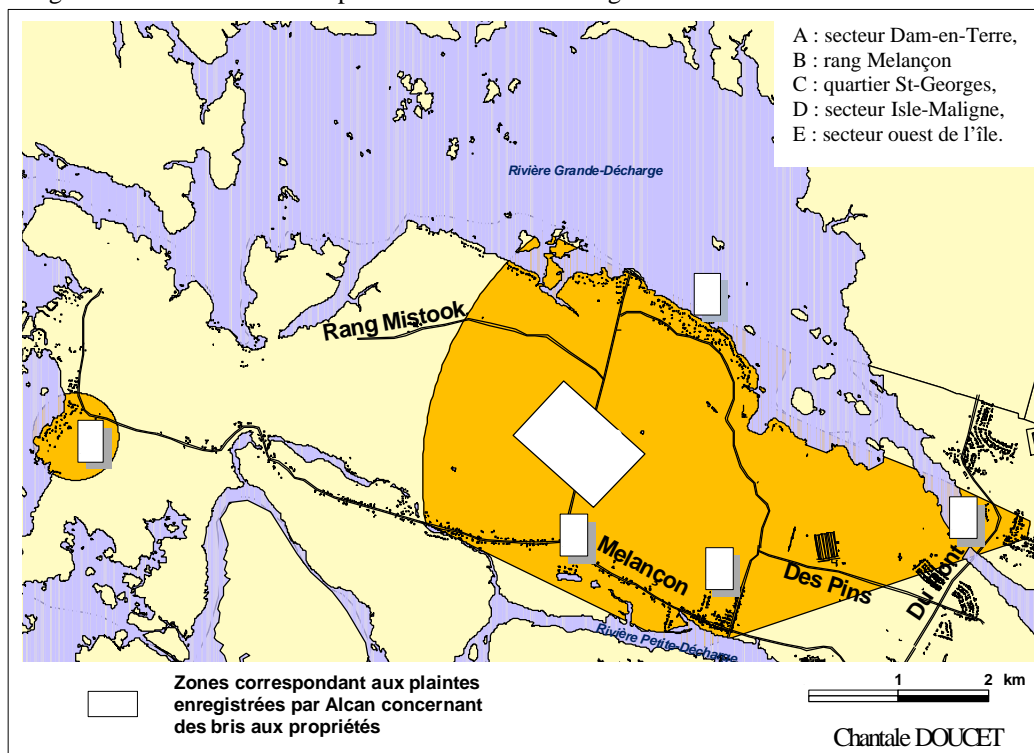
En 1998 et 1999, pour la période de construction de l'aluminerie, la compagnie Alcan a mis en place un bureau des plaintes. Au total, 92 plaintes ont été enregistrées par Alcan entre avril 1998 et décembre 1999. De ce nombre, 59 plaintes, soit 64%, concernent le logement. Dans les plaintes en lien avec le logement, deux catégories sont identifiées. La première catégorie se rapporte à la circulation. Les citoyens se sont principalement plaint de l'augmentation de la circulation, particulièrement les camions, qui en perdant du sable causent beaucoup de poussière, de la saleté, des boues qui endommagent les façades et l'intérieur des résidences. Certains citoyens ont également ajouté que les camions créaient de fortes vibrations dans la maison. La deuxième catégorie se rapporte au sautage de roc. La majorité des plaintes indiquent que les vitres des maisons vibrent lors des sautages, que certains murs se sont fissurés, des cheminées se sont effritées. De plus, plusieurs personnes sont inquiètes pour d'éventuels bris à leur propriété. Les plaintes concernant le sautage ont été enregistrées principalement dans trois secteurs à proximité de l'usine (voir figure 81). En effet, à moins de 2 km du site au nord et au sud de la future aluminerie, les résidents du secteur Dam-en-Terre, du secteur Melançon et du secteur St-Georges ont subi plusieurs inconvénients. Quelques cas ont été enregistrés jusqu'à 5 km du site soit dans les secteurs Isle-Maligne et ouest de l'île. Lorsque les plaintes sont majeures, habituellement lors de bris de résidence, la compagnie Alcan envoie des experts constater l'état des lieux. Toutefois, pour l'ensemble des plaintes enregistrées, Alcan a conclu qu'elle n'était pas responsable des bris. Dans une lettre émise aux plaignants, la compagnie indique :

L'analyse de sautage de roc sur le chantier démontre que celles-ci [activités] sont effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les différentes normes et réglementation

régissant ce genre d'activité. De ce fait et de l'avis de nos experts, il n'y a aucune relation entre ce que vous évoquez et nos travaux de dynamitage (Alcan, 1999).

Les réparations effectuées aux résidences à proximité de l'aluminerie pourraient avoir fait augmenter en partie le nombre de permis de rénovation octroyé à Alma en 1999.

Figure 81 : Localisation des plaintes en lien avec le logement



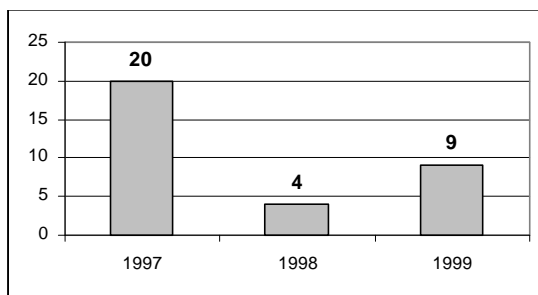
Source : Alcan

6.1 Les logements locatifs créés lors de rénovations résidentielles

La construction de logements multifamiliaux n'est pas la seule possibilité pour augmenter le parc de logements locatifs. Lors de rénovation sur des résidences déjà

existantes, certains propriétaires ajoutent un logement locatif (voir figure 82). En 1997, il y a eu un grand nombre de logements locatifs créés de cette façon. Toutefois, l'année 1998 enregistre une forte baisse. Enfin, en 1999 le nombre de logements locatifs augmente quelque peu mais demeure faible. Il n'y a donc pas de changements sur cette variable durant les années de la construction de l'aluminerie. Toutefois, en 1997, l'implantation de l'aluminerie à Alma étant déjà connue, la population a peut-être anticipé le besoin en logement locatif pour les travailleurs de la construction. Ce qui aurait amené plusieurs propriétaires à créer un logement locatif dans leur propriété. Mais à ce stade, ceci reste une hypothèse.

Figure 82 : Nombre de logements créés à Alma lors de rénovations résidentielles, 1997-1999



Source: Ville d'Alma

CONSTATS

- ➡ Le nombre de permis de construction accordé pour les rénovations résidentielles à Alma a augmenté en 1999. Toutefois, la valeur des rénovations est restée stable.
- ➡ À proximité de l'aluminerie, des propriétaires se sont plaints concernant des bris à leur propriété.
- ➡ Lors de la construction du complexe industriel Alcan, les logements locatifs créés lors de rénovations résidentielles ont été peu élevés. Cependant, en 1997, année précédant la construction du complexe, le nombre de logements locatifs créés a été élevé.

7. Les changements résidentiels dans les municipalités limitrophes d'Alma

Les changements résidentiels dans les municipalités limitrophes d'Alma, soit Delisle, Saint-Bruno, Saint-Gédéon et Saint-Nazaire, sont difficiles à évaluer car il y a peu de données disponibles. L'analyse des mises en chantier résidentielles pour ces quatre municipalités démontre que le chantier Alcan n'aurait eu aucun impact en 1998 et 1999. Selon les intervenants dans le milieu, le complexe industriel Alcan n'a pas entraîné de changements au niveau résidentiel. « À mon sens, l'aluminerie n'a eu aucun impact sur le parc immobilier de Saint-Bruno. Les répercussions, s'il y a lieu, se feront plus sentir de 3 à 5 ans après la construction, après que les emplois se soient stabilisés » (communication téléphonique avec M. Boudreault, été 2000).

Tableau 7 : Synthèse des changements résidentiels identifiés et anticipés en lien avec l'implantation du complexe industriel Alcan

Indicateurs	Changements	Description du changement	Lieu	Changements anticipés	Sources
Mise en vente de résidences	Oui	Croissance dans les mises en vente de résidences par les propriétaires	Alma	Oui : pour l'année 2000 et 2001	Observation des citoyens et leaders locaux
Revente de résidences	Non		Chic.-Jonq.	Non	SCHL
	Non		Alma	Oui pour l'année 2000 et 2001	Évaluation B.T.F.
Valeur marchande des résidences	Non significatif		Alma	Oui , pour l'année 2000 et 2001	-courtier La Capitale -Alcan
	Non		Chic.-Jonq.	Non	SCHL
Lieu de vente des résidences	indéterminé	Augmentation des ventes de résidences dans le secteur Scott	Alma	Oui	courtier La Capitale
Constructions résidentielles (uni, bi et multi)	Oui	Augmentation des constructions résidentielles en 1998	Alma	Oui pour 2000 et 2001	Ville d'Alma
Valeur des constructions unifamiliales	Non significatif		Alma	Oui pour 2000 et 2001	Ville d'Alma
Taux d'inoccupation des logements locatifs	Oui	Diminution des logements locatifs disponibles (pénurie)	Alma	Oui pour 2000	SCHL
Prix des loyers	indéterminé		Alma	Oui pour 2000	SCHL
Rénovation résidentielle	Non		Alma		Ville d'Alma
Construction de logements locatifs lors de rénovation	indéterminé	En 1997, possibilité d'anticipation du complexe industriel par la population	Alma	Non	Ville d'Alma

Conclusion

Même si la construction de l'aluminerie n'est pas terminée, certains changements sur le logement sont déjà apparents. En effet, pendant les deux premières années de la construction de l'aluminerie, il y a eu une légère augmentation dans la mise en vente des résidences et dans la construction résidentielle unifamiliale et multifamiliale. L'impact sur le taux d'inoccupation des logements locatifs a été majeur, indiquant une pénurie de logements dans la municipalité d'Alma. Il est possible qu'il y ait eu un impact sur la popularité de certains secteurs pour la vente de résidence, mais ceci reste à confirmer avec une enquête. Jusqu'à présent, il n'y a pas eu de changements significatifs sur la revente de résidences, sur la valeur marchande des résidences, sur la valeur des constructions unifamiliales, sur la construction de logements locatifs lors de rénovation et sur le coût des loyers. Toutefois, certains impacts pourraient apparaître dans les prochaines années. Par exemple, le nombre et le prix des résidences à vendre ainsi que la construction unifamiliale et bifamiliale pourraient augmenter avec l'embauche des 250 travailleurs permanents en 2000 et 2001. Certains quartiers pourraient devenir plus populaires pour l'achat d'une résidence.

CHAPITRE IX

LES ÉTAPES D'UN MODÈLE DE SUIVI SUR LE PARC DE LOGEMENTS

Le suivi est identifié par les praticiens et la communauté scientifique comme étant une lacune dans le processus d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement (Sadler, 1996). Ce constat est encore plus vrai lorsqu'il concerne les impacts sociaux et humains. L'implantation du complexe industriel Alcan à Alma, avec son vaste chantier de construction de plus de 2,9 milliards de dollars et l'emploi de près de 4 000 travailleurs (ces chiffres proviennent des nouvelles estimations réalisées à l'été 2000), a fourni une occasion unique d'étudier rigoureusement les relations entre l'établissement d'un projet industriel, les changements démographiques et les impacts sur le parc de logements à l'échelle intermunicipale. Le présent mémoire est en quelque sorte un suivi car il a permis d'observer l'évolution du marché résidentiel avant le projet et pendant les deux premières années de la construction de l'aluminerie, d'identifier les changements sur le parc des logements en temps réel et d'anticiper de futurs changements. Ces changements font l'objet de la première partie du présent chapitre et sont étudiés sous cinq angles soit: 1) les principaux changements identifiés dans la recherche (changements démographiques, résidentiels et l'anticipation des changements), 2) le processus du changement, 3) la zone où se sont produits la majeure partie des changements sur le parc résidentiel, 4) la naissance

et la durée de ces changements, 5) les différentes mesures adoptées par les acteurs du milieu local et les gestionnaires. Dans la deuxième partie du chapitre, nous répondons à la question principale de la recherche soit : quels sont les indicateurs appropriés à intégrer dans un modèle de suivi ou dans les études d'impacts pour identifier les changements sur le logement? Quelques aspects méthodologiques concernant le suivi des changements résidentiels sont dégagés. Des recommandations sont aussi formulées dans la troisième partie du chapitre. Enfin, nous identifions les raisons qui motivent la mise en place d'un suivi sur le parc de logements.

1. Les changements sur le parc de logements

Rappelons que *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma* (SNC-Lavalin, 1997) visait à anticiper les différents changements entraînés par ce dernier. Or, dans cette étude, les impacts sur le parc de logements n'ont pas été abordés. Certes, la question du logement dépasse la notion stricte d'impact environnemental. Mais dans un contexte de développement durable dont l'une des principales composantes est la qualité de vie, n'est-il pas exact de postuler que le logement est un facteur déterminant du bien-être humain ? (voir chapitre II). En outre, l'ampleur du chantier de construction, avec près de 4 000 employés requis lors de la période de pointe et dans le contexte d'une ville de 27 000 habitants sise dans une région périphérique, motive, sans équivoque, une prise en compte de la dimension du logement à la fois pour la description du milieu humain et pour la

prévision des impacts. D'autant plus, que les rares études qui ont examiné les impacts sociaux lors de l'implantation d'un projet industriel démontraient l'existence de changements démographiques et résidentiels (voir chapitre II). Dans la réalité, même si les impacts sur le parc résidentiel n'ont pas été pris en compte dans l'étude d'impact sur l'environnement, nous avons voulu savoir dans quelle mesure cette variable est modifiée par l'arrivée du complexe industriel Alcan. La présente recherche démontre que, durant les deux premières années de construction de l'aluminerie, des changements démographiques et résidentiels se sont manifestés dans la municipalité d'Alma. Dans la partie qui suit, nous discutons de ces principaux changements. De plus, tout au long du mémoire, nous avons fait l'exercice d'anticiper des changements pour les prochaines années, soit la troisième et dernière année de construction de l'usine (2000) et les deux premières années de son exploitation (2001-2002). Ces changements prévisionnels sont résumés dans cette partie. Par la suite, la zone et la période où se sont manifestés la majeure partie des changements sur le logement sont identifiés. Enfin, nous présentons et analysons les mesures prévisionnelles, incitatives et planificatrices qui ont été adoptées par les acteurs du milieu régional et qui sont en lien avec l'aluminerie, les changements démographiques et les changements résidentiels.

1.1 Les changements démographiques: l'arrivée de nombreux travailleurs dans l'agglomération d'Alma

Avant de discuter des changements sur le parc de logements, il importe de revenir sur les prévisions de *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma* concernant la migration des travailleurs. Les premières prévisions sur la main-d'œuvre estimaient qu'environ 105 à 210 travailleurs sur le chantier Alcan proviendrait de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (SNC-Lavalin, 1997). Or, avec la mise à jour des nouvelles données fournies par la compagnie lors de la deuxième année de construction de l'aluminerie (1999) et avec la méthode des scénarios que nous avons utilisée (voir chapitre VI), nous constatons que l'estimation de la firme de consultant (SNC-Lavalin, 1997) a été considérablement sous-évaluée.

Durant l'été 1999, les nouvelles estimations d'Alcan prévoyaient que, en période de pointe, 70% de la main-d'œuvre requise sur le chantier proviendrait de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean (SLSJ) et 30% seraient des travailleurs de l'extérieur de la région. De plus, notre méthode des scénarios a permis d'estimer que près de 2000 travailleurs proviendraient de l'extérieur de la région du SLSJ pour la période de pointe, soit entre janvier et juin 2000.

Trois raisons peuvent expliquer l'écart entre nos estimations et les prévisions initiales de l'étude d'impact. Tout d'abord, le nombre de travailleurs requis pour la construction du chantier a été sous-évalué dans l'étude d'impact. Ainsi, en période de

pointe, les besoins en main-d'œuvre ont presque doublé passant de 2 100 à 3 500 travailleurs. Toutefois, il faut mentionner que de nombreux problèmes ont eu lieu sur le chantier (préparation du site, grève, échéancier reporté, saturation des entreprises régionales, etc.). De plus, le coût du projet industriel est passé 1,7 à 2,9 milliards de dollars. Ensuite, la disponibilité de la main-d'œuvre régionale dans l'industrie de la construction a été surévaluée et de nombreux projets de construction industrielle ont eu lieu en même temps.

Au début du projet, la compagnie Alcan estimait qu'entre 90% à 95% des travailleurs proviendrait de la région du SLSJ (SNC Lavalin, 1997). Or, les besoins du projet ont été plus grands et c'est finalement moins de 70% des travailleurs en période de pointe qui proviennent de la région. Enfin, l'étude d'impact met l'accent sur les travailleurs de la construction et fait fi des autres travailleurs engagés dans le projet (personnel de gérance, représentant des fournisseurs, employés permanents lors de l'ouverture de l'aluminerie). Pourtant, une grande proportion de ces travailleurs provient de l'extérieur de la région du SLSJ. Par exemple, une enquête a révélé que 52% du personnel de gérance, engagé par Alcan, a déménagé à proximité du complexe industriel Alcan pour occuper leur emploi (voir chapitre VI). L'apport de population dans l'agglomération d'Alma a donc été un facteur important qui a provoqué des changements imprévus sur le parc de logements à l'échelle municipale.

1.2 Les changements observés sur le parc de logements

La construction de l'aluminerie et l'apport de population identifié dans la partie précédente ont entraîné des changements sur le parc de logements à Alma. Les principaux changements enregistrés durant les deux premières années de la construction de l'aluminerie (1999-2000) sont les suivants: dès le début de la construction du complexe industriel, plusieurs citoyens ont profité de l'occasion pour mettre en vente leur résidence. Lors de la première année de la construction de l'aluminerie, les mises en chantiers résidentielles ont augmenté. Durant la deuxième et troisième année de construction de l'aluminerie, la municipalité connaît une pénurie majeure de logements locatifs. Enfin, plusieurs citoyens habitant à proximité du chantier Alcan ont affirmé que les travaux effectués par Alcan (sautage de roc, transport de sable) ont causé des bris à leur propriété (voir plaintes et appels à Alcan, 1998-2000).

1.3 Les anticipations

En l'an 2000, la période de construction de l'aluminerie n'est pas terminée et la mise en exploitation débutera bientôt. Il est donc permis d'anticiper d'autres changements à venir sur le parc résidentiel. Tout au cours de la recherche, nous avons tenté d'identifier les changements sur le parc de logements qui pourraient s'ajouter lors de la troisième année de construction de l'aluminerie (2000) et durant les premières années de son exploitation

(2001-2002). Voici les principales anticipations: avec l'embauche des travailleurs permanents lors de la première année de la mise en exploitation de l'aluminerie, le marché de la revente de résidences dans l'agglomération d'Alma et les mises en chantier résidentielles pourraient enregistrer une croissance. Avec la demande résidentielle grandissante, la valeur marchande des résidences pourrait augmenter dans l'agglomération d'Alma. Au contraire, des facteurs comme le bruit, la dégradation du paysage ou l'augmentation de la circulation causés par la mise en place du complexe industriel Alcan (usine, voie ferrée, ligne de transmission, etc.) pourraient conduire à une dépréciation de la valeur marchande des résidences situées à proximité de ces infrastructures. En l'an 2000, avec le départ des travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région du SLSJ, le taux d'inoccupation des logements locatifs pourrait augmenter rapidement¹¹.

1.4 Les mécanismes du marché résidentiel et les changements

La recherche a permis de mettre en lumière certains mécanismes du marché résidentiel. En effet, l'apport de population entraîné par l'implantation de l'aluminerie occasionne des pressions sur le parc résidentiel. Les travailleurs engagés temporairement habitent surtout dans des logements locatifs et les travailleurs permanents optent principalement pour une résidence unifamiliale. La demande grandissante pour les

¹¹ Notons que les changements identifiés et anticipés pour l'agglomération d'Alma sont similaires à ceux enregistrés dans la municipalité de Sept-Îles qui accueillait, tout comme Alma, une aluminerie sur son territoire en 1990 (voir chapitre VII).

logements et la diminution de l'offre entraînent une rareté dans les logements locatifs disponibles, encouragent le marché de la revente, stimulent les mises en chantier résidentielles et contribuent à une augmentation de la valeur marchande des résidences et une hausse du prix des loyers. Ces nombreux changements sur le parc résidentiel peuvent favoriser une certaine activité économique mais peuvent également affecter la qualité de vie des citoyens. Les citoyens à faible revenu peuvent éprouver davantage de difficulté à se loger convenablement et à payer un logement selon leurs moyens financiers. Il importe de se demander dans quelle municipalité et dans quels secteurs se sont produits la majeure partie des changements sur le parc de logements?

1.5 Les changements sur le logement se produisent essentiellement à l'échelle municipale

Les changements sur le logement se sont principalement manifestés à l'échelle municipale, soit à Alma, ville hôte. Dans les municipalités voisines, peu de changements ont été observés. À l'échelle régionale, durant la période de construction de l'aluminerie, le marché résidentiel a enregistré certains changements. Par exemple, dans l'agglomération Chicoutimi-Jonquière, le marché de la revente et la valeur marchande des résidences affichent une croissance. Toutefois, ces changements sont davantage attribuables au contexte économique régional et provincial favorable. Lors de l'implantation d'un mégaprojet industriel, l'échelle municipale est donc le territoire à privilégier pour l'étude des changements sur le parc de logements. Toutefois, la situation géographique de la

municipalité peut jouer beaucoup dans l'intensité des impacts. En effet, dans des municipalités isolées, les impacts pourraient s'avérer plus nombreux et plus sérieux. Par exemple, Alma est une ville entourée de nombreuses municipalités à caractère rural et le centre régional Chicoutimi-Jonquière est situé à moins de 30 km. Les municipalités limitrophes ont donc pu héberger une partie des nouveaux arrivants diminuant ainsi la pression sur le parc de logements d'Alma. Pourtant, malgré ce contexte que nous pourrions qualifier de favorable à la diminution des impacts, Alma a tout de même connu des changements.

Dans l'agglomération d'Alma, certains secteurs et certains types de population sont davantage affectés par les changements résidentiels entraînés par l'implantation de l'aluminerie. Par exemple, dans le chapitre IV sur le portrait du parc de logements, des disparités spatiales entre les différents secteurs de l'agglomération d'Alma ont été identifiées. En effet, certains secteurs comme le centre-ville d'Alma regroupent une plus large population de locataires. Ces derniers proviennent souvent de classes sociales défavorisées, ont un revenu familial inférieur, sont souvent des jeunes et des personnes âgées. Ces secteurs et la population résidente sont donc plus affectés que d'autres par la pénurie de logements locatifs et l'augmentation du coût du loyer provoquée par l'arrivée des travailleurs de la construction. Durant quelle période se sont manifestés la majeure partie des impacts?

1.6 La temporalité des changements sur le parc de logements

Les impacts identifiés et anticipés tout au cours de cette recherche ont permis de faire le constat suivant: les changements sur le parc de logements se produisent principalement à court terme, soit dans les années de construction de l'aluminerie et possiblement dans les premières années de sa mise en exploitation. Ces changements qui se manifestent très rapidement (nouveaux arrivants, pénurie de logement, etc.) entraînent des difficultés dans la planification urbaine. Par contre, une impassibilité face à ces changements ou une mauvaise gestion de ceux-ci par les acteurs locaux contribuerait à prolonger, à moyen terme, les effets négatifs de ces changements. Par exemple, le cas de Sept-îles, étudié au chapitre VII, démontre que, suite à une importante pénurie de logements locatifs, les mises en chantier résidentielles ont été nombreuses. Cette construction massive de logements a entraîné une brusque augmentation du taux d'inoccupation des logements locatifs qui se fait encore sentir aujourd'hui. Dans ce cas, la grande disponibilité de logements locatifs a fait stagner la construction résidentielle et le coût du loyer. Pourtant, certaines mesures peuvent être prises pour diminuer les impacts à court et à moyen terme et ainsi favoriser une meilleure gestion du territoire et de ses ressources dans un contexte de développement durable. Lors de la construction de l'aluminerie Alma, quelles actions ont été posées par la municipalité, la compagnie Alcan et les acteurs locaux pour minimiser les changements négatifs et stimuler les retombées positives ?

1.7 Les différentes mesures adoptées par les acteurs du milieu en lien avec les changements démographiques et résidentiels

Avant la construction du complexe industriel, la compagnie Alcan, la municipalité d'Alma et la MRC Lac-Saint-Jean-Est ne prévoyaient pas d'impacts majeurs sur le parc de logements. Toutefois, avec la mise en marche du projet et l'arrivée de nombreux travailleurs dans la région, les changements sur le parc de logements sont apparus plus probables et certaines mesures ont tout de même été prises en cours de route par les différents acteurs c'est-à-dire, la compagnie Alcan, la municipalité d'Alma, la Commission de la construction du Québec et les promoteurs immobiliers régionaux. Dans les chapitres 6 et 8, ces mesures ont été identifiées à travers les différentes variables traitées. Pour des fins d'analyse des résultats, les principales mesures ont été regroupées selon trois catégories: les mesures prévisionnelles, les mesures incitatives et les mesures planificatrices.

Premièrement, les **mesures prévisionnelles** ont pour but d'anticiper ou d'estimer un phénomène dans le futur. Jusqu'à aujourd'hui, nous avons dénombré trois mesures prévisionnelles adoptées par les acteurs en lien avec la croissance démographique et le logement. Tout d'abord, au cours de la construction de l'aluminerie, Alcan a produit, à plusieurs reprises (mises à jour), des estimations sur les besoins de main-d'œuvre sur le chantier. Avec ces nouveaux chiffres, la Compagnie a réévalué régulièrement le pourcentage de travailleurs provenant de l'extérieur de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Ensuite, en relation avec les estimations d'Alcan datant de janvier 1999, la

Commission de la construction du Québec (CCQ) a produit une étude visant à évaluer la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction pour la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean en 1999. Cette étude était destinée à la direction régionale de la Commission de la construction du SLSJ pour une amélioration de la gestion de l'industrie de la construction dans la région. Cependant, ces estimations n'avaient pas pour objectif de planifier l'offre et la demande de logements. Enfin, toujours selon les estimations d'Alcan sur les besoins en main-d'œuvre, la municipalité d'Alma a effectué, au début de l'année 1999, une analyse pour évaluer le nombre et le type de logements requis pour héberger les nouveaux travailleurs. Par la suite, dans un avis public, la municipalité invitait les citoyens à leur faire part des chambres et des appartements disponibles pour la location. Ce répertoire de logements disponibles a été distribué sur le chantier pour aider les travailleurs à se loger rapidement.

Deuxièmement, une **mesure incitative** encourage les gens à adopter un comportement sans toutefois les y obliger. Dans cette catégorie, une seule mesure a été observée. En effet, la municipalité d'Alma a invité les constructeurs immobiliers à faire preuve de prudence dans les mises en chantier multifamiliales pour éviter qu'un trop grand nombre de logements demeurent vacants lors du départ des travailleurs temporaires.

Troisièmement, une **mesure planificatrice** est fondée sur un plan d'action selon des objectifs précis. Au début de l'an 2000, les promoteurs immobiliers régionaux ont mis en œuvre un plan de mises en chantier résidentielles pour le territoire almatois. L'objectif de

ce programme connu sous le nom de « Habitons Alma » est la maximisation des retombées positives sur le marché résidentiel de la région. Toutefois, ce programme a été abandonné dès les premiers mois parce que les promoteurs immobiliers ne se sont pas impliqués et que les ressources financières pour mener le projet à terme ont été insuffisantes.

Les mesures prises dans le milieu ont été essentiellement des mesures prévisionnelles afin d'évaluer l'ampleur d'un phénomène inconnu. La municipalité d'Alma est demeurée vigilante et aux aguets quant aux impacts négatifs de l'usine sur le parc de logements. Toutefois, seuls les promoteurs immobiliers régionaux actifs sur le marché résidentiel ont mis en place une mesure concrète de planification. Malgré cela, cette mesure a été abandonnée dès les premiers mois. Ce type de mesures qui rallie plan, objectif et action aurait eu avantage à être plus utilisé par d'autres acteurs dans le milieu, ce qui aurait amélioré les impacts positifs et fait diminuer les impacts indésirables.

À partir de cette discussion, pour une meilleure gestion et planification urbaines, quels sont les indicateurs à suivre pour évaluer les changements démographiques et résidentiels lors de l'implantation d'un projet industriel majeur ?

2. Les étapes d'un modèle de suivi intégrant les changements sur le parc de logements

Dans un contexte impliquant l'implantation d'un mégacomplexe industriel en milieu habité, quels sont les indicateurs appropriés à intégrer dans un modèle de suivi ou dans les futures études d'impacts sur l'environnement pour identifier les changements sur le logement? Au départ, cette interrogation a été identifiée comme la question principale de la recherche. Nous avons alors indiqué que pour trouver une réponse à cette question, il était nécessaire de répondre préalablement aux trois sous-questions suivantes:

- Quelles sont les caractéristiques du parc de logements d'Alma et des municipalités limitrophes avant la construction de l'aluminerie d'Alcan?
- Quelle sera l'importance de la migration à Alma et dans les municipalités limitrophes lors de la construction et de l'exploitation de l'aluminerie ?
- Quels seront les impacts de l'arrivée de nouveaux travailleurs temporaires et permanents et celui d'un investissement majeur sur la qualité et la disponibilité du logement, bref sur le secteur résidentiel ?

La présente recherche s'inscrit dans un programme de recherche visant à produire un modèle de suivi des impacts sociaux pour le complexe industriel Alma. Ce mémoire vise particulièrement à identifier les principaux changements sur le parc de logements engendrés par l'implantation d'un complexe industriel. En effet, les trois principales sections qui composent ce mémoire ont été analysées selon une série d'indicateurs et visait à répondre aux trois sous-questions de recherche. Selon nous, ces indicateurs sont en quelque sorte les ceux à intégrer dans un modèle de suivi sur l'évolution du marché résidentiel. Ces mêmes indicateurs pourraient également se retrouver dans de futures

études d'impacts sur l'environnement lorsqu'il s'agit de décrire le milieu humain et d'identifier d'éventuels impacts. Une liste de ces indicateurs est présentée dans l'annexe 5. Pour mettre en place un modèle de suivi des impacts résidentiels, trois étapes sont donc nécessaires :

- 1) tracer un portrait de l'aménagement du territoire et du parc de logements local ;
- 2) explorer les principales tendances de mobilités spatiales sur le territoire et estimer le nombre de nouveaux arrivants avec l'implantation du complexe industriel ;
- 3) identifier les changements engendrés par l'aluminerie et les nouveaux arrivants sur le parc de logements.

Dans la partie qui suit, le contenu de chacune de ces étapes est analysé. Ensuite, nous présentons les avantages de l'utilisation des indicateurs. Suit quelques propos sur la collecte et le traitement des données et les sources d'informations. Enfin, nos réflexions se portent vers la question suivante : qui devrait faire le suivi des changements sur le parc de logements?

2.1 Étape 1 : les portraits de l'aménagement du territoire et du parc de logements

La première étape d'un suivi consisterait à comprendre les principales composantes territoriales avant et après la construction du projet industriel. Un portrait du milieu est réalisé dans l'étude d'impact sur l'environnement. Toutefois, dans ces études, le portrait reste trop général pour permettre de bien comprendre les différentes composantes, les spécificités locales et régionales et les principales tendances qui caractérisent le territoire

affecté. Dans notre étude de cas, nous avons dû élaborer un portrait plus détaillé car dans *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma*, la description du milieu humain était trop limitée pour les fins d'un suivi (voir chapitre I).

Selon nous, la description du territoire pour un suivi sur le logement devrait comporter deux portraits de référence: un premier sur l'aménagement du territoire et un deuxième sur le parc de logements avant la construction du projet industriel à l'échelle intermunicipale. Le premier portrait sur l'aménagement du territoire serait composé principalement de trois éléments :

- 1) la localisation du territoire à l'étude et du projet industriel à l'échelle locale, régionale et provinciale.
- 2) un historique de l'occupation et des principales activités sur le territoire avant l'implantation du projet industriel.
- 3) une division du territoire à l'étude en secteurs homogènes (voir chapitre III).

Ce portrait, davantage qualitatif, peut être réalisé selon diverses sources : le schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté (MRC), le plan d'urbanisme de la municipalité d'accueil, les ouvrages historiques relatant l'évolution des municipalités concernées par le projet industriel, les savoirs des acteurs locaux concernant les caractéristiques du territoire et de ses habitants, etc.

Le deuxième portrait génère des informations sur le parc de logements et son évolution avant la construction de l'usine. Les variables à retenir sont les suivantes :

- la répartition spatiale du parc de logements ;

- les modes d'occupations du logement ;
- les types de logements ;
- les développements résidentiels ;
- le taux d'inoccupation des logements locatifs ;
- la valeur marchande des logements ;
- la valeur des logements locatifs ;
- l'état du logement ;
- l'anticipation quant aux modifications susceptibles de se produire sur la qualité de vie des différents quartiers (voir chapitre IV).

Les indicateurs sont suivis pour la municipalité qui accueille le projet industriel et pour les municipalités limitrophes. Toutefois, il est intéressant d'étudier certains indicateurs à une micro-échelle car, à l'intérieur même d'une municipalité, il existe des disparités spatiales importantes. Par exemple, en 1996, avant l'implantation du complexe industriel Alcan, la proportion de locataires est plus élevée dans les secteurs centres des municipalités de l'agglomération d'Alma (voir chapitre IV). Pour cette même période, nous avons identifié qu'une proportion de 40% des ménages locataires almatois avaient de la difficulté à payer leur logement: ils consacraient plus de 30% de leurs revenus aux dépenses pour le logement. Avec la combinaison de ces deux indicateurs, nous pouvons donc anticiper que les groupes sociaux qui seront les plus affectés par une pénurie de logements locatifs et par une augmentation du coût du loyer seront les ménages locataires qui habitent principalement le centre d'Alma.

La réalisation d'un portrait de référence est donc la première condition qui permet de faire un suivi efficace de l'évolution du parc résidentiel avec l'implantation du projet

industriel. Pour identifier les informations disponibles et non disponibles, un plan est élaboré pour suivre l'évolution du marché résidentiel à l'échelle locale à l'aide de collectes de données (voir annexe VII).

2.2 Étape 2 : les mobilités spatiales des citoyens de la région et des nouveaux travailleurs

La deuxième étape pour mettre en place un modèle de suivi sur le parc résidentiel consiste à traiter les facteurs qui ont un impact direct sur le marché du logement. Les mobilités spatiales est le principal facteur qui influence directement l'évolution du marché du logement. Une section sur les mobilités spatiales serait composée de deux principales parties: un portrait des mobilités spatiales des citoyens de la région et les scénarios de mobilités spatiales des nouveaux travailleurs. Tout d'abord, la partie sur l'état des mobilités spatiales serait réalisée selon cinq variables :

1. l'évolution démographique ;
2. les migrations ;
3. les déménagements intra-municipaux ;
4. les tendances socio-démographiques ;
5. les perspectives démographiques (voir chapitre V).

Ce portrait des mobilités est réalisé pour la municipalité qui accueille le projet industriel et les municipalités voisines. L'analyse de ces différentes variables permet de comprendre la dynamique actuelle des populations avant le projet et de dégager les principales tendances démographiques. Les données sur l'évolution démographique et les

migrations sont disponibles avec le recensement effectué par Statistique Canada. Pour être plus précis, une enquête dans le milieu peut être effectuée. Par exemple, dans l'enquête sur la qualité de vie des citoyens d'Alma réalisée dans le cadre du projet de recherche sur la *modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma* (UQAC, 1998 et 2000), une question identifiait les principales raisons qui inciteraient les gens à déménager. Les tendances démographiques au Québec sont également l'objet de plusieurs études et peuvent être résumées globalement dans cette partie. De plus, le Bureau de la statistique du Québec (BSQ)¹² produit des perspectives démographiques à long terme pour chacune des Municipalités régionales de comté (MRC) du Québec.

Ensuite, la deuxième partie qui composerait la section du suivi sur les mobilités spatiales estimerait le nombre de nouveaux arrivants à l'aide de la méthode des scénarios (voir chapitre VI). Les scénarios sont établis à partir des estimations réalisées par le promoteur concernant ses besoins en main-d'œuvre pour les périodes de la construction et de l'exploitation du projet industriel. La Commission de la construction du Québec (CCQ) est également une bonne source d'information pour établir l'offre régionale pour les travailleurs de la construction et anticiper les pénuries dans les divers bassins de main-d'œuvre et conséquemment les besoins de logements. Une enquête interne, par exemple avec le personnel de gérance prévu ou en place, peut être également un bon moyen d'évaluer la mobilité des travailleurs et les besoins en logement. Pour une meilleure estimation du nombre de nouveaux arrivants, les scénarios doivent réunir l'ensemble des

¹² Mentionnons qu'aujourd'hui, cet organisme s'appelle l'Institut de la statistique du Québec

travailleurs engagés pour les périodes de construction et d'exploitation du projet industriel (travailleurs de la construction, personnel de gérance, représentant des fournisseurs, travailleurs permanents pour l'exploitation, les travailleurs attirés par la situation économique favorable). Une mise à jour des scénarios peut être effectuée si certaines données sont modifiées ou si d'autres s'ajoutent. Ces outils de prévision devraient toujours être effectués avant la construction du projet car, non seulement ils génèrent des informations sur un phénomène encore inconnu, mais ils stimulent la réflexion et permettent une meilleure maîtrise du territoire, de son avenir et de ses diverses avenues de développement. À cette étape, la méthode des scénarios permet de mieux déterminer et prévoir les impacts qui pourraient survenir sur le parc de logements.

2.3 Étape 3 : les changements sur le parc de logements à l'échelle municipale

Enfin, la troisième étape d'un modèle de suivi identifierait les changements engendrés par le projet industriel et les nouveaux arrivants, sur le parc de logements. Dans la recherche, cette section est composée de deux cas comparables. L'analyse du marché résidentiel avant, pendant et après l'implantation du projet industriel pour d'autres municipalités ayant reçu le même type d'industrie nous apparaît nécessaire pour nous donner un point de référence et de comparaison sur les changements vécus par ces municipalités et donc possibles pour la communauté hôte. Dans cette partie, plusieurs changements démographiques et résidentiels ont été identifiés. Par exemple, avec

l'intensification de l'activité économique et avec une croissance démographique engendrée par l'implantation de l'aluminerie, le parc de logements de la municipalité de Sept-Îles a connu cinq types de changements:

1. une légère augmentation dans la revente et la valeur marchande des résidences;
2. une importante augmentation des mises en chantier résidentielles ;
3. une pénurie de logements locatifs ;
4. une forte hausse du coût des logements locatifs ;
5. une augmentation du taux de propriétaires.

Reportons-nous maintenant à l'agglomération d'Alma (voir chapitre VIII). Rappelons que dans la première étape de la mise en place d'un suivi, des indicateurs avaient été choisis pour tracer un portrait du parc de logements avant le début de la construction du complexe industriel. Ces mêmes indicateurs devraient être surveillés pour identifier les changements sur le parc résidentiel lors de l'implantation de l'usine. Cependant, certains indicateurs devraient s'ajouter. Par exemple, le marché de la revente de résidences n'a pas été traité dans la section sur le portrait du logement car cet indicateur n'était pas disponible pour la municipalité d'Alma. Pourtant, cet indicateur est pertinent car, avec l'engagement des 250 travailleurs permanents pour l'exploitation de l'aluminerie, tout porte à croire que le marché de la revente pourrait connaître d'importants changements. Les données doivent donc être recueillies et analysées pour la période de l'implantation de l'aluminerie. De plus, d'autres changements tels que les plaintes des résidents à proximité du site industriel sont à ajouter dans la section qui identifie les changements résidentiels.

En conclusion à ce point, pour suivre les changements sur le parc de logements, l'utilisation d'indicateurs est nécessaire car ils permettent d'avoir une image rapide de la situation à un moment précis et d'observer l'évolution du phénomène. Les changements sont donc identifiés très rapidement et les actions pour remédier à la situation peuvent être également prises plus rapidement et efficacement. De plus, les indicateurs permettent d'évaluer rapidement l'efficacité des mesures mises en place.

2.4 La collecte, la source et le traitement des données

Selon la source de données, les indicateurs sont disponibles à différentes périodes. Par exemple, certains indicateurs qui proviennent de sources comme Statistique Canada sont disponibles à tous les cinq ans. Ainsi, dans la recherche, les indicateurs de Statistique Canada présentés dans le portrait du logement date de 1996, et ne pourront être comparés qu'avec les données du recensement de 2001 qui seront disponibles seulement en 2002, voire en 2003. Les données du recensement de Statistique Canada permettent donc d'observer l'évolution générale du marché résidentiel. Toutefois, puisque certains impacts arrivent très rapidement, les indicateurs enregistrés sur des périodes plus courtes, par exemple par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (trimestriellement ou annuellement), sont très utiles car ils permettent d'observer les points tournants de l'évolution du marché. La combinaison de ces indicateurs mesurés à des intervalles

différents assure une meilleure compréhension du développement du parc résidentiel d'une municipalité et améliore le processus de planification urbaine.

Les données récoltées sont stockées dans une base de données informatisée pour être par la suite traitées. Le traitement assure une meilleure transmission de l'information qui est accessible rapidement. Les cartes, les graphiques et les tableaux présentés tout au long de ce mémoire sont des exemples de données qui ont été traitées. Les données géoréférencées, c'est-à-dire liées à un territoire, assure une meilleure planification urbaine. En effet, avec ces données la production de cartes est facilitée et aide à comprendre la distribution des phénomènes à l'étude sur le territoire. Par exemple, une carte représentant les développements résidentiels dans l'agglomération d'Alma, présentée dans le chapitre IV sur le portrait du parc de logements, a permis de faire les constats suivants: avant 1960, le développement résidentiel s'est principalement concentré aux centres des municipalités ; pour la période de 1961 à 1980, la partie est de l'agglomération d'Alma s'est davantage développée ; entre 1981 et 1996, le développement résidentiel se concentre davantage dans la partie ouest de l'agglomération. Sans la répartition spatiale de ces données, ces constats auraient été plus difficiles à identifier.

2.5 Qui va faire le suivi sur le parc de logements?

Maintenant que les principales étapes du suivi des impacts ont été identifiées, il importe de se poser la question suivante : qui doit mettre en place et gérer le suivi des changements sur le parc de logements engendrés par l'implantation d'un mégaprojet industriel? Au Québec, l'aménagement du territoire, dont le logement est l'une des principales composantes, est de compétences municipale et régionale. Les municipalités et les Municipalités régionales de comté (MRC) sont celles qui prennent les décisions concernant l'affectation et l'utilisation du territoire, elles accordent également les permis de construction. De plus, la question des mobilités spatiales, qui ont des effets directs sur l'évolution du marché résidentiel, est un domaine qui préoccupe depuis longtemps les collectivités locales. Or l'utilisation d'outils de planification à cet effet est pratiquement inexistante dans les municipalités et les MRC du Québec. Lors de la collecte de données pour la réalisation de la présente recherche, nous avons constaté que les municipalités connaissent de façon générale les principaux changements dans la communauté mais n'ont pas vraiment d'outils pour systématiser et évaluer les informations, ce qui rend plus difficile les prévisions et l'anticipation des changements. De plus, les informations se rapportant aux logements sont dispersées et fragmentaires. Par exemple, lorsque les citoyens ont des plaintes à formuler concernant le logement, ils ne savent à quel endroit s'adresser. En effet, certains citoyens se sont adressés à la municipalité d'Alma, d'autres ont porté plaintes à des organismes comme la *Commission des droits de la personne et des*

droits de la jeunesse. En fait, il n'existe aucun endroit particulier pour enregistrer les plaintes concernant le logement.

La mise en place d'un programme de suivi de l'évolution des changements dans le secteur de l'habitation serait donc un excellent outil de planification pour les municipalités. Lors d'un projet industriel majeur comme le complexe industriel d'Alcan à Alma, le suivi pourrait se faire en collaboration avec le promoteur privé, d'autant plus que certaines dimensions du logement peuvent s'avérer très intéressantes pour cet acteur. Par exemple, dans la présente étude de cas, le promoteur industriel, soit la compagnie Alcan, fait déjà un suivi sur l'évolution du prix des résidences dans les municipalités où sont localisées ses usines. Ce suivi vise à compenser financièrement les travailleurs qui sont relocalisés dans une autre municipalité qui affiche une valeur marchande des résidences plus élevée que la municipalité d'origine. Les intervenants concernés par la question du logement comme les offices d'habitation municipale, les comités de citoyens, les représentants de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les organismes qui s'occupent des logements sociaux, les promoteurs immobiliers pourraient également participer au suivi. Certains acteurs du milieu, tel le promoteur industriel, pourraient fournir une participation financière pour l'implantation et la gestion d'un tel suivi. La ville hôte pourrait prendre en charge la mise sur pied d'un comité réunissant tous ces intervenants. Le comité interviendrait avant, pendant et après la réalisation du projet industriel.

Lors du suivi, les changements observés sur le parc résidentiel pourraient amener les municipalités à poser des actions concrètes pour réduire les répercussions négatives (la construction massive de logements, la pénurie de logements locatifs, la hausse du coût du loyer, la discrimination pour certains types de locataires¹³, etc.) et accroître les répercussions positives (meilleure qualité du logement, logement adéquat pour les travailleurs, etc.).

Les principes sous-tendus par le concept de développement durable s'avèrent un bon cadre de référence pour évaluer l'efficacité des actions entreprises ou pour orienter celles à entreprendre dans le contexte de la mise en place d'un programme de suivi sur le parc de logements (voir chapitre II). Lorsque des actions doivent être posées pour modifier une situation ou pour maîtriser un changement, un questionnement est alors nécessaire. Voici quelques exemples de questions à auxquelles les décideurs pourraient répondre avant de poser une action: l'action satisfait-elle les besoins de logements de la population locale (disponibilité, coût, etc.)? l'action améliore-t-elle la qualité de vie des citoyens? l'action valorise-t-elle les ressources locales (utilisation optimale des terrains vacants, amélioration du stock de logements, etc.)? Quelles situations concernant l'évolution du parc de logements seraient favorables dans le futur et quelles sont les mesures à prendre pour les atteindre?

¹³ Rappelons qu'une plainte a été enregistrée à la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse* pour dénoncer le caractère discriminatoire des petites annonces dans les journaux locaux qui ciblaient les travailleurs d'Alcan pour la location des logements.

3. Les recommandations

Suite aux principaux résultats de la recherche et à la présente discussion, nous formulons quelques recommandations pour le processus québécois d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement et pour les acteurs du milieu local: 1) les recommandations pour les études d'impacts sur l'environnement lors de la planification d'un projet industriel ; 2) les recommandations pour la municipalité qui accueille un projet industriel ; 3) les recommandations pour le promoteur du projet industriel ; 4) les recommandations sur la méthodologie du suivi durant les périodes de la construction et de l'exploitation d'un projet industriel.

3.1 **Recommandations pour les études d'impacts sur l'environnement lors de la planification d'un projet industriel**

- Réaliser un portrait de référence plus détaillé sur les différentes composantes territoriales en mettant l'accent sur la situation et l'évolution du parc de logements avant l'implantation du projet industriel (voir chapitre III et IV).
- Lors de l'implantation d'un méga projet industriel, privilégier l'échelle municipale pour réaliser le portrait du parc de logements.
- Tracer un portrait des mobilités spatiales de la municipalité qui accueille le projet industriel et des municipalités limitrophes pour dégager les principales tendances et les possibilités dans l'avenir (voir chapitre V).

- En utilisant la méthode des scénarios, estimer le nombre de nouveaux travailleurs qui migreront dans la communauté de façon temporaire ou permanente pour occuper leur emploi (voir chapitre VI).
- Prendre en compte tous les types de travailleurs qui sont liés à la construction et à l'exploitation du projet industriel (exemple : travailleurs de la construction, personnel de gérance, représentants des fournisseurs, travailleurs permanents lors de l'exploitation, travailleurs indirects).
- D'après les scénarios réalisés et les études produites antérieurement pour d'autres projets, anticiper les impacts sur le parc résidentiel.

3.2 Recommandations pour les municipalités qui accueillent un projet industriel

- Mettre en place un mécanisme de suivi pour observer les changements engendrés par l'implantation du projet industriel sur le parc de logements.
- Réaliser un plan d'action à la lumière du développement durable, avec des objectifs précis et des mesures planificatrices pour freiner les impacts indésirables et pour maximiser les impacts souhaitables.
- Mettre en place un comité de suivi sur le logement qui interviendrait avant, pendant et après la réalisation du projet industriel.
- Mettre sur pied une banque de logements disponibles pour les travailleurs engagés dans le cadre du projet industriel et la mettre à jour régulièrement.

- Offrir aux citoyens un service d'enregistrement des plaintes reliées au parc résidentiel dans le cadre de l'implantation du projet industriel.

3.3 Recommandations pour les promoteurs d'un projet industriel

- Collaborer avec la municipalité pour le suivi des impacts sur le parc de logements en fournissant des données pertinentes sur les besoins en main-d'œuvre et sur les habitudes des travailleurs.
- Produire des données sur les intentions de localisation du personnel de gérance.
- Participer financièrement à l'implantation et à la gestion du suivi.

3.4 Recommandations sur la méthodologie du suivi

- Utiliser des indicateurs provenant de diverses sources.
- Stocker et traiter les données dans des bases informatiques.
- Préconiser l'emploi de données géoréférencées, c'est-à-dire des données qui sont liées au territoire.

4. L'utilité de la recherche et la pertinence d'un suivi sur le logement

L'ensemble de la recherche effectuée dans le cadre d'un programme de recherche multidisciplinaire sur le suivi des impacts sociaux démontre, à plusieurs égards, l'utilité d'effectuer un suivi lors de l'implantation d'un mégaprojet industriel en milieu habité. Soulignons que plusieurs changements ont été notés tout au cours de la recherche et qu'aucune prévision n'avait été faite lors de l'évaluation environnementale. La prise en compte du logement dans les futures évaluations environnementales constituerait selon nous une amélioration importante pour les communautés réceptrices et voisines du projet. En outre, la mise en place d'un outil de suivi à l'échelle de l'agglomération urbaine ou intermunicipales améliore la gestion et la planification urbaines. Cette planification passe également par une meilleure connaissance du milieu récepteur et contribue à l'élargissement des connaissances scientifiques dans le domaine du développement urbain. Détaillons davantage cette pertinence tant pour les décideurs, les communautés locales et le promoteur.

Tout d'abord, nous avons pu établir, tout au cours de ce mémoire, que des changements sur le parc de logements peuvent survenir lors de l'implantation d'un projet industriel majeur. Ces informations permettent d'améliorer les prévisions réalisées dans de futures évaluations d'impacts environnementales. En effet, ces dernières devraient contenir un portrait plus détaillé des différentes composantes du parc de logements de la municipalité qui accueille le projet industriel. De plus, les futures études devraient évaluer

les possibilités de changements démographiques et résidentiels sur le territoire municipal. Elles devraient aussi établir les paramètres pour la mise en place d'un suivi permettant de vérifier la justesse des prévisions réalisées dans le cadre de l'étude d'impacts et d'identifier les impacts imprévus pour la période de la construction et les premières années de la période d'exploitation.

Ensuite, le suivi est un puissant outil d'information, de planification et de formation pour les communautés. En effet, le suivi du parc de logements est une source importante de connaissances du territoire et de sa population et permet une meilleure compréhension des enjeux qui s'y rattachent. Ces connaissances facilitent le processus de prise de décision pour remédier à une situation indésirable ou maximiser les impacts positifs. Ces décisions devraient être prises en fonction des objectifs du développement durable tel que suggéré dans l'*Action 21* (voir chapitre II) afin d'améliorer la qualité de vie des citoyens et de protéger les ressources pour les générations futures.

Enfin, la recherche contribue à améliorer les connaissances scientifiques dans deux principaux domaines. Premièrement, elle accroît la connaissance des relations entre l'implantation d'un projet industriel et les changements sur le parc résidentiel. Deuxièmement, elle apporte une meilleure connaissance des mécanismes migratoires lors d'un projet industriel d'envergure. Elle a démontré que l'évolution du parc résidentiel est étroitement liée aux facteurs démographiques.

CONCLUSION

RETOUR SUR LES CHANGEMENTS RÉSIDENTIELS ENTRAÎNÉS PAR LA CONSTRUCTION DU MÉGACOMPLEXE INDUSTRIEL ALMA

Ce mémoire se veut un essai sur un modèle de suivi des changements sur le parc de logements lors de l'implantation d'un mégacomplexe industriel, un suivi à l'échelle intermunicipale réalisé en temps réel à partir du cas de l'implantation d'Alcan à Alma (Saguenay–Lac-Saint-Jean). Lors de ce suivi, nous avons confirmé une partie de l'hypothèse de recherche selon laquelle la construction et l'exploitation d'un mégaprojet industriel entraîneraient des changements sur le parc de logements à l'échelle intermunicipale. Lors de l'analyse de l'évolution du marché résidentiel pendant les deux premières années de la construction de l'aluminerie, des changements ont été identifiés. Par contre, puisque le suivi est réalisé en temps réel et que la construction du complexe industriel n'est pas encore terminée, les changements pour la période d'exploitation n'ont pu être identifiés jusqu'à ce jour. Par conséquent, les recommandations formulées dans le chapitre précédent sont incomplètes et constituent davantage un premier effort de formalisation qui éventuellement sera soumis aux acteurs locaux pour fins de discussion.

En premier lieu, cette conclusion fait état des principaux changements démographiques et résidentiels observés lors des deux premières années de la construction du complexe industriel. En deuxième lieu, des avenues sont identifiées pour poursuivre le suivi sur le parc de logements, amorcé par le biais de ce mémoire dans le cadre du programme de recherche de l'UQAC sur la *modélisation du suivi des impacts sociaux de l'aluminerie Alma*.

1. Les principaux changements démographiques et résidentiels

La présente recherche, comme d'ailleurs la littérature et les expériences précédentes, ont démontré le rôle déterminant joué par le facteur démographique dans le secteur de l'habitation. En lien avec cette variable, deux catégories de changements engendrées par l'implantation du complexe industriel Alcan ont été identifiées: les changements démographiques et les changements résidentiels.

1.1 L'implantation du complexe industriel Alcan a entraîné un apport temporaire de population dans l'agglomération d'Alma

Avant l'implantation dans la Ville d'Alma du complexe industriel Alcan, quatre municipalités de l'agglomération d'Alma (soit Alma, Delisle, Saint-Bruno et Saint-Nazaire)

affichaient un solde migratoire négatif. Les gens qui quittaient ces municipalités (émigrants) étaient donc plus nombreux que ceux qui venaient s'y installer (immigrants). Le début de la construction du complexe industriel Alcan au printemps 1998 est un évènement économique majeur qui est venu modifier ces tendances démographiques. En effet, les emplois générés par Alcan ont conduit à un apport de population important dans l'agglomération d'Alma. Ces migrations sont temporaires puisqu'une grande proportion des travailleurs repartira lorsque la période de construction du complexe industriel tirera à sa fin (en principe décembre 2000). Selon le scénario global élaboré à propos des travailleurs impliqués durant la période de construction (travailleurs de la construction, personnel de gestion, représentants des fournisseurs), lors de la période de pointe du chantier en juin 2000, le nombre de nouveaux arrivants est évalué à près de 2 000 personnes. Cependant, la disponibilité des différents corps de métier dans l'industrie de la construction au Saguenay–Lac-Saint-Jean, la demande de main-d'œuvre requise pour la construction du complexe industriel Alcan, les autres projets industriels en cours à l'échelle régionale et provinciale, sont autant de facteurs qui peuvent modifier les estimations sur le nombre de nouveaux arrivants. La réalisation de quatre scénarios (minimal, conservateur, de référence et maximal) a tenu compte d'un bon nombre de ces facteurs et a permis d'estimer le nombre de travailleurs de la construction provenant de l'extérieur de la région. Selon ces scénarios, entre 615 et 2 084 travailleurs de la construction seraient de nouveaux arrivants dans l'agglomération d'Alma durant la période de pointe du chantier (janvier à juin 2000). S'ajoute à cela le personnel de gestion qui, selon nos estimations à partir d'une enquête, a

amené 215 nouvelles personnes à s'établir temporairement dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, et plus particulièrement dans l'agglomération d'Alma. Cet apport important de population dans l'agglomération d'Alma a provoqué des changements non identifiés dans *l'Étude d'impact sur l'environnement, Projet d'aluminerie Alma*.

1.2 L'apport de population engendré par la construction du complexe industriel Alcan a provoqué des changements imprévus sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma

Au cours de la recherche, nous avons observé l'évolution du marché résidentiel avec la construction du complexe industriel Alcan. La principale source de changement qui a influencé le marché résidentiel provient de l'apport direct de population engendré par la construction du complexe industriel. En effet, en lien avec les travailleurs d'Alcan qui ont migré à proximité de l'aluminerie pour occuper leur emploi, nous avons identifié trois principaux changements sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma. Tout d'abord, plusieurs propriétaires de résidences ont profité de l'annonce de la construction de l'aluminerie pour mettre leur maison en vente dans l'espoir d'en retirer un bon prix. Pourtant, même si l'offre de résidence est plus élevée, la demande pour l'achat de résidence est demeurée stable car la majorité des travailleurs engagés pour la construction de l'aluminerie occupe leur emploi temporairement et repartiront à la fin de leur contrat. Les travailleurs ont donc opté principalement pour un logement locatif, ce qui a entraîné des changements sur ce type de logements.

Avant l'implantation du complexe industriel Alcan, le taux d'occupation des logements locatifs, indicateur étroitement lié aux constructions résidentielles, est relativement élevé dans la ville d'Alma. Dès le début de la construction du complexe, le taux chute considérablement. Durant la deuxième année de construction de l'aluminerie, il y a eu une pénurie de logements locatifs à Alma. Cette pénurie est directement attribuable aux travailleurs qui, engagés temporairement pour la période de construction de l'aluminerie, proviennent de l'extérieur de la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean. La pénurie de logements locatifs est un changement qui peut être qualifié de majeur puisqu'elle a entraîné une augmentation du coût des loyers (les intervenants dans le secteur ont identifié une hausse du coût des loyers entre 5% et 10% et une augmentation plus significative pour les chambres) et une difficulté pour la population almatoise d'accéder à un logement qui répondent à leurs besoins. Rappelons que la difficulté d'accéder à un logement correspondant aux besoins des populations peut influencer les sphères de la vie personnelle, familiale, professionnelle et sociale. Quelques citoyens ont porté plainte à la municipalité d'Alma et à la *Commission des droits de la personne* concernant la difficulté d'accès au logement lors de la période de construction du complexe industriel Alcan. Ces plaintes peuvent être interprétées comme des indications que ce changement a été vécu comme une atteinte à l'équité et à la qualité de vie.

Enfin, le troisième changement observé pour l'habitation concerne les constructions résidentielles à Alma. Lors de la première année de la construction de l'aluminerie (1998),

une augmentation significative des constructions résidentielles a été enregistrée dans la municipalité d'Alma. Cette croissance a été de courte durée. Lors de la deuxième année de la construction du complexe industriel, en 1999, le nombre de constructions résidentielles a diminué.

L'observation que des changements démographiques et résidentiels imprévus ont résulté de l'implantation du complexe industriel Alma montre toute l'importance, pour les futures études d'impacts sur l'environnement impliquant l'implantation d'un projet industriel majeur en milieu habité, d'intégrer et de documenter les facteurs démographiques et d'évaluer leurs impacts sur le secteur de l'habitation à l'échelle intermunicipale. Un programme de suivi des impacts sur le logement permet d'évaluer les prévisions réalisées dans l'étude d'impact et de mieux définir les paramètres à intégrer dans l'avenir. Dans ce contexte, quelles pourraient être les futures modalités du suivi?

2. Les modalités du suivi à venir

Le principal objectif de cette recherche était l'identification d'indicateurs pertinents pour surveiller l'évolution du secteur résidentiel lors de l'implantation d'un complexe

industriel majeur. Cet objectif a été atteint en partie¹⁴ avec la réalisation d'un portrait de référence sur l'aménagement du territoire et sur le parc de logements, avec une analyse des mobilités spatiales avant et pendant l'implantation du complexe industriel Alcan et avec l'identification et l'anticipation des changements sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma. Dans le cadre d'un futur modèle de suivi, ces indicateurs pourraient être repris par les acteurs locaux de même que par les promoteurs dans une perspective à la fois de développement urbain viable et de maîtrise du changement. Ce mémoire ne met donc pas un terme à la recherche. Au contraire, celui-ci définit plutôt les modalités d'un modèle de suivi pour observer l'évolution du marché résidentiel. Ces modalités sont articulées dans le choix des indicateurs (voir tableau annexe VI). Les modalités du suivi sont également liées au processus mis en place par les autorités locales. Nous suggérons quelques pistes de réflexion sur le sujet à la fin de cette conclusion. Cependant, nous sommes conscients que plusieurs étapes restent encore à franchir pour raffiner ces modalités et pour poursuivre la recherche.

¹⁴ Avec la surveillance de l'évolution du secteur résidentiel, nous avons identifié les indicateurs à intégrer dans un modèle de suivi lors de la période de construction. Toutefois, d'autres changements imprévus pourraient survenir lors de la période de l'exploitation de l'aluminerie et pourraient s'ajouter au modèle de suivi.

2.1 Les questions soulevées par la recherche

Si au cours de ce mémoire de maîtrise nous avons identifié clairement des changements dans le secteur de l'habitation qui sont reliés à la construction du mégacomplexe industriel Alcan à Alma, la recherche a par ailleurs soulevé plusieurs autres questions qui mériteraient une réponse scientifique. Ainsi, l'embauche des 250 travailleurs permanents pour l'exploitation de l'aluminerie (2000-2001) pourrait-elle entraîner d'autres changements sur le parc résidentiel, notamment au niveau du marché de la revente, de la valeur marchande des résidences et des constructions résidentielles?

Pour répondre à ces questions, la poursuite de la recherche est essentielle¹⁵. En effet, le marché de la revente de résidences, la valeur marchande résidentielle, les constructions résidentielles, le taux d'inoccupations des logements locatifs, le prix des loyers et les rénovations résidentielles sont les principaux indicateurs résidentiels à surveiller pour les prochaines années, soit jusqu'en 2003. Pour une meilleure compréhension de l'évolution du parc de logements avant, pendant et après l'implantation du complexe industriel, les données du recensement de 2001 seront très utiles. Avec ces données, nous pourrions davantage observer et analyser l'évolution du marché résidentiel, en particulier pour les quatre municipalités limitrophes d'Alma, Statistique Canada étant l'une des rares sources produisant des données sur le logement et les mobilités pour ce

¹⁵ Ce qui par ailleurs n'impliquerait pas beaucoup d'efforts et de moyens financiers car la structure du modèle de suivi est déjà en place.

territoire. Concernant les mobilités spatiales, nous suggérons la réalisation d'un questionnaire auprès des employés qui seront engagés pour la période d'exploitation afin de connaître leur intention de localisation résidentielle. Cette enquête pourrait être similaire à celle produite dans la présente recherche concernant le personnel de gestion.

Le chapitre VI sur les mobilités spatiales des nouveaux arrivants dans l'agglomération d'Alma visait à produire des scénarios démographiques pour estimer le nombre de travailleurs d'Alcan qui migreraient de façon temporaire ou permanente dans l'agglomération d'Alma. Ces scénarios ont permis de déterminer l'impact de cet apport de population sur le parc de logements. Ces estimations pourraient également servir dans le cadre de d'autres études visant à identifier les conséquences de l'implantation du complexe industriel sur l'aménagement du territoire, le transport et autres services publics (éducation, santé, loisirs, etc.). En effet, avec l'implantation du mégacomplexe industriel, l'utilisation du territoire de certains secteurs dans l'agglomération d'Alma pourraient enregistrer des changements majeurs (secteur industriel, commercial, touristique et agricole). Par exemple, les nouveaux arrivants ont des besoins de consommation créant ainsi une pression sur les services, les commerces et les équipements publics de la municipalité, ce qui entraîne plusieurs impacts (implantation de nouvelles entreprises, délabrement des services, rénovations commerciales, etc.). Les scénarios sur le nombre de nouveaux arrivants peuvent également contribuer à évaluer le nombre de nouveaux véhicules sur les routes régionales et ainsi identifier les impacts de l'engorgement de ces routes. De plus, comme il

est documenté dans la littérature, l'apport de nouvelle population dans un milieu donné peut entraîner des problèmes et des conséquences sur le plan social (conflits, problèmes sociaux et de santé, disparité sociale et spatiale, etc.). Toutefois, nous n'avons pas eu l'occasion d'approfondir cette question dans le cadre de ce mémoire.

2.2 Le suivi du parc de logements par les planificateurs municipaux

La présente recherche a mis en place la structure et les outils pour réaliser un suivi sur le logement. En effet, le suivi des indicateurs sur le logement a conduit à la réalisation d'une base de données informatisée et géoréférencée utile à des fins de gestion et de planification urbaine. Avec cette base de données, le stockage des données, la production d'information et l'analyse spatiale est facilitée et permet une surveillance adéquate de l'évolution des indicateurs sur le logement. Le prochain défi découlant de cette recherche sera donc de continuer le suivi sur le parc de logements de l'agglomération d'Alma. Nous avons recommandé que les planificateurs municipaux d'Alma s'approprient les modalités de ce suivi afin d'évaluer les changements sur le parc de logements engendrés par l'implantation du complexe industriel Alcan en vue d'une planification urbaine et d'un développement local viable. En outre, puisque les mobilités spatiales sont de précieux indicateurs du dynamisme d'une municipalité et que le marché du logement est complexe,

qu'il évolue rapidement et qu'il est souvent imprévisible, le suivi du parc de logements s'avère très utile pour améliorer la planification et la gestion urbaine de la municipalité.

Dans ce contexte, le suivi serait également très utile pour d'autres municipalités et ce, même si elles n'accueillent pas de projet industriel majeur. Les informations disponibles produites en temps opportun sur l'évolution du marché résidentiel constituent une aide à la prise de décision. Les municipalités sont alors plus aptes à mettre en œuvre des mesures pour atténuer les impacts indésirables sur le logement et pour optimiser les impacts souhaitables. Certaines mesures adoptées par les intervenants régionaux ont été abordées rapidement au cours de la recherche. Il serait intéressant qu'une prochaine recherche s'intéresse davantage à ces questions, ce qui permettrait d'identifier des mesures efficaces pour une meilleure gestion des changements sur le parc de logements dans le contexte du développement régional viable.

ANNEXE I

DÉFINITIONS DE STATISTIQUE CANADA ET CALCULS D'APRÈS LES DONNÉES DE STATISTIQUE CANADA

1. Les définitions de Statistique Canada

Logement :

« Ensemble de pièces d'habitation qu'une personne ou un groupe de personnes habite ou pourrait habiter » (Statistique Canada, 1997 : 171).

Maison individuelle non attenante :

« Logement individuel qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Une maison individuelle non attenante est entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Maison jumelée :

« Un de deux logements réunis côte à côte (ou de l'arrière à l'avant), mais qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Un logement jumelé n'a aucun logement au-dessus ou en dessous et les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Maison en rangée :

« Logement dans une rangée d'au moins trois logements réunis côte à côte (ou parfois réunis par un des côtés d'un logement et l'arrière d'un autre logement) comme une maison en bande ou une maison-jardin, mais sans aucun autre logement au-dessus ou en dessous » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Appartement ou plain-pied dans un duplex non attenant :

« Un de deux logements superposés mais qui n'est joint à aucun autre logement ou construction (sauf à son propre garage ou hangar). Les deux unités réunies ne sont jointes à aucun autre logement par l'arrière, l'avant ou les côtés et sont entourées d'espaces libres » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus :

« Logement dans une tour d'habitation qui a cinq étages ou plus » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages :

« Logement joint à d'autres logements ou à d'autres locaux commerciaux ou non résidentiels dans un immeuble de moins de cinq étages » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Autre maison individuelle attenante :

« Logement individuel qui est joint à une autre construction et qui ne se classe dans aucune autre catégorie. Il peut s'agir, par exemple, d'un logement individuel joint à une construction non résidentielle, comme un magasin ou une église, ou occasionnellement à une autre construction résidentielle, comme un immeuble d'appartements » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Habitation mobile :

« Logement individuel conçu et construit pour être transporté sur son propre châssis et que l'on peut déplacer sans grand délai. Il peut être placé sur des fondations temporaires comme des blocs, des poteaux ou un support préparé à cet effet, qui peuvent être recouvertes d'une jupe » (Statistique Canada, 1997 : 180).

Âge des logements :

« Période au cours de laquelle l'immeuble ou le logement a été construit » (Statistique Canada, 1997 : 179).

Valeur du logement :

« Montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait son logement. Il s'agit de la valeur du logement entier, y compris celle du terrain et de toute autre construction telle qu'un garage, sur la propriété » (Statistique Canada, 1997 : 182).

Principales dépenses de propriété :

« Principales dépenses de propriété sous forme de pourcentage du revenu du ménage » (Statistique Canada, 1997).

Ménages :

« Personne ou groupes de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un même logement et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada. Il peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), avec ou sans autres personnes hors famille de recensement, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule » (Statistique Canada, 1997).

Les réparations majeures :

« Variable indiquant si, selon le répondant, le logement nécessite des réparations (à l'exception des rénovations ou ajouts souhaités) » (Statistique Canada, 1997 : 170).

L'entretien régulier :

« L'entretien régulier correspond à des travaux comme la peinture, le nettoyage du système de chauffage, etc. » (Statistique Canada, 1997 : 170).

Les réparations mineures :

« Des réparations mineures sont nécessaires dans les cas suivants : carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc. Il faut effectuer des réparations majeures lorsque la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, que la charpente des murs, des planchers ou des plafonds doit être réparée, etc. » (Statistique Canada, 1997 : 170).

Mobilité – Lieu de résidence 5 ans auparavant :

« La mobilité est déterminée d'après le lien entre le domicile habituel d'une personne le jour du recensement et son domicile habituel cinq ans plus tôt.

Les personnes n'ayant pas déménagé sont celles qui, le jour du recensement, demeuraient à la même adresse que celle où elles résidaient cinq ans plus tôt.

Les non-migrants sont des personnes ayant déménagé qui, le jour du recensement, demeuraient dans une SDR autre que celle où elle résidaient cinq ans plus tôt (migrants internes) ou qui résidaient à l'extérieur du Canada cinq ans plus tôt (migrants externes) » (Statistique Canada, 1997)

2. Les calculs d'après les données de Statistique Canada**La densité du logement :**

Le nombre de logements / superficie au km²

Croissance du parc de logements 1986-1996 :

100 – (le nombre de logements en 1986 x 100 / le nombre de logements en 1996)

Proportion de logements locatifs:

(Nombre de logements locatifs / Nombre total de logements) X 100

Évolution de la proportion de logements locatifs 1986-1996:

100 – (le nombre de logements locatifs en 1986 x 100 / le nombre de logements locatifs en 1996)

Proportion des différents types de logement :

(Nombre de logements selon le type / Nombre total de logements) X 100

Proportion des logements construits au cours d'une période :

(Nombre de logements construits dans cette période / Nombre total de logements) X 100

Évolution de la valeur marchande des logements 1986-1996:

Valeur des logements en 1996 – valeur des logements en 1986

Proportion de l'origine et de la destination des migrants :

(Nombre de migrants provenant de la région / Nombre total de migrants) X 100

(Nombre de migrants déménageant dans la région / Nombre total de migrants) X 100

Proportion de déménagements 1991-1996 :

(Nombre de personnes qui ont déménagé entre 1991 et 1996 / Nombre total de personnes) X 100

ANNEXE II

LES DÉFINITIONS ET LES MÉTHODES DE L'ENQUÊTE DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

1. Enquête sur les taux d'inoccupation

Tous les ans en octobre et avril, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue une enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée auprès d'un échantillon dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. Les résultats de la présente publication reflètent la situation des immeubles d'appartements locatifs de trois unités et plus présents sur le marché depuis au moins trois mois.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place et les renseignements sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est effectuée durant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

« **But :** Cette enquête vise à obtenir des estimations fiables des taux d'inoccupation sur le marché locatif.

Fréquence : L'enquête est menée semestriellement, en avril et octobre

Univers de l'enquête : L'univers de l'enquête des logements vacants comprend tous les immeubles de logements locatifs de trois unités et plus.

Échantillon de l'enquête : Un échantillon d'immeubles appartements privés est prélevé de la liste de l'univers de l'enquête. En principe, les résultats sont fiables au niveau de la zone d'enquête. Dans les agglomérations, les proportions des échantillons varient selon la zone d'enquête. Les proportions d'échantillons sont plus élevées dans les zones les plus petites. Au niveau de la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière, la proportion des immeubles privés de l'univers de l'enquête s'établit à 52,6%. Quant aux principaux centres du Lac-St-Jean, l'enquête a porté sur l'univers au complet.

Tous les immeubles locatifs d'initiative publique dans l'univers sont contrôlés dans le cadre de l'enquête » (Société canadienne d'hypothèques et de logement).

1. Enquête sur les loyers

« Cette enquête vise à obtenir des estimations fiables des loyers du marché (disponible dans l'enquête d'octobre).

Échantillon de l'enquête : En se servant de l'échantillon de l'enquête sur les taux d'inoccupation, des renseignements sont recueillis sur les loyers de chaque immeuble d'initiative privée contrôlé dans le cadre de l'enquête » (Société canadienne d'hypothèques et de logement).

3. Les définitions

« **Logement inoccupé:**

un logement est considéré inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inoccupé et immédiatement disponible pour location.

Loyer:

les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens indiqués dans la publication correspondent à la moyenne des loyers de différents logements dans le secteur du marché. Ces logements peuvent comprendre une partie ou la totalité des services » (SCHL, 1999).

ANNEXE III

NOTIONS ET CALCULS SUR LES MIGRATIONS

Pour aider à la compréhension de cette partie, il est important d'expliquer la méthode de Statistique Canada qui permet de déterminer le nombre de migrants. Les migrants sont une composante de la mobilité.

« La mobilité est déterminée d'après le lien entre le domicile habituel d'une personne le jour du recensement [en 1996] et son domicile habituel cinq ans plus tôt [en 1991]. Il s'agit d'une personne n'ayant pas déménagé si son domicile n'a pas changé dans l'intervalle; sinon, il s'agit d'une personne ayant déménagé. [...] Dans la catégorie des personnes ayant déménagé, on peut également distinguer les non-migrants et les migrants; cette distinction correspond au statut migratoire » (Statistique Canada).

Les non-migrants sont des personnes qui ont déménagé mais qui sont demeurées dans la même municipalité 5 ans auparavant. Dans cette section, nous ne tiendrons pas compte de ceux-ci. Notre attention porte sur les migrants qui, toujours selon Statistique Canada, sont des personnes qui demeuraient dans une autre municipalité en 1996 que celle où elles résidaient cinq ans plus tôt, soit en 1991. De plus, pour chacune des municipalités étudiées, le solde migratoire annuel (‰) sera calculé. Ce taux peut-être positif ou négatif; il est positif si l'immigration l'emporte sur l'émigration et négatif dans le cas contraire. Il est calculé comme suit (Noin et Thumerelle, 1995 : 95) :

Solde migratoire annuel (‰) :

(nombre total d'entrants entre 1991 et 1996 - nombre total de sortants entre 1991 et 1996) / population (référence de 1991) / 5 ans (qui est le nombre d'années entre 1991 et 1996) * 1000.

Un autre élément à retenir est la distinction entre les émigrants et les immigrants. Les émigrants sont ceux qui quittent leur municipalité (sortants). Les immigrants sont ceux qui arrivent dans une municipalité (entrants). Le terme migration désigne l'ensemble des émigrations et immigrations.

ANNEXE IV

LA MÉTHODE DE CALCUL DES DIFFÉRENTS SCÉNARIOS SUR LE NOMBRE DE TRAVAILLEURS QUI PROVIENNENT DE L'EXTÉRIEUR DE LA RÉGION DU SLSJ

1. Le scénario 1 : minimal

Pour calculer le scénario 1, nous avons fait l'hypothèse que l'ensemble des travailleurs de la construction actifs dans le secteur industriel pour la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean était disponible. De ces travailleurs, nous avons soustrait le nombre de travailleurs que le chantier Alcan requiert pour chaque métier et pour chaque mois. Par exemple, si le nombre d'électriciens actifs dans le secteur industriel dans la région est de 50 et que les besoins d'Alcan sont de 70 en décembre 1999, il y aura donc une pénurie de 20 travailleurs (70 – 50).

2. Les scénarios 2, 3 et 4

Les données d'Alcan et de la Commission de la construction du Québec (CCQ) ont servi pour réaliser les scénarios 2, 3 et 4. Premièrement, les données sur les besoins de main-d'œuvre d'Alcan par métier et par mois ont été utilisées. Deuxièmement, l'*Étude d'impact régional, projet de construction de l'aluminerie Alcan à Alma* réalisée par la CCQ identifie les écarts entre l'offre et la demande de main-d'œuvre régionale en 1999 pour 16 métiers. Dans cette étude, les écarts sont qualifiés selon trois catégories: léger, moyen et très important. Un écart léger correspond à une pénurie de la main-d'œuvre entre 1% à 33% du nombre total de travailleurs actifs en 1998. Un écart moyen correspond à une pénurie entre 34% et 66% du nombre total de travailleurs actifs en 1998. Un écart très élevé correspond à une pénurie entre 67% à 100% du nombre total de travailleurs actifs en 1998. Nous avons utilisé ces écarts pour calculer les scénarios.

Pour le scénario 2, nous avons retenu les pourcentages minimaux : léger correspondant à 1%, moyen à 34% et très important à 67%. Pour le scénario 3, nous avons retenu les pourcentages moyens : léger correspondant à 16%, moyen à 50% et très important à 83%. Pour le scénario 4, nous avons retenu les pourcentages maximaux : léger correspondant à 33%, moyen à 66% et très important à 100%.

Écarts	Scénario conservateur (2)	Scénario de référence (3)	Scénario maximal (4)
Léger	1%	16%	33%
Moyen	34%	50%	66%
Très important	67%	83%	100%

Pour faciliter la compréhension, représentons la méthode de calcul du scénario 3 sous la forme d'un problème écrit.

En 1999, dans l'industrie de la construction au Saguenay–Lac-Saint-Jean, les charpentiers-menuisiers sont au nombre de 662. L'étude de la CCQ indique un écart léger entre l'offre et la demande pour ce groupe de travailleurs durant l'année 1999. Dans le scénario 3, un écart léger équivaut à 16%. Ce qui signifie que lorsque le nombre de charpentiers-menuisiers requit sur le chantier Alcan est à son maximum, soit en août 1999 où 269 charpentiers-menuisiers sont présents sur le chantier, la pénurie de main-d'œuvre pour ce groupe de travailleurs est évaluée à 16%. Donc, en août 1999, 43 charpentiers-menuisiers proviendront de l'extérieur de la région (16% de 269 travailleurs est égal à 43). Il y a donc 226 charpentiers-menuisier de disponibles dans la région pour travailler sur le chantier Alcan ($269 - 43 = 226$). Pour chacun des mois sur le chantier, nous faisons l'hypothèse que 226 travailleurs sont disponibles pour travailler sur le chantier Alcan, le reste provenant de l'extérieur de la région.

ANNEXE V

QUESTIONNAIRE ADMINISTRÉ AU PERSONNEL DE GESTION PROJET DE L'ALUMINERIE ALMA

ANNEXE VI

Liste des variables et indicateurs pour un modèle de suivi des impacts sur le logement

Les tableaux suivants présentent les variables et les indicateurs utilisés dans les trois sections de ce mémoire. Ils sont composés des variables et des indicateurs à surveiller dans un modèle de suivi sur le logement dans le cadre de l'implantation d'un projet industriel en milieu habité. La période de la collecte de données ainsi que la zone d'observation de l'indicateur sont indiquées. La source indique la provenance des données. La collecte fait référence à la durée pour lesquelles les données sont disponibles. Par exemple, les données de Statistique Canada sont disponibles à tous les cinq ans.

SECTION A

PORTRAIT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE					
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>Période</i>	<i>Zone¹</i>	<i>Source</i>	<i>Collecte (années)</i>
Localisation spatiale	Définition du territoire à l'étude, caractéristiques du projet industriel	1997	M, R et P	Étude d'impacts, schéma d'aménagement	—
L'occupation historique du territoire et principaux usages	Origine des municipalités, Hydrographie, les usages industrielles, commerciales, agricoles et touristiques	Fin du XIX à aujourd'hui	M	Ouvrages historiques, Plan d'urbanisme, Schéma d'aménagement	—
Usages des différents secteurs	Types d'usages	1997	SD et M	Plan d'urbanisme, Schéma d'aménagement	—
PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS					
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>Période</i>	<i>Zone</i>	<i>Source</i>	<i>Collecte</i>
Répartition spatiale du parc de logements	Nombre de logements	1996	M	Stat. Can	5
	Densité du logement	1996	M	Stat. Can.	5
	Croissance du parc de logements	1986-1996	M	Stat. Can	5
Modes d'occupation du logement	Proportion de locataires et de propriétaires	1996	SD et M	Stat. Can	5
	Évolution de la proportion de locataires et propriétaire	1986-1996	M	Stat. Can	5
Types de logements	Proportion des différents types de logements	1996	M	Stat. Can	5
	Nombre de résidences secondaires	1998	M	Ville d'Alma	N.D.
Développements résidentiels	Proportion de logements construits selon les périodes	1890-1996	SD et M	Stat. Can	5
	Evolution du nombre de mises en chantiers résidentielles	1988-1996	M	Ville d'Alma	1
	Nombre de terrains disponibles pour de futures constructions	1998	M	MRC LSJE	—

¹ SD = Secteur de dénombrement ; M = Municipale ; MRC = Microrégionale ; R = Régionale ; P = Provinciale

Taux d'inoccupation des logements locatifs	Evolution du taux d'inoccupation des logements locatifs	1990-1996	M	SCHL	6 mois
	Taux d'inoccupation des logements locatifs par type	1996	M	SCHL	6 mois
	Proportion des logements locatifs par type	1996	M	SCHL	6 mois
Valeur marchande des logements	Valeur marchande des logements	1996	SD et M	Stat. Can	5
	Évolution de la valeur marchande du logement	1986-1996	M	Stat. Can	5
Valeur des logements locatifs	Évolution du prix mensuel du loyer par type	1990 et 1997	M	SCHL	1
	Proportion des ménages locataires consacrant 30% et plus de leur revenu au loyer	1996	M	Stat. Can	5
	Proportion des résidents ayant répondu que l'état du logement affectait négativement leur qualité de vie	1998	M	Enquête Qual. de vie	—
Anticipation de la qualité de l'environnement des quartiers	Proportion des résidents qui ont répondu que la qualité de l'environnement de leur quartier allait se dégrader, rester stable ou s'améliorer	1998	SD et M	Enquête Qualité de vie	—

SECTION B

PORTRAIT DES MOBILITÉS SPATIALES					
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>Période</i>	<i>Zone</i>	<i>Source</i>	<i>Collecte (années)</i>
Évolution démographique	Nombre d'habitants	1981-1996	M	Stat. Can	5
Migrations	Soldes migratoires	1991-1996	M	Stat. Can	5
	Proportion de l'origine et de la destination des migrants	1991-1996	M	Stat. Can	5
	Principaux flux des échanges migratoires	1991-1996	M	Stat. Can	5
	Soldes migratoires selon l'âge	1991-1996	MRC	MRC et Stat. Can	5
	Évolution du nombre d'étudiants au Cégep	1980-1996	Cégep	Cégep	1
Déménagements intra-municipaux	Proportion de déménagements	1996	M	Stat. Can.	5
	Raisons de déménager et de ne pas déménager	1998	M	Enquête Q. de vie	—
	Proportion de propriétaires et de locataires désirant déménager	1998	M	Enquête Q. de vie	—
	Age des locataires	1998	M	Enquête Q. de vie	—
	Revenu des locataires et des propriétaires	1998	M	Enquête Q. de vie	—

	Mobilité des locataires et des propriétaires	1998	M	Enquête Q. de vie	—
Tendances socio-démographiques	Évolution de la taille des ménages	1986-1996	M	Stat. Can	5
	Évolution de la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus	1986-1996	M	Stat. Can	5
	Évolution de la taille des logements	1986-1996	M	Stat. Can	5
	Évolution de la proportion des propriétaires	1986-1996	M	Stat. Can	5
Perspectives démographiques	Perspectives de l'évolution de la population	1991-2016	MRC	Bureau stat. Qué.	—
	Perspectives de l'évolution des ménages	1991-2016	MRC	Bureau stat. Qué.	—

SCÉNARIO DE MOBILITÉS SPATIALES DES NOUVEAUX TRAVAILLEURS					
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>Période</i>	<i>Zone</i>	<i>Source</i>	<i>Collecte</i>
Les travailleurs de la construction	Nombre de salariés actifs dans la construction et dans le secteur industriel	1999	R	CCQ	1
	Nombre de travailleurs de la construction	1996	M	Stat. Can	5
Personnel de gérance	Proportion d'hommes et de femmes	2000	—	Enquête	—
	Age	2000	—	Enquête	—
	Niveau de scolarité	2000	—	Enquête	—
	L'année du déménagement	2000	—	Enquête	—
	Lieu de provenance	2000	—	Enquête	—
	Lieu de résidence pendant la durée de leur contrat	2000	—	Enquête	—
	Nombre de personnes qui ont déménagé avec les travailleurs	2000	—	Enquête	—
	Nombre de nouveaux ménages et de nouveaux résidents	2000	—	Enquête	—
	Type de logement habité	2000	—	Enquête	—
	Critère dans le choix d'un logement	2000	—	Enquête	—
	Appréciation du coût du logement	2000	—	Enquête	—
	Difficulté de trouver un logement	2000	—	Enquête	—
	Déménagement après la fin du contrat	2000	—	Enquête	—
	Lieu de résidence des travailleurs n'ayant pas déménagé	2000	—	Enquête	—
Représentants des fournisseurs	Nombre de représentants fournisseurs engagés sur le chantier	1999-2001	—	Alcan	—
Travailleurs permanents pour l'exploitation	Nombre de travailleurs engagés pour l'exploitation	2000	—	Alcan	—
	Lieu d'habitation des travailleurs permanents actuels	1998	M et MRC	Alcan	—
Migration d'ordre économique	Établissement de nouvelles entreprises	—	—	Milieu	—
	Estimation nombre emplois indirects	—	—	Études, milieu	—
	Diminution des taxes des contribuables	—	—	Études, milieu	—

Scénario Global	Nombre de travailleurs extra régional (ensemble des travailleurs)	1999- 2001	—	Alcan, enquête, CCQ	—
-----------------	--	---------------	---	------------------------	---

SECTION C

LES CHANGEMENTS ENGENDRÉS PAR L'IMPLANTATION D'UNE ALUMINERIE SUR LE PARC DE LOGEMENTS DE QUATRE MUNICIPALITÉS AU QUÉBEC : BÉCANCOUR, DESCHAMBEAULT, LATERRIÈRE ET SEPT-ÎLES.					
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>Période</i>	<i>Zone</i>	<i>Source</i>	<i>Collecte (années)</i>
Croissance démographique	Évolution du nombre d'habitants	1981-1996	M	Stat. Can	5
Croissance résidentielle	Évolution du nombre de logements	1981-1996	M	Stat. Can	5
Les logements locatifs	Évolution de la proportion de logements locatifs	1981-1996	M	Stat. Can	5
Valeur des résidences	Évolution de la valeur des résidences	1981-1996	M	Stat. Can	5
Mobilité de la population	Évolution du nombre de personnes qui ont déménagé	1981-1996	M	Stat. Can	5
Marché de la revente	Nombre de résidences vendues	1991-1997	M	SCHL	1
Valeur marchande des résidences	Évolution de la valeur des résidences	1991-1997	M	SCHL	1
Développements résidentiels	Évolution du nombre de mises en chantier résidentielles	1988-1999	M	SCHL	1
Taux d'inoccupation des logements locatifs	Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs	1987-1999	M	SCHL	1
Mises en chantier de logements locatifs	Évolution du nombre de mises en chantier de logements locatifs	1988-1999	M	SCHL	1
Valeur des logements locatifs	Évolution de la valeur des logements locatifs	1989-1999	M	SCHL	1
	Coût des loyers selon le type de logements	1988-1999	M	SCHL	1

LE CAS DE L'AGGLOMÉRATION D'ALMA : LES IMPACTS PRÉSENTS ET FUTURS DE L'IMPLANTATION D'UNE ALUMINERIE SUR LE PARC DE LOGEMENTS					
<i>Variables</i>	<i>Indicateurs</i>	<i>Période</i>	<i>Zone</i>	<i>Source</i>	<i>Collecte</i>
Marché de la revente de résidences	Évolution du nombre de résidences mis en vente	1997-1999	M	Observations des citoyens et intervenants du milieu	—
	Nombre de résidences vendues	1997-1999	M	Les évaluations B.T.F	1
	Nombre de maisons unifamiliales vendues	1997-1999	M	SCHL	1
	Nombre de résidences vendues par secteur	1997-1999	SD	Enquête	1

	Valeur des résidences dans les secteurs les plus populaires	1997-1999	SD	Enquête	1
Valeur marchande des résidences	Prix moyen de l'évaluation municipale, du prix demandé et du prix vendu	1997-1999	M	Enquête	1
	Nombre de résidences vendues selon le prix de la valeur marchande	1997-1999	M	Enquête	1
	Valeur marchande des résidences (cottages et bungalows)	1997-1999	M	Alcan	1
	Valeur marchande des maisons détachées et jumelées	1997-1999	M	SCHL	1
Développements résidentiels	Évolution du nombre de constructions résidentielles	1997-1999	M	Ville d'Alma	1
	Évolution de la valeur des mises en chantier unifamiliales	1997-1999	M	Ville d'Alma	1
Taux d'inoccupation des logements locatifs	Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs	1997-1999	M	SCHL	6 mois
	Taux d'inoccupation des logements par type	1999	M	SCHL	6 mois
Valeur des logements locatifs	Évolution du loyer mensuel des logements	1997-1999	M	SCHL	1
L'état du logement	Évolution du nombre de permis octroyés pour les rénovations	1997-1999	M	Ville d'Alma	1
	Évolution de la valeur des permis octroyés pour les rénovations	1997-1999	M	Ville d'Alma	1
	Nombre de plaintes enregistrées par Alcan concernant les bris aux logements	1998-2000	SD	Alcan	1
	Les logements locatifs créés lors de rénovations résidentielles	1997-1999	M	Ville d'Alma	1

QUESTIONNAIRE POUR LE PERSONNEL DE GESTION

Projet de l'aluminerie Alma

Question 1.

Quel est votre sexe?

✓ Féminin ✓ Masculin

Question 2.

Quel âge avez-vous?

Question 3.

Quel est votre dernier niveau d'études?

Question 4.

✓ Quelle est la durée de votre contrat pour le projet de l'aluminerie Alma?

Début du contrat : mois : année:

Fin du contrat : mois : année:

Question 5.

Depuis que vous travaillez pour le projet de l'aluminerie Alma, avez-vous un nouveau lieu de résidence?

✓ Oui Ex: Vous avez loué une chambre ou un appartement pour résider la semaine; Vous avez acheté une nouvelle maison; etc. (si vous répondez oui, passez à la question 6)

✓ Non Ex: J'habite toujours dans le même logement qu'auparavant (si vous répondez non passez à la question 17 à la page 6)

Question 6.

Quand avez-vous déménagé?

Mois : Année:

Question 7.

Avant votre contrat pour le projet de la nouvelle aluminerie, dans quelle municipalité et quelle région habitez-vous ?

Municipalité : Région :

Question 8.

Durant votre contrat pour le projet de la nouvelle aluminerie, dans quelle municipalité et quelle région habitez-vous?

Municipalité : Région :

Question 9.

Avez-vous déménagé seul ou avec les membres de votre famille?

- ✓ Seulement moi
- ✓ Avec les membres de ma famille

Combien de personnes ont déménagé, incluant vous-mêmes?

Question 10.

Quel type de logement habitez-vous durant votre contrat pour le projet de l'aluminerie d'Alma?

- ✓ J'ai acheté une maison
- ✓ J'ai loué une maison
- ✓ J'ai loué un appartement
- ✓ J'ai loué une chambre
- ✓ J'ai construit une maison
- ✓ Je reste chez des parents
- ✓ Autres:

Question 11.

Quels ont été les critères déterminants pour le choix de votre logement? Classez les critères suivants par ordre d'importance, 1 étant le critère le plus important...

- ✓ La proximité de mon travail
- ✓ Le coût du logement accessible
- ✓ Le logement était confortable et correspondait à mes besoins
- ✓ Le quartier était agréable
- ✓ Autres:

Question 12.

Considérez-vous que le coût de votre logement est:

- ✓ très acceptable
- ✓ acceptable - raisonnable
- ✓ excessif
- ✓ Autres:

Question 13.

Par rapport à la recherche d'un logement, quelle est l'affirmation, parmi les suivantes, qui vous convient le mieux?

- ✓ J'ai trouvé un logement convenable très rapidement
- ✓ J'ai trouvé un logement convenable après une longue recherche
- ✓ Je n'ai pas trouvé de logement qui convenait à tous mes besoins
- ✓ Autres:

Question 14.

Après la fin de votre contrat pour le projet de l'aluminerie, pensez-vous déménager?

✓ Oui

Dans quelle municipalité et quelle région pensez-vous déménager?

Municipalité :

Région :

✓ Non

✓ Peut-être

Question 15.

Pour vous rendre à votre lieu de travail, quel(s) moyen(s) de transport utilisez-vous?

✓ automobile personnelle

✓ covoiturage

✓ vélo, marche

✓ Autres:

Question 16.

Le temps requis pour vous rendre au travail ou en revenir, est-il modifié par la densité de la circulation routière?

✓ non pas du tout

✓ légèrement

✓ oui assez

✓ oui beaucoup

✓ Autres:

Question 17.

Dans quelle municipalité et quelle région habitez-vous?

Municipalité :

Région :

Question 18.

Après votre contrat pour le projet de l'aluminerie, pensez-vous déménager?

✓ Oui

Dans quelle municipalité et quelle région pensez-vous déménager?

Municipalité :

Région :

✓ Non

✓ Peut-être

Question 19.

Si vous déménagez, le ferez-vous seul ou avec les membres de votre famille?

✓ Seulement moi

✓ Avec les membres de ma famille

Combien de personnes déménageront, incluant vous-même?