



Ville de Grande-Rivière - Écoquartier *J-A Gagnon*  
-  
Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Étude de marché sur les besoins immobiliers | juin 2021



## Étude de marché sur les besoins immobiliers



Nancy Jalbert, CPA, CA  
Associée – Conseil en management

2 juin 2021

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie s.e.n.c.r.l., 2017, 2020.

- Ne pas penser ce développement immobilier exclusivement sur la base d'une ouverture de rue ou d'un octroi de terrains. Il faut le développer autour d'un **concept d'habitation** pour augmenter l'attractivité pour des nouveaux résidents potentiels :
- De nouveaux modèles comme les écoquartiers, les coopératives de propriétaires, les mini-maisons ou d'autres concepts devraient être envisagés afin d'être novateur dans l'approche de développement de l'offre, même si ce ne sont pas des concepts encore présents dans la MRC du Rocher-Percé;

### à considérer (suite)

Ne pas penser ce développement immobilier exclusivement sur la base d'une ouverture de rue ou d'un octroi de terrains. Il faut le développer autour d'un **concept d'habitation** pour augmenter l'attractivité pour des nouveaux résidents potentiels :

Quartiers, les coopératives de propriétaires, les mini-maisons ou d'autres concepts devraient être envisagés afin d'être novateur dans l'approche de développement de l'offre, même si ce ne sont pas des concepts encore présents dans la MRC du Rocher-Percé;

- Un participant donnait l'idée de créer un parc de logements locatifs, mais d'opter pour un style cabines ou petits chalet (un type de logement qu'on ne peut pas retrouver en ville, qui offre du cachet, et qui permet le partage d'espaces extérieurs communs);
- Réfléchir à un programme pour stimuler la **rénovation domiciliaire** afin de remettre le parc immobilier en état, beaucoup de logements actuels nécessitant d'importants travaux pour répondre au minimum requis pour les nouveaux résidents qui désirent s'installer dans la MRC du Rocher-Percé;
- Explorer la possibilité de réaliser des projets en **partenariat public/privé** (entreprises ou promoteurs régionaux en collaboration avec la MRC);
- Aide financière pour la construction immobilière ou l'acquisition** de terrain;
- Congé de taxes municipales** sur une période de cinq ans ou obtention d'autres subventions gouvernementales ou municipales;
- Création de **projets d'ensembles résidentiels**.

Raymond Chabot Grant Thornton

MRC du Rocher-Percé  
Étude de marché des besoins immobiliers | 1<sup>er</sup> juin 2021 25

### Pistes de solutions à considérer

#### IDÉES VISANT À FAVORISER LA MISE EN PLACE DE NOUVEAUX PROJETS IMMOBILIERS DANS LA MRC DU ROCHER-PERCÉ

- Éviter le développement de projets immobiliers de luxe, dans le but de rester accessible et de « garder ça simple, à l'image de la région et de nos résidents » (l'accessibilité est un facteur d'importance pour tous les profils de nouveaux arrivants);
- Favoriser un **mode mixte** achat et location avec différents types d'habitation au sein d'un même concept, ce qui peut aussi favoriser la mixité sociale.
- Réfléchir à des programmes d'aide financière pour les nouveaux arrivants;
- Éviter le développement de projets immobiliers de luxe, dans le but de rester accessible et de « garder ça simple, à l'image de la région et de nos résidents » (l'accessibilité est un facteur d'importance pour tous les profils de nouveaux arrivants);
- Favoriser un **mode mixte** achat et location avec différents types d'habitation au sein d'un même concept, ce qui peut aussi favoriser la mixité sociale.

Une majorité de ces clientèles ont pour perception que le prix des logements est nettement inférieur en région, ce qui crée une dissonance entre le prix sur le marché et l'élasticité au prix pour les clientèles. La MRC gagnerait à déployer des efforts en ce sens dans les prochaines années pour changer ces perceptions.

Raymond Chabot Grant Thornton

MRC du Rocher-Percé  
Étude de marché des besoins immobiliers | 1<sup>er</sup> juin 2021 24

### En résumé – les priorités pour la MRC du Rocher-Percé

#### Miser sur le segment des professionnels en priorité pour le développement de projets immobiliers :

- Ils représentent la proportion la plus importante de nouveaux arrivants dans la MRC;
- Ils ont un revenu annuel relativement élevé (et supérieur aux autres segments présentés);
- Ils ont un emploi/un revenu stables et sont susceptibles de vouloir s'installer de façon permanente;
- Ils sont prêts à dépenser jusqu'à 950\$ par mois pour un logement qui répond à leurs besoins : 3 ½ ou 4 ½, accès à une cours arrière, proximité du travail, clés en main, animaux permis, stationnement;
- Ils représentent la solution aux enjeux de main d'œuvre dans la région.

Réfléchir à un programme pour stimuler la **rénovation domiciliaire** afin de remettre le parc immobilier en état. Ces logements rénovés, qui pourraient être offerts à un prix se situant entre 600\$ et 750\$, pourraient répondre aux besoins du segment des jeunes.

« Sortir de la boîte » : développer des projets immobiliers innovateurs, qui offrent des types de logement qui sont uniques et qui ont du cachet et qui sont différents de ce que l'on trouve en ville, par exemple : des écoquartiers, des coopératives, des maisons de petite taille, un parc de logements de type cabines ou des petits chalets. La MRC pourrait offrir de l'aide financière pour la rénovation domiciliaire sur une période de cinq ans ou offrir des programmes de jumelage pour contrer l'effet

« Sortir de la boîte » : développer des projets immobiliers innovateurs, qui offrent des types de logement qui sont uniques et qui ont du cachet et qui sont différents de ce que l'on trouve en ville, par exemple : des écoquartiers, des coopératives, des maisons de petite taille, un parc de logements de type cabines ou des petits chalets. La MRC pourrait également travailler à développer un **programme de jumelage** entre des personnes âgées qui souhaitent rester dans leur maison le plus longtemps possible et des jeunes qui recherchent un logement.

Raymond Chabot Grant Thornton

MRC du Rocher-Percé  
Étude de marché des besoins immobiliers | 1<sup>er</sup> juin 2021 26

# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Guide de conception d'emprises de rues locales dans un contexte de réduction des surfaces imperméables et d'adaptabilité aux changements climatiques

www.ceriu.qc.ca | mai 2021

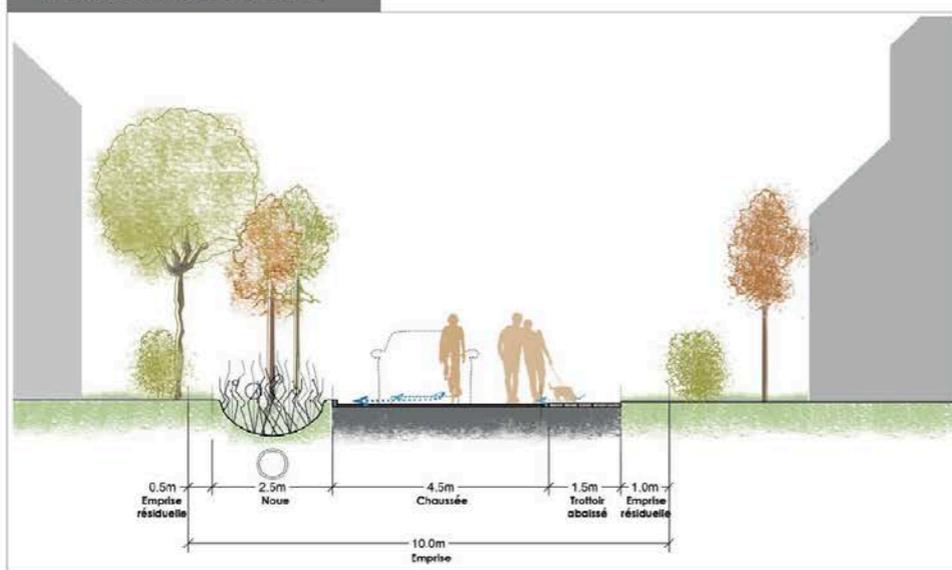
## FICHE UR.5

### RUE RÉSIDENIELLE DE FAIBLE À MOYENNE DENSITÉ / CIRCULATION PARTAGÉE

Trottoirs  Piste multifonctionnelle  Stationnements | Vitesse recommandée: 20 km/h

CONTEXTE D'UTILISATION	OBJECTIFS VISÉS	Faible	Moyen	Fort
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Circulation locale à débit très faible</li> <li>■ Contexte d'urbanisation adapté (exemple: écoquartier ou secteur avec des stationnements regroupés)</li> <li>■ Rue à sens unique</li> <li>■ Réfection de rue dans des quartiers anciens où l'emprise est très limitée</li> </ul> <p>(1) Variable selon la largeur des résidus d'emprise pour l'entreposage de la neige</p>	Réduction des surfaces imperméables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Capacité d'infiltration du ruissellement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sécurité associée à la mobilité active	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Facilité d'entretien (déneigement)	<input type="checkbox"/>	(1)	<input type="checkbox"/>
	Facilité d'entretien (noues)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Durabilité de la chaussée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Acceptabilité sociale du concept	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Réduction de la contamination de l'eau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Coûts de construction	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Réduction de la largeur d'emprise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

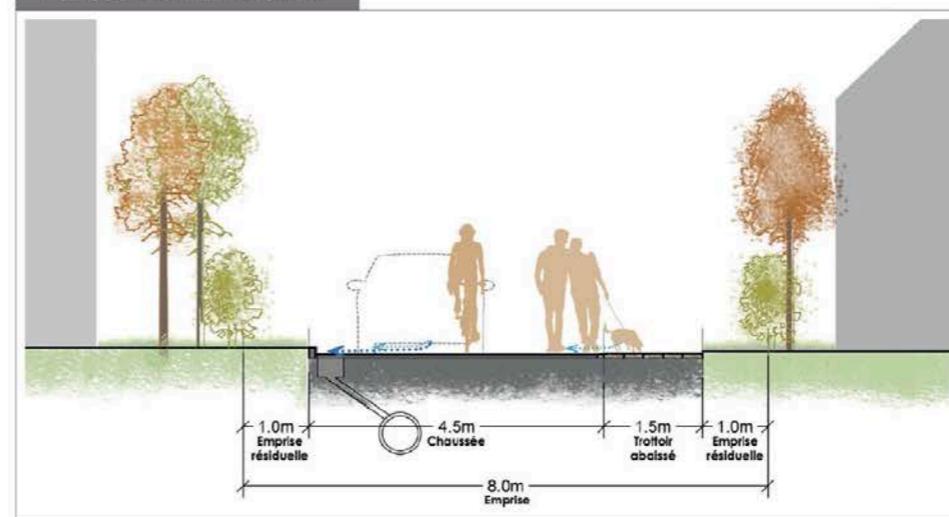
#### PROFIL SUGGÉRÉ (UR.5A)



## FICHE UR.5

### RUE RÉSIDENIELLE DE FAIBLE À MOYENNE DENSITÉ / CIRCULATION PARTAGÉE

#### PROFIL SUGGÉRÉ (UR.5B)



#### CARACTÉRISTIQUES DES COMPOSANTES ET REMARQUES PARTICULIÈRES

##### Emprise: 10 m

- Dans un contexte de réfection de rue, si l'emprise est plus large, il est recommandé d'utiliser les résidus d'emprise pour élargir la noue (profil A). À l'inverse, dans un contexte de réfection de voirie où l'emprise est plus étroite et que l'on ne peut pas aménager de noue, un réseau pluvial local pourrait s'avérer nécessaire (profil B).

##### Chaussée: 4,5 m, en asphalte

- Dans le cas d'une rue à sens unique, la chaussée peut être réduite à 3,5 m.

**Trottoir abaissé au niveau de la chaussée:** 1,5 m en pavé imbriqué ou tout autre revêtement moins perméable que l'asphalte. L'important est de marquer une distinction entre l'espace réservé à la mobilité active et celui réservé aux véhicules.

##### Drainage:

- Un drain perforé raccordé à un exutoire peut être ajouté sous la noue si la capacité d'infiltration du sol est faible (profil A).

##### Aménagement des noues:

- Les noues végétalisées sont fortement recommandées non seulement pour leur capacité à traiter les eaux de ruissellement, mais également pour réduire le champ visuel des automobilistes et donc ralentir la vitesse des véhicules, verdifier l'espace urbain et renforcer le caractère.

##### Emprises résiduelles: 1 m

INFRASTRUCTURES DE SURFACE



INFRASTRUCTURES SOUTERRAINES



## Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Une forme urbaine qui s'organise autour du ruisseau, collecteur naturel des eaux de pluies



# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

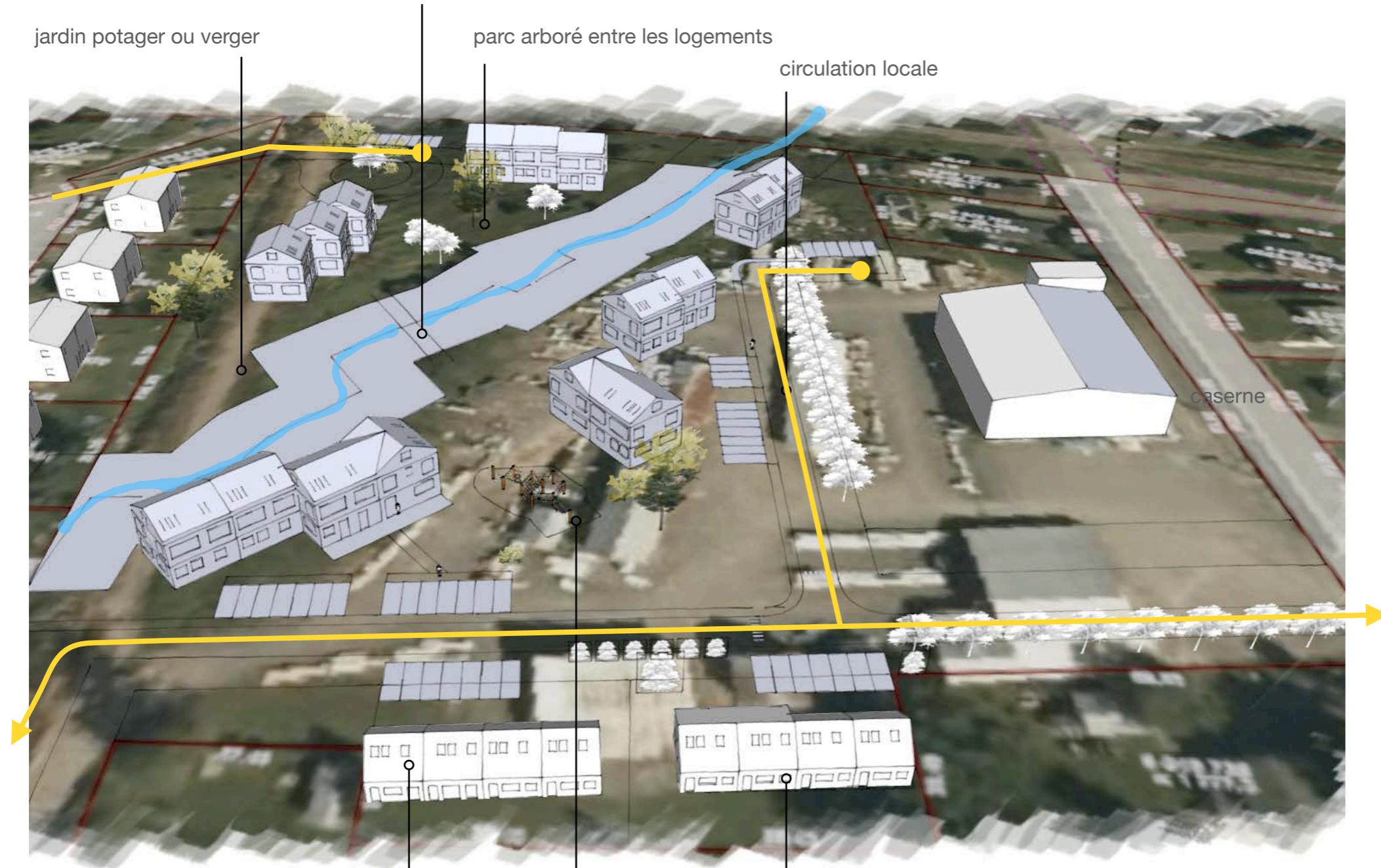
Bâtiments et infrastructures regroupés pour laisser place à des espaces de parc végétalisé

passerelle sur le ruisseau  
pour relier les deux parties du quartier

jardin potager ou verger

parc arboré entre les logements

circulation locale



caserne

petits logements  
espace multiusage collectif  
espace de coworking

aires de jeux  
dans le parc arboré

garderie, pour la mixité d'usages du quartier

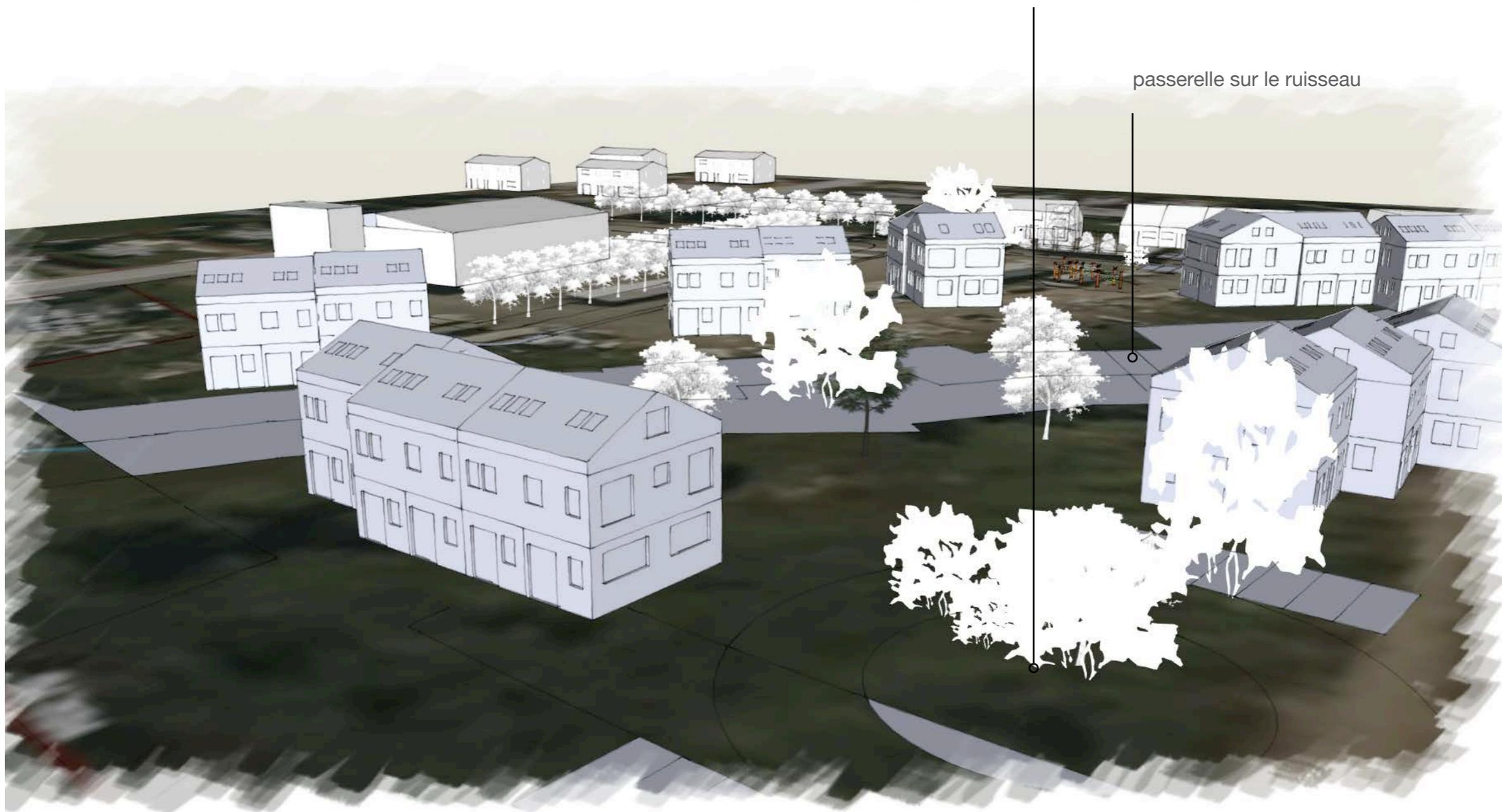
— Rues

# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Vue depuis le coin Polyvalente

rond de virée  
avec noue végétalisée au milieu

passerelle sur le ruisseau



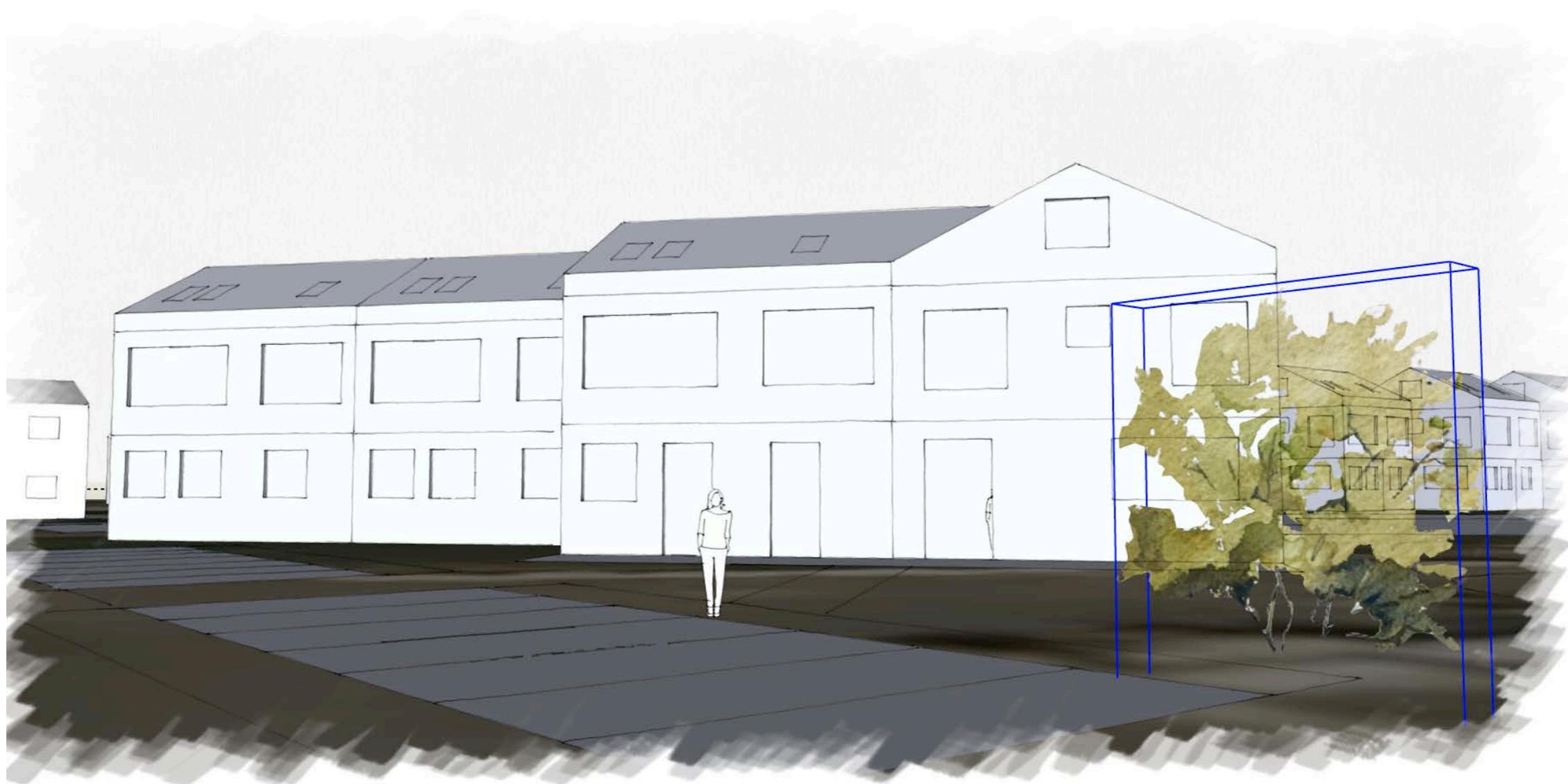
# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Le parc avec les jeux entre les logements



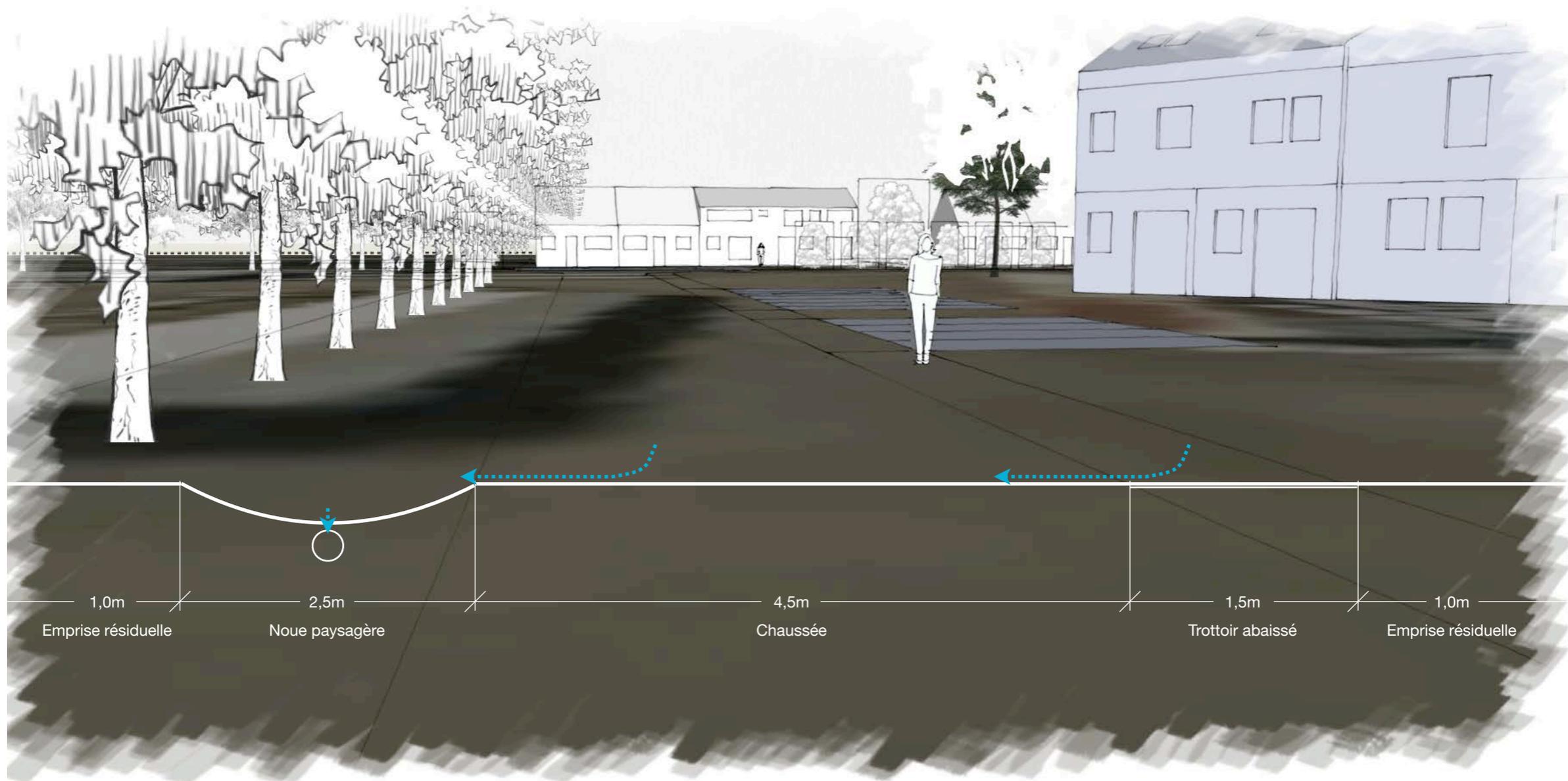
# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Bâtiments orientés de différentes façons pour une variété d'ambiances



# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Voirie réduite au minimum et préséance du piéton



# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Configurations de logements



# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Inspirations



70 logements locatifs en construction bois.  
Large fenestration et combles habitables.  
Rue au niveau du trottoir, réduit la vitesse.

# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Inspirations



**NZI ARCHITECTES**

13 maisons en construction bois/paille

# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

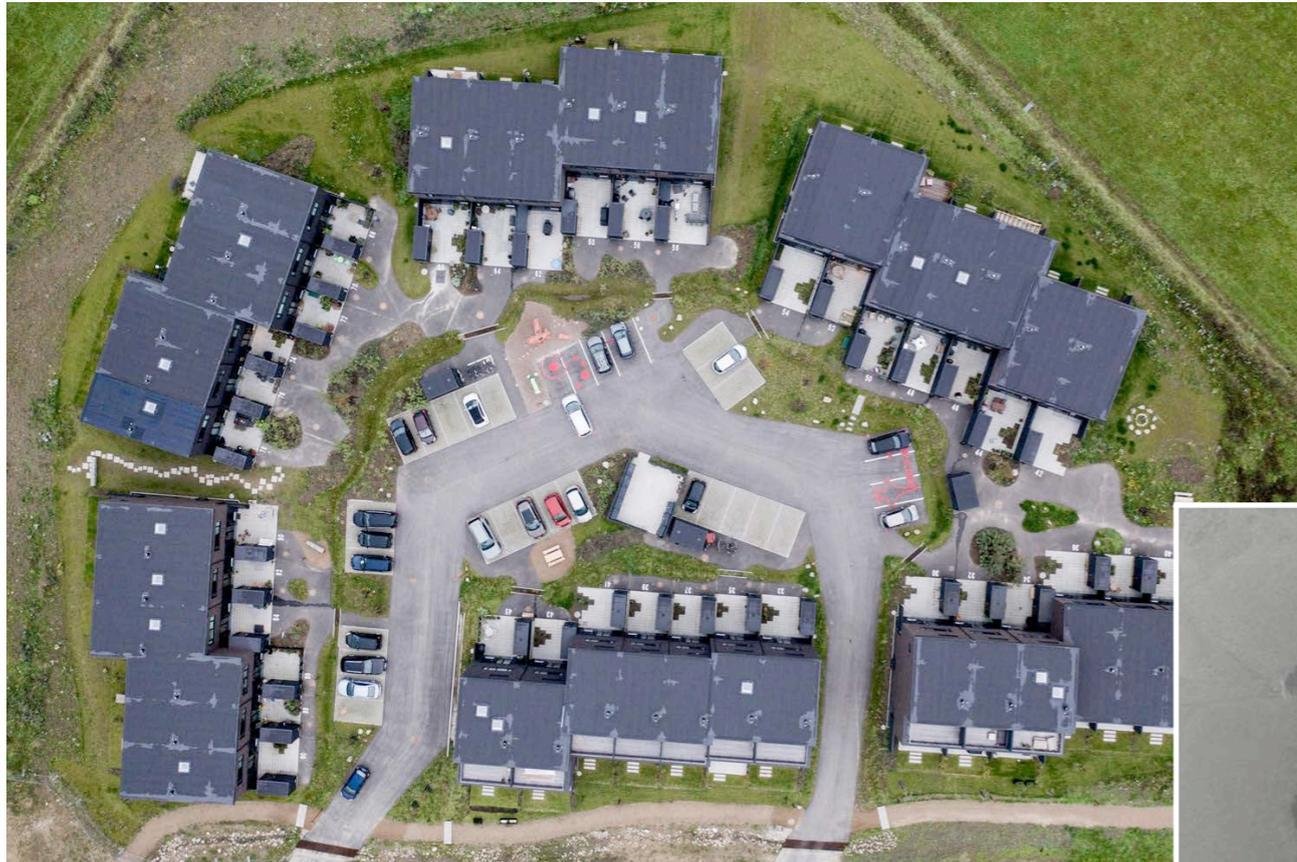
Inspirations



Quartier attractif avec des formes bâties et des couleurs variées.  
Possibilité de s'identifier à son habitat.

# Proposition urbaine (ébauche des grands principes)

Inspirations



JUUL FROST ARKITEKTER

Rue à circulation apaisée.  
Ruptures de façades, offrant de l'intimité aux entrées.  
Forme organique de la rue.

