

ÉTAT DE LA SITUATION SUR L'HABITATION ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DANS LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Avril 2024

Pour le Chantier Habitation Memphrémagog



MISE EN CONTEXTE

The background is a solid teal color with a complex, abstract pattern of concentric, irregular lines and swirls. These lines vary in thickness and form, creating a sense of depth and movement. The pattern is most prominent on the right side of the image, where it forms several large, nested, roughly circular shapes that resemble topographical contour lines or a stylized wood grain. The overall effect is organic and textured.

LE CHANTIER HABITATION

Il y a 2 ans, préoccupés par la crise du logement et de l'abordabilité qui frappent la MRC de Memphrémagog comme partout au Québec, des acteurs.trices multisectoriel.les de la communauté se sont mobilisé.es, afin de créer le Chantier Habitation, qui agirait comme catalyseur sur les enjeux d'habitation de la MRC Memphrémagog. Cette démarche concertée composée d'organisations de divers milieux, a pour objectif de rassembler les forces vives afin de contrer cette problématique qui touche toute la population.

Le plan d'action du Chantier adopté à l'hiver 2023 vise à agir de façon concertée et intégrée sur les enjeux du territoire, plus précisément sur l'augmentation de l'offre de logements diversifiés* pour répondre aux besoins de la population et sur la diminution de l'itinérance et de la détresse liée à la crise. Au cours de cette démarche, la réalisation d'un état de la situation et de perspectives de développement est apparue comme une étape essentielle. Cet exercice permettra aux acteurs.trices avec une capacité d'agir sur le développement du territoire de Memphrémagog d'acquérir une connaissance fine des besoins en logement abordable de la MRC. Et ainsi, faciliter la mobilisation du territoire à s'impliquer concrètement dans la mise en place de solutions en réponse aux problématiques vécues par la population en matière de logement.

**Une offre de logements diversifiés inclut les notions de :*

- *Abordabilité: accessible pour différentes bourses afin qu'un maximum de 30% du revenu des ménages soit consacré aux dépenses de logement.*
- *Mixité sociale : qui rassemble des personnes de niveau de vie, de culture, d'origine et de générations variés.*
- *Diversité de modèles : qui répond aux différents besoins de ménages en termes de grandeur, d'accessibilité universelle et de forme de logement que ce soit privé, social, en copropriété ou tout autre type d'habitation.*
- *Durabilité : des logements adaptables dans le temps selon les besoins, de qualité, salubres et écologiques.*

LE MANDAT

- Réaliser un état de la situation sur l'habitation dans la MRC de Memphrémagog en collaboration avec l'équipe du Chantier habitation ;
- Comprendre les freins au développement de logement sur le territoire grâce à un exercice de forces, faiblesses, opportunités et menaces (FFOM);
- Proposer une base de recommandations pour la MRC, les municipalités et le milieu.

TABLE DES MATIÈRES

Portrait sociodémographique

- La composition des ménages
- Le mode d'occupation des ménages
- Le revenu des ménages
- La croissance démographique et projection des ménages

Portrait du logement

- Le parc résidentiel
- Le développement résidentiel récent
- Le marché de la propriété
- Le marché locatif

L'abordabilité des logements

- L'abordabilité des logements
- Le taux d'effort des ménages
- Les besoins impérieux en matière de logement

Le logement social et communautaire

- Qu'est-ce que logement social ?
- Le logement social public
- Le logement social communautaire
- Le logement social et communautaire dans la MRC

Portrait de l'itinérance

- Quelques définitions
- Dans la région de l'Estrie
- Dans la MRC de Memphrémagog
- Le projet Solidarité Logement

Les enjeux en habitation

FFOM du contexte de la MRC de Memphrémagog pour la création de logements abordables et sociaux

Pistes de réflexion

Recommandations

The background is a solid teal color with white, stylized topographic contour lines. These lines form various shapes, including concentric squares and irregular, flowing loops, creating a sense of depth and movement. The lines are more densely packed in some areas, suggesting higher elevations or more complex terrain.

PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE

CONTENU DE LA SECTION

La composition des ménages

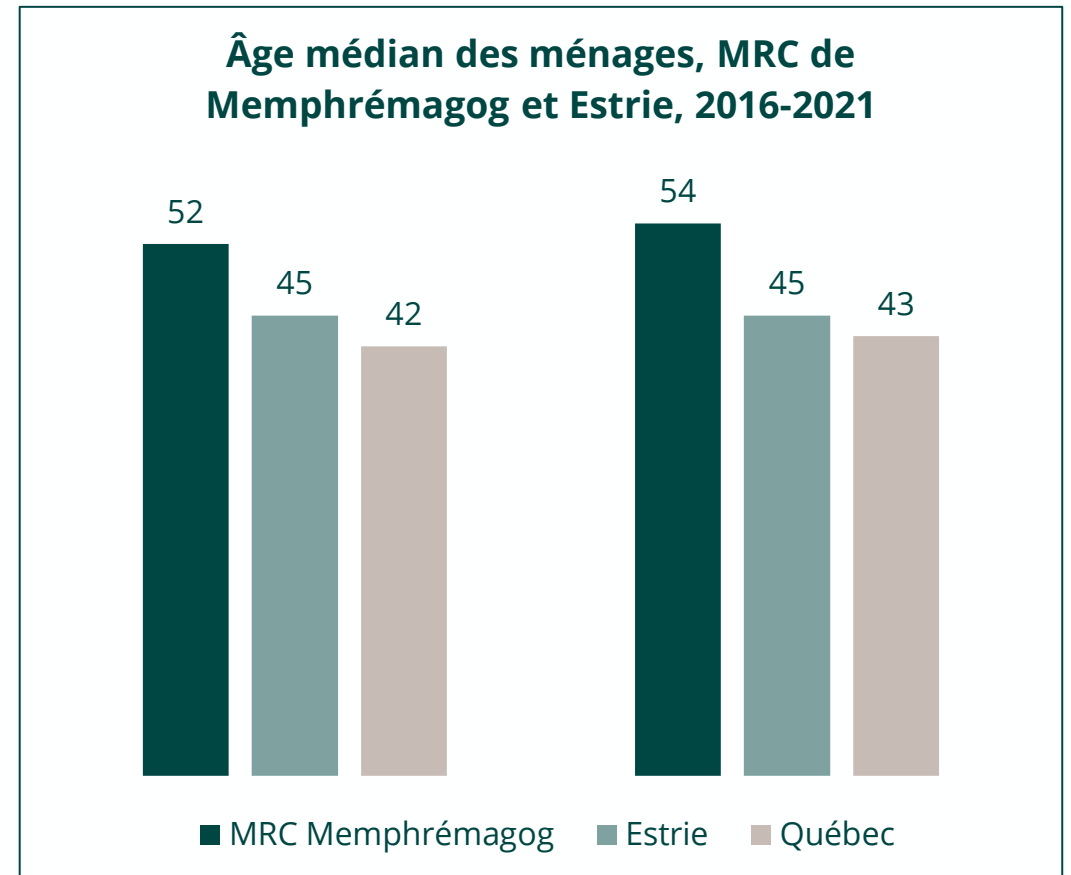
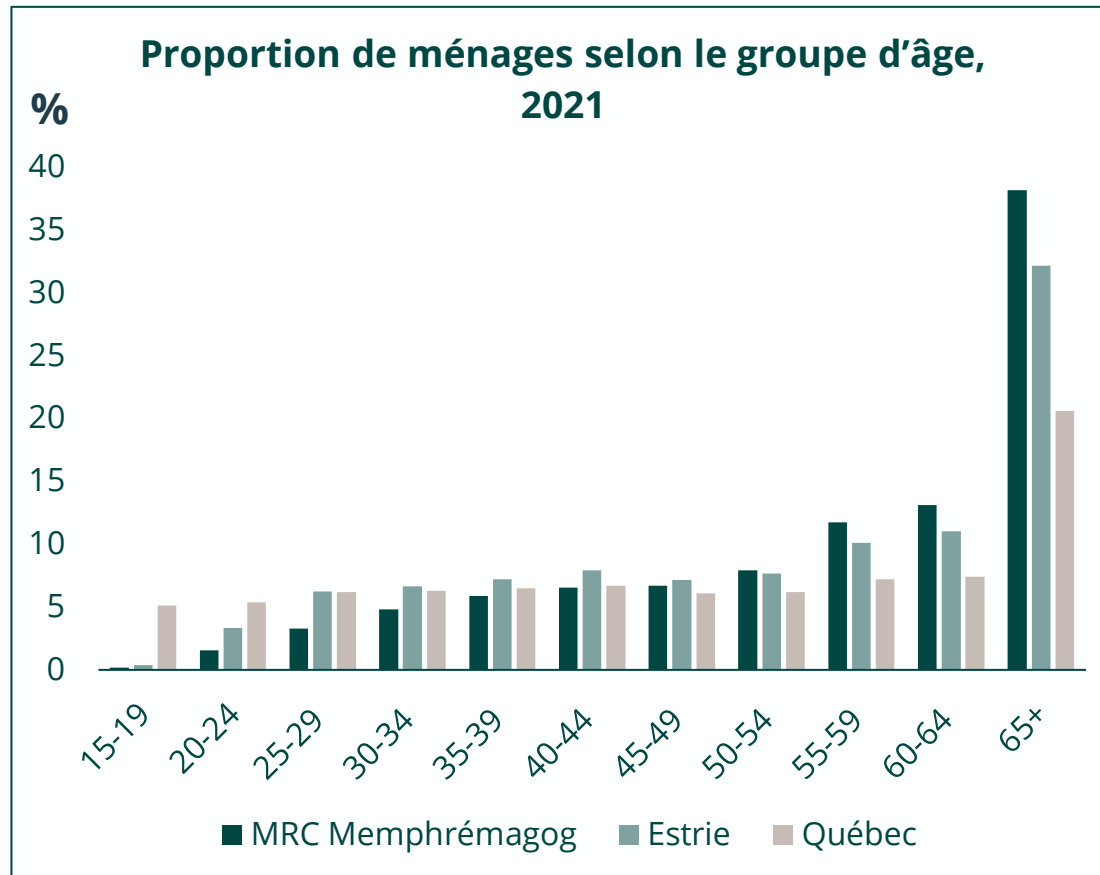
Le mode d'occupation des ménages

Le revenu des ménages

La croissance démographique et projection des ménages

LA COMPOSITION DES MÉNAGES

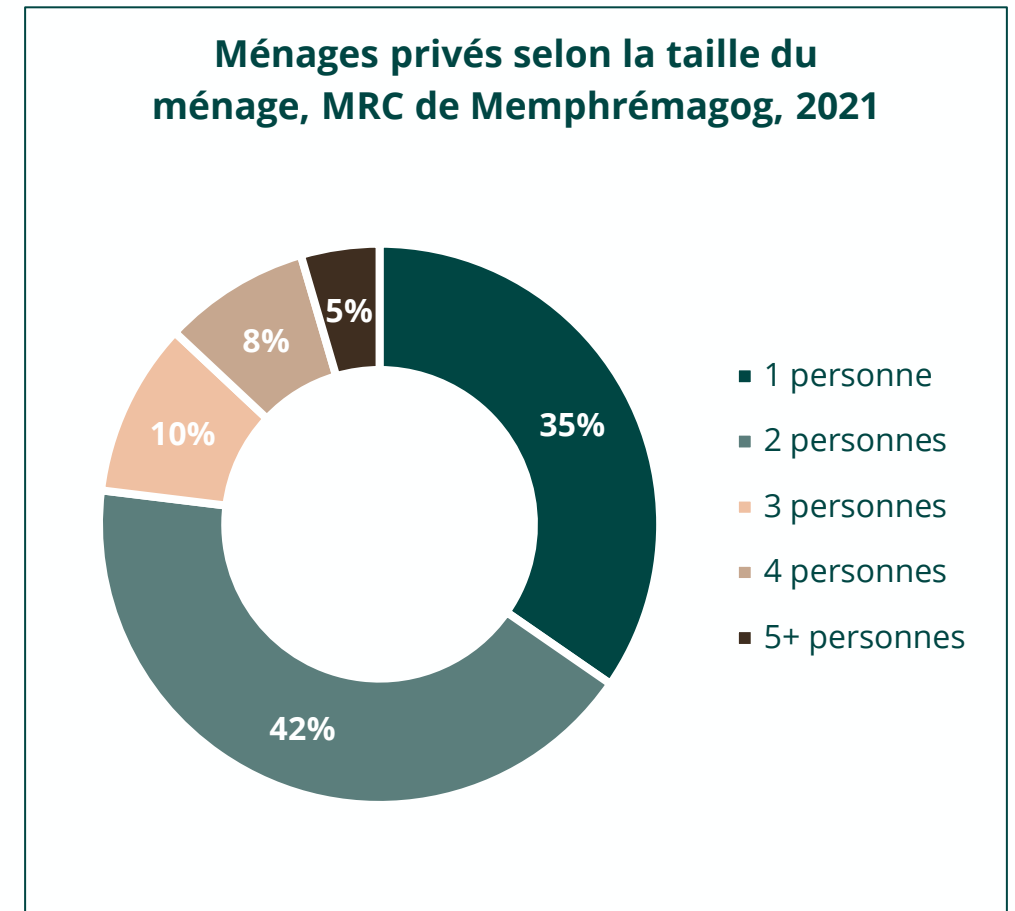
Des ménages plus âgés dans la MRC que dans le reste de la région



LA COMPOSITION DES MÉNAGES

Une tendance aux petits ménages

- 35 % des ménages sont composés d'une seule personne, ce qui est comparable à la proportion de personnes seules dans la région de l'Estrie ainsi qu'à l'échelle de la province ;
- 42 % des ménages sont composés de deux personnes, ce qui est plus élevé qu'à l'échelle de la région (38%) et de la province (35%) ;
- Plus des $\frac{3}{4}$ des ménages (77 %) sont composés de deux personnes et moins ;
- De plus, les petits ménages sont en augmentation depuis 2016 ;
- Les ménages de 1 personne ont augmenté de 20% depuis 2016 et les ménages de 2 personnes ont connu une variation positive de 11%;
- Le vieillissement de la population contribue à la diminution de la taille des ménages, ce qui explique la hausse de la proportion des ménages d'une seule personne.



Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022)

LA COMPOSITION DES MÉNAGES

Une tendance aux petits ménages qui se reflète dans la composition des familles

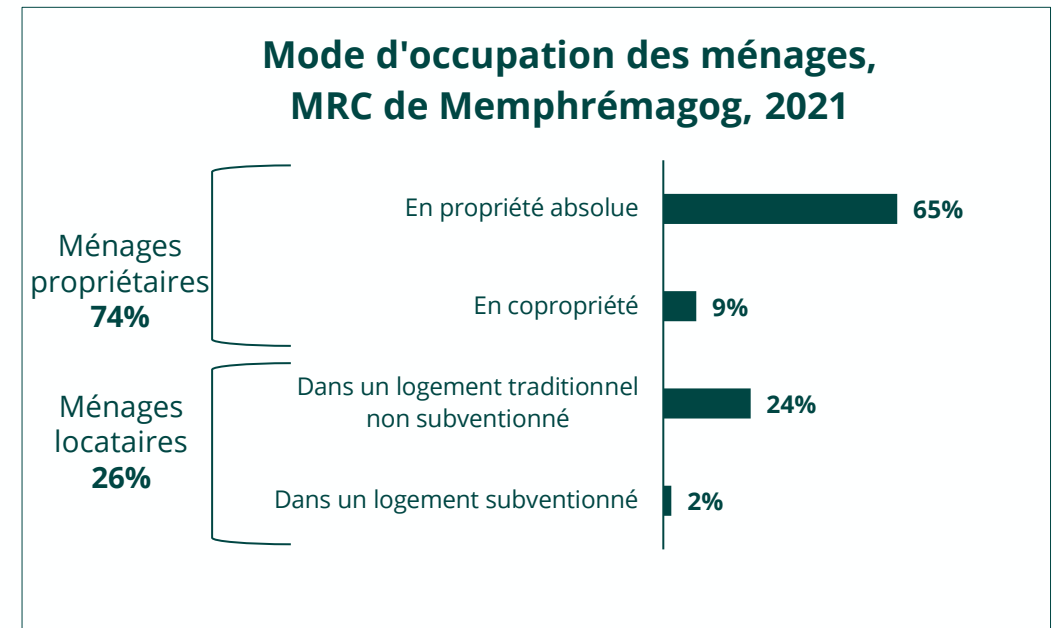
- Selon le recensement de 2021, les **couples sans enfant(s)** représentaient 36 % des ménages privés;
- Les **ménages monoparentaux** représentaient 7% des ménages privés ;
- De plus, on observe une diminution des **couples avec enfants** entre 2016 et 2021, il y aurait en effet près de 2 000 ménages de moins dans cette catégorie.



LE MODE D'OCCUPATION DES MÉNAGES

Une proportion importante de propriétaires occupants

- Une autre caractéristique importante des ménages de la MRC est la présence considérable de propriétaires occupants ;
- 74% des ménages sont propriétaires de leur logement, dont 65% en propriété absolue, ce qui peut regrouper les maisons unifamiliales (isolées, jumelées ou en rangée) et les plex ;
- Les ménages locataires en logements traditionnels non subventionnés représentent le quart des ménages de la MRC.



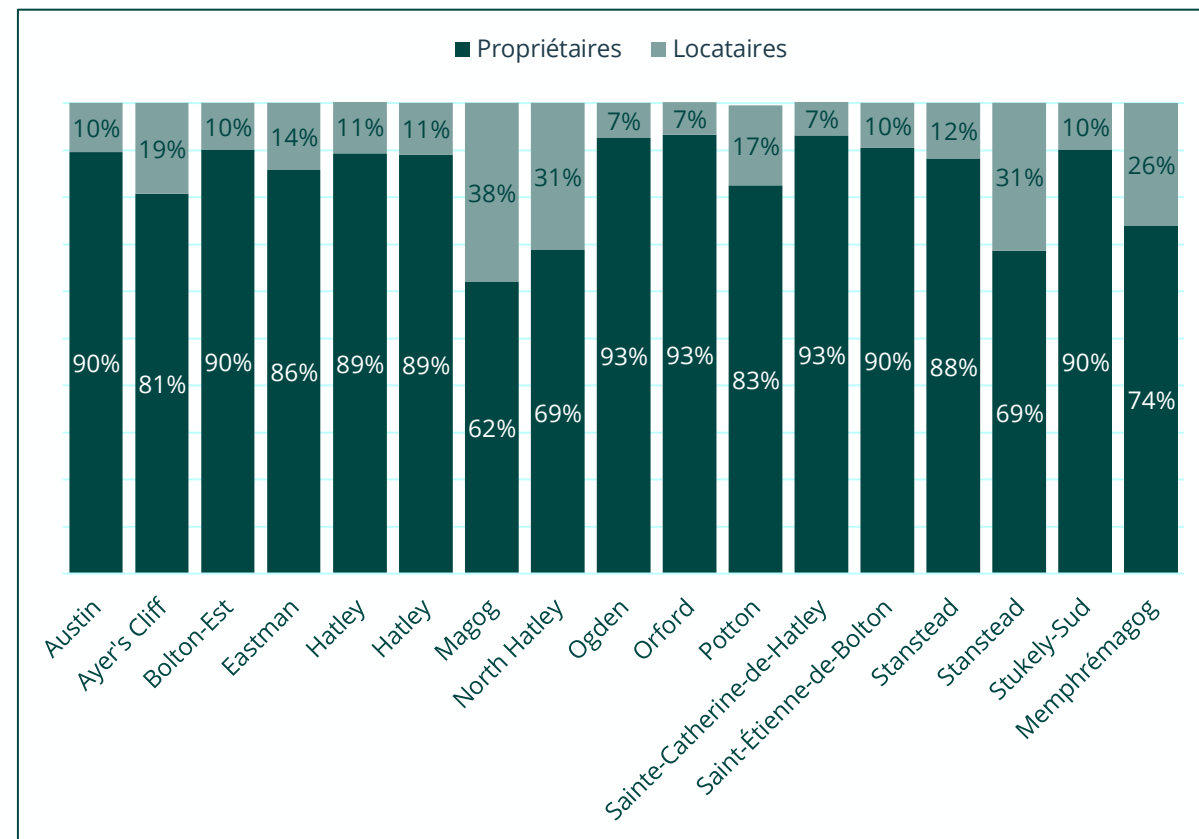
Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022)

LE MODE D'OCCUPATION DES MÉNAGES

PAR MUNICIPALITÉ

Les locataires concentrés dans certaines municipalités

- C'est à Magog, Stanstead et North Hatley que la proportion de locataires est la plus importante ;
- On remarque une disparité avec certaines municipalités qui ont peu de locataires, comme à Orford par exemple où seulement 7% des ménages sont locataires ;
- La majorité des municipalités de la MRC ont une part de locataires qui se situent en bas de 20%.



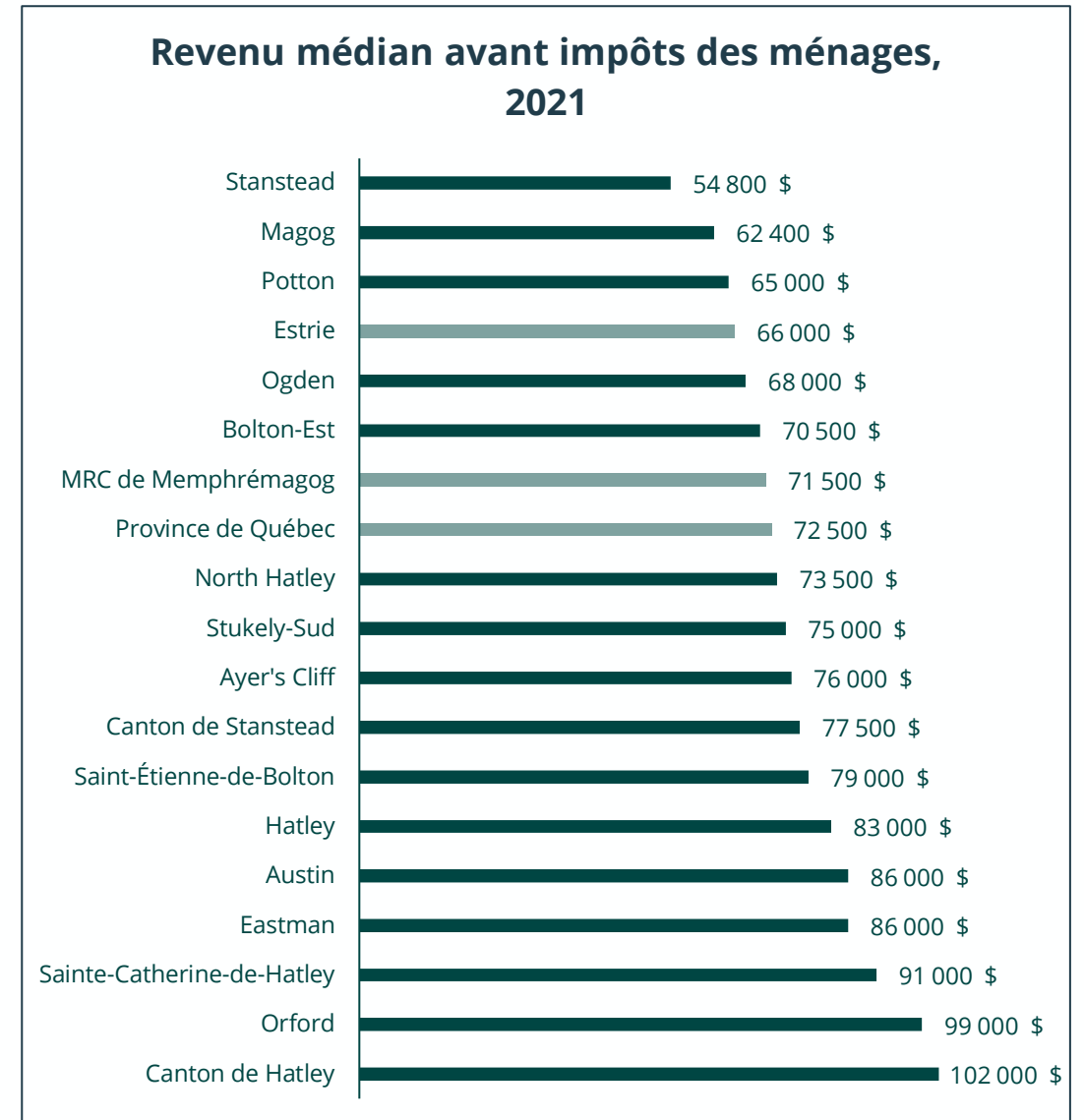
Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022)

LE REVENU DES MÉNAGES

PAR MUNICIPALITÉ

Une disparité dans les revenus d'une municipalité à l'autre

- À l'échelle de la MRC, le revenu médian des ménages est plus élevé que dans le reste de la région ;
- Toutefois, il y a un écart de revenus important entre certaines municipalités ;
- Les ménages de Stanstead, Magog et Potton ont un revenu médian beaucoup plus bas que dans le reste de la MRC et également plus bas qu'à l'échelle de la région de l'Estrie.



FAITS SAILLANTS

- Les ménages sont plus âgés dans la MRC que dans le reste de la région et de la province ;
- 77% des ménages étaient composés de 2 personnes et moins en 2021 ;
- Le vieillissement de la population a un impact sur la taille des ménages qui est en diminution ;
- Une hausse des personnes seules et une baisse des couples avec des enfants à la maison ;
- Une proportion importante de propriétaires occupants ;
- Des revenus médians des ménages plus élevés dans la MRC que dans la région administrative ;
- Des disparités de revenus entre les municipalités de la MRC.

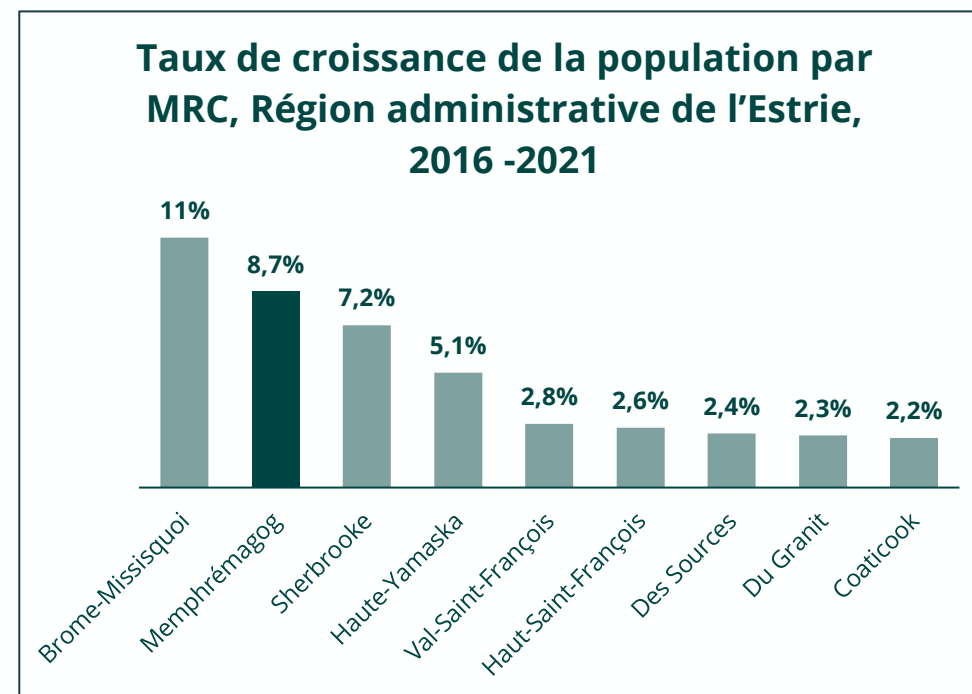
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET PROJECTIONS DES MÉNAGES

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Une croissance soutenue qui se démarque

- Après la MRC de Brome-Missisquoi, c'est Memphrémagog qui a connu la croissance la plus importante entre 2016 et 2021 parmi les neuf MRC de la région administrative de l'Estrie ;
- Ceci peut, entre autres, être expliqué par l'exode rural qu'ont connu les régions du Québec avec la pandémie et le télétravail. En 2020, l'Estrie a d'ailleurs connu son plus fort gain de population depuis 20 ans dû aux migrations interrégionales ;
- La période de 2020-2021 a été une année record pour la MRC avec un gain de 1 451 personnes provenant de la migration interne (normalement la MRC connaît des gains d'en moyenne 490 personnes par année provenant de la migration interne).
- En termes de migration internationale, 5% de la population de la MRC provient de l'immigration permanente. On note d'ailleurs une hausse des demandes de permis de travail par les entreprises pour des travailleurs étrangers.

**La migration interne réfère aux échanges migratoires entre les régions administratives du Québec.*

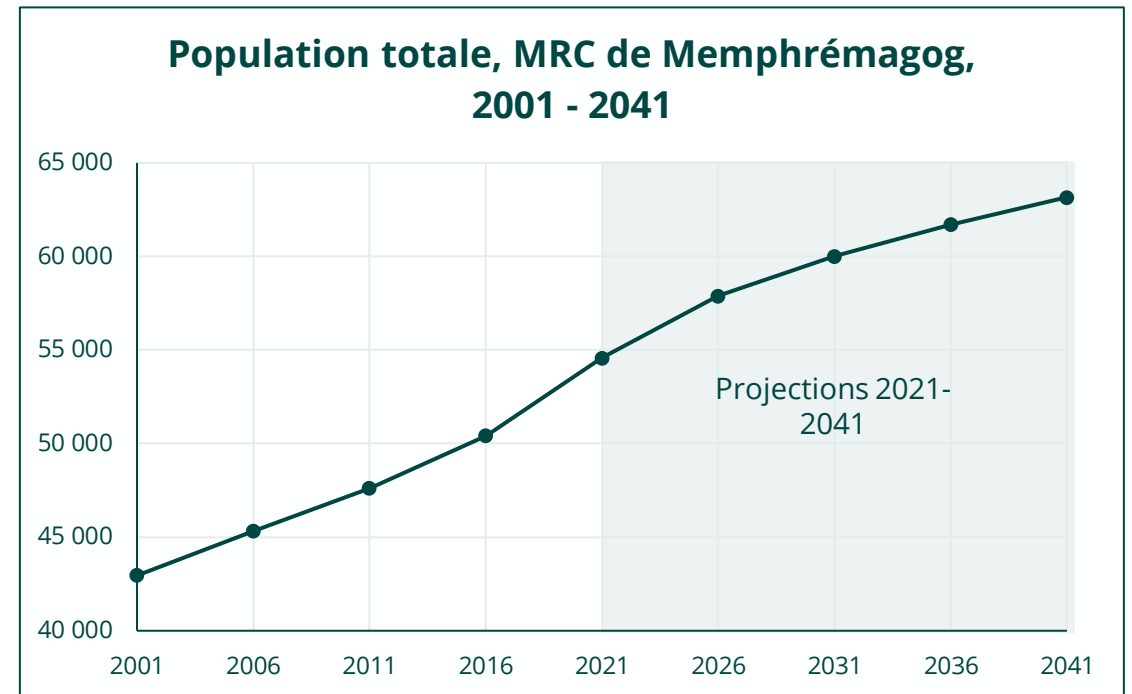


Sources : Statistique Canada, Recensement de la population (2017-2022)

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Une croissance qui devrait se poursuivre d'ici 20 ans

- Selon Statistique Canada , il y avait 54 797 personnes dans la MRC en 2021 ;
- Dans les 20 dernières années, soit de 2001 à 2021, la MRC a connu une croissance démographique soutenue avec un taux de croissance de 25% de sa population et en moyenne 580 nouvelles personnes par année ;
- Selon les projections démographiques de l'ISQ, il est prévu que cette croissance se poursuive pour les 20 prochaines années, mais avec un léger ralentissement :
 - Il est prévu que la MRC accueille en moyenne 430 nouvelles personnes par année ;
 - Avec un taux de croissance estimé de 16% sur la période.



Sources : Statistique Canada, Recensement de la population (2002-2022); Institut de la statistique du Québec (2022)

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Une croissance qui va se concentrer dans les municipalités les plus peuplées de la MRC

- L'ISQ estime que sur les 8 586 personnes attendues d'ici 2041 dans la MRC :
 - 33% se retrouveront dans la Ville de Magog ;
 - 28% se retrouveront dans la Ville d'Orford.
- Il est estimé qu'il y aura des pertes de population pour les cantons de Potton, Stanstead et la municipalité de Ogden qui peuvent être attribuées à un accroissement naturel ou un solde migratoire négatif ;
- Ces données seront à surveiller dans les prochaines années puisque les risques de dévitalisation sont présents dans les villes avec une croissance négative.

Ville	Gain/ perte estimé d'ici 2041	Part de la croissance sur 20 ans
<i>Stanstead (V)</i>	226	3%
<i>Ogden</i>	-30	0%
<i>Stanstead (CT)</i>	-88	-1%
<i>Potton</i>	-44	-1%
<i>Ayer's Cliff</i>	290	3%
<i>Hatley (M)</i>	-2	0%
<i>North Hatley</i>	117	1%
<i>Hatley (CT)</i>	684	8%
<i>Sainte-Catherine-de-Hatley</i>	732	9%
<i>Magog</i>	2 813	33%
<i>Austin</i>	135	2%
<i>Eastman</i>	687	8%
<i>Bolton-Est</i>	170	2%
<i>Saint-Étienne-de-Bolton</i>	93	1%
<i>Stukely-Sud</i>	410	5%
<i>Orford</i>	2 407	28%
<i>Autres municipalités de la MRC (moins de 500 habitants)</i>	-14	0%
Total MRC	8 586	100%

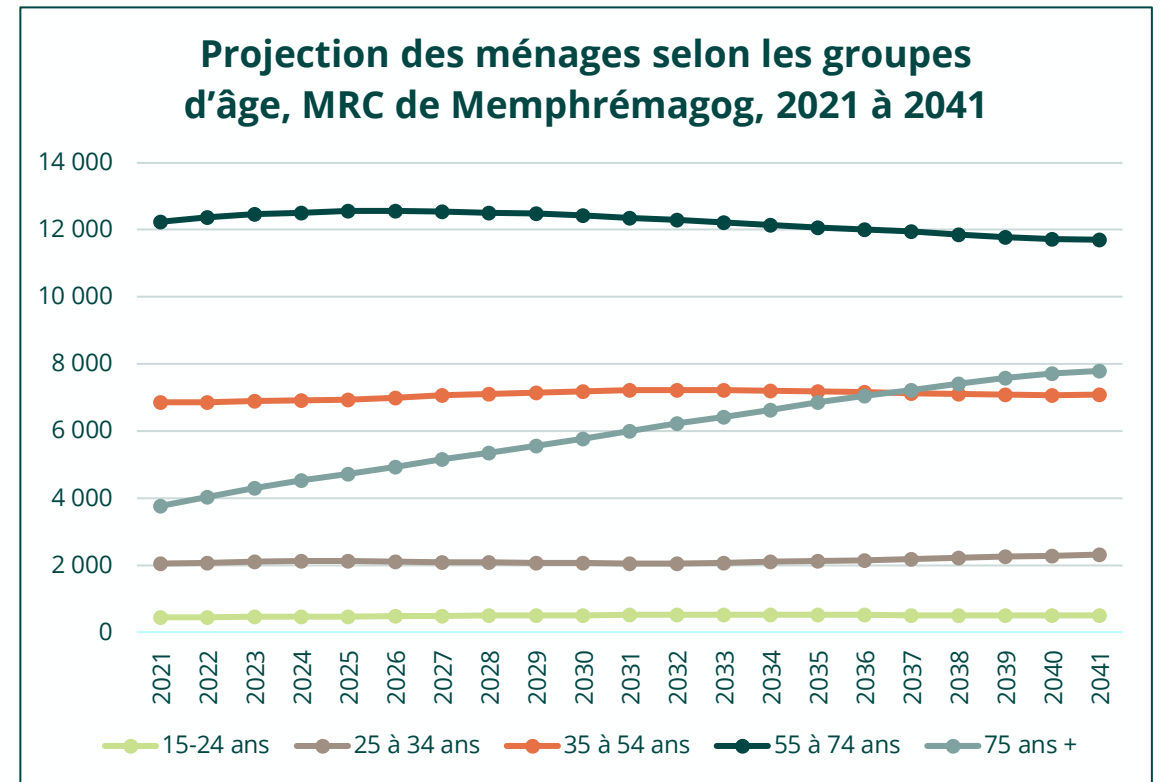
Source : Institut de la statistique du Québec (2022)

LES PROJECTIONS DES MÉNAGES

SELON LE GROUPE D'ÂGE

Sur le territoire de la MRC, le nombre de ménages devrait croître de 4 064 d'ici 2041 selon l'ISQ

- En plus de la croissance projetée de la population, l'ISQ fournit des données sur les projections des ménages par groupe d'âge ;
- En raison du vieillissement des ménages demeurant dans la MRC, c'est le groupe des 75 ans et plus qui connaîtra la plus forte croissance au courant des prochaines années ;
- Quant aux nouveaux ménages qui s'installeront dans la MRC – généralement plus jeunes – ils feront principalement partie des groupes d'âge de 25 à 34 ans et de 35 à 54 ans ;
- Cette augmentation des plus jeunes ménages permettra de stabiliser légèrement le nombre de ménages dans les autres catégories d'âge.



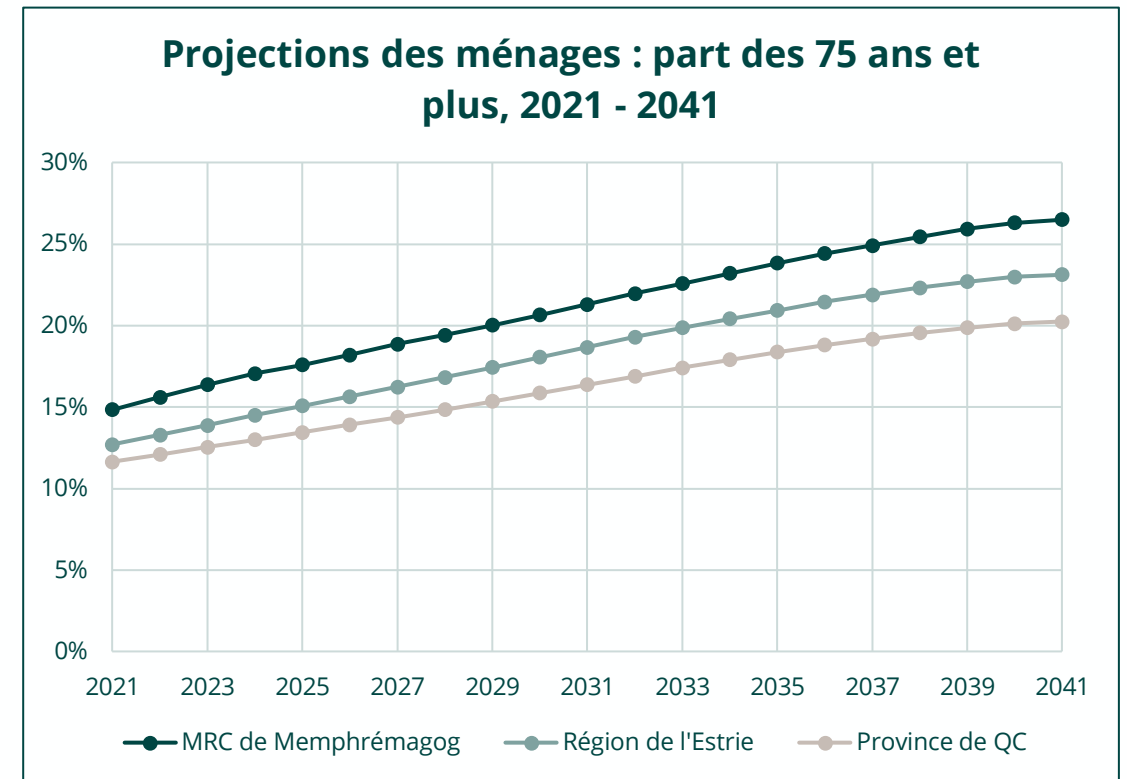
Source : Institut de la statistique du Québec (2022)

LES PROJECTIONS DES MÉNAGES

ET LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Des ménages plus âgés dans la MRC

- Le présent graphique compare la projection des ménages de la MRC, de la région et de la province, en fonction de la part que représenteront les 75 ans et plus sur 20 ans ;
- Pour les trois échelles territoriales, on observe que la part des 75 ans et plus sera en augmentation continue ;
- Toutefois, dans la MRC de Memphrémagog, cette population vieillissante a un poids démographique plus important et représentera près de 30% de la population en 2041.



Source : Institut de la statistique du Québec (2022), Hou (2010)

LES PROJECTIONS DES MÉNAGES

SELON LE GROUPE D'ÂGE

Un vieillissement de la population qui a un impact sur les besoins en logement

- Il est estimé que la majorité de la croissance devrait se faire dans le groupe d'âge des 75 ans et plus ;
- Ce groupe d'âge connaîtra un gain de plus de 4 000 ménages ;
- De façon générale, plus les ménages avancent en âge, moins ils sont enclins à déménager et les ménages de 75 ans et plus demeurent de plus en plus longtemps propriétaires ;
- Toutefois, lorsqu'ils déménagent, les ménages de 75 ans et plus sont plus enclins à quitter le marché de la propriété pour se diriger vers le marché locatif.

Croissance par groupe d'âge sur 20 ans		2021	2041	Variation	Variation (%)
75 ans +	<i>Ménages quittant progressivement le marché de la propriété</i>	3 762	7 795	4 033	107%
55 à 74 ans	<i>Ménages principalement sans enfant à la maison</i>	12 229	11 699	-530	-4%
35 à 54 ans	<i>Ménages les plus susceptibles d'avoir déjà accédé à la propriété et d'avoir des enfants à la maison</i>	6 852	7 087	235	3%
25 à 34 ans	<i>Ménages les plus susceptibles d'accéder ou d'être en voie d'accéder à la propriété</i>	2 048	2 310	262	13%
15 à 24 ans	<i>Ménages principalement locataires</i>	443	507	64	14%
Total des ménages MRC		25 334	29 398	4 064	14,93%

Source : Institut de la statistique du Québec (2022), Hou (2010)

FAITS SAILLANTS

- Après la MRC de Brome-Missisquoi, c'est Memphrémagog qui a connu la croissance la plus importante entre 2016 et 2021 parmi les neuf MRC de la région administrative de l'Estrie ;
- Il est prévu que la MRC accueille en moyenne 430 nouvelles personnes par année ;
- La croissance estimée se concentrera dans les villes de Magog et Orford et une décroissance est prévue pour les cantons de Potton, Stanstead et la municipalité de Ogden ;
- En raison du vieillissement des ménages demeurant dans la MRC, c'est le groupe des 75 ans et plus qui connaîtra la plus forte croissance au courant des prochaines années (99% de la croissance projetée des ménages);
- Il est prévu que la part des ménages âgés de 75 ans et plus sera plus importante dans la MRC qu'à l'échelle de la région et de la province ;
- Quant aux nouveaux ménages qui s'installeront dans la MRC, généralement plus jeunes, ils feront principalement partie des groupes d'âge de 25 à 34 ans et de 35 à 54 ans.

The background is a solid teal color with white, stylized topographic contour lines. These lines are irregular and concentric, resembling the lines on a map or a cross-section of a landscape. They are more densely packed in some areas and more spread out in others, creating a sense of depth and movement. The lines are white, providing a strong contrast against the teal background.

PORTRAIT DU LOGEMENT

CONTENU DE LA SECTION

Le parc résidentiel actuel

Le développement résidentiel récent

Le marché de la propriété

Le marché locatif

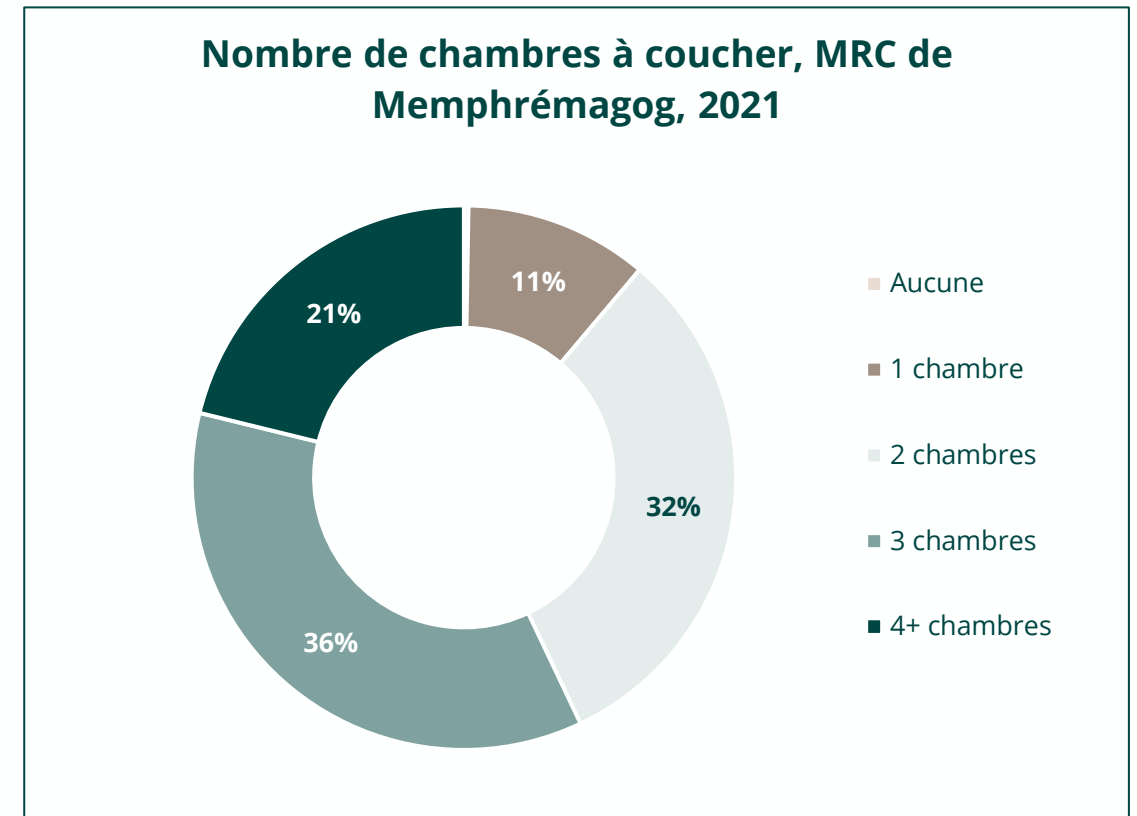
LE PARC RÉSIDENTIEL

LA TAILLE DES LOGEMENTS*

De grands logements, mais de petits ménages

- Dans les MRC, les logements ont en moyenne 6,3 pièces ;
- On remarque qu'un peu plus de la moitié des logements ont plus de 3 chambres à coucher (57%);
- Rappelons qu'en 2021, 35% des ménages de la MRC étaient composés d'une seule personne et 42% de deux personnes ;
- De plus, cette tendance aux petits ménages est en augmentation depuis 2016. Notamment, les ménages d'une seule personne qui ont augmenté de 20%.

**Le terme logement inclut tous les modes d'occupation (propriété, copropriété et location) et tous les types de logement (unifamiliale, duplex, triplex, multilogement).*



Source : Statistique Canada, recensement de la population (2017;2022)

LE PARC RÉSIDENTIEL

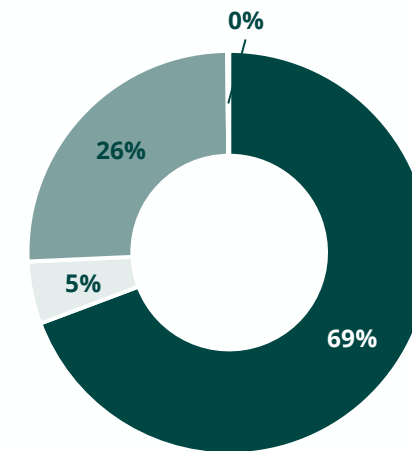
LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS*

Un territoire caractérisé par la maison unifamiliale isolée

- On retrouve plus de 25 000 logements privés occupés dans la MRC ;
- En matière de typologie de logement, la MRC est dans la tendance des régions rurales québécoise par sa forte proportion de maisons individuelles (69%) ;
- Entre 2016 et 2021, ce type d'habitation a augmenté de 12%, soit près de 2 000 maisons supplémentaires (75% des nouvelles constructions) ;
- On remarque que les appartements se situent principalement dans de petits immeubles (de 4 étages et moins).

*Le terme logement inclut tous les modes d'occupation (propriété, copropriété et location) et tous les types de logement (unifamiliale, duplex, triplex, multilogement).

Répartition des logements privés occupés par typologie, MRC de Memphrémagog, 2021



- Maison individuelle
- Maison jumelée ou en rangée
- Appartement dans un immeuble de 4 étages et moins
- Appartement dans un immeuble de 5 étages ou plus

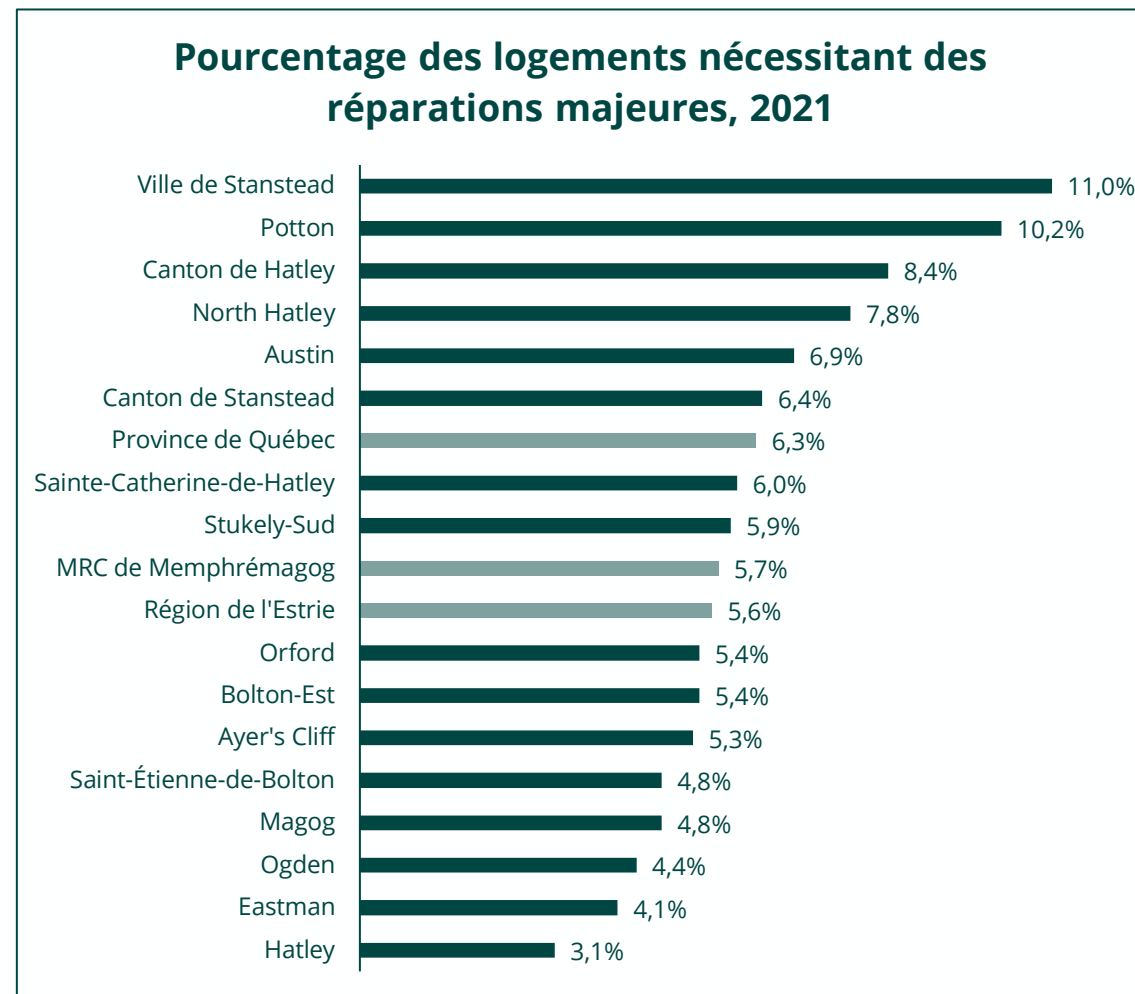
Source : Statistique Canada, recensement de la population (2017;2022)

LE PARC RÉSIDENTIEL

L'ÉTAT DES LOGEMENTS*

Il s'agit d'un indicateur de la qualité du logement et fait référence aux besoins de réparation de ce dernier

- Les logements nécessitant des « réparations majeures » sont les logements où la plomberie et l'électricité sont défectueuses et où les structures aux murs, au sol et au plafond nécessitent des réparations importantes ;
- Au Québec, c'est environ 6% des logements qui se classent ainsi ;
- On remarque que dans certaines municipalités, particulièrement Potton et la Ville de Stanstead, cette proportion est plus élevée, ce qui indique qu'il y a plusieurs logements en mauvais état.



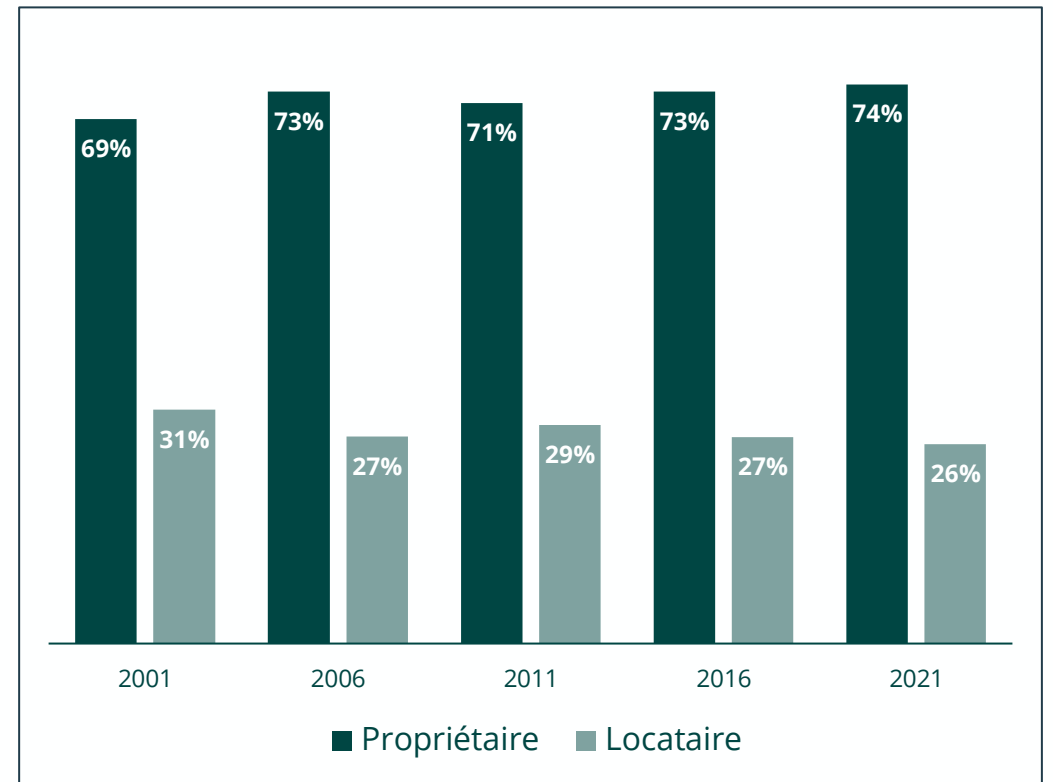
*Le terme logement inclut tous les modes d'occupation (propriété, copropriété et location) et tous les types de logement (unifamiliale, duplex, triplex, multilogement).

LE PARC RÉSIDENTIEL

L'ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF VS LA PROPRIÉTÉ

Une hausse des ménages propriétaires

- La proportion de ménages demeurant dans un logement locatif a diminué dans la région depuis 2001 et, inversement, le taux de propriété a progressivement augmenté ;
- Les données disponibles de la SCHL sur les mises en chantier depuis 2012 à Orford et Magog (voir p.31 et 32), démontrent qu'il y a une part considérable de maisons unifamiliales qui se sont construites, ce qui peut expliquer l'augmentation de la proportion de propriétaires ;
- De plus, il est facile de s'imaginer que ce type de construction a également vu le jour dans les plus petites municipalités de villégiature.



Source : Statistique Canada, recensement de la population (2001;2006;2011;2016;2021)

LE PARC RÉSIDENTIEL

L'ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF VS LA PROPRIÉTÉ

Note sur l'accès à la propriété

Les données du recensement de 2021 ne représentent pas la hausse importante du prix des propriétés qui a eu lieu depuis 2020 et particulièrement en 2021 et 2022. Les données ne sont pas non plus représentatives de la hausse importante des taux d'intérêt constatée en 2022 et 2023.

À cet effet, il est possible que le taux de propriété ait diminué dans la MRC puisque ce sont deux facteurs importants qui peuvent rendre difficile l'accès à la propriété, surtout pour les jeunes ménages qui veulent s'acheter une première maison.

Selon le plus récent panorama des régions du Québec de l'ISQ paru en 2023, le taux de propriété est en baisse au Québec pour la première fois depuis 1971.

Il faudra attendre les données du prochain recensement pour constater l'impact de la surchauffe immobilière et de la hausse des taux d'intérêt sur la proportion de locataires et de propriétaires dans la MRC.

Source : ISQ (2023)

LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT

LES STATISTIQUES SUR LES PERMIS DE CONSTRUCTION

Dans le cadre du présent portrait, les statistiques sur les permis de construction des cinq dernières années ont été demandées aux différentes municipalités de la MRC de Memphrémagog. Ces données permettent d'avoir une idée sur le rythme de construction résidentielle

- Selon les données sur les permis de construction fournies par les municipalités de la MRC, approximativement 2 000 permis pour des constructions résidentielles ont été délivrés de 2018 à 2022 ;
- Ceci représente en moyenne 400 permis de construction résidentielle par année ;

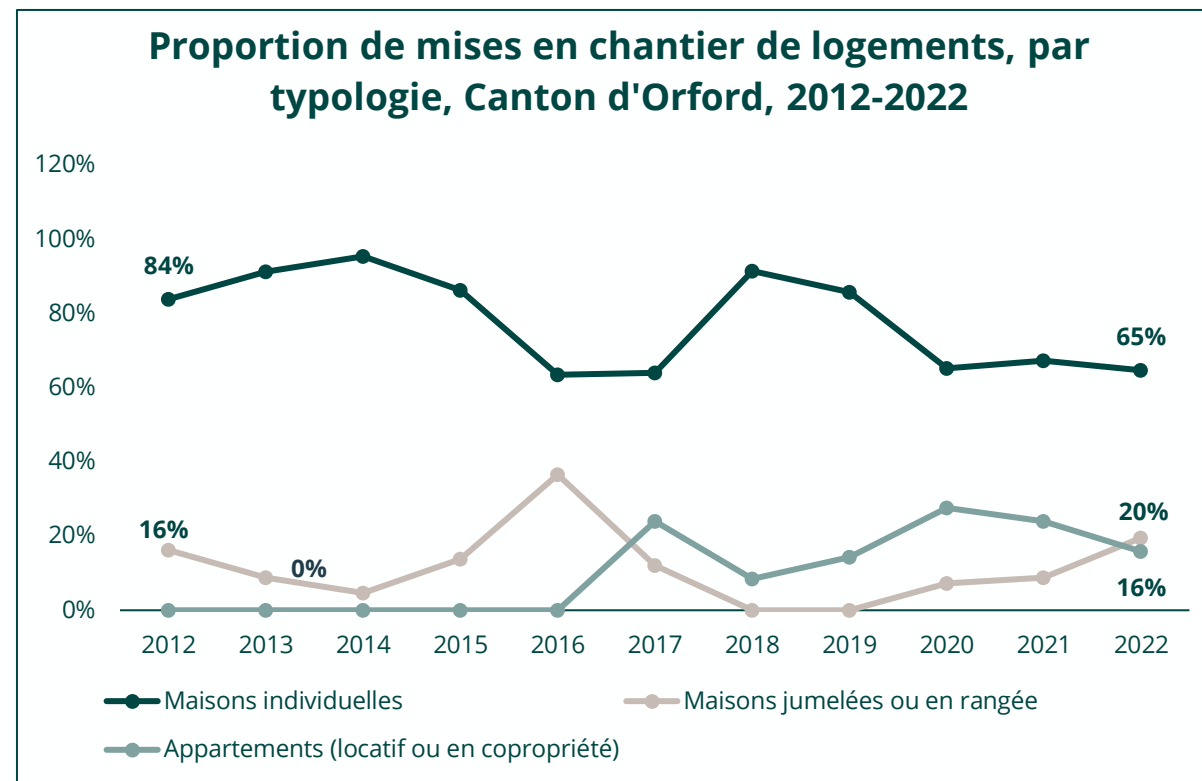
En complément, les données sur les mises en chantier fournies par la SCHL pour le Canton d'Orford et la Ville de Magog permettent d'observer les tendances du développement résidentiel des 10 dernières années, soit de 2012 à 2022, pour les plus grandes municipalités de la MRC. Ces données permettent de mieux comprendre la composition du parc résidentiel en termes de type de logements (unifamiliale isolée vs appartement) qui se sont construits et de mode d'occupation de ces logements (locatif vs propriété).

LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT

LES MISES EN CHANTIER À ORFORD

Il se construit principalement des maisons individuelles, mais leur mise en chantier est en baisse depuis 2018

- En moyenne, 59 nouveaux logements par année se sont construits à Orford depuis 2012 ;
- En ce qui concerne les maisons individuelles, en moyenne 44 nouvelles constructions par année ont vu le jour depuis 10 ans ;
- La construction d'appartements (locatifs ou en copropriété) représente 13% des mises en chantier depuis 2012.



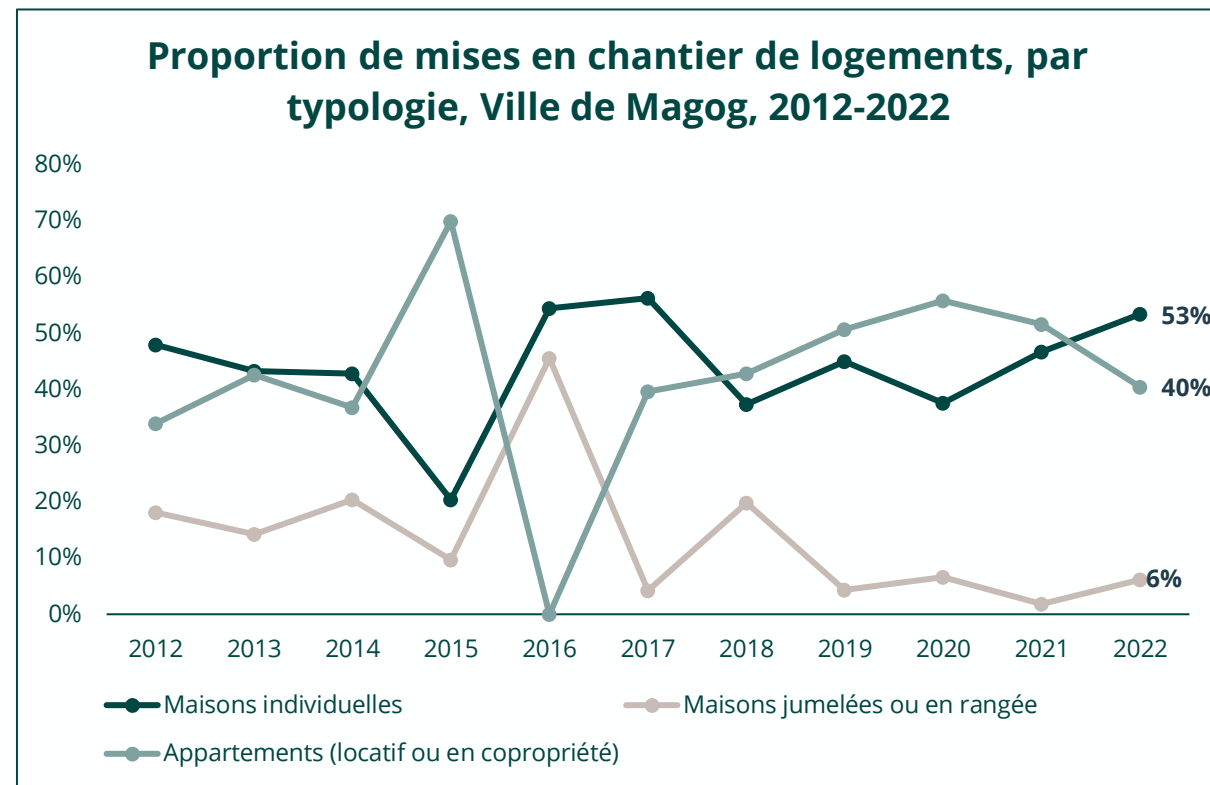
Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation (2023)

LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT

LES MISES EN CHANTIER À MAGOG

Une tendance à la densification même si la maison individuelle représente encore la moitié des mises en chantier

- Depuis 2012, il s'est construit en moyenne 144 nouvelles unités par année ;
- C'est la maison individuelle qui est la plus construite. En 2022, elle représentait la moitié des unités créées (53%) devant les appartements (40%) et les maisons jumelées ou en rangée (6%) ;
- Toutefois, on remarque qu'il y a eu une hausse continue de la construction d'appartements entre 2017 et 2020. Pendant cette période, environ la moitié des mises en chantier étaient des appartements.

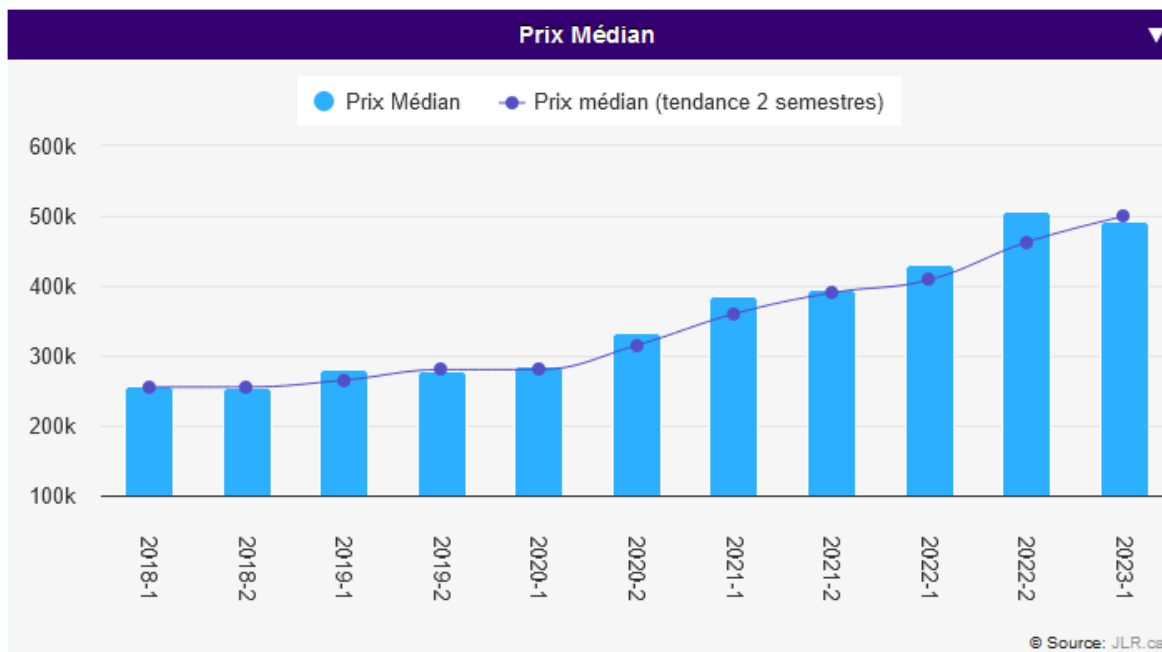


Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation (2023)

LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

Une augmentation importante du prix médian de ventes des propriétés

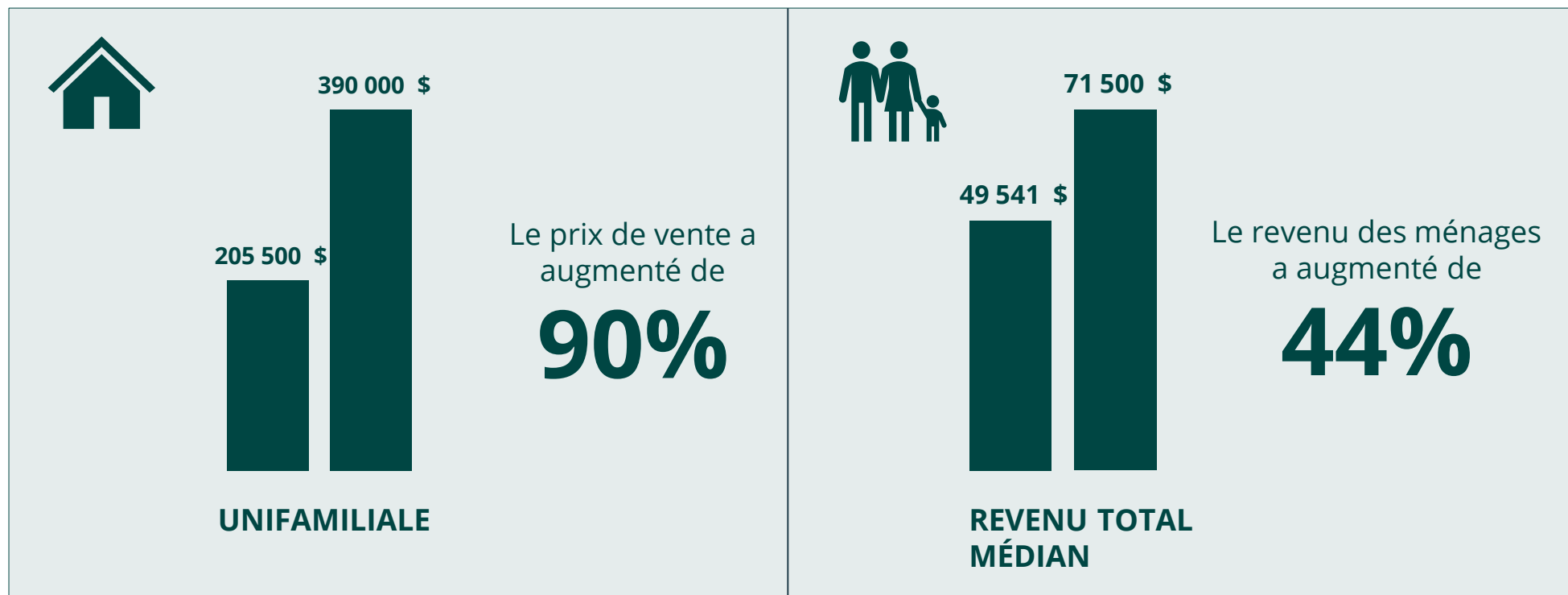
- Au premier semestre de 2023, le prix médian de vente d'une maison unifamiliale était de 492 500\$ dans la MRC ;
- L'augmentation du prix médian au cours des cinq dernières années pour la maison unifamiliale s'est élevée à 76%. Pour l'ensemble du Québec, cette hausse a été de 55% ;
- Près de la moitié des ventes (48%) enregistrées au premier semestre de 2023 étaient d'une valeur de 500 000\$ et plus et moins de 10% des ventes étaient sous les 200 000\$;
- En ce qui concerne les condominiums, leur prix médian a augmenté de 95% sur une période de cinq ans.



Source : JLR, Solutions foncières, Radar immobilier (2023)
Le graphique représente la vente de maisons unifamiliales uniquement

LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

Sur une période de 10 ans (2011-2021), le prix de vente des maisons unifamiliales a augmenté deux fois plus rapidement que le revenu des ménages dans la MRC



Source : Statistique Canada, Recensement de la population (2012; 2022)JLR, Solutions foncières, Radar immobilier (2023)

LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

NOTE SUR LA PART DE LA VILLÉGIATURE ET LA LOCATION À COURT TERME

L'attractivité touristique de la région de l'Estrie est certainement un facteur qui influence le marché immobilier

En 2022, il y avait **5 822 chalets et maisons de villégiature dans la MRC**, ce qui représente une part du parc résidentiel qui se rapproche du nombre de logements locatifs (6 740) ;

- Cette présence importante de villégiature peut stimuler à la hausse les valeurs foncières, ce qui a également un impact sur le prix des logements.

12% de ces chalets et maisons de villégiature sont loués légalement selon des données fournies par la CITQ (2023), ce qui représente 2% du parc résidentiel ;

- Le nombre d'immeubles qui possèdent une attestation d'établissement touristique représente tout de même une faible proportion de l'ensemble du parc résidentiel ;
- C'est un enjeu important qui est reconnu par plusieurs municipalités qui ont interdit la location court terme de type Airbnb sur leur territoire ou sur une partie de celui-ci, comme la Ville de Magog et Orford par exemple.



LE LOGEMENT LOCATIF

DANS LA VILLE DE MAGOG

Le parc locatif de la MRC se situe principalement dans la Ville de Magog

- Sur 6 740 logements locatifs dans la MRC, 5 110 se situaient à Magog en 2021, ce qui représente 75% du parc locatif ;
- **Ce parc locatif est présentement touché par des enjeux importants en logement ;**
- Notamment, une faible disponibilité des logements à louer et des prix de locatif se situant au-dessus de 1 000 \$ par mois.

Loyer médian mensuel pour
deux chambres à coucher

1 450 \$

Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022) ; Ville de Magog, Politique d'Habitation (2023).

LE LOGEMENT LOCATIF

DANS LA VILLE DE MAGOG (SUITE)

Les taux d'inoccupation (2023)

- Ce taux correspond au nombre de logements inoccupés par rapport à l'ensemble du parc locatif dans le secteur résidentiel ;
- Un marché est réputé en équilibre lorsque les taux d'inoccupation se situent autour de 3%, sous ce seuil il y a une pénurie ;
- De plus, un taux en dessous du seuil d'équilibre favorise des coûts de loyers élevés puisqu'il y a peu de logements disponibles et réduit les options pour les locataires ;
- On remarque que le taux est plus bas pour les logements de 2 et 3 chambres à coucher, soit des logements adaptés pour les familles.

Total

1,3 %

2 chambres à coucher

1,0%

3 chambres à coucher

0,0%

Source : IRIS (2017); SCHL (2024)

LE LOGEMENT LOCATIF

LE PRIX DES LOYERS

Dans son enquête sur le logement locatif, la SCHL ne recense pas de données à l'échelle des MRC. Les données présentées sont issues d'un suivi de l'offre en logements locatifs dans la MRC de Memphrémagog réalisé à l'été 2023 par une ressource du Chantier Habitation.

Cette analyse se base sur l'ensemble des annonces actives de logements à louer et affichées sur les plateformes dédiées à la location de logements.

Les données issues du suivi ont permis d'estimer les loyers médians ainsi que le temps d'écoulement moyen des logements, selon le nombre de chambres ;

- Dans la MRC, le prix de loyer médian se situe à **1 550 \$ par mois** ;
- Les logements se louent en moyenne en trois semaines et on remarque que les logements de 2 chambres à coucher s'écoulent plus rapidement.

Suivi des loyers sur le marché privé, été 2023, MRC de Memphrémagog

Chambres	Loyers médians	Temps d'écoulement moyen
1 chambre	1 200 \$	3 semaines
2 chambres	1 450 \$	2 semaines
3+ chambres	2 500 \$	3 semaines
Total	1 550 \$	3 semaines

Sources : Centris (2023) ; Kangalou (2023) ; Kijiji (2023) ; Marketplace (2023)

LE LOGEMENT LOCATIF

L'OFFRE ET LE PRIX ET LE PRIX DES LOYERS

Une offre en logements à louer en 2023 concentrée à Magog

- Le tableau suivant présente les municipalités qui avaient des offres de logements à louer à long terme (avec bail) de juillet et août 2023 sur les plateformes dédiées à cet effet ;
- Pour les mois de juillet et août 2023, plus du **2/3** de l'offre en logements locatifs était située dans la **Ville de Magog (70 %)** ;
- Bien qu'il y ait plusieurs offres de logements à louer à Magog, on remarque que le prix médian y est assez élevé, soit de 1 450\$.

Municipalité	Type de logement	Loyer médian	Nombre d'offres pendant le suivi	Vitesse d'écoulement moyenne
Austin	Maison et appartement	1 250 \$	3	1 semaine
Ayer's Cliff	Appartement	1 575 \$	4	1 mois
Eastman	Maison et appartement	1 800 \$	6	1 mois
Magog	Appartement	1 450 \$	89	3 semaines
North Hatley	Maison et appartement	1 600 \$	3	1 mois, 3 semaines
Orford	Appartement	1 700 \$	15	1 mois
Stanstead (V)	Appartement	1 200 \$	3	43 jours
Ste-Catherine	Maison	2 150 \$	6	1 mois
	Total	1 550 \$	126	1 mois

Sources : Centris (2023) ; Kangalou (2023) ; Kijiji (2023) ; Marketplace (2023)

LE LOGEMENT LOCATIF

L'OFFRE POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Une résidence privée pour aînés (RPA) est un immeuble d'habitation destiné à héberger des personnes autonomes ou semi-autonomes, âgées de 65 ans et plus.

- Dans la région sociosanitaire de Memphrémagog (équivalent du territoire de la MRC), on compte 11 établissements de RPA avec 9 exploitants distincts ;
- Selon la santé publique, les RPA de la région n'ont pas connu de fermeture en 2022 et 2023 comparativement à plusieurs autres régions du Québec ;
- Selon les données de janvier 2024 de la RLS (voir tableau ci-joint), il y aurait 177 places de libres dans les établissements existants ;
- Il est à noter qu'en date de 2021, il y avait 9 687 ménages âgés de 65 ans et plus dans la MRC et que plus de 4 000 ménages viendront s'ajouter à ce groupe d'âge d'ici 2041 ;
- D'autre part, le prix moyen d'un logement standard dans un RPA en Estrie se situe à 1 790\$ / mois, ce qui n'est pas un prix accessible pour les aînés à faibles et modestes revenus.

Portrait des RPA du réseau local de services (RLS) de Memphrémagog, Janvier 2024

	Catégorie 1*	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Total
Nombre de RPA	0	2	5	4	11
Nombre de places (capacité d'accueil)	N/A	160	745	246	1151
Nombre de résidents hébergés*	N/A	147	604	223	974

*Selon les données du registre des RPA

FAITS SAILLANTS

- Le territoire se caractérise par une présence importante de maisons unifamiliales isolées, de chalets et de maisons de villégiature ;
- Il y a des enjeux au niveau de la qualité des logements dans le canton de Potton et la ville Stanstead ;
- Le $\frac{3}{4}$ du parc résidentiel est composé de propriétaires occupants et la MRC a connu une hausse dans les 10 dernières années ;
- Toutefois, les données du dernier recensement ne représentent pas la hausse importante du prix des maisons et des taux d'intérêt qui rendent difficile l'accès à la propriété ;
- Le prix des maisons a augmenté de 90% depuis dix ans alors que le revenu des ménages a augmenté de 44% ;
- L'offre en logement locatif se concentre dans la Ville de Magog, où les prix des loyers sont élevés, comme dans le reste de la MRC ;
- Le loyer médian dans la MRC de Memphrémagog est de 1 550 \$ par mois.

The background is a solid teal color with white, hand-drawn style contour lines that resemble a topographic map. The lines are irregular and organic, creating a sense of depth and movement. They are most prominent on the right side of the image, where they form several concentric, roughly circular shapes, and more scattered, wavy lines on the left.

L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

CONTENU DE LA SECTION

L'abordabilité des logements

Le taux d'effort des ménages

Les besoins impérieux en matière de logement

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

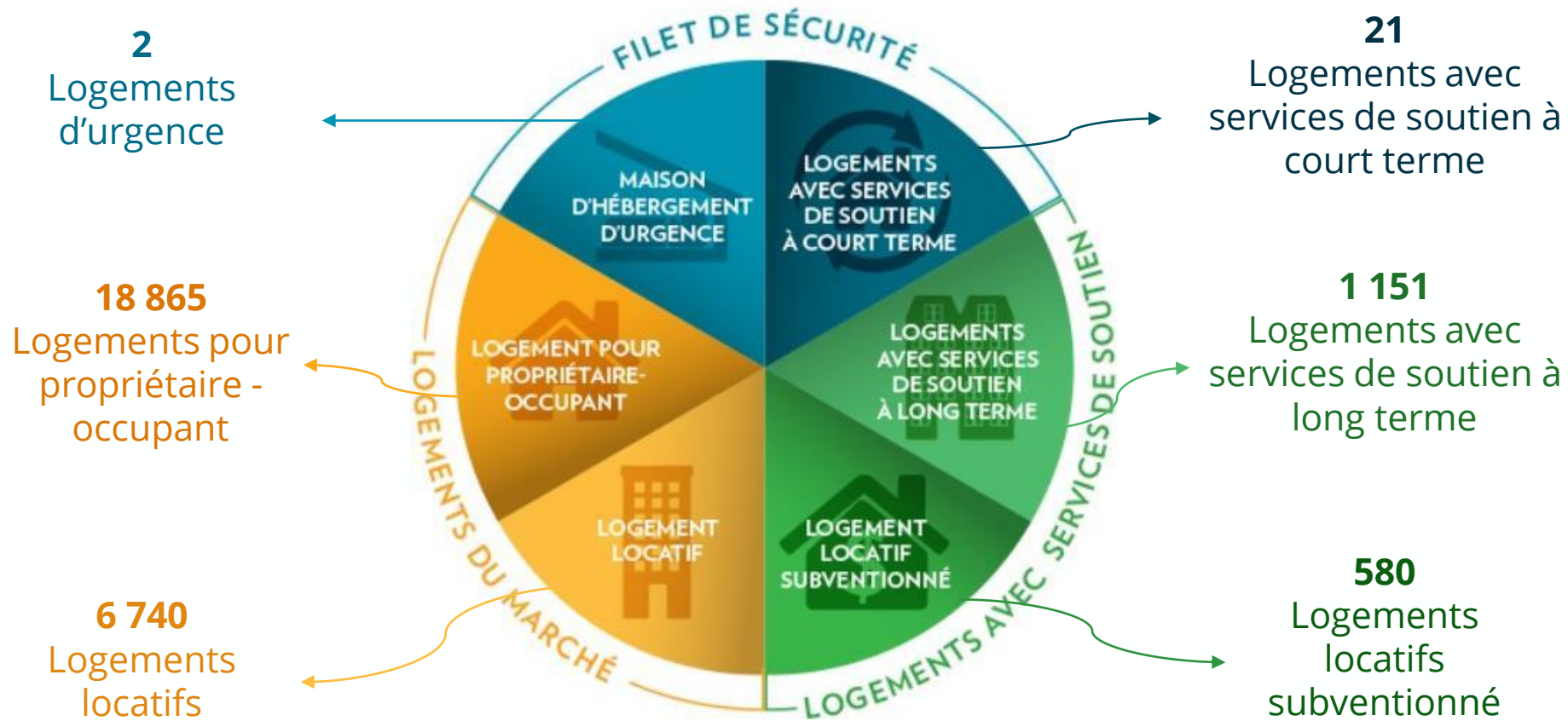
ET LE CONTINUUM DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET LE MODÈLE CIRCULAIRE

- Le **continuum de l'offre en logements** est une manière de démontrer que le parc résidentiel doit être varié afin de satisfaire les besoins des différents types d'occupants. Il expose les différents modes d'occupation qui devraient être généralement présents et accessibles dans une municipalité et permet de visualiser le concept d'**abordabilité**.
- Le modèle circulaire a été développé dans le cadre de l'évaluation des besoins en matière de logement de la Ville de Kelowna en 2017 et repositionne les différentes situations de logement en six parts égales.
- L'objectif de ce changement était de moins mettre l'accent sur l'accès à la propriété au profit d'**une approche plus diversifiée et évolutive**. Le modèle circulaire permet donc de mieux s'adapter aux besoins changeant des résidents avec des programmes et des stratégies spécifiques à chaque situation de logement.



L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

LE MODÈLE CIRCULAIRE ET L'OFFRE DANS LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG



L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

L'abordabilité réfère à un logement où tous les frais représentent un maximum de 30% du revenu du ménage avant impôts.

Le logement abordable est régulièrement confondu avec le logement social et communautaire, mais il s'agit d'un terme assez large qui peut inclure les logements fournis par plusieurs types de propriétaires tels que le secteur privé, des OBNL ou des coopératives d'habitation.

Ainsi, le logement social et communautaire peut faire partie du logement abordable mais les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux.

Un logement abordable comprend également toutes les formes d'occupation du logement, soit, la location, la propriété et la propriété coopérative.

Source : Housing assesment resource tool (2022)

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

LA MÉTHODOLOGIE *HART* POUR COMPRENDRE LES BESOINS DES MÉNAGES

- Le *Housing assessment resource tools* (HART) est financé par la SCHL pour rechercher des solutions fondées sur des données à la crise du logement au Canada ;
- Il s'agit d'une méthodologie basée sur le recensement de la population de Statistique Canada qui mesure les coûts de logement abordable par catégorie de revenu ;
- L'outil permet de fournir une méthode d'évaluation des besoins qui permettent d'identifier les prix des logements dont les ménages ont besoin ;
- Selon cette méthodologie, une définition unique du logement abordable comme coûtant moins de 30% du revenu brut d'un ménage est trop large pour générer des objectifs efficaces ;
- Le HART se base sur une méthode utilisée aux États-Unis, à Melbourne et Vancouver pour définir cinq catégories de revenu des ménages afin d'évaluer les besoins en logement.
- La méthodologie développée classe les revenus des ménages en fonction de la part du revenu médian. Par la suite, ces catégories de revenu sont associées à un loyer minimum et maximum pour le coût du logement représentant 30 % du revenu.

Source : *Housing assessment resource tools, Méthodologie* (2022)

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

LA CLASSIFICATION DES REVENUS DES MÉNAGES

Les cinq catégories de revenus selon HART :

Revenu très faible : Cette catégorie est généralement composée de personnes bénéficiant de l'allocation au logement ou de l'aide sociale. Les ménages dans cette catégorie sont les plus à risque de se retrouver en situation d'itinérance en raison d'un soutien économique insuffisant.

Revenu faible : Ces revenus représentent généralement les personnes qui occupent un emploi au salaire minimum. Ces ménages sont plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux en logement puisque les prix des logements locatifs sont en augmentation comparativement à leur capacité de payer.

Revenu modéré : Cette catégorie correspond souvent au salaire de départ pour des emplois professionnels (par exemple enseignant.es, infirmier.ère.s). Généralement, l'accès à la propriété nécessite un revenu plus élevé.

Revenu moyen : Cette catégorie correspond à la « classe moyenne ». Bien que ces ménages aient peu de besoins impérieux en matière de logement, ils sont de plus en plus exclus du marché des premiers acheteurs au Québec et au Canada en raison de la surenchère et de la hausse des taux d'intérêt.

Revenu élevé : C'est la catégorie qui possède normalement la plus grande richesse immobilière.

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

ET LES REVENUS DES MÉNAGES

Avec un prix médian des loyers à 1 550 \$ par mois, se loger sans consacrer 30% ou plus de son revenu brut est un défi pour les ménages dans les catégories de revenu très faible, faible et modéré (39,8% des ménages de la MRC)

Revenu médian (RM) avant impôts des ménages en 2021 : 71 500 \$

Catégorie de revenu	Seuil (%)	Seuils arrondis (\$)	Intervalles de loyer abordable (30%)	% de ménages
Revenu très faible	20 % et moins du RM	14 300 \$ et moins	358 \$ et moins	1,6%
Revenu faible	21-50 % du RM	14 300 \$ à 35 750 \$	358 \$ à 894 \$	17,7%
Revenu modéré	51-80 % du RM	35 750 \$ à 57 200 \$	894 \$ à 1 430 \$	20,5%
Revenu moyen (classe moyenne)	81-120 % du RM	57 200 \$ à 85 800 \$	1 430 \$ à 2 145 \$	19,8%
Revenu élevé	121 % et plus du RM	85 800 \$ et plus	2 145 \$ et plus	40,4%

Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022) ; Housing assessment resource tool, Méthodologie (2022)

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

LES REVENUS DES MÉNAGES VS L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ

492 500 \$: Prix médian de vente d'une maison unifamiliale en 2023 dans la MRC

- Le calcul du versement hypothécaires au taux d'intérêt actuel avec une mise de fonds de 10% et incluant les taxes municipales et scolaires, indique que **les frais de logements mensuels suite à l'achat d'une propriété au prix médian est d'environ 3 200\$ par mois ;**
- Un ménage souhaitant acquérir une maison unifamiliale au prix médian de 2023 devrait disposer d'un revenu minimal avant impôts d'environ 128 000\$ pour maintenir un taux d'effort au logement à 30% ;
- À noter que les coûts d'entretien réguliers, le chauffage et l'électricité s'ajoutent à ces frais de logement ;
- **Dans la MRC Memphrémagog, c'est seulement 1 ménage sur 5 qui gagnait environ 130 000 \$ et plus en 2021.**

Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022) ; Housing assesment ressource tool, Méthodologie (2022)

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

LES REVENUS DES MÉNAGES VS L'ADMISSIBILITÉ À UN LOGEMENT SOCIAL

Ménages admissibles – Plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux

- Les revenus admissibles pour un logement social selon la SHQ sont déterminés par territoire (voir tableau) ;
- Pour la MRC, les municipalités font soit partis de la RMR de Sherbrooke (Magog, Hatley et North-Hatley) ou des municipalités rurales (les autres municipalités) ;

	1 personne	2 ou 3 personnes	4 ou 5 personnes	6 ou 7 personnes	8 ou 9 personnes	10 ou 11 personnes	12 personnes et plus
RMR de Sherbrooke	29 000 \$	36 500 \$	45 500 \$	55 500 \$	61 500 \$	64 000 \$	66 500 \$
Municipalités rurales	23 500 \$	30 000 \$	33 500 \$	36 500 \$	37 000 \$	38 000 \$	39 000 \$

- Or, dans la MRC, 20,5 % ménages (environ 5 000 ménages) gagnent entre 35 000\$ et 60 000\$;
- Ces ménages ont un revenu plus élevé que les plafonds de revenus déterminés par la SHQ et ne sont pas admissibles à un logement social.
- Toutefois, ils ne devraient pas déboursier plus de 1 400\$/mois pour se loger afin de respecter le taux d'effort de 30%. Ceci est inférieur au loyer médian offert actuel sur le marché locatif.

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

ET LES MÉNAGES À TRÈS FAIBLE ET FAIBLE REVENU

Dans la MRC de Memphrémagog, c'est près de 5 000 ménages (19,3%) qui sont à très faible ou faible revenu selon la classification des revenus de HART :

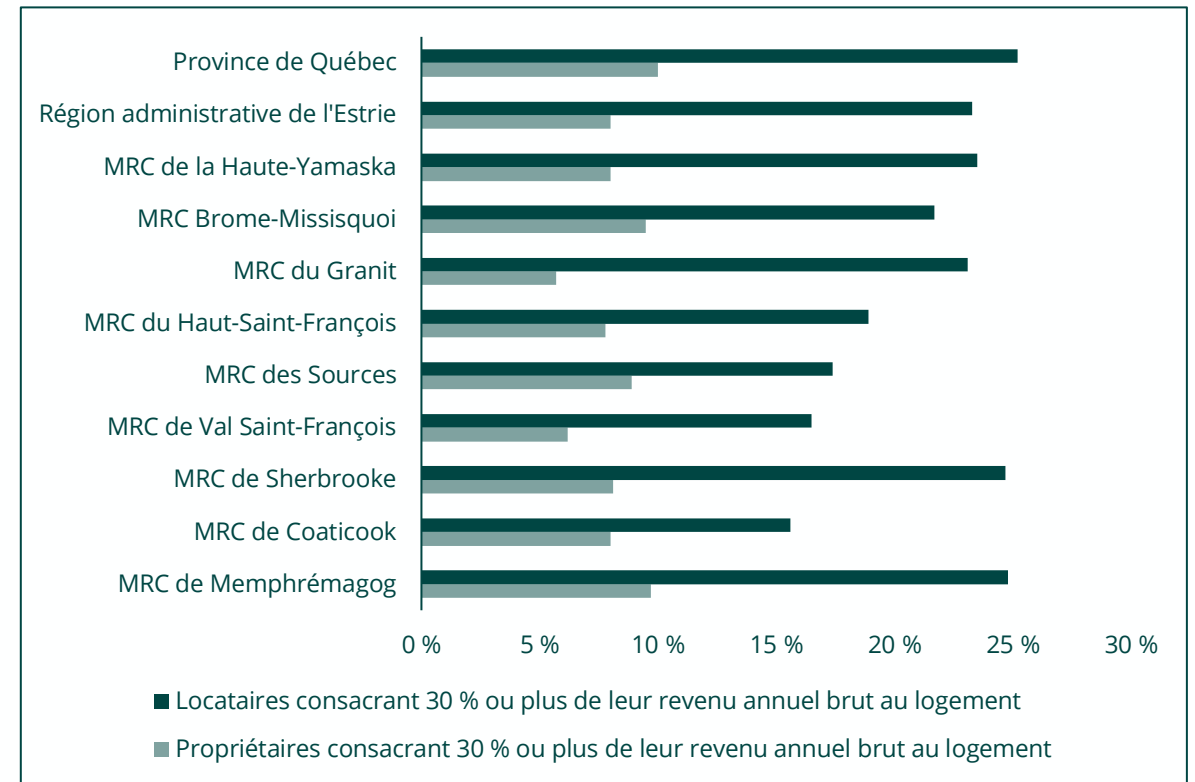
- Les **ménages à très faible revenu (1,6%)** ne peuvent payer plus de 385 \$ par mois pour un logement afin de garder un taux d'effort à 30% ;
- Les **ménages à faible revenu (17,7%)** ne peuvent payer plus de 894 \$ par mois pour un logement afin de garder un taux d'effort à 30% ;
- Rappelons que l'estimation du prix médian des loyers disponibles dans la MRC se situait à 1 550 \$ par mois en 2023 et que 25 % des ménages déjà dans un logement dépensaient plus de 30% de leurs revenus aux frais de logement ;
- Dans la mesure où ils sont plus susceptibles de dépendre d'une seule source de revenus, les ménages composés d'un seul adulte présentent des risques de vulnérabilité économique et sociale et la part du revenu consacré au logement est souvent plus grande ;
- Les revenus de base très faibles de l'aide sociale et de la pension de vieillesse de base, mettent les individus dans des situations de précarité continue et un risque réel d'itinérance (voir le tableau ci-joint).

Revenus pour une personne seule (Québec)		
	Mensuel	Annuel
Aide sociale pour une personne sans contrainte à l'emploi	807 \$	9 684 \$
Pension de sécurité de la vieillesse (pour une personne qui n'a jamais travaillé)	1 764 \$	21 168 \$
Revenu nécessaire pour se rapprocher d'une sortie réelle de la pauvreté	2 267 \$	27 205 \$

LE TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

25% des ménages locataires consacraient 30% ou plus de leur revenu brut annuel pour les frais de logement en 2021 dans la MRC

- Ce taux est plus élevé que dans le reste des MRC de l'Estrie, à l'exception de Sherbrooke ;
- Le taux d'effort pour les ménages propriétaires (10%) est généralement plus élevé dans Memphrémagog que pour les autres territoires de comparaison ;
- Lorsqu'un ménage dépense 30% ou plus de son revenu brut annuel aux frais de logement, il est considéré comme ayant un taux d'effort élevé. Le taux d'effort est un indicateur de l'abordabilité des logements.



Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022)

L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

NOTE SUR LES REVENUS DES MÉNAGES TIRÉS DU RECENSEMENT DE 2021

- Les données du recensement de 2021 se basent sur les revenus des ménages pour l'année 2020 ;
- **Les revenus des ménages ont augmenté grâce aux aides gouvernementales** liées à la pandémie de COVID-19 ;
- Le logement risquait donc de peser moins dans les budgets des ménages en 2020 que lors de la précédente édition du recensement ;
- En 2015, c'est 30% des ménages locataires qui consacraient 30% ou plus de leur revenu pour les frais de logement, 5% de plus qu'en 2020 ;
- Les données du recensement de 2026 seront plus éloquentes afin de voir comment la capacité de payer des ménages a évolué après la pandémie et sous l'effet de l'inflation.

Source : Hébert et Posca (2023)

LES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Grâce au recensement de la population de Statistique Canada, il est possible de connaître le nombre de ménages qui avaient des besoins impérieux en matière de logement dans la MRC en 2021

- Un ménage a des **besoins impérieux en matière de logement** si son logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes de qualité, de taille ou d'abordabilité et qu'il dépense 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour les frais de logement ;
- Parmi ces ménages, plus de la moitié se trouvent dans la Ville de Magog, soit 440 ménages ;
- Autrement, les besoins impérieux en logement sont répartis dans la ville de Stanstead, Eastman, Orford, Potton, Stukely-Sud et Saint-Étienne de Bolton ;
- Les ménages résidant dans le reste des municipalités de la MRC n'ont pas de besoin impérieux en logement selon le recensement de la population de 2021.

735

Ménages ayant des besoins
impérieux en logement, 2021,
MRC de Memphrémagog.

Source : Statistique Canada, recensement de la population (2017;2022)

FAITS SAILLANTS

- Avec un prix médian des loyers à 1 550 \$ par mois, se loger sans consacrer 30% ou plus de son revenu brut est un défi pour les ménages dans les catégories de revenu très faible, faible et modéré ;
- Un ménage souhaitant acquérir une maison unifamiliale à ce prix devrait disposer d'un revenu minimal avant impôts d'environ 128 000\$ pour maintenir un taux d'effort au logement à 30% ;
- Un ménage souhaitant louer un logement locatif au prix médian devrait détenir un revenu minimal avant impôts d'environ 62 000\$ pour ne pas dépasser un taux d'effort au logement à 30% ;
- 25% des ménages locataires consacraient 30% ou plus de leur revenu brut annuel pour les frais de logement en 2021 dans la MRC ;
- En 2021, il y avait 735 ménages avec des besoins impérieux en logement dans la MRC, dont plus de la moitié se trouvaient dans la ville de Magog.



**LE PARC DE LOGEMENT
SOCIAL ET
COMMUNAUTAIRE**

CONTENU DE LA SECTION

Qu'est-ce que logement social ?

Le logement social public

Le logement social communautaire

Le logement social et communautaire dans la MRC

QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT SOCIAL ?

Le logement social concerne le logement qui est subventionné par les programmes gouvernementaux. Il offre une réponse possible à des besoins en logement de qualité et à prix modique ou abordable pour les ménages dont les moyens ne leur permettent pas de trouver un logement convenable sur le marché privé.

Ce sont des logements qui sont possédés et administrés par des organismes publics ou des organismes communautaires issus de la collectivité, ce qui permet de distinguer **deux secteurs du logement social**, qui sont présentés la plupart du temps ensemble comme « le logement social et communautaire » :

Le logement social public

- Les offices d'habitation (OH)

Le logement social communautaire

- Les coopératives d'habitation
- Les OBNL d'habitation

QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT SOCIAL ?

Qu'ils soient publics ou communautaires, ces logements ont en commun certaines caractéristiques :

- La propriété des immeubles est collective ou publique de manière pérenne ;
- Les logements locatifs sont hors marché privé pour répondre à un besoin social et avoir un prix de location inférieur ;
- Ils ciblent des populations particulières comme des personnes et ménages à faibles et moyens revenus ou des groupes de population délaissés par le marché ;
- La gouvernance est plurielle par l'entremise des membres de l'organisme et de ses administrateurs (Villes, MRC, groupes et services sociaux, réseau de la santé, usagers, etc.).

** Il est à noter, qu'à l'exception des logements fournis par l'OH, seule l'adhésion à un programme de supplément au loyer (PSL) garantit l'accès à un loyer à 25% du revenu du ménage.*

LE LOGEMENT SOCIAL PUBLIC

Il comprend les logements gérés par les offices d'habitation (OH). Ces organismes ont eu accès aux programmes de subventions pour la construction de logements sociaux (aide à la pierre). Ils ont aussi accès au programme de supplément au loyer « PSL » (aide à la personne).

- **Programme pour les habitations à loyer modique (HLM)** a permis de créer les premiers logements pour répondre aux besoins des personnes en situation de pauvreté au Québec. Le programme permet aux locataires de payer un loyer correspondant à 25% de son revenu. L'OH en détient la gestion exclusive.
- **Programme d'accès Logis (ACL)** est un programme distinct de celui des HLM qui a permis la construction de logement social, subventionné en majeure partie par la SHQ.
- **Programme de supplément au loyer (PSL)** est une aide à la personne qui permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des organismes sans but lucratif (OBNL), tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique. Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.

LE LOGEMENT SOCIAL COMMUNAUTAIRE

Il est constitué des coopératives et des OBNL d'habitation qui complètent le portrait des différentes structures du logement social. Ces organismes avaient également accès au programme ACL pour la mise en chantier de logement social (aide à la pierre), ainsi qu'au programme de supplément au loyer pour fournir des habitations à loyer modique (aide à la personne).

- **Les OBNL d'habitation** sont des organisations privées à but non lucratif ayant pour mission sociale de répondre aux besoins en logement d'une clientèle vulnérable. Il peut s'agir de résidences pour personnes âgées, de centre pour femmes victimes de violence, etc. Ils sont administrés par des locataires et des personnes impliquées dans la communauté.
- **Les coopératives d'habitation** regroupent les personnes qui sont les membres résidents des logements. Elles sont donc autogérées par les membres qui l'occupent, ce qui n'est pas garanti ou est plus limité dans le cas d'un OBNL. Les coopératives visent à offrir des logements communautaires où une partie des logements est parfois subventionnée.

LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DE LA MRC

En termes de **logement social public**, il n'y a qu'un seul office d'habitation (OH) sur le territoire de la MRC qui est l'Office d'habitation de Magog.

L'**OH de Magog** possède et gère des habitations à loyer modique ainsi que la majorité des programmes de supplément au loyer (PSL) du territoire qui peuvent appartenir à un OBNL, une COOP ou bien un propriétaire privé (voir le tableau ci joint).

Il y a présentement 60 personnes sur la liste d'attente de l'office d'habitation, et ce, depuis plusieurs années. Les personnes peuvent être sur la liste d'attente de l'OH jusqu'à 5 ans.

Type d'organisme	Nombre de logement PSL
OH	219
OBNL	155
COOP	5
Propriétaire privé	47
PSL qui ne sont pas gérés par l'OH Magog	65

LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DE LA MRC

- On dénombre 601 logements sociaux et communautaires dans la MRC de Memphrémagog, mais de ce total, seuls 444 paient un loyer à 25% de leur revenu (PSL) ;
- Les logements sociaux et communautaires se situent principalement dans la ville de Magog, Potton, Stanstead et Eastman. Les 13 autres municipalités n'ont pas de logements sociaux ou communautaires sur leur territoire ;

L'ensemble des logements sociaux et communautaires représentent moins que 2% du parc résidentiel total et de la MRC de Memphrémagog et environ 8% du parc locatif.

Au Québec, l'ensemble des logements sociaux et communautaires représentent 3,7% du parc résidentiel total et 10,1% du parc locatif.

Municipalité	Organisme	Mode de gestion	N total de logements
Magog	OH Magog	HLM/accès logis	219
	Villa Pierrot	OBNL	21
	Hébergement Magog-Orford	OBNL	52
	Accueil Notre-Dame	OBNL	63
	Han-Logement	OBNL	64
	Les habitations Memphrémagog	OBNL	27
	Coop. Les jardins de Memphrémagog	Coop	32
	Coop. Le Champlain	Coop	30
	Coop. Des Deux-Voisins	Coop	30
	Potton	Résidence Potton	OBNL
Maison Soleil		OBNL	4
Stanstead	Comité d'H. Place Stanstead	OBNL	11
	Coop. De Stanstead	Coop	12
Eastman	Coop. Villa d'argent	Coop	18
Total des logements sociaux et communautaires			601

LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DE LA MRC

SELON LES CLIENTÈLES ET LE MODE DE GESTION

- Plus de la moitié du parc de logements sociaux et communautaires de la MRC est destiné aux aînés, soit 351 unités sur 601 ;
- C'est principalement l'OH de Magog et les OBNL qui offrent des logements pour cette clientèle ;
- Ce sont les OBNL qui ont l'offre la plus importante de logements, soit 43% des logements sociaux communautaires.

	Personnes seules	Familles	Aînés	Besoins particuliers	Total	(%)
OH	34	52	133	0	219	36%
OBNL	7	26	156	71	260	43%
Coop	0	60	62	0	122	20%
Total	41	138	351	71	601	100%
(%)	7%	23%	58%	12%	100%	

The background is a solid teal color with white, hand-drawn style contour lines. These lines form various shapes, including concentric squares and irregular, flowing shapes, resembling a topographic map or a stylized landscape. The lines are of varying thickness and are scattered across the page, with a notable cluster of concentric squares in the lower right quadrant.

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

CONTENU DE LA SECTION

Quelques définitions

Dans la région de l'Estrie

Dans la MRC de Memphrémagog

Le projet Solidarité Logement

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

QUELQUES DÉFINITIONS

L'itinérance désigne un processus de désaffiliation sociale et une situation de rupture sociale qui se manifestent par la difficulté pour une personne d'avoir un domicile stable, sécuritaire, adéquat et salubre en raison de la faible disponibilité des logements ou de son incapacité à s'y maintenir et, à la fois, par la difficulté de maintenir des rapports fonctionnels, stables et sécuritaires dans la communauté.

L'itinérance s'explique par la combinaison de facteurs sociaux et individuels qui s'inscrivent dans le parcours de vie des hommes et des femmes.

ITINÉRANCE VISIBLE ET CACHÉE

L'itinérance visible est la forme la plus connue et reconnue d'itinérance. Elle représente les personnes qui vivent dans la rue ou dans les services d'hébergement d'urgence.

L'itinérance cachée est plus difficilement caractérisable. Elle s'applique à toutes les formes d'itinérance. Par exemple, quelqu'un qui vit temporairement chez des amis ou des membres de sa famille.

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

DANS LA RÉGION DE L'ESTRIE

Dans la région administrative de l'Estrie, 664 personnes étaient en situation d'itinérance visible et 30 personnes en situation d'itinérance cachée en date de 2022.

Selon un dénombrement* effectué auprès des personnes en situation d'itinérance par le gouvernement du Québec en octobre 2022 en Estrie :

- Une augmentation des personnes en situation d'itinérance de 51% entre 2018 et 2022 ;
- 79 % des répondants sont des hommes ;
- 48,8% des répondants sont âgés de 30 à 49 ans ;
- 41% des répondants avaient vécu l'année complète en situation d'itinérance ;
- À la question « parmi les choses qui vous viendraient en aide actuellement quelle serait la plus importante pour vous ? » 54% ont indiqué l'aide pour trouver et garder un logement abordable, des logements abordables et des logements supervisés.

*Note : 294 personnes ont répondu à des questionnaires lors du dénombrement de 2022.
Source : Ministère de la Santé et des services sociaux (2022)

Le dénombrement

Permet d'estimer le nombre de personnes étant en situation d'itinérance visible un jour donné.

Ce nombre est inférieur au nombre total de personnes qui connaissent un épisode d'itinérance au cours d'une année.

Le Ministère note que le nombre de personnes ayant passé la nuit dans un lieu extérieur lors du dénombrement, malgré les ajustements apportés, est probablement sous-estimé.

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

DANS LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

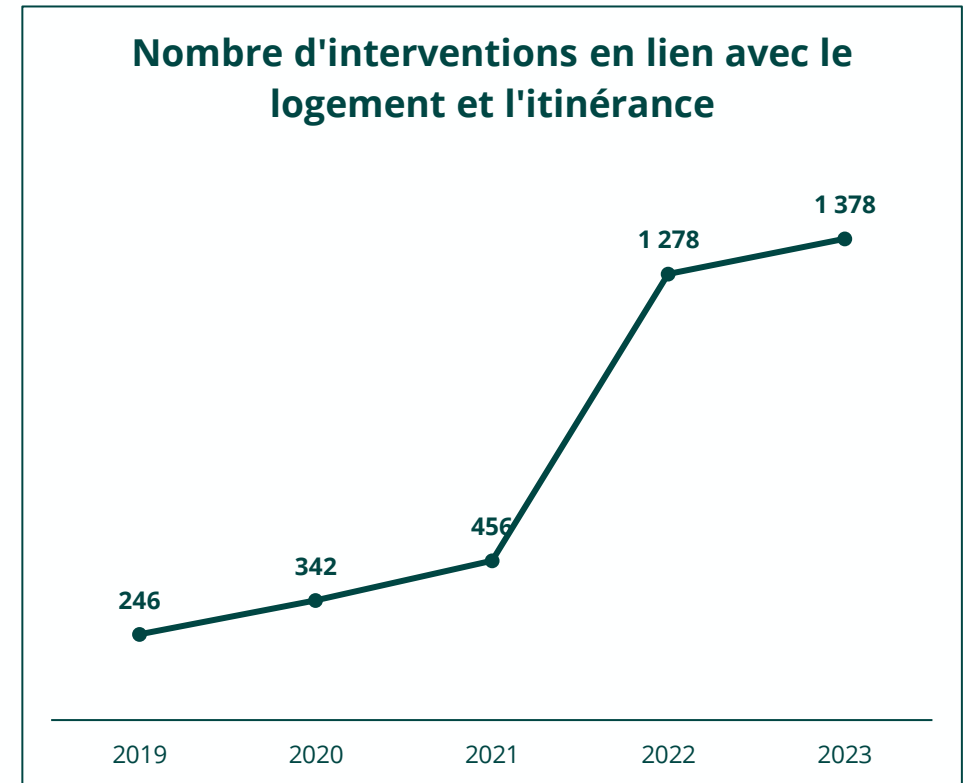
- Les données sur l'itinérance sont basées sur le dénombrement de 2022 et les interventions des différents acteurs sur le territoire dont Équipe Ressources Relais ;
- Cependant, certains organismes qui œuvrent dans la lutte contre l'itinérance ont observé une hausse de l'itinérance et de la détresse liées aux enjeux du logement. Cette réalité est particulièrement visible à Magog ;
- On constate ainsi une hausse de l'occupation des logements d'urgence et une augmentation des listes d'attente pour obtenir de l'aide ;
- De plus, selon le CIUSSS de l'Estrie CHUS, les secteurs ruraux ou semi-ruraux sont généralement touchés avec un phénomène important d'itinérance cachée. On peut penser que cette réalité est vraie dans le territoire de la MRC.

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

DANS LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Selon l'Équipe Ressources Relais (ERR):

- Il s'agit d'un service d'intervenants de proximité et de rue qui travaillent auprès des clientèles vulnérables ;
- Une de leur équipe est dédiée aux problèmes de logement et d'itinérance ;
- En 2023, l'équipe a réalisé **1378 interventions en lien avec le logement et l'itinérance** ce qui représente une hausse de 460% depuis 2019, année où il y avait eu seulement 246 interventions ;
- Cette hausse fulgurante est liée au fait qu'il est très difficile de se reloger suite à une intervention, il y a peu de ressources intermédiaires, les logements sociaux ont des listes d'attente et la crise du logement rend difficile la réintégration sur le marché privé ;
- La clientèle est de plus en plus jeune. La majorité des services étaient dispensées à une clientèle de 65 ans et + en 2019, alors que, maintenant en 2023, il s'agit d'une majorité de personnes âgées de 35 et 44 ans ;
- Pour les demandes en itinérance, il y a une augmentation de la clientèle féminine de 13 % depuis les 5 dernières années. Les femmes représentent en 2023, 53% de la clientèle itinérante.



Source : Équipe Ressources Relais (2024)

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

Constats tirés d'une rencontre exploratoire sur l'itinérance et le logement de crise :

- Le corps policier constate pour la première fois la présence d'itinérance visible de manière récurrente dans la ville de Magog depuis la pandémie ;
- Le corps policier fait environ 10 démarches d'hébergement d'urgence par année. Ces démarches sont complexes et prennent du temps, car les seules ressources d'urgence sont à Sherbrooke et elles sont souvent complètes;
- Un accompagnement offert aux propriétaires du marché locatif longue durée faciliterait la location d'appartements plus abordables pour des populations vulnérables ;
- Il manque de logements abordables pour les aînés démunis, à la lumière de la proportion de la population vieillissante qui n'ont pas tous les moyens de se payer un loyer en RPA ;
- À l'exception des 4 lits fournis par Solidarité Logement, il n'y a pas d'hébergement d'urgence à Magog.

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

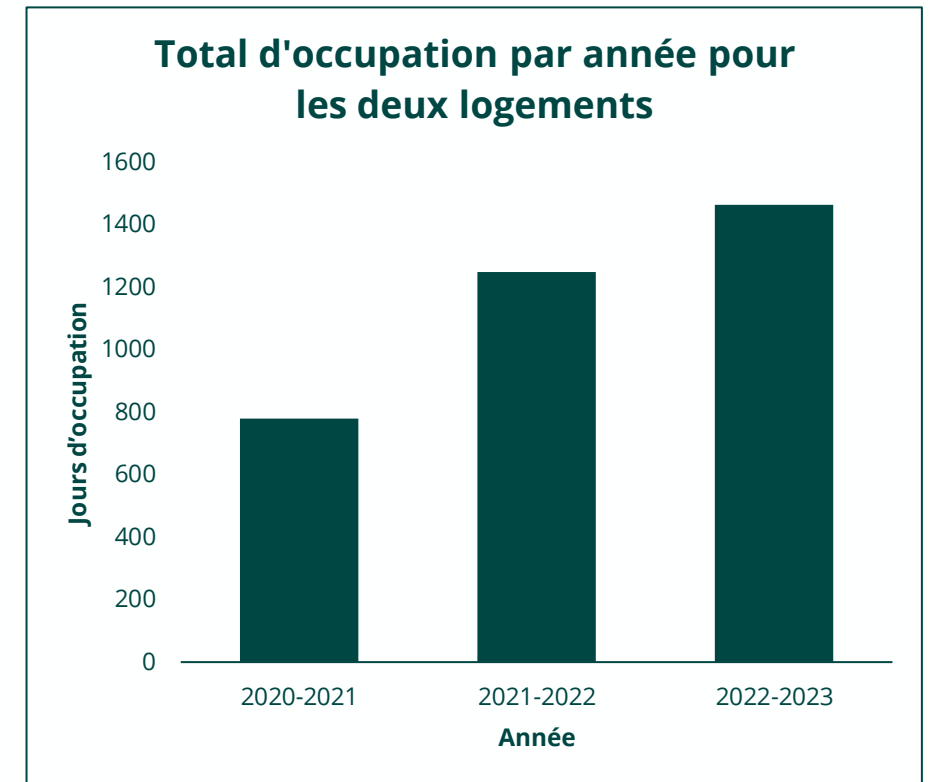
LE PROJET SOLIDARITÉ LOGEMENT

- Il s'agit d'un projet d'hébergement temporaire en place depuis juillet 2020 en réponse à l'absence de ressource locale d'hébergement temporaire, d'urgence et de dépannage ;
- Le projet offre une transition pour reprendre la pouvoir sur sa vie, éviter le déracinement, diminuer la détresse et prévenir la détérioration de la santé physique et mentale ;
- Le projet permet de loger temporairement des personnes et des familles vulnérables qui n'ont aucun autre endroit sécuritaire où aller, le temps de trouver un logement sûr et stable ;
- Il s'agit d'un projet concerté, porté par le milieu avec un comité tripartite composé du centre des femmes Memphrémagog, Équipe Ressources Relais et d'une organisatrice communautaire ;
- Malgré qu'aucun financement récurrent ne soit disponible pour le projet, les porteurs trouvent essentiel que le projet continue, car il répond à un besoin essentiel sur le territoire.

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

LE PROJET SOLIDARITÉ LOGEMENT

- Deux logements gratuits meublés dans la MRC (4 lits) ;
- Il s'agit d'un projet d'hébergement temporaire en réponse à l'absence de ressource locale d'hébergement temporaire, d'urgence et de dépannage ;
- La durée moyenne de séjour par usager a été de 55 jours en 2023 ;
- Solidarité Logement reçoit **environ 15 demandes d'aide par mois** et ce montant est en hausse constante ;
- La clientèle a été principalement composée de femmes en 2023.



Source : Projet Solidarité Logement (2024)

FAITS SAILLANTS

- L'itinérance est en hausse dans la MRC et elle est en changement puisqu'elle touche des groupes de la population de plus en plus diversifiés, soit les femmes, les jeunes et la classe moyenne faible ;
- Il y a désormais de l'itinérance visible dans la ville de Magog, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années ;
- Il y a un manque important de ressource d'hébergement pour les personnes en situation d'itinérance puisqu'il y a seulement deux logements temporaires d'urgence sur le territoire ;
- Ces deux logements, offerts par le projet pilote Solidarité Logement, sont toujours occupés et l'organisme reçoit environ 15 demandes par mois ;
- En 2023, l'Équipe Ressources Relais a réalisé 1 378 interventions en lien avec le logement et l'itinérance ;
- L'aide financière pour les personnes les plus vulnérables (aide sociale et pension de base, par exemple) se situe en-dessous du seuil de la pauvreté et place ces individus dans des situations de précarité continue et augmente de manière substantielle le risque d'itinérance.

The background is a solid teal color with white, stylized topographic contour lines. These lines are irregular and concentric, creating a sense of depth and movement across the page. The lines are more densely packed in some areas, particularly on the right side, and more sparse in others.

ENJEUX EN HABITATION DANS LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

ENJEUX EN HABITATION DANS LA MRC MEMPHRÉMAGOG

- 1. Vieillesse de la population et taille des ménages :** Qui dit population vieillissante, dit diminution de la taille des ménages. Cette réalité est marquée par une prédominance de ménages composés de deux personnes ou moins. La transition démographique entraîne également une augmentation significative du nombre de ménages âgés de 75 ans et plus, ce qui influence directement la demande en logements adaptés pour leurs besoins. Bien que les aînés préfèrent vieillir dans leurs maisons, plusieurs sont contraints de migrer tranquillement vers le marché locatif pour des raisons financières et de santé.
- 2. Croissance positive, mais disparate :** Bien que la MRC anticipe une croissance démographique annuelle positive, celle-ci est inégalement répartie. L'ISQ estime que les villes de Magog et Orford seront des pôles attractifs, tandis que certains cantons comme Potton et Stanstead connaîtront une décroissance. Cette disparité crée des défis en matière d'offre de logements ainsi que des défis au niveau de la vitalité économique et sociale pour les plus petites municipalités rurales et de villégiature.
- 3. Accès à la propriété et disparités économiques :** Malgré une hausse significative du prix des maisons au cours de la dernière décennie, les revenus des ménages n'ont pas suivi la même trajectoire, créant un écart croissant. Les ménages éprouvent des difficultés à accéder à une première propriété, exacerbant la pression sur le marché locatif. Ces éléments sont amplifiés par d'autres facteurs économiques, tels que la hausse des taux d'intérêt et du coût de la vie.
- 4. Logement locatif :** La concentration des logements locatifs dans la Ville de Magog, où les prix des loyers sont élevés, contribue à une tension financière pour de nombreux ménages. Le prix médian des loyers de 1 550 \$ par mois dans la MRC pose un défi particulier pour les ménages à revenus très faible, faible et modéré, en particulier dans les villes de Stanstead, Magog et Potton, où les revenus sont les plus bas dans la région.

ENJEUX EN HABITATION DANS LA MRC MEMPHRÉMAGOG

- 5. Besoins impérieux en logement :** En 2021, 25% des ménages locataires consacraient 30% ou plus de leurs revenus bruts aux frais de logement, soulignant un manque d'abordabilité des logements locatifs. La ville de Magog concentre plus de la moitié des 735 ménages ayant des besoins impérieux en logement, illustrant un besoin important pour des logements subventionnés, intermédiaires, temporaires et d'urgence.
- 6. Itinérance en croissance :** L'itinérance, un phénomène en croissance, affecte désormais des groupes de population de plus en plus diversifiés, avec une visibilité accrue dans la ville de Magog. Il manque également de ressources d'hébergement d'urgence, étant limité au nombre de 4 lits dans la MRC.
- 7. Ressources de proximité :** Les initiatives, telles que le projet-pilote Solidarité Logement, ont contribué à l'offre en logements pour les ménages à plus faibles revenus, mais l'ampleur des demandes (15 par mois) souligne le besoin de solutions à plus grande échelle. L'Équipe Ressources Relais, avec 1 378 interventions en 2023, met en lumière l'ampleur du défi et la nécessité de ressources supplémentaires. Cette hausse est liée au fait qu'il est très difficile de se reloger suite à une intervention, qu'il y a peu de ressources intermédiaires, que les logements sociaux ont des listes d'attente et que la crise du logement rend difficile la réintégration sur le marché privé.

The background features a dark teal color with intricate, lighter teal wavy lines and concentric circular patterns, creating a textured, organic feel.

**FFOM DU CONTEXTE DE LA
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
POUR LA CRÉATION DE
LOGEMENTS DIVERSIFIÉS,
ABORDABLES ET SOCIAUX**

FORCES

- La démarche du Chantier Habitation et l'implication du milieu ;
- L'Équipe Ressources Relais (travailleurs de proximité) ;
- L'engagement des élus et de l'administration de la Ville de Magog sur les questions du logement (Politique d'habitation/cible) ;
- Les initiatives locales comme le projet-pilote Solidarité Logement, qui démontrent un engagement communautaire présent ;
- Les nombreuses initiatives et projets en habitation innovants en Estrie et l'intérêt local pour ce type de projets dans Memphrémagog ;
- 91% de la MRC est connecté à l'internet haute vitesse ;
- La création de 66 nouvelles places en service de garde dans la MRC ;
- La disponibilité de plusieurs terrains vacants à Magog, Orford, Bolton-Est et Pottou ;
- La volonté d'encadrement de la location court-terme ;
- Pas de problème ou pression au niveau du logement étudiant ;
- Les politiques MADA et familiales des municipalités qui mettent de l'avant l'émergence de logements plus abordables pour les aînés et les familles ;
- Le réseau estrien en développement social et l'organisation du colloque sur le logement ;
- La présence de bâtiments sous-utilisés ou vacants qui pourraient être transformés en logement.

FAIBLESSES

- Le manque de diversité de l'offre en habitation à l'extérieur de Magog (tenure, prix, typologie) ;
- La pénurie de logements locatifs abordables dans la région ;
- La quasi-absence de logements locatifs à l'extérieur de Magog ;
- Les disparités économiques créant un écart croissant entre le prix des maisons/logements et les revenus des ménages ;
- Des logements en mauvais états concentrés dans les municipalités où les ménages ont des revenus plus faibles ;
- Le manque de logements sociaux et communautaires pour les ménages à très faibles et faibles revenus et les ménages ayant des besoins impérieux en logement ;
- Le manque de ressources d'hébergement d'urgence ;
- L'absence d'un joueur structurant en habitation (aucune demande déposée au PHAQ lors des deux appels de projet en 2023 / aucun projet « prêt pour une demande » ex: ICRL) ;
- Le manque de terrains de propriété municipale sur l'ensemble du territoire ;
- L'absence d'infrastructures municipales dans plusieurs petites municipalités ;
- Pas de ressource dédiée à l'habitation à la MRC et schéma d'aménagement muet sur la question de la crise du logement (aucune vision ni cible) ;
- La relation locale avec la SHQ ;
- Les règlements et les procédures des villes qui freinent parfois les projets ;
- Le manque de financement récurrent pour les initiatives locales en habitation ;
- La faible desserte en transport en commun et la dépendance à l'auto-solo.

OPPORTUNITÉS

- Les résultats de la consultation citoyenne de la politique de développement social ;
- Les nouveaux pouvoirs en matière de planification et réglementation d'urbanisme (projet de loi 16) pour favoriser la création de nouveaux logements (SAD + municipalités) ;
- Les nouveaux pouvoirs en matière de fiscalité municipale (projet de loi 39) pour stimuler la création de logements
- Le Réseau « bon voisinage » qui vise à offrir des logements pour les aînés à revenus moyens (réponse aux besoins croissants et divers des aînés) ;
- L'émergence d'OBNL qui ont des pratiques innovantes dans la création de logement (exemple : SOLIDES - acquisition immobilière visant à pérenniser l'abordabilité, fiducies foncières communautaires, PLANCHER - nouvelle source de financement pour le logement social et communautaire) ;
- Les résultats de la mission d'étude québécoise à Vienne réalisée en octobre 2023 ;
- La possibilité de partenariat régional avec d'autres MRC proactives (Exemple : Table des MRC) ;
- Le financement : Appel de projet 2024 du PHAQ, financement SCHL, Fondation pour les coopératives de propriétaires, Desjardins, FTQ ;
- L'effet d'entraînement de la Politique d'habitation et du règlement d'inclusion de la Ville de Magog (exemple : projet des Berges d'Hatley, 14 logements abordables) ;
- Les programmes en évolution de la SHQ (exemple : PSL d'urgence) ;
- La couverture médiatique et la sensibilisation croissante de la population sur la question de l'habitation ;
- Le potentiel pour le mécénat et la philanthropie en habitation dans le contexte actuel de la crise du logement.

MENACES

- Le vieillissement accru de la population qui a un impact sur les besoins en logement (près de 30% des ménages seront âgés de 75 ans et plus dans la MRC en 2041) ;
- La hausse des coûts de construction, les fluctuations économiques/récession et l'inflation (exemple : épicerie, énergie, etc.) ;
- La croissance démographique fulgurante exerçant une pression sur la demande en logement et une déconnexion énorme avec les mises en chantier ;
- La baisse prévue des mises en chantier dans un contexte budgétaire plus difficile pour les conseils municipaux ;
- L'étalement urbain causé par l'attractivité de la région pour les espaces naturels, le tourisme, le plein air et la culture ;
- L'embourgeoisement de certains secteurs comme le quartier des Tisserands à Magog sans contrôle des loyers abordables qui s'y trouvent ;
- Le coût des infrastructures et approvisionnement en eau ;
- L'impact du resserrement du cadre réglementaire entourant les PRMHH et les nouvelles OGAT sur les prix des terrains en zone blanche + impact pour les petites municipalités ;
- Les effets pervers potentiels du projet de loi 31 et la mauvaise compréhension de la notion d'abordabilité ;
- Le « pas dans ma cours » contre la densification et les projets communautaires visant les clientèles vulnérables ;
- L'absence de financement pour le démarrage des projets ;
- La culture de la promotion immobilière incompatible avec un développement plus solidaire et équitable ;
- La complexité des démarches et programmes qui démobilisent souvent les bénévoles et ressources communautaires.

The background is a solid teal color with white, stylized topographic contour lines. These lines are irregular and wavy, creating a sense of depth and movement. They are most prominent on the right side of the image, where they form several concentric, roughly circular shapes that resemble a topographic map. The lines vary in thickness and spacing, contributing to the overall abstract and organic feel of the design.

PISTES DE RÉFLEXION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

PISTES DE RÉFLEXION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

Les besoins estimés par le HART :

L'organisme reprend sa classification de revenus et estime des projections de ménages selon chaque catégorie. Le tableau ci bas permet de raffiner les besoins en logements dans les prochaines années puisque pour chaque catégorie de revenu, il est possible de voir l'augmentation projetée des ménages. Par exemple, on note une projection de près de 800 ménages à faible revenus supplémentaires d'ici 2031.

Catégorie de revenu	Seuils selon le RM	Intervalles de loyer abordables	Nombre de ménages en 2021	Nombre de ménages en 2031	Gain ou perte projetée sur 10 ans
Revenu très faible	14 300 \$ et moins	358 \$ et moins	407	375	-32
Revenu faible	14 300 \$ à 35 750 \$	358 \$ à 894 \$	4 531	5 301	770
Revenu modéré	35 750 \$ à 57 200 \$	894 \$ à 1 430 \$	5 248	6 200	952
Revenu moyen (classe moyenne)	57 200 \$ à 85 800 \$	1 430 \$ à 2 145 \$	5 069	5 381	312
Revenu élevé	85 800 \$ et plus	2 145 \$ et plus	10 342	11 707	1 365

Source : Statistique Canada, recensement de la population (2022) ; Housing assessment resource tool, Méthodologie (2022)

PISTES DE RÉFLEXION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

Un rappel des besoins mis en lumière par les projections démographiques par groupes d'âge :

Sur les 4064 ménages prévus pour 2041, 4 033 seront des personnes âgées de 75 ans et plus

Croissance par groupe d'âge sur 20 ans		2021	2041	Variation	Variation (%)
75 ans +	<i>Ménages quittant progressivement le marché de la propriété</i>	3 762	7 795	4 033	107%
55 à 74 ans	<i>Ménages principalement sans enfant à la maison</i>	12 229	11 699	-530	-4%
35 à 54 ans	<i>Ménages les plus susceptibles d'avoir déjà accédé à la propriété et d'avoir des enfants à la maison</i>	6 852	7 087	235	3%
25 à 34 ans	<i>Ménages les plus susceptibles d'accéder ou d'être en voie d'accéder à la propriété</i>	2 048	2 310	262	13%
15 à 24 ans	<i>Ménages principalement locataires</i>	443	507	64	14%
Total des ménages MRC		25 334	29 398	4 064	14,93%

PISTES DE RÉFLEXION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

- Le parc de logement social et communautaire de la MRC représente un peu moins de 2% du parc résidentiel total. Pour seulement maintenir cette proportion, qui est déjà assez faible, il faudrait qu'il y ait au minimum **8 nouveaux logements sociaux et communautaires par année dans la MRC, sur les mises en chantiers globales de base, soit 80 sur une période de 10 ans (2025-2035)**.
- À la lumière des besoins estimés par le HART, il va y avoir une augmentation de près de 800 ménages dans la catégorie « faible revenu » dans les 10 prochaines années.
- On pourrait donc estimer qu'il faudrait de 80 à 800 nouveaux logements sociaux et communautaires d'ici 2035 dans la MRC. Le minimum permettrait de seulement maintenir la proportion du parc actuel, alors que le maximum permettrait de répondre aux besoins des personnes à faible revenu qui sont déjà bien présents à la lumière des besoins impérieux en matière de logement identifiés par le recensement de 2021 (785 ménages).
- À cette réalité s'ajoutent les besoins des aînés. Les projections de l'ISQ démontrent que 99% de la croissance d'ici 2041 se fera dans le groupe d'âge des 75 ans et plus, soit environ **4 000 nouveaux ménages appartenant à cette tranche d'âge**. Or, plusieurs aînés se retrouvent dans la catégorie des personnes à faibles revenus pour qui les prix des loyers en RPA sont trop élevés. Il y a un besoin pour la construction de plus de logements sociaux et communautaires au cours des prochaines années pour cette clientèle particulière.

PISTES DE RÉFLEXION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

- Toutefois, les données sur les permis de construction et les mises en chantier résidentielles ont démontré qu'au courant des 5 dernières années, **77% des constructions ont été pour des maisons unifamiliales isolées** et que seulement une centaine d'appartements locatifs privés se sont construits chaque année, à l'échelle de la MRC.
- Il faut également que l'industrie de la construction soit capable de soutenir le développement de 800 logements sociaux et communautaires (en plus des mises en chantier normales), ce qui est difficile dans le contexte économique actuel et au regard des moyennes de construction annuelles dans la MRC (environ 400 permis par année).
- D'autre part, le seul pôle urbain avec réseau municipal se situe à Magog, et l'accueil de développement résidentiel plus dense n'est tout simplement pas possible dans certaines municipalités de la MRC, bien qu'il y ait aussi des besoins importants dans les petits milieux.
- La Ville de Magog, à travers sa Politique d'Habitation, s'est engagée à doubler sa construction avec **une cible de 220 logements par année. Sur cette cible, la ville s'est aussi engagée à mettre en place des mesures pour qu'au moins 20% des nouveaux logements locatifs soient abordables, ce qui représente 44 logements abordables par année.**

PISTES DE RÉFLEXION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

- Il est complexe de déterminer des cibles en logement social et communautaire, à la lumière des caractéristiques du territoire et du milieu de la construction de la MRC de Memphrémagog. Toutefois, nous sommes d'avis que **les chiffres sont parlant pour faire valoir le besoin d'augmenter la construction de logement social et communautaire** ainsi que du logement d'urgence dans la MRC.
- Puisque la Ville de Magog s'est déjà engagée à construire plus et à y intégrer une part d'abordable, nous suggérons qu'une partie des efforts pour le développement de logement social et communautaire pourraient converger dans ce milieu, étant donné qu'une part importante des besoins plus criants s'y concentrent également.
- D'autre part, nous suggérons que l'objectif soit de viser plus que le maintien du minimum (8 logements sociaux par année) mais de rester réaliste par rapport à ce que la MRC est capable de construire et par rapport à ce que le territoire est capable d'absorber comme développement (prioriser les terrains avec réseau et terrains sans contraintes dans les plus petits milieux ruraux et de villégiature).
- Finalement, une des manières de favoriser l'abordabilité dans les projets serait de viser de plus petites unités plus compactes, ce qui correspondrait par le fait même aux besoins anticipés (présence importante de personnes âgées et réduction de la taille des ménages).

PISTES DE RÉFLEXION SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

EN CONCLUSION

- **Considérant les intérêts du Chantier Habitation et à la lumière des données et enjeux soulevés, nous recommandons de continuer à adopter un positionnement en lien avec la lutte à l'itinérance, les besoins en logement des personnes à faible revenu et à revenu modéré mais également sur les enjeux liés au vieillissement accru de la population.**
- **Nous considérons que les besoins des ménages à revenu faible et modérés ainsi que les projections des ménages par groupe d'âge constituent une base solide pour démontrer les besoins en logements abordables et sociaux sur le territoire de la MRC.**
- **Nous recommandons également de mettre de l'avant la diversification des types de logement afin de mieux répondre aux besoins évolutifs des ménages sur le territoire. Bien que l'offre en logement abordable et social soit appelée à être bonifiée, l'offre privée doit être diversifiée, en favorisant des produits résidentiels différents et innovants (UHA, cohabitat, minimaison, densification douce, etc.).**

The background is a solid teal color with white, hand-drawn style contour lines. These lines form various shapes, including concentric squares and irregular, flowing loops, creating a topographic or abstract pattern.

RECOMMENDATIONS

VERS DES RECOMMANDATIONS...

Constats généraux :

- Un vieillissement accru de la population qui a un impact sur les besoins en logement (près de 30% des ménages seront âgés de 75 ans et plus dans la MRC en 2041) ;
- Les disparités économiques créent un écart croissant entre le prix des maisons/logements et les revenus des ménages ;
- Un manque de diversité de l'offre en habitation à l'extérieur de Magog (mode d'occupation, prix, typologie) ;
- Une pénurie de logements locatifs abordables dans la région ;
- Un problème de logements en mauvais états concentrés dans les municipalités où les ménages ont des revenus plus faibles ;
- Un manque de logements sociaux et communautaires pour les ménages à très faibles et faibles revenus ;
- Un manque de ressources d'hébergement d'urgence.

Objectif principal des recommandations :

- Offrir des pistes d'actions pour permettre la création de logements abordables et diversifier l'offre pour répondre aux besoins du territoire.

L'IMPORTANCE D'AGIR À CHAQUE ÉCHELLE

La crise du logement est un défi de société, elle transcende les frontières municipales, c'est pourquoi une approche intégrée est importante. Les différents paliers gouvernementaux ont accès à des ressources variées. Agir à toutes les échelles permet de mobiliser un éventail plus large de financements, de programmes et d'expertises pour favoriser les collaborations et le développement de projets porteurs en habitation.

Territoire de la MRC de Memphrémagog

- Cette échelle peut être un catalyseur des forces du milieu, car il permet d'optimiser l'utilisation des ressources et de créer des connexions entre les paliers de gouvernement. Il comprend plusieurs parties prenantes notamment la MRC, la CDC, la TDSM, etc.

Territoires locaux

- Les villes peuvent être des facilitatrices dans la création de nouveaux logements et la mise en place d'outils pour atténuer la crise actuelle et les organismes locaux du territoire peuvent également jouer un rôle central.

Responsabilité partagée

- Afin d'éviter le travail en silo, plusieurs actions devraient être partagées entre les parties prenantes qui ont le pouvoir d'agir en habitation.

DEUX AXES D'INTERVENTION

AXE 1 : Combler l'absence d'un acteur-clé en habitation dans la MRC

AXE 2 : Réduire les freins municipaux à la création de logements

AXE D'INTERVENTION 1

COMBLER L'ABSENCE D'UN ACTEUR-CLÉ EN HABITATION DANS LA MRC

Constats

- Le travail de FFOM a permis d'identifier un frein important à l'apparition de projets en habitation sur le territoire, soit l'absence d'un acteur-clé en habitation dans la MRC ainsi que l'absence d'une ressource dédiée à l'habitation à la MRC. Ce frein entraîne des retards potentiels dans le développement de logements abordables, une faible mobilisation des ressources communautaires et un manque de représentation pour faire valoir les besoins lors de la recherche de financement.
- Or, il existe des forces à mobiliser sur le territoire dont la démarche du Chantier Habitation, les initiatives locales comme l'ERR et Solidarité Logement, les municipalités déjà engagées comme la ville de Magog, le réseau estrien en développement social, ainsi que les nombreuses initiatives et projets innovants en matière d'habitation à l'échelle de l'Estrie.
- Il y a également plusieurs opportunités de mobiliser des ressources externes afin de renforcer les actions en habitation pour faciliter la création de logements. Les pistes à explorer comprennent : la couverture médiatique croissante, la sensibilisation de la population sur la question de l'habitation, les partenariats régionaux avec d'autres MRC proactives et l'émergence d'OBNL avec des pratiques innovantes.

AXE D'INTERVENTION 1

COMBLER L'ABSENCE D'UN ACTEUR-CLÉ EN HABITATION DANS LA MRC

Recommandations

1. Sensibiliser les élu.es et les administrations municipales aux enjeux en habitation propres à la MRC et stimuler leur implication ;
2. Créer des alliances et des partenariats entre les différents acteurs du logements (MRC, municipalités, promoteurs, investisseurs, OBNL, etc.) ;
3. Doter la région d'une ressource en habitation pour coordonner les activités sur le territoire et la mise en œuvre des recommandations 1 et 2 ;
4. Créer un OBNL d'habitation ou évaluer l'intérêt de s'associer à celui d'une MRC limitrophe.

AXE D'INTERVENTION 1

RECOMMANDATION 1

Recommandation : Sensibiliser les élu.es et les administrations municipales aux enjeux en habitation propres à la MRC et stimuler leur implication

Cette recommandation vise à utiliser l'état de situation sur l'habitation pour renforcer l'engagement local dans le domaine du logement. L'objectif est de faire valoir les besoins et les enjeux pour mobiliser les municipalités à s'impliquer dans la question.

À titre d'exemple, les besoins pour les petits logements et les logements adaptés pour les aînés, ainsi que ceux pour lutter et prévenir l'itinérance sont souvent méconnus de la part des élus.

Responsabilité

Partagée entre le Chantier Habitation, les organismes communautaires locaux et la MRC.

Pistes d'action

- Présentation au conseil des maires ;
- Diffusion de l'état de la situation auprès des municipalités locales ;
- Mobilisation sur les médias sociaux et traditionnels ;
- Organisation de causeries populaires ;
- Campagne de sensibilisation sur le logement social et la cohabitation harmonieuse.

AXE D'INTERVENTION 1

RECOMMANDATION 2

Recommandation - Créer des alliances et des partenariats entre les différents acteurs du logement (MRC, municipalités, promoteurs, investisseurs, OBNL, etc.)

Cette recommandation a pour objectif de cibler spécifiquement les opportunités et de collaborer avec les partenaires appropriés pour que les projets d'habitation se réalisent. En favorisant une coopération étroite entre ces acteurs, le but est d'exploiter efficacement les ressources et les expertises de chacun pour optimiser la mise en œuvre de projets de logements.

Ultimement, ceci vise à ce qu'il y ait une meilleure communication et collaboration entre les municipalités, les promoteurs immobiliers et les acteurs communautaires.

Responsabilité

Partagée entre le Chantier Habitation, les municipalités locales et la MRC.

Pistes d'action

- Identifier les OBNL et les promoteurs qui pourraient être de bons partenaires et qui ont un intérêt ;
- Organiser un forum de l'habitation avec les municipalités, les propriétaires/constructeurs et les OBNL ;
- Développer un partenariat entre les MRC de l'Estrie par le biais de la table des MRC.

AXE D'INTERVENTION 1

RECOMMANDATION 3

Recommandation – Doter la région d'une ressource en habitation pour coordonner les activités sur le territoire et la mise en œuvre des recommandations 1 et 2

Cette recommandation vise à structurer et catalyser les efforts locaux en faveur de la création de logements, permettant ainsi la concrétisation de projets répondant aux besoins de la communauté de Memphrémagog.

La personne engagée aurait le rôle:

- de soutenir l'émergence de projets;
- d'être présente dans les lieux de concertation;
- d'accompagner les initiatives de logements et les municipalités (ex: règlementation, demandes de financement) etc ;
- d'accompagner les OBNL locaux dans le démarrage de projet et les demandes de subvention ;
- d'agir comme représentant régional avec les paliers de gouvernement supérieurs.

Responsabilité

La MRC en partenariat avec le milieu (CH, CDC, TDSM, OH)

Exemple(s) concret(s)

La MRC de Coaticook a engagé une personne-ressource en habitation dont les responsabilités sont :

- Soutenir le développement de quartiers résidentiels et d'habitation communautaire ;
- Faire de la recherche de solution en habitation pour le territoire rural et l'hébergement de la main d'œuvre ;
- Réviser et adapter la règlementation municipale.

[Pour plus d'information](#)

AXE D'INTERVENTION 1

RECOMMANDATION 4

Recommandation – Créer un OBNL d'habitation ou évaluer l'intérêt de s'associer à celui d'une MRC limitrophe

Cette recommandation vise à évaluer la pertinence de créer un OBNL d'habitation au niveau régional ou d'envisager de s'associer à celui d'une MRC voisine (Coaticook ? Brome-Missisquoi ? Sherbrooke?).

Ces OBNL peuvent être associés aux offices d'habitation régionaux et visent à favoriser la construction et l'acquisition de logements pour garantir leur abordabilité de manière pérenne.

Puisque plusieurs sont en développement dans la région, une alternative pourrait être d'explorer des associations possibles avec ceux-ci.

La présence de plusieurs nouveaux modèles innovants d'acquisition et de gestion immobilières pour des projets de logements à but non lucratif est également une avenue pertinente à explorer (ex. : la fiducie foncière communautaire).

Responsabilité

Le Chantier Habitation avec le secteur municipal en collaboration avec les acteurs-trices intéressé.es de tous les secteurs.

Exemple(s) concret(s)

Afin de répondre au manque de logements abordables, la MRC du Haut Saint-François a créé un OBNL d'habitation. L'initiative découle d'un rapport publié par l'OH qui identifiait un déficit en logements et l'objectif de la constitution de l'immeuble est que des projets de construction ou d'acquisition d'immeubles se concrétisent rapidement. Sa mission sera de coordonner la construction, l'acquisition, l'amélioration et la location d'habitations destinées aux personnes et aux familles n'ayant pas les moyens d'assumer le coût d'un logement du marché locatif privé. [Pour plus d'informations](#)

- [L'exemple de Brome-Missisquoi – Foncier solidaire](#)
- [Le modèle vivacité](#)
- [SiS, une fiducie foncière communautaire](#)

AXE D'INTERVENTION 2

RÉDUIRE LES FREINS MUNICIPAUX À LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Constats

- Parmi les faiblesses identifiées, le manque de terrains de propriété municipale constitue un défi majeur, tout comme les règlements et procédures municipales qui peuvent entraver les projets. De plus, le schéma d'aménagement actuel n'aborde pas la question de la crise du logement et est dépourvu de vision ou de cibles liés à l'habitation.
- S'ajoute à ces éléments des menaces à la réalisation de projets tel que le « pas dans ma cours » face à la densification et aux projets communautaires pour des clientèles vulnérables. De plus, la culture de la promotion immobilière axée sur la rentabilité des coûts est considérée comme une menace puisqu'elle peut conduire à des projets qui ne tiennent pas toujours compte des besoins de la communauté. De surcroît, la prévision d'une baisse des mises en chantier dans un contexte budgétaire plus difficile pour les conseils municipaux constitue un défi pour la création de logements abordables et sociaux. En effet, cela peut limiter les investissements publics dans des projets de logement, réduisant ainsi la capacité des autorités locales à soutenir des initiatives abordables.
- Cependant, des forces et opportunités offrent des leviers pour les municipalités afin qu'elles facilitent la création de logement dans la MRC. La disponibilité de plusieurs terrains vacants à Magog, Orford, Bolton-Est et Potton constitue une force à exploiter et les politiques MADA et familiales des municipalités identifient le besoin pour des logements abordables pour les aînés et les familles.
- Les opportunités résident dans les nouveaux pouvoirs en matière de planification et réglementation d'urbanisme pour favoriser la création de nouveaux logements. De plus, les nouveaux pouvoirs en matière de fiscalité municipale offrent aussi une opportunité de stimuler la création de logements. Finalement, l'effet d'entraînement positif de la Politique d'habitation et du règlement d'inclusion de la Ville de Magog démontre le potentiel de ces initiatives pour surmonter les freins à la création de logements.

AXE D'INTERVENTION 2

RÉDUIRE LES FREINS MUNICIPAUX À LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Recommandations

5. Développer la vision en habitation sur le plan régional et local ;
6. Se doter d'une stratégie d'acquisition de terrains et d'immeubles ;
7. Revoir le cadre réglementaire et administratif afin de favoriser les projets d'habitation abordables, diversifiés et durables ainsi que la densification ;
8. Développer des fonds pour le démarrage de projets afin de bénéficier des programmes de financement

AXE D'INTERVENTION 2

RECOMMANDATION 5

Recommandation - Développer la vision en habitation sur le plan régional et local

Cette recommandation suggère d'intégrer une vision habitation dans les documents de planification et d'urbanisme.

L'objectif est d'intégrer aux documents officiels de la MRC (schéma ou stratégie régionale en habitation) et des municipalités locales (plan d'urbanisme, politique en habitation) des cibles concrètes et une vision concertée des besoins.

Responsabilité

La MRC et les municipalités locales

Exemple(s) concret(s)

Stratégie territoriale de l'abordabilité permanente du logement dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais

Politique d'habitation de Magog

Boîte à outils sur l'habitation de la MRC de Brome-Missisquoi

AXE D'INTERVENTION 2

RECOMMANDATION 6

Recommandation - Se doter d'une stratégie d'acquisition de terrains et d'immeubles

L'acquisition de terrain ou d'immeuble est une dimension importante afin de créer des projets en habitation. Les terrains de propriété municipale permettent d'accélérer les projets avec les promoteurs ou les OBNL et de réduire les coûts des projets.

Nous suggérons d'abord d'entreprendre un inventaire complet des terrains et immeubles vacants ainsi que des zones sous-utilisées afin de bien connaître les terrains propices à des projets en habitation. Un travail sur les immeubles logeant les aînés devrait être une priorité à cet égard.

Responsabilité

La MRC, les municipalités locales, l'OBNL régional (voir recommandation 4) en collaboration avec le milieu communautaire et le Chantier Habitation pour identifier les priorités.

Pistes d'action

Afin d'augmenter le nombre de terrains de propriété municipale, il est possible pour les municipalités de renforcer leurs pouvoirs municipaux grâce aux deux outils suivants :

- Le droit de préemption (local ou régional) ;
- Le programme d'acquisition d'immeuble via un plan particulier d'urbanisme (PPU).

AXE D'INTERVENTION 2

RECOMMANDATION 7

Recommandation - Revoir le cadre réglementaire et administratif afin de favoriser les projets d'habitation abordables, diversifiés et durables ainsi que la densification

Les municipalités locales, en tant que facilitatrices de la création de logements, peuvent revoir leur réglementation afin d'éviter certains freins.

Le cadre réglementaire peut également être revu dans l'objectif de permettre la diversification de l'offre sur le marché privé afin de favoriser d'autres produits résidentiels que la maison unifamiliale isolée ou le condominium de luxe.

En tenant compte des changements importants introduits par les projets de Loi 16, 31 et 39, les nouveaux pouvoirs offrent aux municipalités des outils pour influencer le développement urbain et répondre aux besoins en habitation.

Responsabilité

Les municipalités locales

Pistes d'action

- Modifier la réglementation d'urbanisme pour autoriser des projets plus denses ;
- Mettre en place un zonage incitatif ;
- Utiliser le crédit de taxes pour la rénovation de logements abordables ou pour leur construction ;
- Mettre en place des exemptions référendaires pour les projets communautaires ou sociaux.

Liens utiles

- [Planifier une offre résidentielle saine et accessible \(INSPQ, 2022\)](#)
- [Pour une sortie de crise durable en habitation \(VEV, 2022\)](#)

AXE D'INTERVENTION 2

RECOMMANDATION 8

Recommandation - Développer un fonds pour le démarrage de projets afin de bénéficier des programmes de financement

Cette recommandation suggère la création d'un fonds régional destiné à financer les phases initiales de développement de projets en logement abordable et social, en particulier pour pouvoir bénéficier du PHAQ.

La logique est que pour être admissibles au PHAQ, les projets doivent être assez avancés, mais le processus de préparation peut être coûteux. Afin de minimiser le risque financier associé à la planification de projets qui pourraient ne pas aboutir faute de financement, la proposition est que la MRC crée un fonds spécifique pour soutenir ces premières étapes de développement.

Bien qu'il s'agisse d'une action importante, soulignons que les fonds provenant du milieu sont également une clé essentielle pour assurer la réussite de logements diversifiés et abordables. Les dons de terrains, les crédits de taxes et les subventions par les municipalités peuvent permettre la réalisation de projets abordables sur le territoire.

Les projets devraient comprendre une composante pour les aînés.

Responsabilité

Porté par la MRC de Memphrémagog

Exemples concrets

Près de 300 000\$ dans Brome-Missisquoi pour faire émerger de nouveaux modèles immobiliers

S'investir en Gaspésie – des subventions régionales pour des projets de construction ou de rénovation de logements

AXE D'INTERVENTION 2

Pour aller plus loin

- > Le [Guide explicatif Muni-Express sur le projet de loi 16 modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions](#) qui présentent les modifications et les nouveaux pouvoirs, notamment en matière d'habitation
- > Le [Guide explicatif Muni-Express sur le projet de loi 39 modifiant la Loi sur la fiscalité municipale](#) et d'autres dispositions législatives qui présente les modifications et les nouveaux pouvoirs en matière de financement pour l'habitation
- > [Le Bulletin Muni-Express sur la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation](#) qui explique certains nouveaux pouvoirs pour les municipalités
- > [Des outils recensés par le Chantier Habitation](#) pour favoriser le développement de logement diversifié et abordable

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS

Axe d'intervention 1 : Combler l'absence d'un acteur-clé en habitation dans la MRC

1	Sensibiliser les élu.es et les administrations municipales aux enjeux en habitation propres à la MRC et stimuler leur implication
2	Créer des alliances et des partenariats entre les différents acteurs du logements (MRC, municipalités, promoteurs, investisseurs, OBNL, etc.)
3	Doter la région d'une ressource en habitation pour coordonner les activités sur le territoire et la mise en œuvre des recommandations 1 et 2
4	Créer un OBNL d'habitation ou évaluer l'intérêt de s'associer à celui d'une MRC limitrophe.

Axe d'intervention 2 : Réduire les freins municipaux à la création de logement

5	Développer la vision en habitation sur le plan régional et local
6	Se doter d'une stratégie d'acquisition de terrains et d'immeubles
7	Revoir le cadre réglementaire et administratif afin de favoriser les projets d'habitation abordables, diversifiés et durables ainsi que la densification
8	Développer un fonds régional pour le démarrage de projet afin de bénéficier des programmes de financement

RÉFÉRENCES

RÉFÉRENCES

- CIUSSE, & CHUS. (2019). *Stratégie d'accès aux soins et services pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir*.
- CIUSSE, & CHUS. (2022). *Plan d'action régional et communautaire intégré en itinérance*.
- Gouvernement du Québec. (2019). *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec le 24 avril 2018*. Direction des communications MSSS.
- Gouvernement du Québec. (2021). *S'allier devant l'itinérance : Plan d'action interministériel en itinérance 2021-2026*. Direction des communications MSSS.
- Gouvernement du Québec. (2022). *L'itinérance au Québec : Deuxième portrait*. Direction des communications MSSS.
- HART. (2022). *Housing Glossary*. Housing Assessment Resource Tools (HART). <https://hart.ubc.ca/housing-glossary/>
- HART. (2023a). *Hart Housing Need Assessment Tool : Methodology Guide*. <https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2023/08/HNA-Methodology.pdf>
- HART. (2023b). *Housing Needs Assessment Tool*. Housing Assessment Resource Tools (HART). <https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-tool/>
- Hébert, G., & Posca, J. (2023). *Crise du logement : Un marché locatif en manque d'encadrement*. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>
- Hou, F. (2010). *L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : Analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada*. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11f0019m/11f0019m2010325-fra.pdf?st=ptelmaol>
- Institut de la statistique du Québec. (2022a). *Projections de ménages—Le Québec*. Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-le-quebec>
- Institut de la statistique du Québec. (2022b). *Projections de ménages—MRC (municipalités régionales de comté)*. Institut de la Statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte>

RÉFÉRENCES (SUITE)

JLR Solutions Foncières. (2019). *Radar immobilier : Analyse de secteur (Memphrémagog)*. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

JLR Solutions Foncières. (2020). *Radar immobilier : Analyse de secteur (Memphrémagog)*. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

JLR Solutions Foncières. (2021). *Radar immobilier : Analyse de secteur (Memphrémagog)*. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

JLR Solutions Foncières. (2022). *Radar immobilier : Analyse de secteur (Memphrémagog)*. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

JLR Solutions Foncières. (2023). *Radar immobilier : Analyse de secteur (Memphrémagog)*. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). *Portail de l'information sur le marché de l'habitation (Ville de Magog)*. SCHL. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2445072/4/Magog%20\(V\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2445072/4/Magog%20(V)%20(Qu%C3%A9bec))

Statistique Canada. (2007, mars 13). *Profil des communautés de 2006, Memphrémagog, Division de recensement*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/dp-pd/prof/92-591/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CD&Code1=2445&Geo2=PR&Code2=24&Data=Count&SearchText=Memphremagog&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&GeoLevel=PR&GeoCode=2445>

Statistique Canada. (2012, février 8). *Tableau de profil, Recensement de la population de 2011, Memphrémagog, Division de recensement*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2011/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CD&Code1=2445&Geo2=PR&Code2=24&Data=Count&SearchText=Memphremagog&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&Custom=&TABID=1>

Statistique Canada. (2017, février 8). *Tableau de profil, Recensement de la population de 2016, Memphrémagog, Division de recensement*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=CD&Code1=2445&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Memphremagog&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&TABID=1&type=0>

Statistique Canada. (2022, février 9). *Tableau de profil, Recensement de la population de 2021, Memphrémagog, Division de recensement*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Tribune, J. N., La. (2022, février 18). *Croissance de la population : Memphrémagog première de classe*. La Tribune. <https://www.latribune.ca/2022/02/19/croissance-de-la-population-memphremagog-premiere-de-classe-76cbb7337c34074f499aaab810a71bc4/>