

# État de situation sur le logement et perspectives de développement

DANS LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG



Vue aérienne de Magog - Source : Picker photo, Marco Bergeron

# Table des matières

---

- 03**    **Mise en contexte**
- 04**    **Présentation de la situation actuelle**
- 07**    **FFOM du contexte de la MRC de Memphrémagog**  
pour la création de logements diversifiés, abordables et sociaux
- 09**    **Évaluation des besoins en logement**
- 11**    **Recommandations**  
Axe d'intervention 1 : Combler l'absence d'un acteur clé en habitation dans la MRC  
Axe d'intervention 2 : Réduire les freins municipaux à la création de logements
- 14**    **Pistes d'action et ressources pour les municipalités**
- 15**    **Glossaire**
- 16**    **Références**
- 17**    **Annexes**

# Mise en contexte

Il y a deux ans, préoccupé.es par la crise du logement et d'abordabilité frappant la MRC de Memphrémagog et le Québec, des acteurs.trices issu.es de divers secteurs de la communauté se sont mobilisé.es. C'est alors que le Chantier Habitation a été créé, afin d'agir comme catalyseur sur les enjeux d'habitation de la MRC de 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. L'objectif est de répondre aux besoins de la population et de travailler 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 ayant une capacité d'agir sur le développement du territoire de Memphrémagog d'acquérir des connaissances fines sur les besoins en logements abordables de la MRC. De plus, cela permettra de faciliter leur mobilisation ainsi que leur implication dans la mise en place de solutions en réponse aux problématiques vécues par la population en matière de logement.


C'est dans ce contexte que JFLV a été mandaté par le Chantier Habitation afin de dresser un état de la situation de l'habitation sur le territoire de la MRC Memphrémagog et de ses municipalités.



Le présent document vise à faciliter la présentation de l'état de situation et des perspectives de développement ainsi qu'à offrir un résumé des faits saillants et des éléments les plus importants de la vision et des recommandations en habitation.

**Pour consulter l'état de situation complet, [cliquez ici](#).**

# Présentation de la situation actuelle

## Les ménages de Memphrémagog

**54 ans** Âge médian des ménages qui 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  Une hausse des personnes seules et une baisse des couples avec des enfants à la maison 

 Les revenus médians des ménages de la ville de Magog, Stanstead et du canton de Potton se situent sous la médiane de la MRC et de la région de l'Estrie

**5 000** ménages (19,3%) sont à très faible ou faible revenu à l'échelle de la MRC 

### Note sur les ménages à très faibles et faibles revenus


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. Au Québec, le revenu mensuel nécessaire pour se rapprocher d'une sortie réelle de la pauvreté est d'environ 2 250\$ (Observatoire québécoise des inégalités, 2023)

## La croissance démographique estimée par l'ISQ

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



**430** nouvelles personnes par années d'ici 2041, selon les prévisions de l'ISQ 

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 

C'est le groupe qui connaîtra la plus forte croissance au courant des prochaines années (99% de la croissance projetée des ménages) en raison du vieillissement des ménages demeurant dans la MRC

**+75 ans**



Il est prévu que la part des ménages âgés de +75 ans 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





## Vue d'ensemble du logement sur le territoire de Memphrémagog

**25 600**  logements\*

 **6,3** nombre moyen de pièces par logement

 **57%** des logements ont 3 chambres et plus

**69%** du parc résidentiel est composé de maisons unifamiliales isolées 

 Les appartements se situent principalement dans de petits immeubles de moins de **4** étages

 Il y a des enjeux au niveau de la qualité des logements dans le canton de Pottou et la ville Stanstead

### 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 plus 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 la proportion de propriétaires 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 souhaitent 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.

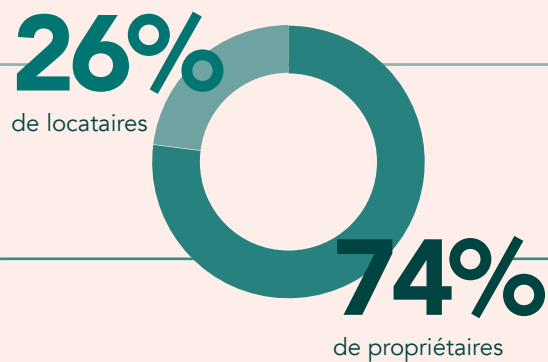
Sources : CITO (2023) ; Institut de la statistique du Québec (2023) ; JLR solutions foncières (2023) ; MRC de Memphrémagog (2023) ; Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023) ; Statistique Canada (2022).

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

## Propriétaires vs Locataires

### Le marché locatif

- **75%** du parc locatif se situe à Magog
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs est de **1,3%**, alors que le seuil d'équilibre du marché se situe autour de **3%**
- Le prix médian d'un logement de deux chambres à coucher se situait à **1 450\$**/mois et un logement de trois chambres et plus **2 500\$**/mois
- Le prix de loyer médian total dans la MRC se situe à **1 550\$**/mois. Un ménage qui souhaite louer un logement locatif à ce prix doit avoir un revenu brut minimal d'environ **62 000\$** pour ne pas dépasser un taux d'effort au logement à **30%**
- En 2021, **25%** des ménages locataires consacraient **30%** ou plus de leur revenu brut annuel pour les frais de logement



### Le marché de la propriété

- En 2023, le prix médian de vente d'une maison unifamiliale était de **492 500\$**
- Un ménage souhaitant acquérir une maison unifamiliale à ce prix doit gagner minimalement **128 000\$**/année pour maintenir un taux d'effort au logement à **30%**
- Sur une période de dix ans, le prix de vente des maisons unifamiliales a augmenté de **90%** alors que les revenus des ménages ont augmenté de **44%**

## Le parc de logement social et communautaire



## Les besoins impérieux en matière de logement : un indicateur de l'abordabilité, l'accessibilité et la qualité des logements

Un ménage a des besoins impérieux en matière de logement lorsque son logement ne répond pas à une ou plusieurs 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, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté.

Il est à noter que lors du dernier recensement (2021), les revenus des ménages ont augmenté grâce aux aides gouvernementales liées à la pandémie. Le logement risquait donc de peser moins dans le budget des ménages en 2020. Les données sur les taux d'effort et les besoins impérieux en logement seront donc à surveiller lors du prochain recensement.

**En 2021, il y avait 735 ménages ayant des besoins impérieux en logement dans la MRC, dont plus de la moitié se trouvaient dans la ville de Magog.**

## Aperçu de l'itinérance

- **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 ressources d'hébergement pour les personnes en situation d'itinérance puisqu'il y a seulement **2 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.

# 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 la présence d'un engagement communautaire ;
- 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 Potton ;
- La volonté d'encadrer la location à court-terme ;
- Pas de problème ni de pression au niveau des logements étudiants ;
- 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 logements.

L'approche FFOM fait partie de la famille des processus de planification stratégique pour un projet spécifique, une organisation ou même un territoire. Elle est utilisée afin de relever et analyser les facteurs internes (forces et faiblesses) et externes (opportunités et menaces) afin de préparer des stratégies efficaces par la suite.

### 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 et 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 de réglementation en 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 avec 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 la philanthropie en habitation dans le contexte actuel de la crise du logement.

## Menaces

- Le vieillissement accru de la population et son 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 qui exerce une pression sur la demande en logement et qui crée un décalage 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 pour maintenir une abordabilité ;
- Le coût des infrastructures et l'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 et l'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.



# Évaluation des besoins en logement

## En un coup d'œil

Part du logement social  
et communautaire dans  
le parc immobilier

Moins de  
**2%**

Ménages avec des  
besoins impérieux  
en logement

**735**

Nombre de ménages  
à faible revenu  
supplémentaire d'ici 2031

**800**

Nombre de ménages  
supplémentaires âgés de  
75 ans et plus d'ici 2041

**4 000**

Pour maintenir la proportion actuelle du parc de logement social et communautaire, qui est déjà assez faible, il faudrait qu'il y ait au **minimum 8 nouveaux logements** sociaux et communautaires par année dans la MRC, soit **80 sur une période de 10 ans** (2025-2035). À la lumière des prévisions fournies par le Housing Assessment Ressource tools (HART\*), une augmentation de près de 800 ménages dans la catégorie « faible revenu » est prévue 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 seulement de **maintenir la proportion du parc actuel**, alors que le **maximum** permettrait de **répondre aux besoins des personnes à faible revenu** déjà bien présents sur le territoire. 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.

D'autre part, les besoins en logements pour les aînés augmentent rapidement. La **construction de logements sociaux et communautaires** doit être priorisée pour répondre à cette demande croissante, surtout pour ceux à faibles revenus. Malheureusement, les nouvelles constructions sont, pour la majorité, des maisons individuelles, avec peu d'appartements locatifs privés. De plus, il est difficile d'atteindre les objectifs de construction de logements sociaux et communautaires, surtout dans les petites municipalités où le développement est limité. La Ville de Magog, à l'intérieur de sa [Politique d'habitation](#), s'est engagée à **augmenter sa construction de logements et de logements abordables**, mais il reste encore beaucoup à faire pour répondre aux besoins pressants.

Prioriser les terrains disponibles et viser des unités plus compactes pourraient contribuer à rendre les logements plus abordables et à répondre aux besoins variés de la population.

\*Le 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 et qui estime les besoins en logements pour les prochaines années.



Quartier des Tisserands, Magog  
Source : Ville de Magog, <https://shorturl.at/amvOW>

Nous recommandons de continuer à lutter contre l'itinérance et à répondre aux besoins en logement des personnes à faible revenu et des personnes âgées.

Les données sur les revenus et les projections démographiques montrent clairement la nécessité de créer davantage de logements abordables et sociaux dans notre région.

Diversifier les types de logements est également essentiel pour répondre aux besoins changeants des ménages. En plus d'améliorer l'offre de logements abordables, nous devons encourager l'innovation dans les logements privés, en proposant une gamme variée de solutions résidentielles.

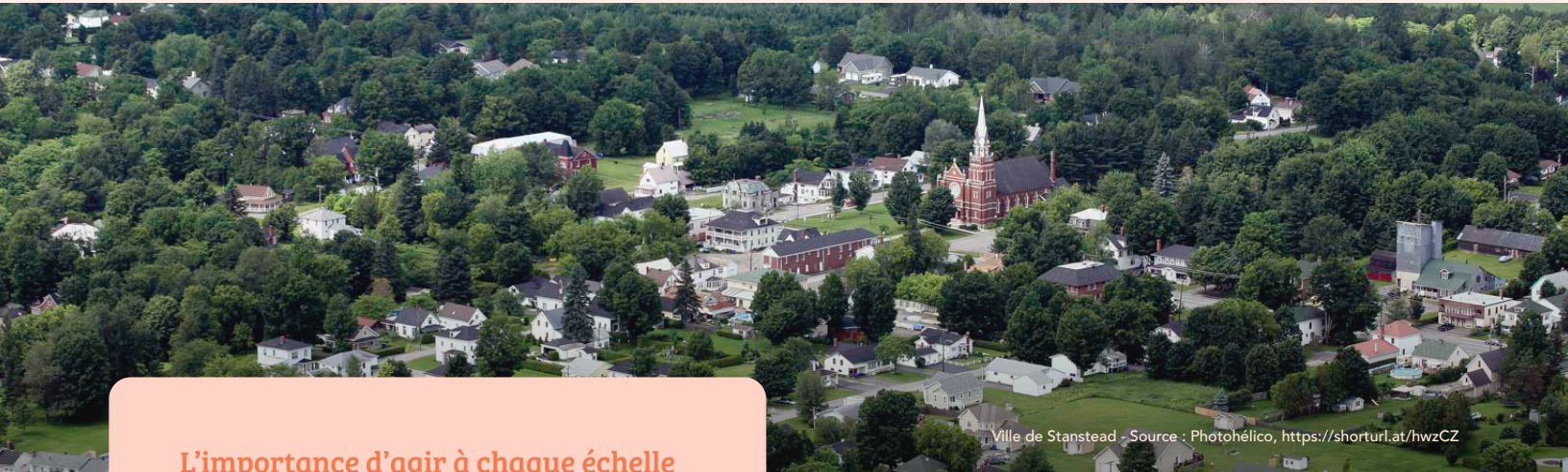
### Pourquoi investir dans le logement social et communautaire ?

Investir dans le logement social et communautaire représente bien plus qu'une simple réponse aux problèmes d'habitation : c'est une stratégie durable pour résoudre plusieurs enjeux sociaux et économiques. En effet, ce type de logement joue un rôle essentiel dans la stimulation de l'économie locale. Les données économiques et l'expérience passée témoignent de son impact positif sur le développement économique des communautés.

Pour plus d'informations sur les impacts économiques positifs du logement social et communautaires, [cliquez ici](#).

# Recommandations

Les recommandations suivantes ont pour objectif d'offrir des pistes d'actions pour permettre la création de logements abordables et diversifier l'offre pour répondre aux besoins du territoire. Elles découlent de constats généraux tirés de l'état de situation et de l'exercice de FFOM.



## L'importance d'agir à chaque échelle

La réalisation d'actions en habitation devrait se faire à travers une approche intégrée puisque la crise qui touche le territoire de la MRC transcende les frontières municipales. Agir à toutes les échelles permet de mobiliser un éventail plus large de financements, de programmes et d'expertise pour favoriser la collaboration et le développement de projets porteurs en habitation.



### Le territoire de la MRC de Memphrémagog

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



### Les 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.



### Les responsabilités partagées

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

# Axe d'intervention 1

## Comblent l'absence d'un acteur clé en habitation dans la MRC

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 entraînent 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 et plusieurs opportunités de mobiliser des ressources externes afin de renforcer les actions en habitation pour faciliter la création de logements.



### Recommandation 1

**Sensibiliser les élu.es et les administrations municipales aux enjeux en habitation propre à la MRC et stimuler leur implication**

Utiliser l'état de situation sur l'habitation pour renforcer l'engagement local à réaliser des actions pour l'habitation. L'objectif est de faire valoir les besoins et les enjeux pour mobiliser les municipalités à s'impliquer et à prendre des mesures concrètes pour répondre aux besoins de la population de Memphrémagog.



### Recommandation 2

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

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



### Recommandation 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**

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.



### Recommandation 4

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

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).

## Axe d'intervention 2

### Réduire les freins municipaux à la création de logements

L'exercice du FFOM a permis de constater qu'il y a de nombreux freins de nature municipale qui empêchent la création de logements diversifiés et abordables sur le territoire de la MRC. Certains de ces freins comprennent le manque de propriétés municipales pour développer des projets, la présence de réglementation et de procédures qui entravent la réalisation des projets et des documents de planification qui ne comprennent pas de vision claire pour l'habitation. Les villes sont également touchées par certaines menaces comme le « pas dans ma cour » et la culture de la promotion immobilière.

Il existe de nombreuses opportunités foncières, fiscales et urbanistiques pour les municipalités afin de devenir des facilitatrices dans la création de logements sur le territoire de Memphrémagog.



#### Recommandation 5

**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.



#### Recommandation 6

**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 des 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.



#### Recommandation 7

**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.



#### Recommandation 8

**Développer un fonds régional pour le démarrage de projet afin de bénéficier des programmes de financement**

Pour être admissibles au PHAQ, les projets doivent être assez avancés dans leur conception. Cependant, ce processus de préparation peut être coûteux et risqué. Afin de minimiser le risque financier associé à la planification de projets qui pourraient ne pas aboutir faute de financement, la MRC pourrait créer 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.

# Pistes d'action et ressources pour les municipalités



Centre-ville de Magog - Source : Centris, <https://shorturl.at/wBEO8>

Il existe de nombreux OBNL en habitation qui ont des pratiques innovantes en termes de financement ainsi que d'acquisition et de gestion immobilières pour des projets de logements sociaux et communautaires. Les municipalités pourraient ainsi collaborer avec eux pour le développement de projets :

- [Solutions immobilier solidaire \(SiS\)](#) pour soutenir la création d'une fiducie foncière communautaire territoriale
- [Foncier solidaire Brome-Missisquoi](#) pour une réponse citoyenne à la spéculation immobilière
- L'approche de [SOLIDES](#) qui permet d'acquérir et de rénover des immeubles pour accroître l'offre de logement abordable de façon pérenne
- Le [modèle de propriété à capital partagé Vivacité](#), qui offre un soutien financier à l'achat d'une propriété

## Pour aller plus loin

Le Chantier Habitation a recensé [différents outils](#) pour favoriser le développement de logement diversifié et abordable.

Il existe de nombreuses pistes d'action et de ressources pour les municipalités afin de favoriser la création de logements diversifiés, abordables et durables :

- Le [Guide explicatif Muni-Express sur le projet de loi 16](#) modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions législatives qui présente 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 [loi modifiant diverses dispositions législatives](#) en matière d'habitation qui explique certains nouveaux pouvoirs pour les municipalités en matière d'habitation découlant du projet de loi 31
- Le [Guide de la prise de décision en urbanisme](#) qui met en lumière les différents outils en matière d'habitation
- La [boîte à outils sur l'habitation](#) pour des milieux de vie dynamiques et innovants, de la MRC de Brome-Missisquoi (2020)
- Le document de l'INSPQ (2022) [Planifier une offre résidentielle saine et accessible](#), qui propose des stratégies pour favoriser l'abordabilité des logements
- Une [feuille de route proposée par Vivre en ville](#) (2022) pour une sortie de crise réussie en habitation

# Glossaire

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

**Besoins impérieux en matière de logement** : C'est un concept développé par la SCHL pour déterminer si les ménages éprouvent des problèmes de qualité, de taille ou d'abordabilité en ce qui concerne leurs besoins en matière de logement.

**Le continuum de l'offre en logement** : 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.

**Durabilité de l'habitat** : Réfère à un milieu bâti dont les habitations qui le composent contribuent au développement de collectivités viables. Au-delà du caractère écologique des bâtiments, la notion d'habitat durable fait référence à un cadre de vie confortable et attrayant qui soutient des modes de vie eux-mêmes durables. L'habitat durable est composé d'habitations qui répondent aux besoins de l'ensemble de la population, et présente idéalement une mixité socioéconomique et générationnelle, ainsi qu'une diversité de types d'habitations.

**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

**Fiducie foncière communautaire (FFC)** : Une organisation à but non lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments pour les rendre accessibles à des ménages à revenus faibles et modestes. Son principe de base est que l'utilisation du sol doit être faite pour répondre aux besoins des habitants et non comme un bien spéculatif.

**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.

**Logement d'urgence** : Installations offrant un hébergement temporaire à court terme à des personnes et familles en situation d'itinérance pouvant comprendre ou non d'autres services, comme des repas, des vêtements ou du counselling.

**Logement social et communautaire** : 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 ».

**Offre en logement diversifiée** : Réponds aux différents besoins des ménages en termes de grandeur, d'accessibilité universelle et de forme du logement que ce soit du logement privé ou social, une copropriété, une minimaison, une coopérative d'habitation ou tout autre type d'habitation.

**Taux d'effort** : C'est un indicateur de l'abordabilité du logement. 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.

**Taux d'inoccupation** : 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.

# 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>
- **JLR Solutions Foncières. (2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 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/>



# Annexes

## Tableau de la classification des revenus selon HART

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 \$	4531	5301	770
Revenu modéré	35 750 \$ à 57 200 \$	894 \$ à 1 430 \$	5248	6200	952
Revenu moyen (classe moyenne)	57 200 \$ à 85 800 \$	1 430 \$ à 2 145 \$	5069	5381	312
Revenu élevé	85 800 \$ et plus	2 145 \$ et plus	10342	11707	1365

## Tableau de la croissance des ménages selon les groupes d'âge

Croissance par groupe d'âge sur 20 ans		2021	2041	Variation	Variation (%)
75 ans +	Ménages quittant progressivement le marché de la propriété	3 762	7 795	4 033	107%
55 à 74 ans	Ménages principalement sans enfants à la maison	12 229	11 699	-530	-4%
35 à 54 ans	Ménages les plus susceptibles d'avoir déjà accédé à la propriété et d'avoir des enfants à la maison	6 852	7 087	235	3%
25 à 34 ans	Ménages les plus susceptibles d'accéder ou d'être en voie d'accéder à la propriété	2 048	2 310	262	13%
15 à 24 ans	Ménages principalement locataires	443	507	64	14%
<b>Total des ménages MRC</b>		<b>25 334</b>	<b>29 398</b>	<b>4 064</b>	<b>16,04%</b>

## Tableau récapitulatif des recommandations

Axe d'intervention 1 : Comblent 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 logement (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