



ENJEUX DE LOGEMENT

PISTES DE SOLUTIONS

Présenté par la MRC de Coaticook, dans
le cadre du chantier « Habitation »



SOUTENIR FINANCIÈREMENT CHAQUE MRC SOUHAITANT SE DOTER D'UN POSTE DE CHARGÉ DE PROJET EN HABITATION

Le chargé de projet en habitation a pour responsabilité de :

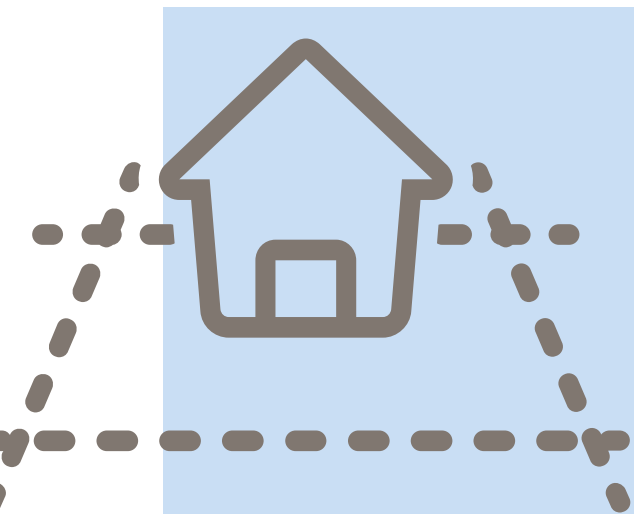
- A.** Mettre en contact les municipalités, les promoteurs, les organismes, les propriétaires de terrain et les besoins reçus.
- B.** Démarcher avec les propriétaires de terrains vacants et les soutenir afin de maximiser leur mise en mouvement dans le marché.
- C.** Soutenir la conciliation entre promoteurs et municipalités afin d'adapter les outils réglementaires pour permettre la conversion en bi-génération, duplex ou triplex, l'ajout de logements accessoires ou d'unités d'habitation accessoires, la location de chambres et/ou la division des lots, la rénovation et la reconversion de logements. Ensuite, diffuser l'information et encourager la population à aller en ce sens.
- D.** Promouvoir les subventions disponibles et les différents types d'habitation physiques et/ou légales.
- E.** Aider au développement de projets en amont (définition projet/clientèle/besoins, choix du terrain, discussions municipales, ressources disponibles et financement, propositions d'aménagement des développements répondant mieux aux besoins). Faire tomber les barrières dans la réalisation de projets.
- F.** Appuyer les municipalités dans l'achat de terrains et le développement de projets denses, inclusifs et écoresponsables.



ADAPTER LES CRITÈRES DES LOGEMENTS ABORDABLES AUX MUNICIPALITÉS RURALES

L'accessibilité à plusieurs programmes de financement pour le logement abordable est complexe. En plus, le prix du nouveau logement doit être inférieur au prix médian du marché. Dans un contexte rural, où lorsque le parc de logement est âgé et les loyers bas, il est très difficile de construire un nouveau logement en dessous du loyer médian (qui est très bas), d'autant plus dans le contexte des prix actuels des matériaux et de la main d'œuvre. Voici quelques pistes de réflexion pour remplacer le loyer médian du secteur ;

- A.** En calculant le loyer médian de constructions récentes uniquement.
- B.** En ajoutant le principe d'un prix coûtant majoré pour calculer les frais de construction du bâtiment, et par la suite, le montant du loyer convenable. Ainsi, il pourrait être défini un taux acceptable de profit, donc une limitation de l'inflation des loyers, sans pénaliser la construction dans les milieux à faible valeur médiane.
- C.** Un montant de subvention fixe pourrait aussi être alloué par type de logement, peu importe l'emplacement de celui-ci. Ensuite, le terrain pourrait être subventionné selon un prix moyen par pied carré.
- D.** Les taxes sur les matériaux de construction brutes (charpenterie, isolation, fenestration, gypse) pourraient être créditées pour tous les projets de multi-logement. Il en résulterait une meilleure abordabilité des produits constituant la « coquille » du bâtiment et sa performance énergétique.



MAXIMISER LES TERRAINS DISPONIBLES ET FAVORISER LA DENSIFICATION AU BON ENDROIT

A. Avoir la possibilité d'avoir un taux distinct pour tous terrains vacants en périmètre urbain plutôt que seulement ceux ayant les deux services (aqueduc et égout), car beaucoup de municipalités en milieu rural n'ont pas les deux services.

B. Ajuster les orientations gouvernementales afin de permettre des bi-familiales en zone agricole. Réfléchir à des contraintes différentes afin de limiter les impacts sur le milieu agricole tels que, par exemple, limiter à un pourcentage d'occupation du sol, une superficie maximale des bâtiments ou nombre d'étages au lieu du nombre de familles.

C. La récente modification de l'article 65.1 de la **Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)** pose un sérieux problème en termes de planification des espaces disponibles pour la construction de logements et autres usages. En obligeant les demandeurs s'adressant à la CPTAQ de réaliser la démonstration d'espaces disponibles à l'échelle de la MRC plutôt qu'à l'échelle de la municipalité, le gouvernement compromet sérieusement le développement des régions en établissant une procédure mur-à-mur peu adaptée aux régions situées hors des grands centres urbains. Dans le contexte de pénurie de logements, cette modification complexifie d'autant plus la recherche de solutions pour les municipalités. Cette récente modification devrait être annulée ou exclure les régions rurales.



MESURES FINANCIÈRES ET FISCALES

- A.** Mise sur pied à l'échelle du Québec d'un programme d'aide par MRC permettant ainsi aux municipalités de soutenir rapidement ou même d'initier des projets structurants visant à répondre aux enjeux locaux en habitation.
- B.** Augmenter les subventions en rénovation et en densification des constructions existantes.
- C.** Diminuer graduellement les avantages fiscaux pour les propriétaires de résidences unifamiliales (une fois que l'offre est adaptée).
- D.** Valoriser et diffuser le rôle primordial des groupes de ressources technique (GRT). Les appuyer dans le démarrage de projets et leur donner les ressources nécessaires pour répondre aux besoins.