



FÉDÉRATION  
QUÉBÉCOISE DES  
MUNICIPALITÉS

*porte-parole*  
DES RÉGIONS

# L'HABITATION DÉCIDÉE EN RÉGION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES RÉGIONS

Août 2022



*Les gouvernements qui se sont succédé n'ont jamais réalisé leurs promesses en matière de logements sociaux, communautaires ni abordables, démontrant ainsi que l'approche par des programmes nationaux ne fonctionne pas.*

*Il est donc temps de changer de façon de faire, d'élargir notre regard pour parler davantage de vision et de planification de notre habitat à échelle humaine.*

*Il est temps d'amorcer la décentralisation des pouvoirs en matière d'habitation aux territoires.*

Fédération québécoise des municipalités  
1134, Grande Allée Ouest  
Bureau RC 01  
Québec (Québec) G1S 1E5  
Téléphone : 418 651-3343 | Sans frais : 1 866 951-3343  
Courriel : [communications@fqm.ca](mailto:communications@fqm.ca)  
Site Web : [fqm.ca](http://fqm.ca)

Dans le présent document, lorsque c'est le cas, le genre masculin est utilisé pour alléger le texte et désigne autant les femmes que les hommes.

© Fédération québécoise des municipalités | 2022

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. SOMMAIRE DE LA POSITION DE LA FQM</b> .....	<b>4</b>
1.1. La modulation des interventions : un incontournable au développement des territoires .....	4
1.2. La décentralisation de la gestion de l’habitation à l’échelle des MRC.....	4
1.3. Permettre l’adaptation des schémas d’aménagement pour répondre aux besoins des communautés rurales en matière d’habitation .....	5
1.4. Soutien à l’amélioration de l’habitat, une modulation nécessaire selon les territoires.....	5
1.5. Vision de l’habitat : une gestion équitable et responsable .....	5
<b>2. MISE EN CONTEXTE</b> .....	<b>5</b>
2.1. L’habitation : une dimension indissociable de l’aménagement du territoire et de toute démarche de développement .....	5
<b>3. CONSTATS</b> .....	<b>8</b>
3.1. L’urgente cohérence des interventions en matière d’habitation : un appel à la décentralisation.....	8
<b>4. LA VISION</b> .....	<b>9</b>
4.1. La modulation des interventions : un incontournable au développement des territoires .....	9
4.2. La décentralisation de la gestion de l’habitation à l’échelle des MRC.....	9
4.3. Permettre l’adaptation des schémas d’aménagement pour répondre aux besoins des communautés rurales en matière d’habitation. ....	11
4.4. Soutien à l’amélioration de l’habitat, une modulation nécessaire selon les territoires.....	12
4.5. Vision de l’habitat : une gestion équitable et responsable .....	12
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>14</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>15</b>

## 1. SOMMAIRE DE LA POSITION DE LA FQM

### Pour un changement structurant en matière d’habitation... qui va bien au-delà de la crise actuelle

#### 1.1. La modulation des interventions : un incontournable au développement des territoires

Il faut revoir nos façons d’intervenir dans les milieux. Il faut oser être audacieux et adapter les interventions gouvernementales aux réels besoins des populations en matière d’habitation dans un tout cohérent.

##### *Pour ce faire :*

Il est urgent que soient accordées plus de souplesse et d’agilité aux territoires afin d’adapter les outils d’accompagnement pour relever le défi d’augmenter rapidement l’offre de logements avec une attention plus particulière à l’abordabilité de ceux-ci.

En clair, cela voudra dire accorder de la flexibilité dans la gestion des programmes à l’échelle des MRC pour permettre :

- ▶ De faire des appels de projets à date fixe ou en continu pour être plus réactifs;
- ▶ D’offrir du soutien financier par unité de logement développé ou par projet;
- ▶ D’identifier des modalités et seuils des clientèles admissibles ajustés au contexte spécifique des territoires.

#### 1.2. La décentralisation de la gestion de l’habitation à l’échelle des MRC

La MRC doit être reconnue par le gouvernement en tant qu’échelle pertinente pour la planification stratégique des besoins en matière d’habitation et ce, dans une visée structurante et à long terme pour l’ensemble des populations de son territoire et en avoir les moyens législatifs et financiers.

Concrètement la décentralisation des pouvoirs en habitation devra se traduire par une enveloppe budgétaire décentralisée permettant aux MRC de :

- ▶ Soutenir financièrement les étapes préliminaires à la levée des projets incluant les études et l’analyse des besoins et des opportunités;
- ▶ Pouvoir financer les projets immobiliers au même titre que peuvent le faire les municipalités depuis l’adoption du PL49;
- ▶ Embaucher des ressources dédiées à l’habitation;
- ▶ Maximiser les impacts et la cohérence entre les programmes en habitation, tels que Rénovation Québec, RénoRégion, PHAQ et le programme supplément de loyer – PS.

### **1.3. Permettre l'adaptation des schémas d'aménagement pour répondre aux besoins des communautés rurales en matière d'habitation**

Le gouvernement doit se conformer à sa nouvelle Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire en accordant plus d'autonomie aux MRC en matière de gestion du territoire et de l'habitation, en autorisant notamment les unités d'habitation accessoires en zone non desservie et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation comme moyen de réponse aux besoins des communautés rurales en matière d'habitation.

### **1.4. Soutien à l'amélioration de l'habitat, une modulation nécessaire selon les territoires**

Une gestion décentralisée des programmes soutenant l'habitat permettra de mieux répondre aux besoins de toutes les clientèles avec des critères adaptés aux réalités des ménages selon les régions et, surtout, un suivi réel de l'évolution du marché et une adaptation des modalités sans décalage entre les programmes et la réalité.

En clair, une gestion décentralisée permettra aux municipalités et aux MRC, gestionnaires de leurs programmes soutenant l'habitat :

- ▶ D'avoir l'agilité nécessaire pour conclure des projets dans un délai raisonnable;
- ▶ D'ajuster les critères d'admissibilité selon la réalité des territoires et des populations qui l'habitent;
- ▶ D'avoir la marge de manœuvre pour mieux suivre et s'adapter à l'évolution des marchés notamment de la construction et de la location.

### **1.5. Vision de l'habitat : une gestion équitable et responsable**

**EN TOUTE CHOSE**, une décentralisation de la gestion des programmes de soutien à l'habitat devra être accompagnée des ressources financières à la hauteur des besoins et selon une répartition équitable tenant compte de la réalité des régions.

Ainsi, plus concrètement, la FQM demande que soient décentralisés les programmes d'habitation sous la gestion de la SHQ et que cette décentralisation soit faite dans le respect de la volonté des milieux.

## **2. MISE EN CONTEXTE**

### **2.1. L'habitation : une dimension indissociable de l'aménagement du territoire et de toute démarche de développement**

Le Québec est vaste et diversifié, l'habitat en est le premier reflet. Comment habite-t-on son territoire? Que l'on soit en milieu rural, périurbain, semi-urbain ou urbain, la façon dont on occupe son territoire ne sera pas la même.

Bien que l'habitation soit une responsabilité partagée entre les gouvernements fédéral et québécois, celle-ci s'inscrit d'abord dans un lieu, dans un territoire.

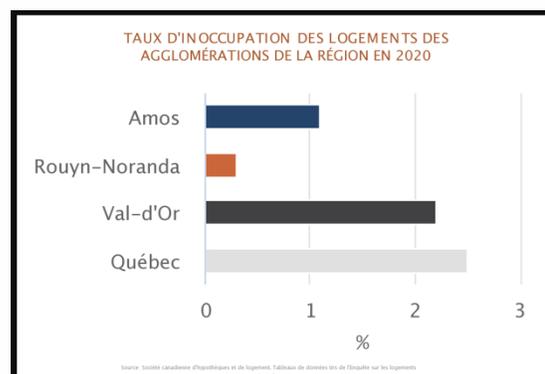
L'habitation est une composante indissociable de l'aménagement du territoire et de toute démarche de planification stratégique du développement et d'occupation dynamique de celui-ci.

L'habitation constitue une préoccupation de niveau municipal. La pénurie de logements vécue dans toutes les régions du Québec et la mobilisation des acteurs municipaux pour résoudre cette crise l'illustrent parfaitement.

### Un contexte sans précédent

Le Québec est affecté par une crise du logement sans précédent. Qui aurait pu croire que des municipalités en Gaspésie, sur la Côte-Nord ou en Abitibi-Témiscamingue afficheraient des taux d'inoccupation en deçà de 1 %?

Ces faibles taux ne font plus exception. Selon la Société canadienne d'habitation et de logement (SCHL), les communautés rurales du Québec affichaient un taux moyen d'inoccupation de 1,5 %<sup>1</sup> en 2020 bien en deçà du seuil d'équilibre de 3 %. Plusieurs municipalités n'ont carrément plus rien de disponible affichant ainsi des taux à 0 %.



Cette pénurie de logements locatifs et de résidences a été accentuée ces dernières années par un mouvement migratoire des populations des grands centres vers les régions. Ce mouvement, constaté dès 2019 dans certaines régions, s'est accentué avec l'arrivée de la pandémie et l'imposition du télétravail en 2020. L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) note même une amplification du phénomène en 2020-2021 dans son Bulletin sociodémographique, paru le 13 janvier 2022<sup>2</sup>. Ainsi, entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 1<sup>er</sup> juillet 2021, plus de 232 000 personnes ont changé de région administrative pour aller s'établir hors des grands centres.

Dans son plus récent rapport sur la pénurie de logements rendu public le 22 juin 2022, la SCHL estime qu'il faudrait plus de 620 000 nouveaux logements au Québec d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité. Pour l'ensemble du Canada, ce nombre s'élève à plus de 3,5 millions de logements<sup>3</sup>.

Ce constat est corroboré par les analyses récentes faites par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) qui a analysé l'évolution des coûts des loyers à partir de milliers des logements à louer au 1<sup>er</sup> juillet 2022. Ainsi, les résultats de cette enquête révèlent que les hausses de loyers ont été plus élevées dans les régions en dehors des grands centres urbains<sup>4</sup>. Cette enquête révèle également une disparité importante entre les données de la SCHL sur les loyers moyens des logements par région et ceux réellement affichés, des écarts de près de 50% plus élevés<sup>5</sup> ayant été constatés.

<sup>1</sup> SCHL, Taux d'inoccupation selon la province - régions rurales, 28 janvier 2021 <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/rural-rental-market-survey-data-vacancy-rates-bedroom-and-province>

<sup>2</sup> Institut de la statistique du Québec, Bulletin sociodémographique, Volume 26, #1, janvier 2022 <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/migration-interregionale-quebec-2020-2021-pertes-grands-centres-profitent-regions.pdf>

<sup>3</sup> SCHL, Information sur le marché de l'habitation – Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030, p. 27, juin 2022

<sup>4</sup> RCLALQ, Enquête sur le marché incontrôlé des loyers, p. 6, juin 2022

<sup>5</sup> Idem., p.10

À la pénurie de logements s'ajoute donc la problématique de l'abordabilité qui affecte considérablement l'accessibilité au logement pour de nombreux ménages.

Le manque de logements locatifs, abordables et d'habitations disponibles est devenu un enjeu d'intérêt économique. En effet, la pénurie de main-d'œuvre a fait apparaître de façon encore plus criante les conséquences de ce manque de logements. Comment accueillir de nouveaux travailleurs sans pouvoir les loger?

Cette nouvelle donne explique pourquoi plusieurs régions et MRC ont retenu l'accès à la propriété et aux logements locatifs comme axe prioritaire d'intervention.

Certaines se sont dotées de politiques ou de stratégies sur l'habitation auxquelles sont rattachés des outils d'aide aux municipalités comme l'a fait la MRC de Brome-Missisquoi.

Toutes ces initiatives visent à susciter le développement d'une offre de logements afin de répondre aux besoins urgents mais aussi à soutenir les entreprises dans leurs efforts d'attraction de nouveaux travailleurs.

Certaines de ces démarches commencent déjà à porter fruit.



## La MRC de Coaticook

La MRC de Coaticook est un excellent exemple de prise en charge municipale afin de trouver des réponses à l'enjeu du manque de logements. Une chargée de projet en habitation a été embauchée à la MRC, grâce à un partenariat avec la SADC et la Corporation de développement communautaire de Coaticook, afin de faciliter la levée des projets.

Elle met en contact les municipalités, les promoteurs, les organismes, les propriétaires de terrains selon les besoins identifiés et aide au développement des projets en amont ainsi que durant les différentes phases menant à la concrétisation du projet. Elle soutient la proactivité des élus-es et les accompagne dans la recherche de solutions. La résultante de ces démarches est déjà visible : plusieurs projets immobiliers sont sur la table à dessin et devraient se concrétiser d'ici les prochains mois pour quelque centaines d'unités de logement.



**Devant ces constats, il est donc urgent de changer nos façons de faire.**



### 3. CONSTATS

#### 3.1. L'urgente cohérence des interventions en matière d'habitation : un appel à la décentralisation

Le modèle actuel ne fonctionne plus. Une décentralisation des outils et leviers de soutien au développement de l'offre de logements doit être réalisée.

En appui à cette orientation, le Vérificateur général du Québec (VG) indiquait dans son Rapport sur l'Audit de performance du programme *AccèsLogis* Québec en 2020 que « *la SHQ n'a pas élaboré de stratégie d'intervention ni réalisé d'analyses lui permettant de s'assurer d'une utilisation judicieuse de ses programmes, dont le programme AccèsLogis Québec, afin de maximiser l'aide aux ménages ayant des besoins en matière de logement* »<sup>6</sup>. De plus le Vérificateur indique que « *la SHQ n'exerce pas les contrôles financiers appropriés lors de l'évaluation des projets afin de s'assurer que les fonds disponibles seront utilisés judicieusement* »<sup>7</sup>. À ces constats, le VG formule plusieurs recommandations, dont celles de « *Concevoir une stratégie d'intervention permettant une utilisation judicieuse des principaux programmes d'aide aux ménages locataires afin de répondre au plus grand nombre de besoins en matière de logements sociaux et abordables* » et de « *Mettre en place les contrôles appropriés afin de réaliser des logements abordables, et ce, au meilleur coût possible* »<sup>8</sup>.

Devant ces constats, la FQM demandait alors qu'une révision des pratiques de la Société d'habitation du Québec (SHQ) soit faite de façon à réduire les coûts de réalisation ou d'intervention jugés non essentiels et, surtout, d'accélérer le processus menant à la réalisation des projets de logements sociaux et abordables.

**Il faut aller plus loin vers la décentralisation de la gestion des programmes d'habitation. En effet, la réalisation de projets est devenue trop complexe, les procédures de contrôle trop lourdes et la multiplication des groupes et intervenants a contribué à amplifier les problèmes.**

Aussi, nous recommandons la simplification des processus de soutien à la réalisation des projets d'habitation en s'appuyant sur les municipalités locales et régionales. La SHQ s'est déjà engagée dans cette voie en confiant à quelques municipalités la sélection et le suivi du financement et de la réalisation des projets. Pour la FQM, il est temps de proposer à l'ensemble des municipalités et MRC les responsabilités et les moyens pour gérer les programmes d'habitation sur leur territoire. En effet, aucune autre instance n'est mieux placée pour répondre aux besoins des populations et adapter les interventions en fonction des réalités des territoires et, surtout, réduire au minimum la lourdeur administrative qui ralentit présentement la réalisation des projets.

**Ainsi, plus concrètement, la FQM demande que soient décentralisés les programmes d'habitation sous la gestion de la SHQ, notamment la sélection et le suivi des projets et que cette décentralisation soit faite dans le respect de la volonté des milieux.**

---

<sup>6</sup> Rapport du Vérificateur général du Québec 2020-2021 - Chapitre 4, Constats

<sup>7</sup> Idem.

<sup>8</sup> Idem., Recommandations

## 4. LA VISION

### 4.1. La modulation des interventions : un incontournable au développement des territoires

L'équité est une dimension essentielle à l'occupation du territoire. La diversité des territoires du Québec impose une application modulée des politiques et programmes. L'application mur à mur des mesures et programmes en matière d'habitation ne fonctionne plus. L'équité nécessite la mise en œuvre de solutions adaptées à la réalité des milieux.

Réclamée haut et fort par la FQM depuis des décennies, l'harmonisation des différents programmes est essentielle à une plus grande efficacité de l'action gouvernementale. La cohérence des interventions gouvernementales en matière d'habitation n'échappe pas à cette vision.

La question de l'habitation à l'échelle municipale se réfléchit en termes de clientèles et de milieux de vie et non en termes de programmes. La réalité des milieux est intersectorielle et la logique de réponses aux besoins des populations ne suit pas la logique sectorielle des programmes de l'État.

La municipalité réfléchit et planifie l'aménagement de son territoire pour répondre aux attentes des personnes âgées, des familles avec de jeunes enfants, des ménages à faibles revenus, elle prévoit l'aménagement de quartiers favorisant la mixité sociale dans une vision globale de l'ensemble de son territoire. Toutes ces planifications municipales sont soumises à des orientations et politiques gouvernementales sectorielles.

**Il faut revoir nos façons d'intervenir dans les milieux, il faut oser être audacieux et adapter les interventions gouvernementales aux réels besoins des populations en matière d'habitation dans un tout cohérent. Le MAMH a déjà entamé ce processus de révision de ses approches avec l'annonce du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) en novembre 2021 mais il faut aller plus loin.**

Ainsi, il est urgent que soient accordées plus de souplesse et d'agilité aux territoires afin d'adapter les outils d'accompagnement pour augmenter plus rapidement l'offre de logements avec une attention plus particulière à l'abordabilité de ceux-ci.

**En clair, cela voudra dire accorder de la flexibilité dans la gestion des programmes à l'échelle des MRC pour permettre d'identifier des conditions et des critères d'admissibilité ajustés au contexte spécifique des territoires.**

### 4.2. La décentralisation de la gestion de l'habitation à l'échelle des MRC

Il faut accorder aux municipalités et aux MRC, incluant les agglomérations, les leviers nécessaires pour soutenir l'élaboration des projets et en accélérer la réalisation. La réponse à la crise actuelle demande plus de flexibilité et de souplesse, ce qui ne peut être atteint que par une gestion décentralisée des programmes.

C'est à l'échelle de la MRC que se fait la planification de l'aménagement et du développement du territoire dans une vision prospective et en appui aux priorités retenues par les élus-es municipaux, ceci incluant la gestion et le développement de l'habitation dont le logement social et abordable.

Si les enjeux en habitation et en logement social sont supralocaux (MRC), les solutions nécessitent une harmonisation des planifications et des interventions entre la MRC et les municipalités. Pensons notamment à la planification des logements pour les travailleurs saisonniers que l'on voudra intégrer à la communauté, à toute la question du maintien des personnes âgées à domicile ou encore aux familles immigrantes qui ont été séduites par les politiques d'attractivité des MRC et des municipalités.

Une MRC mandataire de la gestion des programmes aura une vision du développement de l'habitat à l'échelle de son territoire. Elle aura déterminé les objectifs et les principes destinés à répondre aux besoins de la population dans un juste équilibre entre toutes les municipalités du territoire et en favorisant la mixité sociale. Dotée d'une planification spécifique au développement du logement social et abordable, cette MRC aura les moyens financiers et législatifs pour mettre sur pied des outils d'accompagnement et des incitatifs aux municipalités. Pensons notamment à la mise en place de programmes favorisant la construction, la rénovation ou la location annuelle de logements locatifs, permise aux municipalités depuis l'adoption du projet de loi 49 en novembre 2021.

**Ainsi, la FQM est d'avis que la MRC est l'échelle pertinente pour la planification stratégique des besoins en matière d'habitation dans une visée structurante et à long terme pour l'ensemble de son territoire, alors que la municipalité est le niveau idéal de la mise en œuvre.**

Un premier geste menant vers la décentralisation pourrait être celui de doter le Fonds région et ruralité (FRR) d'un cinquième volet dédié à l'habitation avec sa propre enveloppe. Rappelons que le FRR a été mis en place lors de la dernière entente de partenariat entre le gouvernement et les municipalités, en tant que gouvernements de proximité.

Un Fonds-Habitation permettrait aux régions et aux MRC de choisir les stratégies et actions nécessaires afin que puisse être développée plus rapidement une offre de logements locatifs diversifiée et adaptée aux besoins et aux réalités des milieux.

Ce Fonds pourrait être composé de 15 enveloppes attribuées à chacune des 15 régions administratives, excluant Québec et Montréal, selon une répartition à convenir sur la base de l'analyse des besoins. Ceci permettrait ainsi de soutenir des projets novateurs appuyés et portés par les acteurs locaux, incluant les municipalités concernées et en privilégiant les petits milieux. Cette proposition s'appuie sur un processus de gestion connue et appréciée du Fonds région et ruralité.

**Concrètement la décentralisation des pouvoirs en habitation doit se traduire par une enveloppe budgétaire décentralisée permettant aux MRC de :**

- ▶ Soutenir financièrement les étapes préliminaires à la levée des projets incluant les études et l'analyse des besoins et des opportunités;
- ▶ Pouvoir financer les projets immobiliers au même titre que peuvent le faire les municipalités locales depuis l'adoption du PL49;
- ▶ Embaucher des ressources dédiées à l'habitation;
- ▶ Maximiser les impacts et la cohérence entre les programmes en habitation, tels que Rénovation Québec, RénoRégion, PHAQ et le programme supplément de loyer – PS.

Une première action sera l'ajout au FRR d'un Volet – Habitation avec une nouvelle enveloppe dédiée et bénéficiant des mêmes règles et cadre de gestion.

### **4.3. Permettre l'adaptation des schémas d'aménagement pour répondre aux besoins des communautés rurales en matière d'habitation.**

Au printemps dernier, le gouvernement du Québec a rendu publique sa nouvelle vision stratégique en matière d'aménagement du territoire. Ce document mentionne l'importance d'adapter le processus d'aménagement aux diverses réalités des régions du Québec tout en visant des objectifs ambitieux d'occupation et d'utilisation durable du territoire. En outre, on cite dans cette vision l'importance d'« *adopter des formes d'aménagement qui permettent de consolider et de diversifier les territoires, notamment en augmentant la densité d'occupation du sol et en favorisant des formes compactes d'aménagement, et ce, à l'échelle des milieux* ». Comme indiqué, cette orientation doit s'appliquer différemment selon les régions, en se déclinant d'une façon dans un territoire sous forte pression urbaine et d'une autre dans un milieu rural. Pour être clair, si consolider signifie augmenter la densité dans les milieux urbains, cet objectif signifie également augmenter le nombre de personnes vivant le long des routes qui sillonnent le territoire de nos communautés.

L'exemple de la MRC Rimouski-Neigette est probant à ce chapitre. La MRC souhaite avoir une plus grande autonomie quant à l'établissement d'un cadre normatif afin de permettre des unités d'habitation accessoires (UHA) sur son territoire. Avec un taux d'inoccupation de moins de 0,2 %, la MRC désire pouvoir construire des logements supplémentaires et recherche des méthodes innovantes pour y arriver. Lors de la révision de son schéma d'aménagement et de développement, elle a consulté les différents ministères afin de faire approuver, en amont, la possibilité de permettre des unités d'habitation accessoires sur son territoire. Elle proposait l'adoption d'un cadre normatif afin d'assurer la cohérence et la pérennité de ces constructions sur son territoire en respect des obligations liées à la protection de ce dernier. Ce cadre s'inspirerait d'un *Guide sur les grands principes et les bonnes pratiques pour les unités d'habitation accessoires* produit par ARPENT et soutenu par la SCHL. Or, cette demande fut refusée par le ministère des Affaires municipales, celui-ci ayant décrété vouloir limiter les UHA à l'intérieur des périmètres urbains étant desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout et prétextant que cette mesure équivaldrait à de l'étalement urbain. Voilà donc un bel exemple d'une mesure adaptée à une région, qui permettrait d'offrir rapidement des logements pour répondre à une situation critique, mais qui est bloquée en raison d'une analyse gouvernementale dite mur à mur.

Avec raison, la MRC rejette cette analyse du ministère et suggère que le projet soit analysé selon la réalité de son milieu et non en fonction de la dynamique des régions urbaines situées à des centaines de kilomètres. À l'instar de plusieurs autres MRC, Rimouski-Neigette compte plusieurs petits villages non desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout et la notion de périmètre urbain doit être abordée différemment. La MRC soutient également que les UHA permettraient une utilisation plus optimale de l'espace le long des routes rurales déjà en place en plus de contribuer à redynamiser les plus petites communautés et ainsi permettre le maintien des services de proximité. Par ailleurs, les nouvelles technologies en matière de traitement des eaux usées sont suffisamment performantes pour assurer la qualité du sol même avec l'implantation d'une résidence supplémentaire sur un lot. En plus de contribuer significativement à une offre rapide de logements dans certaines régions, cette mesure favoriserait le maintien des aînés à domicile par des maisons intergénérationnelles et la construction de logements abordables pour les ménages à faible revenu de ces communautés.

Le gouvernement doit se conformer à sa nouvelle Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire en accordant plus d'autonomie aux MRC en matière de gestion du territoire et de l'habitation, en autorisant notamment les unités d'habitation accessoires en zone non desservie et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation comme moyen de réponse aux besoins des communautés rurales en matière d'habitation.

#### **4.4. Soutien à l'amélioration de l'habitat, une modulation nécessaire selon les territoires**

Dans cette vision de décentralisation des responsabilités et programmes touchant l'habitation, les MRC se verront confier l'entièreté de la gestion des programmes de soutien à l'amélioration de l'habitat incluant l'identification des critères et seuils d'admissibilité.

Programme apprécié et important pour maintenir un parc immobilier de qualité dans les régions du Québec, le programme *RénoRégion* a été reconduit lors du dernier budget mais le caractère de prévisibilité à court terme est toujours un enjeu puisque les budgets ne sont confirmés que pour les trois prochaines années, soit jusqu'en 2025-2026. Dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre affectant durement le secteur de la construction, il est raisonnable de penser qu'une majorité de projets ne pourront se réaliser dans les délais prescrits, ni dans le respect des coûts admissibles. Ainsi, malgré une bonification de l'enveloppe, celle-ci ne sera pas suffisante pour couvrir l'augmentation importante des coûts de la construction.

De plus, la répartition de l'enveloppe entre les MRC est régulièrement contestée, les critères d'attribution retenus par la SHQ ne tenant pas compte de l'historique des projets qui explique les problèmes de délais de livraison ou de report des projets et non l'absence de besoins.

Une révision des surcoûts selon les régions doit également être actualisée et ce, périodiquement afin d'être plus près d'une réalité en constante évolution au détriment des clientèles moins favorisées visées par ces programmes. Les critères d'admissibilité sont également de grands irritants parce qu'ils ne tiennent pas compte de la diversité des contextes selon les territoires.

**Ainsi, une gestion décentralisée permettra de mieux répondre aux besoins avec des critères adaptés aux réalités des ménages selon les régions et, surtout, un suivi réel de l'évolution du marché et une adaptation des modalités sans décalage entre les programmes et la réalité.**

En clair, une gestion décentralisée permettra aux municipalités et aux MRC, gestionnaires de leurs programmes soutenant l'habitat :

- ▶ D'avoir l'agilité nécessaire pour conclure les projets dans un délai raisonnable;
- ▶ D'ajuster les critères d'admissibilités selon la réalité des territoires et des populations qui l'habitent;
- ▶ D'avoir la marge de manœuvre pour mieux suivre et s'adapter à l'évolution des marchés notamment celui de la construction et de la location.

#### **4.5. Vision de l'habitat : une gestion équitable et responsable**

La surchauffe des coûts des loyers ainsi que la valeur des propriétés font mal notamment en raison de leur rareté et aux coûts de construction plus élevés.

En effet, l'augmentation du coût des matériaux et la pénurie de main-d'œuvre qui affecte durement le secteur de la construction ont fait croître significativement l'investissement nécessaire à toute nouvelle construction. À titre d'exemple, le coût par porte d'une nouvelle construction en Gaspésie serait de 20 000\$ à 25 000 \$ plus élevé qu'ailleurs au Québec.

Il existe également une disparité importante entre le loyer médian en région et en zone urbaine, ce qui rend les projets de construction en région moins attrayants pour les promoteurs. Des régions comme la Gaspésie ont pris les grands moyens pour pallier cette problématique.

Ainsi les élus-es de cette région ont choisi de réserver une enveloppe importante du Fonds régions et ruralité (FRR) pour stimuler la construction de logements locatifs en épaulant les initiatives des municipalités du territoire.

Autres exemples de gestion responsable favorisant l'harmonisation des usages : plusieurs municipalités ont adopté une réglementation limitante ou interdisant la location à court terme des résidences et appartements dans les centres de villes et de villages pour cesser le phénomène de dévitalisation des centres-villes par la désertion des résidents permanents ou l'éviction des locataires durant la période touristique.

**Une décentralisation de la gestion des programmes de soutien sera accompagnée de ressources financières à la hauteur des besoins et selon une répartition qui tiendra compte de la réalité des régions en s'appuyant sur les principes d'équité.**



## CONCLUSION

Le premier frein pour résoudre la pénurie de logements actuelle est le manque de moyens et de marge de manœuvre des acteurs municipaux.

L'adoption du projet de loi 49 n'est qu'un premier pas vers la reconnaissance du rôle des municipalités en matière d'habitation en leur accordant le pouvoir de mettre en place des programmes d'aide financière pour accroître l'offre de logements locatifs. À cet effet, la FQM a demandé à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation que ce même pouvoir d'intervention soit également accordé aux MRC.

Le droit de préemption récemment accordé à toutes les municipalités afin qu'elles puissent se porter acquéreuses de terrains au bénéfice de leur population vient également reconnaître la compétence des municipalités en matière de gestion responsable de l'habitat. Le droit d'expropriation devrait également être accordé dans une prochaine modification législative à la suite de demandes répétées du milieu municipal.

Mais cela ne suffira pas pour répondre à la crise actuelle.

Des pouvoirs supplémentaires ainsi que les ressources pertinentes sont plus que nécessaires afin d'éviter une nouvelle crise. La décision de plusieurs municipalités et MRC de se doter d'une politique sur l'habitation et le logement appuie cette vision décentralisatrice défendue par la FQM.

Le soutien aux politiques d'habitation des MRC et aux actions en matière de développement du logement social et abordable devrait être prévu dans le cadre d'une démarche de décentralisation de la gestion des programmes afin de soutenir le développement de l'offre de logements incluant le logement social et abordable.

*Il faut voir au-delà de la crise actuelle. Pour la FQM, il est temps :*

- *de procéder à un nouveau partage des responsabilités en matière de gestion de l'habitat entre les instances gouvernementales et municipales;*
- *que l'État québécois confie aux gouvernements de proximité, à savoir les municipalités locales et régionales, les leviers et ressources financières nécessaires au développement durable de notre habitat dans une vision stratégique et prospective pour le mieux-être de nos populations.*

## ANNEXES

### Documents :

- ▶ MRC Coaticook : document présenté à la page suivante
- ▶ MRC Brome-Missiquoi : [https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC\\_BM\\_Guide\\_FINAL\\_web.pdf](https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC_BM_Guide_FINAL_web.pdf)
- ▶ Région de la Gaspésie : <https://www.fqm.ca/wp-content/uploads/2022/08/8-Guide-Investir.pdf>

# CHARGÉ(E) DE PROJET EN HABITATION

Résumé du mandat, des tâches et de la progression



## Contexte

La MRC de Coaticook a décidé de réaliser une étude sur les besoins en logement sur son territoire en 2020. En constatant de l'ampleur de la tâche et des besoins spécifiques, elle décida de procéder à l'embauche d'une ressource afin de mettre en application les recommandations et solutions formulées dans le rapport d'étude. Afin de compléter l'expertise déjà présente à la MRC, le choix profil retenu a été orienté vers une ressource qui connaît bien le monde de la construction et le marché du développement immobilier communautaire et/ou alternatif. Voici donc de manière détaillée les différents champs d'action qui composent le mandat de la chargée de projet en habitation de la MRC de Coaticook:

## 1- Soutien et communication sur l'enjeu de l'Habitation

1. Création d'un répertoire des terrains développables et des contraintes qui y sont reliées
2. Contacter les propriétaires des terrains vacants et leur proposer différentes options pour maximiser leur terrain (lotir, développer, vendre);
3. Rencontrer différents acteurs municipaux/régionaux/provinciaux afin de les sensibiliser au mandat d'un/e chargé/e de projet en habitations
4. Assurer la diffusion des différents modèles d'habitation (tant les modèles légaux (OBNL/coop/abordable/privé) que les formes physiques (jumelés / maisons de ville / plex / projets intégrés / etc.)

## 2- Proactivité municipale en matière de zonage, de réglementation et de terrains vacants

1. Procéder une analyse détaillée, par municipalité, des opportunités et des solutions pour le développement responsable de l'habitation sur leur territoire. Présenter cette analyse aux municipalités en détaillant le portrait de leurs citoyens et les solutions possibles pour répondre à leurs besoins;
2. Analyse des densités des périmètres urbains et fixation d'objectifs de densification;
3. Inciter les municipalités à développer une vision pour leur développement à long terme;
4. Développement de vision de l'habitation à l'aide de plans de développement schématiques répondant aux contraintes économiques et de densité du milieu.

### 3- Problématiques et solutions à aborder avec les municipalités

1. Révision du zonage pour y permettre plus de variété (logements accessoires et unités d'habitation accessoires, bifamilial, « plex »), augmentation du nombre d'étages permis, augmentation du nombre de logements permis, projets intégrés, diminution de la dimension des lots minimales);
2. Adoption de règlements de type Plans d'aménagement d'ensemble (PAE);
3. Initiation au droit de préemption;
4. Aide à la création d'organismes à but non lucratif en habitation et de coopératives.

### 4- Aide financière à la construction et la rénovation

1. Faire connaître les programmes financiers qui soutiennent la rénovation, la mise à niveau, l'amélioration de l'efficacité énergétique, etc.;
2. Inscription à des programmes régionaux tels que le Programme Rénovation Québec de la SHQ;
3. Soutenir les promoteurs dans la création de modèles alternatifs mixtes, denses, durables et rentables.
4. Informer les villes des différentes manières possibles pour elles de soutenir financièrement un projet (garantie de prêt, exemption de taxes, don de terrains, etc.)

### 5- Développement d'habitations locatives (privées, communautaires et coopératives)

1. Soutenir la mobilisation de groupes de personnes intéressés à la mise sur pied d'OBNL ou de coopératives d'habitation, à l'aide de séances d'informations et de rencontres de groupe;
2. Contacter, solliciter et soutenir des promoteurs, des développeurs et des OBNL en habitation.;
3. Soutenir la création de projets d'habitation variés incluant des habitations: pour aînés, pour les personnes seules, les projets favorisant la mixité et l'intergénérationnel, des modèles d'accès à la propriété et des logements abordables, communautaires et sociaux.

### 6- Sensibilisation des différents acteurs

1. Assurer une mixité dans les milieux et éviter une concentration de certains niveaux socioéconomiques dans le même quartier;
2. Encourager l'utilisation de matériaux et de pratiques de construction écoresponsables, par le biais d'incitatifs financiers ou autres;
3. Sensibiliser les citoyens et les élus aux différents types de propriétés et au portait socioéconomique de leur région;
4. Rédiger de la documentation à diffuser sur les différents enjeux (gestes municipaux à instaurer, politique de consommation d'eau potable, guide d'interprétation des types d'habitation, etc.).





FÉDÉRATION  
QUÉBÉCOISE DES  
MUNICIPALITÉS

1134, Grande Allée Ouest, RC 01  
Québec (Québec) G1S 1E5

**T** 418 651-3343

**Sans frais** 1 866 951-3343

**F** 418 651-1127

[fqm.ca](http://fqm.ca)