

Opportunités dans la MRC de Coaticook

Construction et rénovation de logements locatifs

Réalisé par l'OEDC dans le cadre des études sur le logement dans les municipalités de la MRC de Coaticook (2020)

Les besoins :



Manque des logements locatifs sur le territoire de la MRC¹ :

- Des grands logements pour familles;
- Des petits logements pour personnes seules;
- Logements abordables pour les ménages défavorisés;
- Logements adaptés pour les personnes handicapées.



Taux d'inoccupation très bas dans la municipalité de Coaticook, où se trouve la majorité des logements locatifs de la MRC (SCHL 2021) :

- 0,6 % pour tous logements locatifs confondus;
- 0 % pour deux chambres et 0,6 % pour trois chambres et plus.



Rénovation des logements locatifs :

- Les immeubles à logements existants sont vieillissants, 76 % ont été construits avant 1990. L'âge apparent des bâtiments, tel qu'enregistré dans le rôle foncier de la MRC, est aussi indicatif de l'état vieillissant du parc de logements. Situation variable d'une municipalité à l'autre.²
- 8,3 % des logements nécessitent des travaux majeurs comparativement à 6,0 % en Estrie et 6,3 % au Québec.



Développement de nouveaux logements limité par :

- Les revenus de loyers moins élevés que dans d'autres MRC, tandis que les coûts de construction sont aussi élevés qu'ailleurs. Projets de nouveaux édifices locatifs difficilement rentables sans aide financière.
- Les règlements d'urbanisme permettent la construction de petits immeubles, ce qui n'est pas rentable étant donné les faibles revenus de loyers obtenus par les propriétaires. Besoin d'immeubles avec au moins 6 unités pour permettre une viabilité financière.









Nécessité de terrains disponibles pour la construction avec un zonage approprié pour le locatif.

¹ Voir section 3.3 – Grands constats du Rapport de recherche : étude sur le logement dans la MRC de Coaticook

² Voir le détail par municipalité dans la section 1.3 du Rapport de recherche : étude sur le logement dans la MRC de Coaticook

Opportunités de développement :

-  Développer de nouveaux quartiers avec une variété de types de logement : maisons unifamiliales, condos, logements locatifs, logements pour aînés plutôt que seulement des maisons unifamiliales.
-  Opportunités de reconstruction et d'agrandissement de multilogements pour ajouter des unités.
-  Rénover le parc locatif existant pour rendre les logements salubres et au goût du jour.
-  Développer des OBNL et de coopératives d'habitation pouvant obtenir du financement gouvernemental permettant de contribuer aux coûts de construction.
-  Autoriser la construction et la location d'habitations secondaires sur le terrain de maison unifamiliale (pavillon jardin, logement intergénérationnel, etc.).
-  Soutien du municipal :
 - Développer des programmes favorisant la rénovation pour les propriétaires de logements locatifs.
 - Offrir des ressources pour les résidents souhaitant faire des rénovations à leur propriété : consultation architecturale, accompagnement légal, ateliers.

Coffre à outils pour le développement :

Révision de la réglementation municipale :

- Revoir le lotissement et réviser le zonage pour permettre le multilogement. Voir l'exemple de la révision du lotissement et du zonage qui a permis l'ajout de plus de nouveaux logements à Saint-Élzéar.

Fédération canadienne des municipalités (FCM) :

- Le [Fonds municipal vert \(FMV\)](#) offre un soutien pour la construction de nouveaux bâtiments à logement écoénergétique. Il s'adresse aux secteurs privés, aux municipalités et aux OSBL d'habitation. Il soutient aussi la rénovation de logements existants, afin de les rendre plus efficaces et écoénergétiques (Logement abordable durable).

Société canadienne d'hypothèque et logement (SCHL) :

- [Programme de Financement de la construction de logements locatifs](#) : il sert à offrir un financement aux emprunteurs pendant les phases les plus risquées du développement d'un projet de logement locatif (la construction à la stabilisation des opérations). Admissible pour le développement de projets de logements abordables, de bâtiments écoénergétique et accessible. Il s'adresse aux promoteurs privés, aux promoteurs sans but lucratif et aux municipalités.
- [Programme de Financement initial](#) : prêts sans intérêt et/ou contributions non remboursables pour construire et préserver des logements abordables, convertir bâtiments non résidentiels en immeubles collectifs résidentiels abordables, rénovation de logements abordables pour éviter leur abandon ou démolition. Il s'adresse aux municipalités, au secteur privé, aux OSBL et coopératives d'habitation.
- [Initiative pour la création rapide de logements \(ICRL\)](#) : pour la création de nouveaux logements abordables pour les personnes et les populations vulnérables. Elle s'adresse aux territoires, aux municipalités, et aux OSBL d'habitation.

Aide financière AccèsLogis

- [AccèsLogis](#) offre des subventions pour les projets de logements abordables entrepris par les offices d'habitation, les coopératives d'habitation, les organismes sans but lucratif ou les sociétés acheteuses sans but lucratif. Ce financement permet de construire de nouveaux logements, rénover des logements existants, transformer un bâtiment existant non résidentiel en logements ou simplement acheter un bâtiment en très bon état qui ne nécessite pas de travaux majeurs afin de rendre disponibles des logements abordables. Le loyer après la réalisation du projet doit se situer entre 75 % et 95 % du loyer médian du marché qui est reconnu par la SHQ.