

# Stratégie de lutte contre la pénurie de logements



**MRC des Maskoutains**

**Décembre 2023**

## Stratégie de lutte contre la pénurie de logements

En 2022, la MRC des Maskoutains a mandaté l'Université de Sherbrooke pour la réalisation d'une étude sur le logement, nommée *État de situation du logement social, communautaire et abordable dans la MRC des Maskoutains*.

Cette étude a permis à la MRC de confirmer la crise du logement, dont la principale manifestation est la forte augmentation du coût des loyers, et de dresser un portrait des catégories de logements social, communautaire et abordable sur son territoire afin de circonscrire les enjeux et de proposer des solutions concrètes pour lutter contre la crise du logement.

- L'accès problématique à du logement abordable pour la main-d'œuvre locale;
- Les ménages ayant un revenu de 50 000 \$ et moins peinent à se trouver un logement abordable;
- Saint-Hyacinthe, où habitent les deux tiers de la population de la MRC, a perdu plus de logements abordables ces dernières années qu'il s'en est construits;
- Selon les récentes données (2021) de Statistiques Canada, 23,8 % des ménages locataires de Saint-Hyacinthe consacrent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement, soit presque un ménage sur quatre;
- Le milieu rural a des enjeux véritables en habitation reliés à la vitalité du cœur villageois. Le logement multiplex y est rarissime;
- La MRC et l'ensemble des municipalités n'ont pas d'historique de travail de concertation et de coordination dans le domaine de l'habitation.

Suivant ces constats, l'étude a fait ressortir six enjeux :

- La connaissance des besoins en habitation des locataires;
- La diversification de l'offre résidentielle et l'inclusion de groupes de population négligés par le marché;
- Les budgets accordés au développement du logement social et abordable;
- La relation entre le développement de l'habitation et le développement économique et social;
- Le partage du leadership entre la MRC et la ville-centre;
- La vision territoriale de l'habitation.

Au terme de l'analyse des constats et des enjeux, l'étude émet certaines recommandations à court terme, dont la mise en place d'un comité de travail ayant pour mandat d'élaborer une Politique régionale en habitation ainsi qu'un plan d'action.

En ce sens, en septembre 2023, un comité de travail nommé « comité Habitation » a été formé par le conseil de la MRC afin de mettre en place des mesures d'urgence pour lutter contre la pénurie de logements, ainsi que dans l'objectif de débiter l'élaboration d'une Politique régionale en habitation et son plan d'action.

La composition du comité Habitation de la MRC des Maskoutains est la suivante :

- Deux élus représentant les municipalités rurales;
- Élu représentant la Ville de Saint-Hyacinthe;
- Deux représentants de la direction générale des municipalités rurales;
- Représentant de l'Office d'habitation des Maskoutains et d'Acton;
- Deux représentants de la Concertation maskoutaine en matière de logement;
- Représentant de la Corporation de développement communautaire;
- Représentant du CISSS de la Montérégie-Est;
- Représentant du service de l'aménagement de la MRC;
- Représentant du service de l'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe;
- Chargée de projet à la famille de la MRC des Maskoutains;
- Représentant de la direction générale de la MRC;
- Représentant de la direction générale de la Ville de Saint-Hyacinthe.

Lors des rencontres de travail, le comité a fait ressortir plusieurs constats en complément à l'étude réalisée par l'Université de Sherbrooke, notamment :

- Le partage de données au niveau des logements est déficient entre les différents intervenants du territoire;
- Les municipalités ont de la difficulté à loger leur population locale par un manque de logements;
- La densification ne fait pas consensus au sein de la population;
- Les municipalités ont à leur disposition des pouvoirs et des outils en matière d'habitation, mais la majorité d'entre elles ne possèdent pas les ressources nécessaires pour les mettre en application;
- Les données au niveau de la vacance des logements sont inexistantes;
- Sur le territoire, il y a quelques organismes œuvrant dans le développement de logements abordables, dont Habitations Maska et l'Office d'Habitation des Maskoutains et d'Acton;
- La ville-centre a la volonté politique de contribuer à divers projets de logements abordables;
- Sur le territoire, il existe environ 411 logements appartenant à une COOP, 675 logements gérés par l'OHMA et 363 logements appartenant à un OSBL.

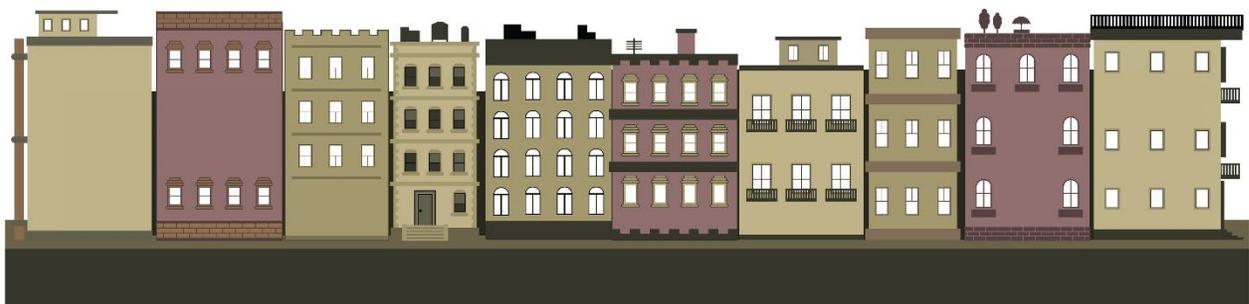
À la suite des constats et des enjeux identifiés dans l'étude sur le logement et soulevés par le comité Habitation, la MRC des Maskoutains propose l'élaboration et la mise en œuvre d'une *Stratégie de lutte contre la pénurie de logements* sur son territoire. Cette stratégie est une mesure temporaire permettant de mettre en place des actions prioritaires qui s'échelonnent sur une période de deux ans. Au terme de cette stratégie, la MRC des Maskoutains adoptera une Politique régionale en habitation ainsi qu'un plan d'action à moyen et long terme.

La *Stratégie de lutte contre la pénurie de logements* de la MRC des Maskoutains se décline en trois orientations :

1. Protéger et augmenter le développement de logements abordables, sociaux et communautaires;
2. Accompagner les municipalités et sensibiliser la population au développement de l'habitation dans une perspective d'acceptabilité sociale;
3. Assurer un leadership concerté.

Chaque orientation est composée d'actions qui permettront d'atteindre les objectifs visés. La MRC des Maskoutains est l'intervenant principal mandaté pour la mise en œuvre des actions de la *Stratégie de lutte contre la pénurie de logements*. Les actions seront réalisées par la MRC des Maskoutains, qui sera soutenue par le comité Habitation, et accompagnée par différents acteurs du milieu. Les collaborateurs potentiels sont identifiés pour chaque action développée. Le comité Habitation assure le suivi du plan d'action de la stratégie durant la période de mise en œuvre de deux ans.

Dans le cadre de la *Stratégie de lutte contre la pénurie de logements* de la MRC des Maskoutains, les termes « logement abordable » font référence à la définition utilisée dans *l'État de situation du logement social communautaire et abordable dans la MRC des Maskoutains* réalisé par l'Université de Sherbrooke, soit la capacité de payer des ménages. Un logement abordable est donc défini par un logement dont le loyer est à un maximum de 30 % du revenu total du ménage locataire.



## Plan d'action

### Orientation 1 : Protéger et augmenter le développement de logements abordable, social et communautaire

Actions		Collaborateurs potentiels	Livrables	Échéancier
1.1	Se doter d'une évaluation détaillée des besoins en logement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promoteurs immobiliers</li> <li>- Courtiers immobiliers</li> <li>- Municipalités</li> <li>- Organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation</li> <li>- Comité Habitation</li> <li>- DSP</li> <li>- CISSS de la Montérégie-Est</li> <li>- SHQ (DAS)</li> </ul>	- Rencontres de travail (2) et un bilan des besoins en logement	2025
1.2	Guider les municipalités dans l'élaboration d'un cadre réglementaire permettant une densification dans les secteurs propices (aménagement UHA, logement/duplex versus bigénération, minimaisons, requalification, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- SHQ (DAS)</li> <li>- MAMH</li> <li>- DSP</li> <li>- CISSS de la Montérégie-Est</li> </ul>	- Rencontre d'information avec les municipalités	2025
1.3	Identifier pour chaque municipalité, les mesures qui doivent être mises en place afin de protéger les logements existants et d'optimiser l'utilisation du territoire (exemples : taxe sur les terrains sous-utilisés à des fins résidentielles, taxe sur les logements vacants, règlement sur le droit de préemption, règlements sur les démolitions et sur l'entretien des immeubles, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- MAMH</li> </ul>	- Bilan des mesures pouvant être mises en place par chacune des municipalités	2025
1.4	Déterminer conjointement avec les municipalités, les mesures pouvant être mises en place afin que les promoteurs intègrent du logement social et abordable dans les projets d'habitations (prime de densité, exonération ou réduction des redevances au développement, crédit de taxe foncière, règlement d'inclusion, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- SHQ (DAS)</li> <li>- MAMH</li> <li>- Promoteur immobilier</li> <li>- Organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation</li> </ul>	- Bilan des mesures pouvant être mises en place par chacune des municipalités	2025

**Orientation 2 : Accompagner les municipalités et sensibiliser la population au développement de l'habitation dans une perspective d'acceptabilité sociale**

Actions		Collaborateurs potentiels	Livrables	Échéancier
2.1	Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de communication pour sensibiliser la population au manque de logement abordable ainsi qu'aux mesures pouvant être mises en place.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- Organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation</li> <li>- Médias locaux</li> <li>- Comité Habitation</li> <li>- DSP</li> <li>- CISSS de la Montérégie-Est</li> </ul>	- Plan de communication et publications à travers les médias	2024
2.2	Créer une page web sur le site de la MRC des Maskoutains dédiée à l'habitation.	- Comité Habitation	- Page web	2024
2.3	Inventorier toutes les ressources en habitation œuvrant sur le territoire de la MRC des Maskoutains.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comité Habitation</li> <li>- Organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation</li> </ul>	- Inventaire des ressources	2024
2.4	Diffuser via la page web dédiée à l'habitation, sur le site internet de la MRC des Maskoutains, tous les outils et bonnes pratiques que peuvent utiliser les municipalités, la population et les promoteurs.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SHQ (DAS)</li> <li>- MAMH</li> <li>- DSP</li> <li>- Comité Habitation</li> </ul>	- Outils diffusés sur la page web du site internet	2024



### Orientation 3 : Assurer un leadership concerté

Actions		Collaborateurs potentiels	Livrables	Échéancier
3.1	Élaborer une politique régionale en habitation et un plan d'action.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- Organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation</li> <li>- Comité Habitation</li> <li>- SHQ (DAS)</li> <li>- MAMH</li> <li>- DSP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de travail et échéancier</li> <li>- Rencontres de travail</li> <li>- Portrait de l'habitation sur le territoire</li> <li>- Consultation publique</li> <li>- Politique régionale en habitation</li> <li>- Plan d'action</li> </ul>	2025
3.2	Réaliser un portrait annuel de l'habitation et le diffuser.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- Organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation</li> <li>- DSP</li> <li>- CISSS de la Montérégie-Est</li> <li>- SCHL</li> <li>- SHQ (DAS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Portrait annuel de l'habitation sur le site web</li> </ul>	En continu
3.3	Identifier les indicateurs de suivi dont les intervenants locaux devront se doter afin de mieux documenter les problématiques locales et compiler l'information dans le portrait annuel.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- MAMH</li> <li>- Organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation</li> <li>- DSP</li> <li>- Comité Habitation</li> <li>- SHQ (DAS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liste des intervenants locaux et de leurs indicateurs de suivi</li> <li>- Portrait annuel bonifié</li> </ul>	2025
3.4	Travailler davantage en partenariat avec le gouvernement dans la réalisation des actions en habitation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- SHQ (DAS)</li> <li>- MAMH</li> <li>- SCHL</li> <li>- DSP</li> <li>- Comité Habitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entente ou partenariat</li> </ul>	2025
3.5	Débuter une réflexion pour la création d'un fonds régional en habitation pour la MRC.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Municipalités</li> <li>- Comité Habitation</li> <li>- SHQ (DAS)</li> <li>- MAMH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rencontre de travail</li> <li>- Recommandation au conseil de la MRC</li> </ul>	2025
3.6	Assurer la permanence du comité Habitation de la MRC.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comité Habitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir un minimum de trois rencontres annuelles</li> </ul>	En continu

Définitions :

CISSS de la Montérégie-Est : Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Est

COOP : Coopératives d'habitation

DSP : Direction de santé publique de la Montérégie

MAMH : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

OHMA : Office d'Habitation des Maskoutains et d'Acton

OSBL : Organisme sans but lucratif

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement

SHQ (DAS) : Société d'habitation du Québec, expertise de la Direction de l'analyse et de la stratégie

UHA : Unité d'habitation accessoire