

# Guide municipal en matière d'habitation

À l'intention des municipalités de la  
MRC du Haut-Saint-François

version3 / 1<sup>er</sup> mars 2022



# Table des matières

Avant-propos .....	3
Introduction .....	4
<b>1. Développer un plan en matière d'habitation / plan d'urbanisme .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Développement par type de quartier .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 Écoquartier .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 Minimaison .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Quartier selon le type d'occupant .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Développement par type d'habitation (UHA, COOP) .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Développement par terrains vacants .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Développement pour une 2<sup>e</sup> vocation des immeubles commerciaux et résidentiels désaffectés....</b>	<b>11</b>
<b>6. Initiatives d'attraction, ce qui s'est fait chez nous et ailleurs .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Règlements municipaux .....</b>	<b>13</b>
<b>8. Liste des incitatifs pour augmenter le parc immobilier résidentiel et commercial.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Liste des programmes de soutien financier en matière d'habitation .....</b>	<b>15</b>
<b>10. Comment financer un projet d'habitation de type coopératif ou OBNL? .....</b>	<b>17</b>
<b>11. Conclusion .....</b>	<b>18</b>
<b>12. Liste des références .....</b>	<b>19</b>
Annexe I : Résumé du groupe de discussion.....	22
Annexe II : Résumé du questionnaire .....	24
Annexe III : Article 59 .....	26

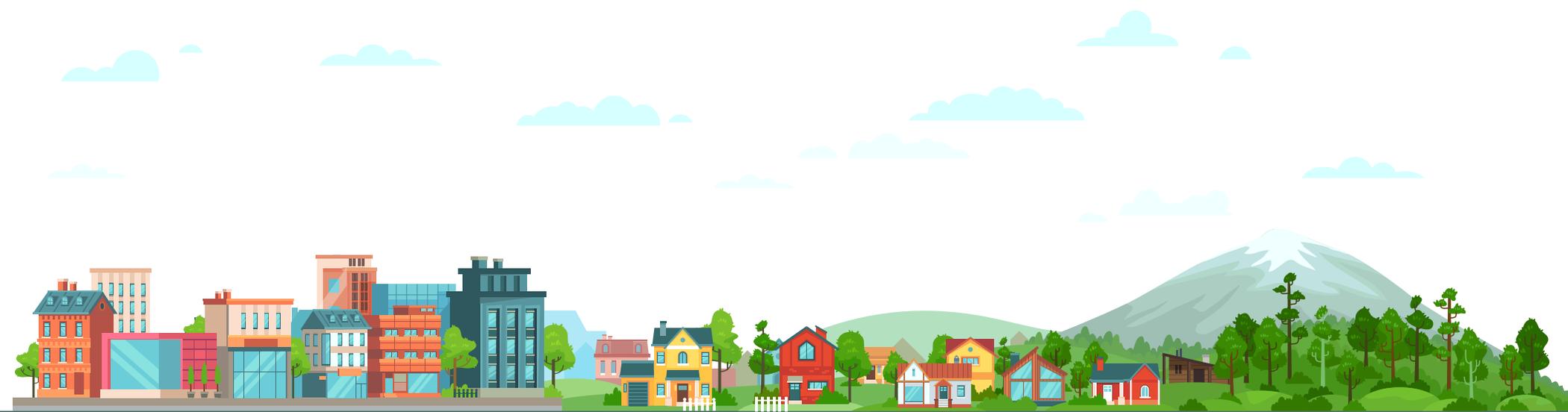


# Avant-propos

Ce document se veut un outil d'information de base pour les municipalités qui se questionnent sur les possibilités qui s'offrent à elles en matière d'habitation. Celui-ci n'a pas la prétention de répondre à toutes les questions que peuvent se poser les décideurs municipaux ni de connaître toutes les règles et réglementations.

Il se veut un outil de réflexion visant à soulever des questions importantes et angles de vue à considérer pour agir de façon optimale en matière d'habitation. Réflexion, planification et recherche de solutions sont, pour les municipalités, les maîtres mots qui doivent faire ombrage à toute forme d'improvisation.

Merci à notre comité de premiers lecteurs, vos commentaires nous ont été très précieux!



# Introduction

Le sujet de l'habitation est désormais d'actualité partout dans la province et le Haut-Saint-François n'échappe pas à cette tendance. Dans le cadre de la démarche d'attraction Ose-le-Haut et de la démarche de Vitalisation menées toutes deux par la MRC du Haut-Saint-François, la question du logement s'est vite imposée. Le manque de logement pour de nouveaux citoyens se présente comme un frein aux objectifs de la démarche de développement territorial qui vise à augmenter la population du HSF et s'avère une entrave à la capacité d'attraction des entreprises et à la dynamisation de nos communautés, notamment dans les secteurs dits dévitalisés de notre territoire.

Au printemps 2021, nous avons donc initié nos premières démarches pour prendre la mesure de l'enjeu du logement dans nos milieux. Nous avons tout d'abord réuni, autour d'une même table, divers acteurs du secteur de l'habitation, des agents immobiliers, des promoteurs et des constructeurs et les avons invités à partager leurs points de vue sur les conditions favorables à la création de logements dans le HSF.

À la lumière des propos recueillis lors de cette rencontre avec des acteurs clés du secteur privé, nous avons jugé important, dans un 2<sup>e</sup> temps, de se tourner vers les municipalités pour recueillir leur point de vue sur la question et documenter le dossier de données objectives pertinentes.

Nous avons donc créé un questionnaire qui nous a permis de récolter et compiler des informations touchant les droits de mutation, les inventaires de terrains constructibles, les projets de développement domiciliaires, les mesures incitatives mises en place par les administrations municipales en matière d'habitation, etc.

Une fois les informations obtenues et compilées, nous nous sommes assis de nouveau à la table avec quelques intervenants du milieu municipal et immobilier, afin de réfléchir à la meilleure suite à donner à notre démarche.

Le choix de créer et de destiner ce guide aux municipalités s'est donc imposé comme un acte de communication pouvant aider ses décideurs à analyser l'enjeu du logement sous différents angles et à entrevoir, peut-être, des pistes de solution pour améliorer le développement souhaité dans nos milieux.

Ce document traite donc tout d'abord de planification municipale en matière d'habitation et des outils et leviers à la portée des municipalités pour aider le développement domiciliaire. Il traite aussi de quelques types d'habitation et de quartiers dédiés à certains d'entre eux, et de l'inventaire éventuel des terrains disponibles comme un outil important pour stimuler l'achat et la mise en vente de ceux-ci.

Il est enfin question de la réglementation municipale touchant le changement de vocation d'un immeuble, d'incitatifs financiers pouvant permettre de stimuler la vente et la construction de maisons et, enfin, des programmes gouvernementaux de soutien à l'habitation. En annexe se trouve une liste de références exposant des exemples d'initiatives en matière d'habitation et quelques ouvrages de référence.

Réf. Résumé du groupe de discussion sur le logement du 18 mai 2021, voir annexe 1.

# 1. Développer un plan en matière d'habitation/plan d'urbanisme

## Définition

« Le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire. »

Réf. MAMH

## Pourquoi se doter d'un plan

« Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification de l'aménagement de son territoire. Il contient les politiques d'urbanisme arrêtées par le conseil municipal qui guideront les décisions à prendre par celui-ci dans le futur. »

Réf. MAMH Plan d'urbanisme – Outils de planification – ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (gouv.qc.ca)

## Les outils pour se doter d'un plan

Il existe de nombreux outils mis à la disposition des municipalités par les gouvernements. Par exemple, un conseil municipal qui souhaiterait renverser la tendance qui se manifeste au centre-ville (déplacement de l'activité commerciale, détérioration des bâtiments et des infrastructures) pourrait utiliser différents outils mis à sa disposition et les moyens d'action à sa portée pour atteindre ses buts. Voici la liste de ces outils :

« Les outils en matière de planification permettent de planifier l'aménagement du territoire d'une municipalité, d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine. Il peut s'agir,

par exemple, à l'échelle régionale, du schéma d'aménagement et de développement (SAD) ou, à l'échelle locale, du plan d'urbanisme (PU).

Les outils en matière de réglementation permettent de fixer des règles, des normes et des critères d'évaluation encadrant notamment les constructions et l'usage des bâtiments et des terrains sur le territoire.

Certains règlements davantage traditionnels permettent de fixer des normes d'usage ou d'aménagement. C'est le cas par exemple des règlements de zonage, de lotissement ou de construction.

D'autres mécanismes reposent sur un pouvoir discrétionnaire d'approbation à la suite d'un avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ces outils permettent au conseil d'évaluer la recevabilité de certains projets particuliers, et ce, tant en termes de fonctionnement que de qualité. C'est le cas par exemple des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), sur les dérogations mineures ou sur les usages conditionnels.

Par ailleurs, les outils relatifs à la protection de l'environnement permettent de favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels. Ils assurent aussi les conditions de sécurité et de salubrité publiques associées aux risques naturels et technologiques ainsi qu'aux pollutions de toute nature. C'est le cas par exemple de la protection des rives, de la gestion des risques et du règlement sur les nuisances.

Les outils d'intervention permettent de soutenir directement la construction, l'entretien ou l'administration d'équipements, d'infrastructures ou de services publics ou encore d'encourager les propriétaires à construire, à rénover et à aménager leurs terrains ou leurs bâtiments. Les outils d'intervention servent à l'aménagement du territoire ou au dé-

veloppement économique, social et culturel. C'est le cas par exemple des interventions dans le domaine immobilier ou de la fourniture de services (voirie, approvisionnement en eau potable, transports en commun, etc.).

Par ailleurs, les outils de financement et de maîtrise foncière permettent de créer des fonds et des réserves foncières ou financières pour les investissements à venir. Grâce à eux, il est possible de faire participer des promoteurs à la réalisation de certains travaux municipaux. Ces outils permettent aussi d'inciter des groupes de personnes ou des individus à participer financièrement afin d'appuyer certaines interventions sur le territoire d'une municipalité."

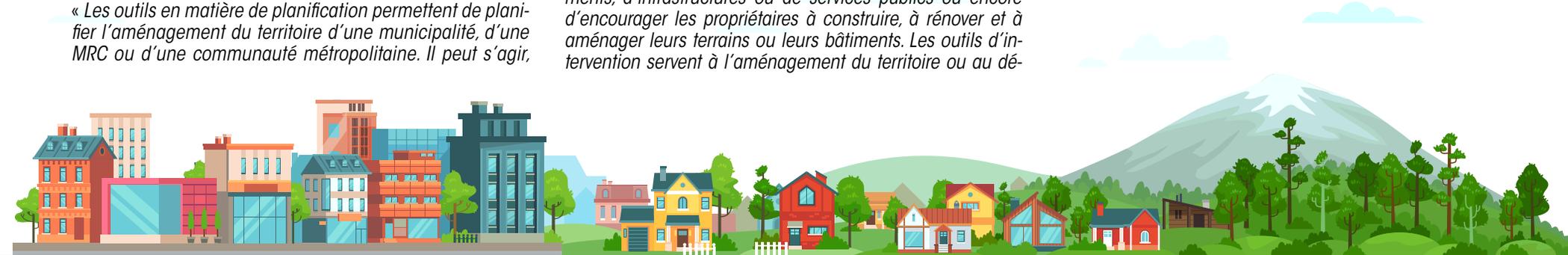
Source : MAMH, [aménagement-du-territoire-outils-en-matiere-de-planification](#)

## Les avantages d'avoir un plan

Le plan permettra de répondre adéquatement à toute personne (promoteur ou citoyen) qui se présentera à l'hôtel de ville pour présenter son projet d'habitation et fournira les références nécessaires pour baliser le projet.

Comme il est important d'avoir une réflexion et une vision d'avenir en matière de développement municipal, il peut s'avérer pertinent de consulter les sites gouvernementaux qui traitent du sujet.

Lien : [aménagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/avant-propos/](#)



## 2. Développement par type de quartier

Depuis quelques années, de nouvelles innovations en matière d'habitation font la manchette. Nous entendons notamment parler de projets de quartiers domiciliaires thématiques; il s'agit de l'aménagement de quartiers et de la construction d'habitations qui se regroupent autour de thèmes ou de valeurs visant à attirer une clientèle bien spécifique.

Bien relever de tels défis innovateurs en matière d'habitation demande toutefois aux municipalités de bien se documenter sur tout projet proposé, avant de se lancer dans pareil développement. Il importe de se documenter sur de semblables projets innovants qui se font ailleurs et de bien réfléchir au type de clientèle qui sera visé par le projet. Cela permettra à la municipalité d'évaluer sa capacité à répondre aux autres besoins à combler de ce type de clientèle.

### 2.1 Écoquartier

#### 2.1.0 Définition

Un écoquartier a la vocation d'être un modèle d'urbanisation qui assure la qualité de vie de ses résidents en permettant de réduire considérablement l'utilisation des ressources naturelles, énergétiques et financières, durant sa construction et via le mode de vie de ses habitants. Par la réalisation d'une collectivité viable à l'échelle du quartier, il tient compte de considérations liées à la mobilité, à la densité et à la forme urbaine; il assure une meilleure mixité sociale et des activités; il favorise la participation citoyenne.

Pour plus d'information : OBJECTIF ECOQUARTIERS .ORG  
<http://objectifecoquartiers.org/faq.aspx#qu%E2%80%99est-ce-qu%E2%80%99un-%C3%A9coquartier->

Vivre en ville  
<https://vivreenville.org/notre-travail/publications/collection-vers-des-collectivites-viables/2020/des-milieux-de-vie-pour-toute-la-vie.aspx>

#### 2.1.1 Des modèles en Estrie

Le projet du promoteur UrbanÉco à Waterville est un bel exemple de ce qui se fait d'innovateur en Estrie.

Projet « Le champ des possibles », Waterville, Sherbrooke  
<https://urbanecoconstruction.ca/projet/le-champ-des-possibles/>

Projet « Ecohameau de Ste-Catherine-de-Hatley », micro-communauté à la campagne. Copropriété.

Ham-sud : L'écoquartier Orion par Highcube pour la construction d'une maison écologique bâtie à partir de conteneurs maritimes.  
<https://highcube.ca/>

Autre projet

Complexe de l'érablière St Nazaire, Saguenay, le premier écoquartier de minimaisons, sur roues et maisons conventionnelles.

Complexe Érablière St-Nazaire - Minimaisons et Terrains  
[complexerabliereestnazaire.com](http://complexerabliereestnazaire.com)

### 2.2 Minimaison

#### 2.2.0 Définition

Ce sont des maisons de très petites dimensions qui permettent de vivre dans un espace fonctionnel et efficace sur les plans énergétique et écologique. Pour en savoir plus sur le développement de quartiers destinés à des minimaisons, visiter les deux sites suivants :

<https://la-mini-maison.com/2017/08/01/le-petit-quartier-de-mini-maisons-a-sherbrooke/>

RapportRechercheLogement28janvier2021 (mrcdecoaticook.qc.ca)

Des modèles en Estrie

Quartier de minimaisons à Dixville (MRC de Coaticook)  
Minimaisons - Municipalité de Dixville - Cantons-de-l'Est, Estrie

Constructeur de minimaisons : ilo Mini-Maison  
<http://ilominimaison.com/>

### 2.3. Quartier selon le type d'occupant

#### 2.3.0 Définition

Il se développe maintenant des quartiers à caractère particulier autour d'un thème ou d'un modèle d'affaires différent. Chaque modèle se développe selon les besoins et la volonté du milieu.

#### 2.3.1 Quartier Artisan, Lac-Mégantic

Projet d'attraction de population qui s'adresse à des artisans désirant s'établir dans un ancien quartier ouvrier de Lac-Mégantic pour y développer leur entreprise et y vivre dans une communauté inspirante, selon un modèle d'accès à la propriété très novateur appelé «la capitalisation partagée».

Voir le lien suivant  
<https://www.quartierartisan.com/acces-a-la-propriete-par-la-capitalisation-partagee/>



# 3. Développement par type d'habitation (UHA, COOP)

## 2.3.2 Foncier Solidaire (OBNL)

Un modèle d'habitation pour faciliter l'accès à la propriété

**Premier projet en action à Dunham**  
(MRC de Brome-Missisquoi), 2022

Foncier solidaire est un organisme à but non lucratif qui s'est donné pour mission de développer et/ou de préserver des parcs immobiliers d'habitations abordables, écologiques et de qualité pour des ménages à revenu modeste dans diverses communautés.

Les occupants sont propriétaires de leur habitation, tandis que le terrain, les services (eau, sanitaires, chemin d'accès et branchement électrique) et la mise de fonds de 20 % demeurent la propriété de la collectivité par l'entremise de Foncier solidaire.

<https://www.fonciersolidaire.org/>

## 2.3.3 COHABITAT QUÉBEC à Québec

« Une communauté de voisins dans un village urbain »

Un modèle de quartier fondé sur le partage des mêmes valeurs.

Voir le lien suivant  
[Cohabitat Québec](#)

## 2.3.4 Vivacité solidaire

**Société immobilière solidaire, OBNL**

Un modèle d'habitation pour faciliter l'accès à la propriété.

Voir le lien suivant  
[vivacitesolidaire.org](http://vivacitesolidaire.org)

## 3.1 Les UHA (unités d'habitation accessoires), dont les habitations bigénérationnelles

### Définition

« L'UHA, ou unité d'habitation accessoire, est un terme parapluie utilisé pour désigner une unité secondaire intégrée à un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut donc être plusieurs choses, notamment un logement aménagé à l'intérieur du bâtiment (tel qu'un logement bigénérationnel ou accessoire), une annexe ajoutée à un bâtiment existant (tel qu'une annexe latérale ou un étage ajouté) ou encore une minimaison entièrement détachée en fond de cour. Les formes d'UHA possibles sont aussi diverses que le sont les habitations présentes sur le territoire. »

Source : <https://www.ecohabitation.com/guides/3384/serie-unites-d-habitations-accessoires-uha-en-vidéos/>

Ce lien vous réfère à un guide et des vidéos sur les UHA réalisés par Eco Habitation. Éco Habitation est un organisme indépendant qui accompagne les professionnels et les particuliers dans la réalisation de leurs projets durables par l'information, l'accompagnement, la certification et la formation.

Lien : [GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques\\_UHA\\_Arpent.pdf](#) (larpent.ca)

Ce guide est issu d'un partenariat entre la firme d'urbanisme Arpent (une firme à but non lucratif) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il s'agit d'un docu-

ment d'accompagnement ainsi qu'un support à la réflexion des municipalités qui s'intéressent à ce type d'habitation.

Pour en savoir plus sur les conditions d'aménagement des UHA, il est possible de consulter la firme Arpent. Elle offre des services conseils aux municipalités, MRC et aux citoyens.

<https://www.larpent.ca/>

Notes : La totalité des municipalités ontariennes autorise certains types d'habitation accessoire.

### Les avantages de l'UHA

- Maintien des personnes âgées à domicile
- Accès à la propriété facilité, pour les jeunes ménages
- Selon les statistiques, plus de 50% des projets sont faits pour un membre de la famille
- Ajout de population et dynamisation des milieux
- Création de nouveaux revenus fonciers pour les municipalités
- Création de nouveaux revenus locatifs pour les proprios.
- Augmentation de la densité permettant une plus grande offre de services sur le plan du transport et des commerces
- Augmentation de la densité permettant d'accroître la rentabilité des infrastructures déjà présentes

### Étapes à suivre

#### En milieu urbain ou en périphérie

- Il s'agit pour une municipalité de cibler les zones à fort potentiel où se trouvent les espaces disponibles sur son territoire.



# 3.

## Développement par type d'habitation (UHA, COOP) suite

- Évaluer si les installations septiques sont utilisées au maximum de leur capacité.
- Évaluer si la zone est accessible au transport collectif et, le cas échéant, si l'augmentation des services serait nécessaire ou pas.

À la base, une UHA doit être proportionnellement plus petite que l'habitation principale. Généralement, la surface habitable de l'UHA est inférieure à la moitié de celle de la maison principale. En fonction du milieu dans lequel elle s'insère, elle occupe entre 15 % à 50 % de l'espace libre sur le lot. Par sa taille réduite, l'UHA conserve ainsi son caractère « accessoire » face au bâtiment principal et n'occupe pas une partie disproportionnée de l'espace disponible.

- Une UHA doit s'intégrer de façon harmonieuse au site choisi (maison principale, quartier, etc.)
- Une UHA doit être implantée en tout respect de la vie privée et de l'intimité des occupants et des voisins (marges de recul suffisantes, murs aveugles, accès privé, choix des voisins, etc.)
- Une UHA doit être implantée en tout respect de l'environnement : pas de coupe d'arbre mature, prévision d'un espace végétalisé pour réguler la température et éviter la surchauffe, etc.

### En milieu rural

Les UHA connaissent une grande popularité en milieu rural. Toutefois, la nécessité de construire de nouvelles installations septiques distinctes peut parfois empêcher la réalisation du projet en raison des coûts et de l'espace requis pour l'aménagement du champ d'épuration. Malgré tout, plusieurs solutions existent pour pallier cet obstacle.

L'aménagement d'un champ d'épuration de taille réduite peut se faire sous réserve de l'obtention d'une étude des sols qui soit favorable au projet, laquelle devra être fournie par le citoyen.

Selon l'article no 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), les municipalités disposent d'une latitude quant aux règles d'implantation de ce type d'habitation : superficies minimales et maximales exigées pour l'UHA, la nature du lien entre les propriétaires et les nouveaux occupants (famille, employés, amis, etc.)

Un processus d'évaluation simple peut être mis en place, afin que la construction soit autorisée de plein droit, si le projet respecte la réglementation en vigueur dans la municipalité concernée.

Lien vers l'article no 113 de la Loi d'aménagement et d'urbanisme de la CPTAQ : [http://www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/lois/Autres.lois.modifiees.par.la.LPTAA/L.R.Q.\\_c.A-19.1.\\_art.5\\_56.4\\_113\\_148.1a148.13\\_267\\_267.1\\_.pdf](http://www.cptaq.gouv.qc.ca/fileadmin/fr/publications/lois/Autres.lois.modifiees.par.la.LPTAA/L.R.Q._c.A-19.1._art.5_56.4_113_148.1a148.13_267_267.1_.pdf)

## 3.2 Les habitations collectives (Coop et OBNL)

### Définition

La coopérative d'habitation ou coopérative d'habitants est une société coopérative ou une société coopérative et participative visant à offrir à ses membres les meilleures conditions possibles de logement au moindre coût. (Source : Wikipédia)

### Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation?

Regroupement de personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble où elles demeurent. En fait, c'est la coopérative qui est propriétaire de l'édifice. Lorsqu'un membre quitte la coop, son logement reste la propriété collective de la coopérative et ne peut être vendu. Les membres administrent la coop, gèrent et entretiennent l'immeuble.

### Les types de coopératives

Il existe quatre modèles de coopératives :

- Coop d'habitation communautaire
- Coop de solidarité en habitation pour aînés
- Coop d'habitation de propriétaire
- OBNL.

# 3. Développement par type d'habitation (UHA, COOP) suite

Voici le détail pour chacune d'elle.

## Coop d'habitation communautaire

Au sens de la Loi sur les coopératives, une coopérative d'habitation est un regroupement de personnes qui a pour principal objet de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou à l'usage d'une maison ou d'un logement. Il s'agit d'une entreprise privée, à but non lucratif, dont les gestionnaires, soit les membres résidents, en gèrent collectivement les affaires afin de se donner un milieu de vie sain et sécuritaire qui répond aux besoins des individus en matière de logement.

## Coop de solidarité en habitation pour aînés

La formule coopérative offre une très grande souplesse quant à la mise sur pied de différents types de projets d'habitation. Et c'est justement grâce à cette souplesse qu'on voit de plus en plus de projets novateurs émerger, notamment par l'entremise de la formule de coopérative de solidarité, qui consiste à regrouper dans son sociétariat deux ou trois catégories de membres choisies entre membres utilisateurs, membres travailleurs ou membres de soutien. Cette façon de faire permet de diversifier les compétences dans la coopérative, ce qui peut se révéler fort utile lorsque des expertises spécifiques sont nécessaires à la gestion de l'entreprise, comme en ce qui concerne les coopératives pour personnes aînées qui offrent des services de maintien à domicile.

Référence : <https://cooperativehabitation.coop/habiter-en-coop/>

## Coop d'habitation de propriétaire

La CQCH travaille depuis plusieurs années à implanter une formule de coopérative d'habitation de propriétaires qui aura pour vocation première de favoriser l'accès à la propriété des ménages dont le revenu avoisine celui de la classe moyenne. La formule conçue par la CQCH consiste en un arrimage entre la formule de copropriété et la formule de coopérative d'habitation.

## OBNL

Le modèle OBNL se distingue de la coopérative principalement parce qu'il n'est pas régi par des membres. Il est géré par un conseil d'administration composé de personnes qui n'habitent pas nécessairement sur place. Ce sont elles qui décident des règles, qui font la gestion financière et qui déterminent les coûts des loyers.

Référence : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/managing-affordable-housing/manage-affordable-housing-projects/governance-and-administration/how-are-co-operatives-different>

Source :  
Projet d'habitation collectif pour aînées <https://habitationaines.ca/>  
Comment démarrer une coop : Guide habitat et milieu de vie : [https://madaquebec.com/wp-content/uploads/2019/05/Guide\\_Habitat\\_VFWeb1-compress%C3%A9.pdf](https://madaquebec.com/wp-content/uploads/2019/05/Guide_Habitat_VFWeb1-compress%C3%A9.pdf)  
Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie, <https://www.cooperativehabitation.coop/estrie/>

## 3.3. Des modèles de logement COOP et OBNL dans le Haut-Saint-François

- **Cookshire**  
OBNL, Le domaine de la colline (20 logements) clientèle non spécifique.
- **Weedon**  
Coopérative d'habitation, Le moulin des cèdres, 55 ans et plus.  
Phase II 75 ans et plus.
- **Weedon**  
Coopérative d'habitation du ruisseau Weedon, 75 ans et plus ou moins, si légère perte d'autonomie.
- **La Patrie**  
Coopérative de solidarité Monts et Vallée (75 ans et +) autonomes et semi-autonomes.
- **East Angus**  
Coopérative Rive-Sud (50 ans et plus autonomes)  
OBNL Han-Logement, logements pour personnes vivant avec un handicap physique ou une déficience intellectuelle

### En Estrie

Racine Coopérative pour aînés : <https://habitationaines.ca/2020/11/26/horizon-inspirant-a-la-cooperative-la-brunante/habitationaines.ca>

Sherbrooke (coopérative de propriétaires) : Le Petit quartier, [petitquartiersherbrooke.com](http://petitquartiersherbrooke.com)

Projet « Le champ des possibles, Waterville, coopérative de propriétaires <https://urbaneconstruction.ca/projet/le-champ-des-possibles/>



# 4.

## Développement par terrains vacants :

Souvent les municipalités croient qu'il n'y a plus de terrains disponibles sur leur territoire pour faire la construction de nouvelles habitations (résidentielles et/ou de multilogements) car, il n'y a pas de terrains constructibles à vendre.

Le service de la géomatique de la MRC du Haut-Saint-François peut fournir aux municipalités, qui en font la demande, une liste des terrains vacants assez grands pour faire une ou des constructions sur son territoire. Il s'agit pour la municipalité de dresser une liste de critères de recherche ou de discuter avec les géomaticiens de la MRC qui pourront l'aider à l'élaboration de cette liste.

Ce travail pourra fournir un inventaire de terrains desservis ou pas, divisibles ou pas, en bordure d'une rue ou pas, et en donner les dimensions et # de matricule, etc. Ultérieurement, il pourrait même s'avérer utile de localiser sur une carte les terrains ciblés par cette liste.

### 4.1 Projet d'acquisition de terrains par la municipalité

Avant de faire connaître son intention d'achat au public, une municipalité doit bien cibler les terrains disponibles en allant voir sur place les terrains convoités (incluant ceux de l'article 59 et les grandes superficies). Par la suite, le conseil municipal devra se faire une stratégie municipale pour savoir où il est plus avantageux de développer.

#### Les questions à se poser sont les suivantes :

- Quel est le meilleur endroit?
- Y a-t-il des infrastructures existantes (aqueduc, égouts, etc.?)
- Est-ce près des services? Épicerie? Pharmacie? Dépanneur? Salle municipale? École? Parc?
- Peut-on accéder à ces services à pied, à vélo, en transport en commun, etc.?
- Quels sont les avantages et inconvénients de chacun des terrains?

Par la suite, il peut être bon de faire connaître aux citoyens les intentions de la municipalité d'acquérir des terrains, avant d'aller à la rencontre des propriétaires. On peut aussi décider d'aller à la rencontre du ou des propriétaires des terrains ciblés pour les informer de l'intention de la municipalité d'acquérir des terrains pour savoir s'ils ont l'intention de vendre. En fait, il importe de se questionner sur la meilleure façon d'aborder le sujet avec les propriétaires actuels des lots convoités.

### 4.2 Développement à partir des terrains assujettis à l'article 59 et des îlots déstructurés

#### Article 59

L'implantation de nouvelles résidences en zone agricole permanente est plutôt complexe. Avant 2006, chaque contribuable désirant implanter une résidence sur sa propriété

dans cette zone devait déposer une demande à la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour obtenir l'autorisation de construire celle-ci. Il devait démontrer que la construction de cette dernière était justifiée et qu'elle n'aurait aucun impact sur l'agriculture existante et à venir.

Le nombre important de demandes déposées à la CPTAQ et la complexité des documents à déposer par les citoyens ont eu pour conséquence que celle-ci en est arrivée à la conclusion qu'il serait préférable d'effectuer une analyse globale de chaque territoire de MRC plutôt que de continuer à fonctionner au cas par cas. Ainsi, la CPTAQ a invité chaque MRC à déposer une demande à portée collective en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Voir le détail de l'article de loi en annexe III.

#### Ilot déstructuré

Qu'est-ce qu'un îlot déstructuré?

Un îlot déstructuré peut être défini comme suit : « ... entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquelles subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture. »

Réf. (CPTAQ)



### 4.3 Site SiGALE

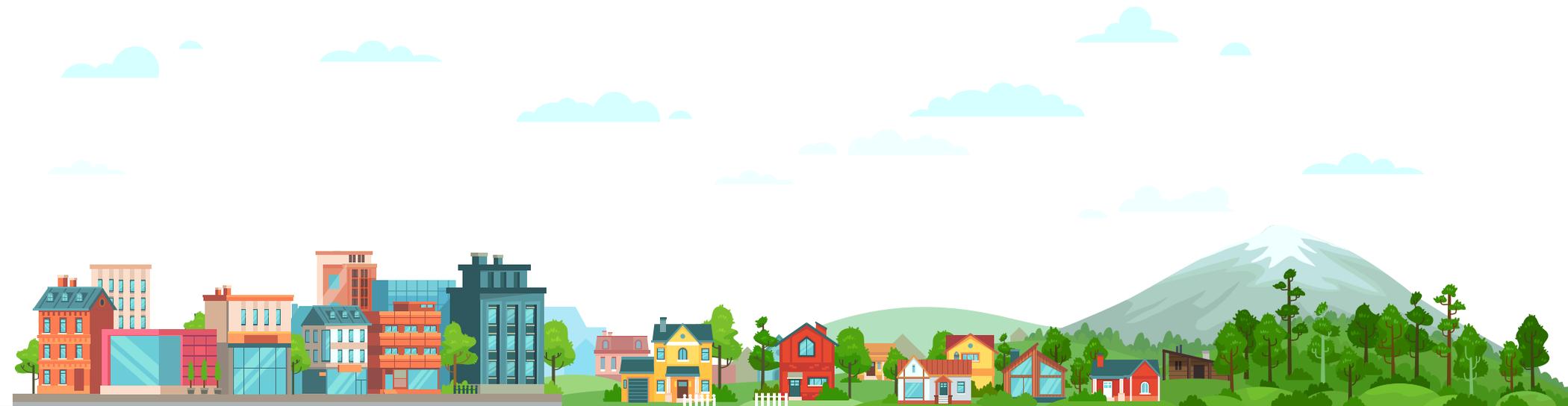
Vous connaissez le site SiGALE? Toutes les municipalités peuvent y avoir accès, les contribuables aussi.

À partir de ce site, vous trouverez toutes les informations sur tous les terrains de votre municipalité. Vous y retrouverez les informations suivantes : # de matricule, # du lot, les dimensions, l'adresse et le nom du propriétaire, art. 59, etc.

Voici le lien : SiGALE : <https://sigale.ca/>

## 5. Développement pour une 2<sup>e</sup> vocation des immeubles commerciaux et résidentiels désaffectés

- Dresser la liste des bâtiments et celle de leur propriétaire.
- Communiquer avec les propriétaires pour savoir s'ils ont un projet pour le bâtiment ou le terrain (démolir, vendre le terrain, etc.)
- Si le propriétaire n'a aucun projet, tenter de le convaincre de mettre son terrain en vente. (La municipalité pourrait faire elle-même une offre d'achat).
- Sont-ils contaminés ? Leur structure est-elle solide?



# 6.

## Initiatives d'attraction, ce qui s'est fait chez nous et ailleurs

Dans cette section, nous avons regroupé des initiatives d'attraction et de rétention de population avec quelques exemples d'incitatifs mis en place par certaines municipalités d'ici et d'ailleurs, ainsi que quelques rapports d'études en lien avec le logement.

Les **titres inscrits en blanc dans une bande bleue** sont des documents dont nous vous conseillons de prioriser la lecture.

### Dans le Haut-Saint-François

- East Angus : <https://eastangus.ca/entreprises/mes-affaires/mesures-incitatives>
- Lingwick : <https://cantondelingwick.com/s-etablir-a-lingwick/terrains-a-vendre.html>
- Scotstown : <https://scotstown.net/programme-credits-de-taxes/>
- Weedon : <https://weedon.ca/developpement-ferry-phase-ii/>

### Ailleurs au Québec

Initiatives visant la revitalisation de petites communautés tirées d'un essai intitulé

« Contre la dévitalisation en région par des projets en développement durable », Université de Sherbrooke, 2011

[https://savoirs.usherbrooke.ca/bitstream/handle/11143/7025/cufe\\_Bedard\\_Marie-Pier\\_essai168.pdf;jsessionid=6543E-64B0EAD38C19AAA9A6A253C064D?sequence=1](https://savoirs.usherbrooke.ca/bitstream/handle/11143/7025/cufe_Bedard_Marie-Pier_essai168.pdf;jsessionid=6543E-64B0EAD38C19AAA9A6A253C064D?sequence=1)

- Chicoutimi, MRC du Fjord-du-Saguenay (quartiers dévitalisés) p. 53
- Saint-Camille, MRC Des Sources, p. 56 (coop pour habitation de personnes âgées, coop pour développement de quartiers domiciliaires pour nouvelles familles, etc.)
- Saint-Adrien, MRC Des Sources, p. 58 (projet habitation écologique)
- Notre-Dame de Ham, MRC Arthabaska p. 36 (coop pour café, dépanneur et poste d'essence)
- Saint-Élie-de-Caxton MRC de Maskinongé, p. 39 (la revitalisation par la culture)
- Saint-Magloire, MRC des Etchemins, p. 33 (comité logement pour des maisons et des loyers offerts à bon prix à de jeunes familles)
- St-Pierre-les Becquets MRC de Bécancour, p. 38 (coop alimentaire pour sauver un village)

### • MRC Brome-Missisquoi : Boîte à outils sur l'habitation

[https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC\\_BM\\_Guide\\_FINAL\\_web.pdf](https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC_BM_Guide_FINAL_web.pdf)

- Saint-Étienne-de-Bolton, p. 26 (coop de services de proximité) [www.coopdugrandbois.com](http://www.coopdugrandbois.com)
- St-Louis-de-Blandford, p. 26 (terrains offerts par la municipalité à des familles pour construction de maison d'une valeur minimale de 125 000 \$.)
- Chesterville, p. 26 (terrains offerts par la municipalité pour construction de maison dans un délai de 12 mois)

- MRC de Coaticook; liste des municipalités (Dixville, East-Hereford, St-Herménégilde, Saint-Malo; Sainte-Edwidge-de-Clifton; Waterville) offrant des incitatifs pour faciliter l'accès à la propriété : <https://www.regiondecoaticook.ca/setablir/incitatifs/>

### • Étude sur le logement communautaire

initiatives citées en exemple dans l'Étude sur le logement dans la MRC de Coaticook :

[Rapport de recherche Étude sur le logement dans la MRC de Coaticook](#)

### • 1000 manières d'habiter

séance d'information MRC de Coaticook, 9 février 2022, plusieurs références dans cette présentation :

<https://www.mrcdecoaticook.qc.ca/services/habitation.php#video-seance/>

- Saint-Elzéar, MRC de Nouvelle-Beauce (demande d'exclusion auprès de la CPTAQ), p. 85
- Gaspé, MRC de la Côte-de-Gaspé (terrains vendus \$ 1. par la municipalité) p. 87
- Saint-Jérôme, MRC de la Rivière-du-Nord : Cité des 3 R-habitation, intergénérationnelle pour personnes vivant avec un handicap et sans handicap) p. 88
- Saint-Damien-de-Buckland, MRC de Bellechasse, continuum d'habitation pour aînés, p. 89
- Sainte-Apolline-de-Patton, MRC de Montmagny : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1826466/gagnez-terrain-sauver-ecole-sainte-apolline-de-patton-montmagny>

# 7. Règlements municipaux

Concours pour faire tirer un terrain et une location de maison pour 1 an

- Voir le vidéo : <https://www.facebook.com/watch/?v=146342867582335>
- St-Philémon (MRC de Bellechasse) Tirage d'une maison : <https://www.lavoixdusud.com/2021/02/23/concours-une-famille-de-six-enfants-setablira-a-saint-philemon/>
- Saint-Philémon (MRC de Bellechasse) : Crédit à l'achat d'un terrain, proportionnel au nombre d'enfant (s) que possèdent les nouveaux résidents <https://www.saintphilemon.com/pages/projets-domiliaires-et-de-villegiature>
- Vidéo St-Philémon : <https://www.youtube.com/watch?v=VNUF-L914Gc>
- Murdochville, MRC de la Côte-de-Gaspé, tirage de terrains (MERN) : <https://murdochville.com/2021/10/11/huit-nouveaux-terrains-de-villegiature-disponible-en-location-au-lac-york-bail-mern/>

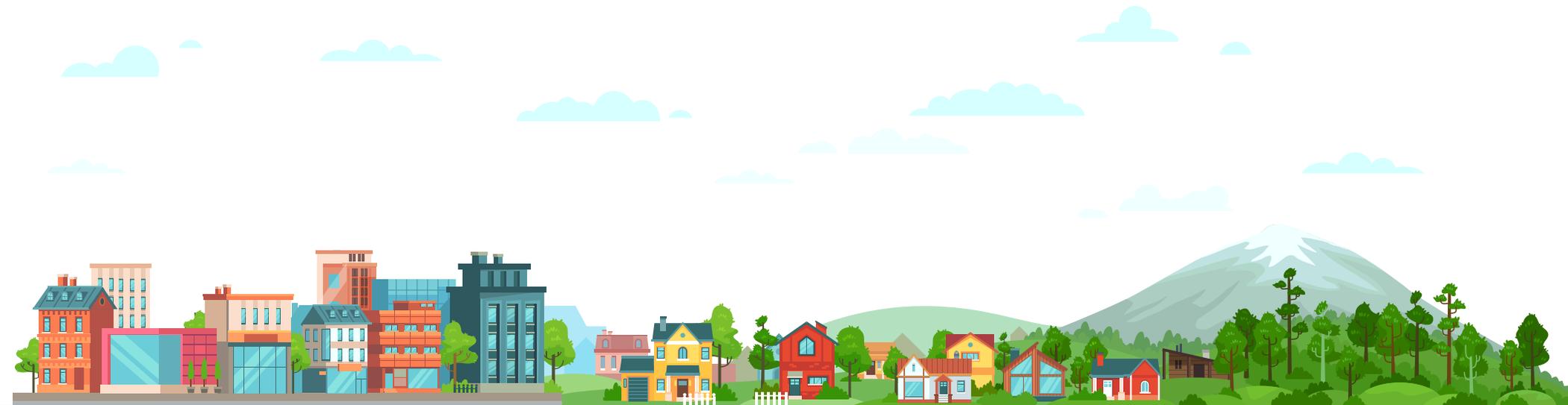
## 7.1 Les règles municipales encadrent

Le nombre d'unités de logement; les marges de dégagement; les types d'usages; la superficie d'implantation au sol; les dimensions des lots; le type de zone (résidentiel, commercial, industriel); le nombre d'étages; la largeur de la façade; la fenestration en façade.

Les documents à consulter : le schéma d'aménagement; le plan de zonage; les règlements de zonage; le règlement de lotissement; les règlements de construction.

## 7.2 Pour stimuler la vente des terrains à des promoteurs et à des particuliers, voici quelques exemples

- Augmenter les taxes sur les terrains vacants constructibles pour inciter les propriétaires à vendre.
- Augmenter les taxes pour les terrains vacants desservis en aqueduc, égout et constructibles.
- Requalifier les édifices, les zones, commerciales vs résidentielles, au besoin.
- Diminuer superficie exigée pour un terrain constructible.
- Augmenter le nombre d'unités de logement pouvant être construites sur un terrain donné en élargissant la superficie permise pour le bâtiment et/ou en augmentant le nombre d'étages pouvant être construits.
- Diminuer la marge de recul entre le bâtiment et la rue.



# 8.

## Liste des incitatifs pour augmenter le parc immobilier résidentiel et commercial

Ci-bas, la liste des incitatifs répertoriés sur notre territoire et ailleurs :

### Pour les particuliers

- Crédit de taxes aux nouveaux résidents, pour construction d'une maison neuve, pouvant être conditionnel, ou pas, à la valeur marchande de la maison
- Crédit de taxes pour les nouveaux propriétaires, à l'achat d'une maison
- Crédit de taxes pour agrandissement et/ou rénovation
- Crédit de taxes pour l'aménagement ou l'exploitation d'un gîte touristique.
- Subvention de 4000\$ pour toute nouvelle construction neuve de maison unifamiliale d'une valeur de 100 000\$ et plus.

### Pour les promoteurs et industriels

- Crédit de taxes pour la construction d'immeubles à logement
- Participation de la municipalité dans les coûts d'infrastructure (asphalte, raccordement au service d'aqueduc, préparation de terrain, etc.)
- Politique d'aide à la taxation pour une industrie qui crée de 10 à 50 emplois.
- Politique d'aide à la taxation pour projet de multilogements d'une valeur préétablie par une municipalité. (ex. plus de 5 millions)
- Politique d'aide à la taxation pour rénovation majeure d'un type de bâtiment existant (Ex.: rénovation de plus de 1 500 000\$ pour bâtiment relié au domaine de la santé).
- Prise en charge des coûts d'infrastructure pour un nouveau développement (asphalte, raccordement au service d'aqueduc, préparation de terrain, etc.).
- Remise de 4000\$ pour le 1<sup>er</sup> logement (le plus petit) pour toute nouvelle construction bifamiliale et multifamiliale et remise de 1000\$ pour chaque 4 ½ supplémentaire et remise de 2000\$ pour chaque 5 ½ supplémentaire.

Pour avoir d'autres exemples d'incitatifs municipaux en matière de logement, consulter le document suivant : <https://www.regiondecoaticook.ca/setablir/incitatifs/> et pour voir d'autres suggestions consulter l'annexe 2.

Avant de publier les incitatifs que votre municipalité souhaite mettre en place, **il est recommandé d'avoir un avis juridique pour vous assurer de la légalité de ceux-ci.** Au besoin, les services juridiques de l'union des municipalités du Québec (UMQ), ainsi que les services juridiques de Fédération québécoise des municipalités (FQM/MMQ)

Liens :

Union des municipalités du Québec (UMQ) : <https://umq.qc.ca/services/affaires-juridiques/>

Fédération des municipalités (FMQ) : <https://www.fqm.ca/services/assistance-juridique-fqm-mmq/>

# 9.

## Liste des programmes de soutien financier en matière d'habitation

Il existe des programmes de soutien financier offerts par les gouvernements provincial et fédéral, et des programmes privés.

### 9.1 Programmes fédéraux de financement du logement

La Société canadienne d'Habitation et du logement, la SCHL-CMHC, est gestionnaire des programmes suivants :

- Financement initial
- Co-investissement
- Assurance-prêt hypothécaire : logement abordable
- Initiative de maisons d'hébergement et de logements de transition pour femmes et enfants

Lien : [Financement de projets et financement hypothécaire | SCHL https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing)

### 9.2 Programme provincial de financement du logement

#### AccèsLogis

Le programme AccèsLogis Québec favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'une subvention de la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant à la moitié des coûts admissibles. Dans le cas de certains projets, le financement est partagé avec la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#). La contribution minimale exigée du milieu varie de 5 à 15 %. De plus, la SHQ garantit le prêt hypothécaire que l'organisme promoteur contracte auprès d'une institution financière agréée pour compléter le financement; il s'agit d'un emprunt sur 35 ans.

Le programme AccèsLogis Québec permet à des offices d'habitation (OH), à des coopératives d'habitation (COOP), à des organismes sans but lucratif (OSBL) ainsi qu'à des sociétés acheteuses sans but lucratif de créer et d'offrir en location des logements de qualité et abordables.

Les organismes considérés comme des ressources intermédiaires ne sont pas admissibles au programme AccèsLogis Québec.

#### Le programme comprend 3 volets

##### Volet 1

Il vise les projets de logements permanents pour les ménages à revenu faible ou modeste (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes, personnes handicapées autonomes).

##### Volet 2

Il vise les projets de logements permanents avec services (exemples : repas, maintien à domicile, entretien ménager) pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie.

##### Volet 3

Il vise les projets de logements temporaires ou permanents avec services pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation comme :

- des logements temporaires ou de transition pour les personnes qui effectuent une démarche de réintégration sociale et d'autonomie en logement
- des lieux d'hébergement d'urgence (chambres), tels des refuges pour les itinérants, les femmes victimes de violence ou les personnes en difficulté
- des logements temporaires pour des femmes ou des jeunes victimes de violence familiale.

Source : AccèsLogis [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis\\_quebec.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html)

En date du 2 février 2022, la ministre annonçait, un nouveau programme pour plus de logements abordables.

Programme d'Habitation abordable : [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme\\_dhabitation\\_abordable\\_quebec.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_dhabitation_abordable_quebec.html)

Extrait du communiqué : « *Tant les organismes communautaires que les offices d'habitation et le secteur privé pourront bénéficier de ce modèle d'affaires innovant, dans la mesure où ceux-ci s'engageront à offrir des logements à prix abordables. Les modalités du nouveau programme seront dévoilées plus en détail prochainement.* »

# 9.

## Liste des programmes de soutien financier en matière d'habitation suite

### Nouveau : projet de loi no 49

Rappelons également qu'une mesure du projet de loi no 49, adoptée en novembre dernier, permet maintenant aux municipalités d'intervenir directement dans la construction de nouveaux logements. Ce pouvoir temporaire leur permet ainsi de donner un terrain, un crédit de taxes ou encore d'octroyer un prêt ou une subvention.

Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives (projet de loi no 49)

Mise en place de programmes d'aide financière pour la construction, la rénovation ou la location annuelle de logements locatifs (art. 133)

Les municipalités pourront adopter par règlement un programme visant à favoriser la construction, la rénovation ou la location annuelle de logements locatifs. Un tel règlement n'est pas assujéti à la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* et il doit être approuvé par la ministre. La durée maximale d'admissibilité au programme d'aide sera de cinq ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Une municipalité pourra, sous réserve de l'approbation de la ministre, prolonger son programme d'aide pour une période supplémentaire maximale de cinq ans.

Source : mini-express, [bulletin-muni-express/10-novembre-2021](https://bulletin-muni-express/10-novembre-2021)

### Pouvoir d'aide temporaire pour les municipalités valide pour 3 ans

Pouvoirs d'aide et fiscalité, dans le cadre de la Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-7-7-avril-2021/les-pouvoirs-daide-et-la-fiscalite/>

Assistance financière qu'une municipalité peut offrir aux personnes et aux organismes

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/assistance-financiere-aux-personnes-et-aux-organismes/>

Aide financière pour les locataires : supplément au loyer

[http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement\\_au\\_loyer.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement_au_loyer.html)

### 9.3 Programmes privés

Il existe d'autres fonds de financement, en voici la liste et les détails :

Capital social d'investissement immobilier (CSII)

CSII - Capital Social d'Investissement Immobilier [csiiquebec.ca](https://csiiquebec.ca)

Fonds Immosocial Québec

Fonds Immosocial Québec [fondsimmosocialquebec.ca](https://fondsimmosocialquebec.ca)

Fonds d'acquisition Québécois

L'habitation communautaire - AGRTQ | Développer l'habitation communautaire avec et pour les collectivités <https://agrtq.qc.ca/lhabitation-communautaire/>

Autre : OBNL, pour des propriétés abordables

Foncier solidaire | Une réponse citoyenne à la spéculation immobilière <https://www.fonciersolidaire.org/>

Vivacité solidaire : Vivacité | Société immobilière solidaire <https://vivacitesolidaire.org/#mission>

# 10.

## Comment financer un projet d'habitation de type coopératif ou OBNL?

Se lancer dans un projet d'habitation coopératif ou en OBNL est un processus complexe qui s'échelonne sur plusieurs années et la recherche de financement est une partie importante de ce processus. Il importe donc de connaître les ressources qui existent pour accompagner et guider les groupes initiateurs de tels projets tout au long de leur parcours.

L'OEDC, L'observatoire estrien de développement des communautés a fait en 2021 des guides pour accompagner les groupes qui veulent se lancer dans des projets collectifs d'habitation. Les titres sont : *Guide habitat et milieu de vie* et *Kit d'animation*.

Liens :  
[https://madaquebec.com/wp-content/uploads/2019/05/Guide\\_Habitat\\_VFWeb1-compress%C3%A9.pdf](https://madaquebec.com/wp-content/uploads/2019/05/Guide_Habitat_VFWeb1-compress%C3%A9.pdf)

<https://habitationaines.ca/wp-content/uploads/2020/09/Kit-animation.pdf>

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont la référence au Québec pour faire l'accompagnement de tels projets.

« Les GRT sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire. Leur intervention vise l'amélioration des conditions d'habitation des ménages à faible et modeste revenu, et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Partout au Québec, les GRT accompagnent des organismes ou des groupes de citoyens dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Les GRT guident les groupes

*dans tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement.*

*Les GRT coordonnent les différentes phases de réalisation et agissent comme intermédiaires entre le groupe de locataires, les administrations publiques, les entrepreneurs en bâtiment et autres professionnels (architectes, notaires, ingénieurs).*

*L'approche des GRT privilégie l'appropriation du projet par les résidents locataires et favorise leur autonomie. Les GRT agissent auprès des ménages à faible ou modeste revenu et interviennent sous l'angle de la responsabilisation et du pouvoir d'agir des résidents et des milieux sur leurs conditions de logement ».*

Source : <https://agrtq.qc.ca/>

### Voici les coordonnées du GRT Estrie :

Entraide-Habitat-Estrie  
(GRT Estrie) Groupe de Ressources Techniques du Québec est membre de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)  
<https://agrtq.qc.ca/>

Richard Tanguay  
Chargé de projets  
548, rue Dufferin, Sherbrooke (Québec) J1H 4N1  
[richard.tanguay@reseaucoop.com](mailto:richard.tanguay@reseaucoop.com)  
Téléphone : (819) 566-6303, cell : (819) 432-4881

Il existe différents programmes de financement possibles pour ce type de projet : les programmes de financement gouvernementaux et les programmes privés. Voir les détails au chapitre no 8, intitulé « Liste des programmes de soutien financier en matière d'habitation ».

Fédérations des coopératives :

Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie - CQCH  
<https://cooperativehabitation.coop/estrie/>

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie <https://frohme.rqoh.com/>



# 11. Conclusion

Nous souhaitons que ce guide ait pu apporter un éclairage utile sur les diverses façons d'aborder le développement en matière d'habitation au niveau municipal. Nous avons mis en lumière que l'improvisation n'a pas sa place en développement de l'habitation pour une municipalité et qu'une bonne planification doit précéder toute première levée de terre.

Nous avons fait ressortir les différents projets réalisés sur notre territoire et ailleurs pour présenter divers types d'habitation existants et des projets innovateurs en développement domiciliaire. Nous avons inventorié les mesures incitatives mises de l'avant par les municipalités du HSF et ailleurs au Québec, pour inspirer la création de nouvelles pratiques.

De plus, nous avons exposé ici la liste des différents programmes de financement disponibles pour guider les décideurs municipaux à la mise en œuvre de nouveaux projets d'habitation et avons déposé plusieurs documents de référence en annexe.

Espérons que ce guide aura permis aux lecteurs de considérer l'étendue des possibilités de développement et marges de manœuvre à la portée du monde municipal.



# 12.

## Liste des références

### Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation

Le site internet du MAMH, regorge d'informations pertinentes sur les lois et les règles régissant le logement et sur les pouvoirs que détiennent les municipalités. Ci-dessous une liste de références.

Le guide intitulé *La prise de décision en urbanisme* s'adresse autant aux élus qu'aux officiers municipaux, aux urbanistes, aux aménagistes et aux citoyens.

- Démarche de prise de décision en urbanisme - Acteurs et processus - Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation  
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/demarche-de-prise-de-decision-en-urbanisme/>

L'ensemble de la page internet peut s'avérer pertinente. Voir également la section « Sites d'intérêt »

- <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/mrc/>

Voir section « Compétences facultatives »

### Muni-Express

- Projet de loi no 122 — Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs

[https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/Muni\\_express/muni\\_express\\_pl\\_122.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/Muni_express/muni_express_pl_122.pdf)

- Projet de loi no 16 – Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2019/n-14-16-decembre-2019/>

- Article 133 de la Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives (projet de loi no 49), en lien avec la mise en place de programmes d'aide financière pour la construction, la rénovation ou la location annuelle de logements locatifs :

- Complément d'information/ MUNI-EXPRESS no.: 21-10 nov. 2021 : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-21-10-novembre-2021/mesures-diverses/>
- L'Habitation en bref présente les interventions de la SHQ ainsi que diverses données sur le logement social, le parc de logements, les ménages et le marché de l'habitation au Québec.

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/habitation-en-bref-2021.pdf>

- Plan d'action pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2020-2022 :

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/plan-action-vitalite-territoire-2020-2022.pdf> Voir p. 6



# 12.

## Liste des références suite

### Société d'habitation du Québec

- Programmes de la SHQ  
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>
- Accès logis  
[http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis\\_quebec.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html)
- L'Union des municipalités du Québec  
<https://umq.qc.ca/nous-joindre/>
- Vivre en ville  
<https://vivreenville.org/>
- Un point cinq : Étalement urbain  
[https://unpointcinq.ca/comprendre/etalement-urbain-quelles-solutions-pour-le-freiner/?utm\\_source=infolettre&utm\\_medium=article&utm\\_campaign=nov2021](https://unpointcinq.ca/comprendre/etalement-urbain-quelles-solutions-pour-le-freiner/?utm_source=infolettre&utm_medium=article&utm_campaign=nov2021)
- Guide d'aide à la décision, l'encadrement municipal de l'hébergement touristique  
<https://umq.qc.ca/wp-content/uploads/2021/06/guide-hebergement-2021-version-finale.pdf>
- Autre  
Municipalité de Dixville : BC2 Groupe conseil

### Nouveau programme d'aide

- Pouvoir d'aide temporaire pour les municipalités valide pour 3 ans :
- Pouvoirs d'aide et fiscalité, dans le cadre de la Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions (projet de loi 67 )  
N° 7 – 7 avril 2021 - 2021 - Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2021/n-7-7-avril-2021/>
- Assistance financière qu'une municipalité peut offrir aux personnes et aux organismes  
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/assistance-financiere-aux-personnes-et-aux-organismes/>
- Les pouvoirs des municipalités locales et des MRC en matière de développement économique et régional : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2019/n-13-10-decembre-2019/>
- Et il y a une page concernant la **Loi sur les compétences municipales**  
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2019/n-13-10-decembre-2019/loi-sur-les-competences-municipales/>

- Habitation et rénovation résidentielle :  
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/intervention/habitation-et-renovation-residentielle/>  
toute la page est intéressante, et en suivi de l'une de vos questions, voir section «Interventions relatives à certains types de logements»
- Schéma d'aménagement / Plan d'urbanisme :  
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/>
- Article 14.2 du code municipal  
Une municipalité locale peut posséder des immeubles à des fins de réserve foncière.  
Elle peut aussi posséder des immeubles à des fins d'habitation.  
Elle peut :
  - 1° Louer un tel immeuble;
  - 2° L'aménager et y installer des services publics;
  - 3° Démolir, transporter ou restaurer une construction qui y est érigée;
  - 4° Y ériger une construction.Malgré toute disposition inconciliable, la municipalité peut aussi aliéner un immeuble visé au présent article à titre gratuit en faveur, outre les personnes visées à l'article 7, du gouvernement, de l'un de ses ministres ou organismes,

# 12.

## Liste des références suite

d'une municipalité régionale de comté, de son office d'habitation ou d'un autre organisme à but non lucratif.

1985, c. 27, a. 40; 1995, c. 34, a. 30; 1996, c. 2, a. 455; 1998, c. 31, a. 28; 1999, c. 40, a. 60; 2002, c. 37, a. 94.

<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-27.1?&digest>

### • Article 29.4 de la Loi sur les cités et villes

Une municipalité peut posséder des immeubles à des fins de réserve foncière.

Elle peut aussi posséder des immeubles à des fins d'habitation.

Elle peut :

1° Louer un tel immeuble;

2° L'aménager et y installer des services publics;

3° Démolir, transporter ou restaurer une construction qui y est érigée;

4° Y ériger une construction.

Malgré toute disposition inconciliable, la municipalité peut aussi aliéner un immeuble visé au présent article à titre gratuit en faveur, outre les personnes visées à l'article 29, du gouvernement, de l'un de ses ministres ou organismes, d'une municipalité régionale de comté, de son office d'habitation ou d'un autre organisme à but non lucratif.

1985, c. 27, a. 14; 1995, c. 34, a. 6; 1996, c. 2, a. 209; 1998, c. 31, a. 9; 1999, c. 40, a. 51; 2002, c. 37, a. 71.

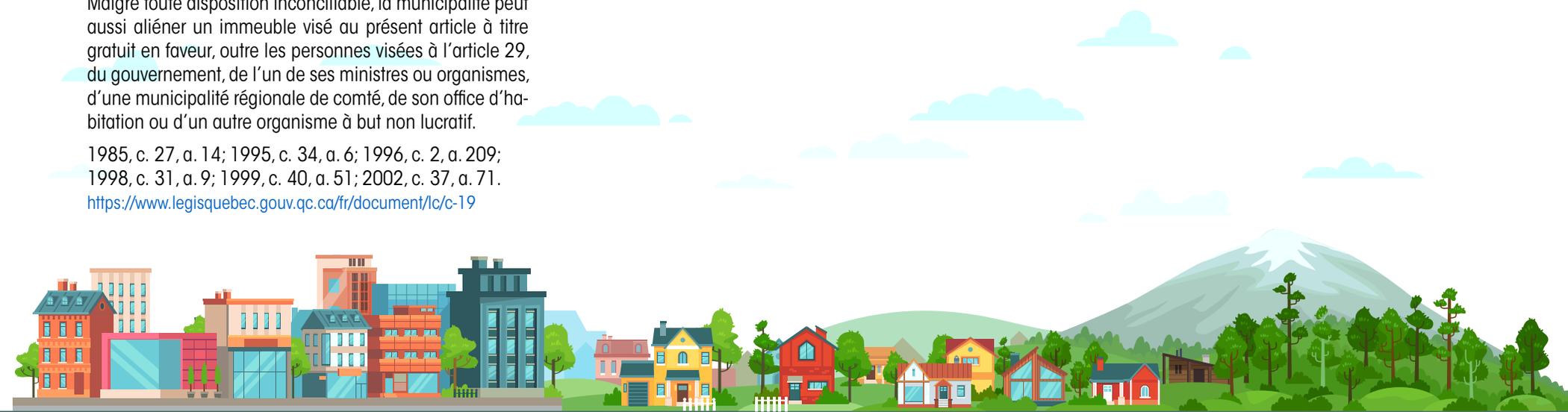
<https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/c-19>

### Société canadienne d'hypothèque et de logement

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/develop-affordable-housing/housing-action-plans-a-guide-for-municipalities#:~:text=Qu'est%20ce%20qu',et%20des%20logements%20hors%20march%C3%A9>.

### • Guide à l'intention des municipalités canadiennes pour l'élaboration d'un plan d'action en matière d'habitation.

<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/housing-action-plans-guide-for-municipalities-fr.pdf?rev=e2e9911e-af9c-4d0d-9a8f-5662a52ada16>



# Annexe I

## Résumé du groupe de discussion sur le logement du 18 mai 2021

### Mise en contexte

La démarche d'attraction d'Ose-le-Haut vise à accroître la population et pour cette raison l'enjeu du logement apparaît crucial. On veut attirer des gens dans le HSF, mais encore faut-il les loger. Des employeurs qui sont en recrutement nous ont signalé qu'il y a un manque de logements pour leurs employés.

**Donc, on a pris l'angle de s'intéresser au logement pour loger les gens qu'on souhaite attirer pour vivre ici ou pour y travailler.**

On a réuni des promoteurs, entrepreneurs et courtier pour une discussion autour de certaines questions faisant en sorte qu'ils s'intéressent à développer un projet dans **un endroit plutôt qu'un autre** et qu'ils développent **un type de projet plutôt qu'un autre**.

On a discuté des **conditions gagnantes** qu'ils voyaient pour le développement du HSF :

- La question des **assouplissements** à la réglementation en matière d'urbanisme a été notamment soulevée pour la rentabilisation de leurs projets de multilogements
- Le **prolongement de la route 410** a été évoqué comme un bienfait pour la région, puisqu'il raccourcit les trajets Sherbrooke-HSF
- La question du **télétravail** a été vue comme favorable à l'établissement dans le HSF.

### Comme freins au développement

- **Manque d'animation des cœurs villageois** (événements, terrasses, boulangeries...)
- **Salaires des employés vs capacité de payer** prix des loyers des constructions neuves
- **Revenus vs prix des maisons neuves dans région plus éloignée** terrains moins chers, mais matériaux aux mêmes prix

### Pistes de solutions

On peut s'inspirer de l'étude sur le logement faite par la MRC de Coaticook, pour envisager des manières d'investiguer pour trouver des pistes de solutions.

#### Former un comité consultatif

Pour définir les suites pouvant être envisagées enquête-terrain, questionnaire, rencontres d'experts (dg et mairies, urbanistes municipaux et territoriaux, promoteurs et entrepreneurs, etc.)

#### Se questionner pour mieux connaître la demande :

Enquêter pour savoir si une municipalité donnée reçoit des demandes en lien avec l'habitation : fréquence et nature des demandes (ex. bigénérationnelle, 2<sup>e</sup> bâtiment UHA unité d'habitation accessoire, terrains constructibles, etc.)

#### Se questionner pour mieux connaître l'offre

- A-t-on un plan de développement en matière d'habitation dans la municipalité ?
- Si oui, prévoit-on densification, pense-t-on aux unités locatives ?
- A-t-on géolocalisé les terrains vacants pour la construction et déjà sensibilisé les propriétaires au manque de logements dans votre municipalité ?
- Prévoit-on nouvelles rues pour faire lotissement ?
- Prévoit-on acheter des terrains privés pour faire du lotissement ?
- A-t-on des ententes de gré à gré pour avoir priorité d'acquisition éventuelle de terrains ?
- Y a-t-il un projet de développement type Domaine privé (lotissement terrains seulement) ?
- Y a-t-il des promoteurs ou des particuliers qui ont des projets de construction d'unités locatives ?
- Y a-t-il d'autres propositions d'entrepreneurs sur la table et lesquelles ? unifamiliales, bi-familiales, multifamiliales
- Y a-t-il des quartiers domiciliaires en développement où il y aura maisons à vendre ou seulement terrains avec ou sans services ?
- Y a-t-il eu demande d'assouplissement des règlements municipaux pour construction de multiplex ou pour établir nouvelles normes concernant dimensions minimales des façades des terrains constructibles ?

# Annexe I

## Résumé du groupe de discussion sur le logement du 18 mai 2021 suite

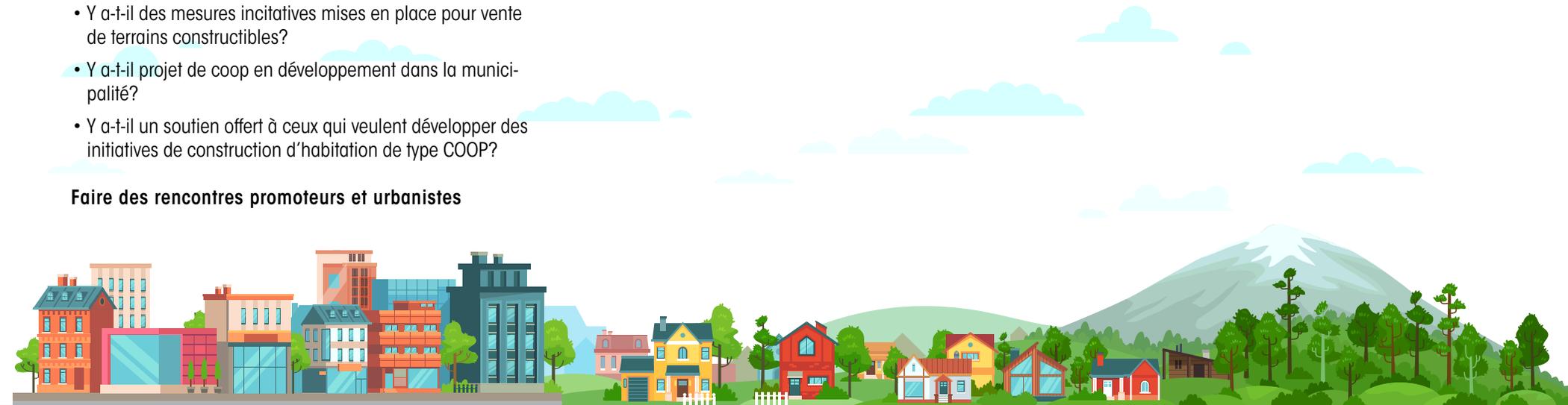
- Y a-t-il eu requalification des édifices en vertu du commercial vs résidentiel?
- Y a-t-il eu changement de zonage?
- Reçoit-on à la municipalité des demandes pour 2<sup>e</sup> construction sur même terrain en vertu d'unité d'habitation accessoire UHA (maison bigénérationnelle)?
- La municipalité fait-elle la promotion des îlots déstructurés (article 59)?
- A-t-elle envisagé de prendre en charge les frais d'infrastructure ou de déconstruction au besoin?
- Encourage-t-elle la rénovation en faisant mieux connaître les programmes de soutien offerts par le gouvernement ou Hydro-Québec?
- A-t-elle pensé assouplir règlement de construction maisons bigénérationnelles (au-delà de la notion de parentalité)?
- Offre-t-elle des exemptions de taxes pour certaines catégories de construction qu'elle souhaite favoriser (multilogement...)?
- Y a-t-il des mesures incitatives mises en place pour vente de terrains constructibles?
- Y a-t-il un projet de coop en développement dans la municipalité?
- Y a-t-il un soutien offert à ceux qui veulent développer des initiatives de construction d'habitation de type COOP?

### Bien connaître l'état de la situation du logement dans le HSF

P.S. La collecte de données présentée par la CDC dans son rapport nous présente en tableaux comparés l'état de la situation du logement dans le HSF. On y trouve des chiffres sur :

- % des citoyens qui sont propriétaires dans le HSF vs ailleurs en Estrie
- Revenus moyen des citoyens vs prix moyen des maisons,
- Revenu moyen des citoyens vs prix moyen des loyers
- Nombre de HLM
- Nombre de COOP, RPA, etc.
- % appartements qui demandent sérieusement à être rénovés

### Faire des rencontres promoteurs et urbanistes



# Annexe II

## Résumé du questionnaire

### Compilation résumée des résultats du questionnaire sur l'habitation soumis aux municipalités du HSF

En mai 2021, nous avons fait parvenir un sondage aux municipalités sur le sujet de l'habitation, voici le résumé des réponses obtenues pour chacune des questions.

#### 1. Le HSF est-il en demande ?

Il semble que la plupart des municipalités, certaines plus souvent que d'autres, reçoivent à l'occasion, des demandes de personnes à la recherche de maisons unifamiliales (Ascot Corner), de terrains constructibles (Lingwick et Ascot Corner), de terres à bois (surtout Newport) ou de grands appartements (surtout Dudswell).

#### 2. Y a-t-il un manque de logement pour nos travailleurs dans le HSF ?

Trois municipalités du HSF ont reçu des appels d'entrepreneurs à la recherche de logement pour leurs employés : La Patrie pour Guitabec et Scotstown pour Façoteck et Cookshire-Eaton pour différentes entreprises.

#### 3. La Maison bigénérationnelle (UHA) serait-elle une option pour accroître le logement dans le HSF ?

Il ne s'agit pas d'une option encore très connue par la population. La majorité des administrations municipales ne reçoivent pas encore beaucoup de demandes et, de ce fait, peut-être, n'ont pas le réflexe d'en parler et d'en faire la promotion.

#### 4. Les maisons se sont-elles bien vendues dans le HSF au cours des 12 derniers mois ?

Oui, dans l'ensemble du territoire, les municipalités semblent avoir bénéficié du mouvement d'exode rural dû à la pandémie. Les municipalités suivantes ont enregistré plus de 50 transactions sur leur territoire : Weedon, Dudswell, East Angus, Cookshire-Eaton, Ascot Corner et Westbury.

#### 5. Les municipalités ont-elles des plans de développement au niveau de l'habitation ?

Les municipalités n'ont pas, à proprement parler, de plan de développement pour augmenter leur parc immobilier et leur offre locative. Toutefois, certaines municipalités sont à la recherche de solutions et font preuve d'initiatives en ce sens. Weedon et Dudswell ont fait récemment des lotissements sur des terrains leur appartenant et Lingwick a fait l'acquisition de terrains appartenant à la compagnie Domtar pour y faire du lotissement pouvant accueillir 15 nouvelles maisons.

#### 6. Les municipalités ont-elles fait géolocaliser les terrains constructibles, c'est-à-dire zonés blancs, sur leur territoire ?

Non, elles ne disposent pas d'une cartographie donnant une vue d'ensemble de tout cela, non plus d'une liste regroupant tous les terrains disponibles, mais elles possèdent pour la plupart une bonne connaissance des inventaires de terrains constructibles disponibles sur leur territoire et certains employés attirés à ces dossiers ont l'habitude de consulter le site Cigale.

#### 7. Quel type de développement d'habitation se fait-il dans les municipalités de l'est et du centre ?

Il y a du développement domiciliaire qui est pris en charge par des promoteurs, principalement dans l'Ouest du territoire. Il y a aussi quelques promoteurs qui ont lancé des projets de domaine privé, comme celui de Chartierville, celui de M. Prévost à La Patrie et, à plus petite échelle, celui de M. Vachon à Bury.

Par ailleurs, certaines municipalités font elles-mêmes du développement en choisissant d'investir dans l'achat de terrains pour créer de nouvelles rues et faire du lotissement.

Certaines ne se lancent dans de tels projets qu'après s'être assurées d'avoir des acheteurs pour tous les lots de terrains qu'elles auront à vendre.

# Annexe II

## Résumé du questionnaire suite

### 8. Les municipalités offrent-elles des incitatifs financiers à l'achat de maisons ou à la construction de maisons neuves ?

Oui, certaines municipalités le font. En exemple :

- Lingwick offre une exemption de taxes à tous ses nouveaux résidents (incluant constructions neuves)
- Chartierville offre une exemption de taxes à ceux qui augmentent l'offre d'hébergement touristique.
- La Patrie offre des rabais de taxes sur 5 ans pour des rénovations de maisons.
- Weedon offre une modulation de taxation pour la construction d'immeubles à logement.
- Cookshire-Eaton a une politique d'aide à la taxation pour une industrie, qui crée de 10 à 50 emplois.
- Cookshire-Eaton a une politique d'aide à la taxation pour tout projet de multilogements d'une valeur établie à plus de 5 millions.
- Cookshire-Eaton a une politique d'aide à la taxation pour rénovation majeure de plus de 1 500 000\$, pour bâtiment relié au domaine de la santé.
- East Angus prend en charge une partie des coûts d'infrastructure dans les nouveaux développements domiciliaires dont par exemple le pavage.
- East Angus offre une subvention de 4000\$ pour toute nouvelle construction neuve de maison unifamiliale d'une valeur de 100 000\$ et plus.

- East Angus offre pour toute nouvelle construction bifamiliale et multi familiale une remise de 4000\$ pour le 1er logement (le plus petit) et 1000\$ pour chaque 4 ½ supplémentaire et 2000\$ pour chaque 5 ½ supplémentaire.

### 9. Y'a-t-il des projets de COOP dans les municipalités ?

Oui à East-Angus, Weedon et La Patrie, des projets de COOP ont vu le jour, dans les dernières années, notamment pour offrir du logement aux personnes âgées autonomes, afin que celles-ci puissent prolonger leur vie dans la communauté.

### 10. Y'a-t-il des exemples de requalification d'édifices commerciaux vs résidentiels sur le territoire ?

À deux endroits, des édifices commerciaux ont été requalifiés résidentiels. Il s'agit, dans les deux cas, d'une requalification résidentielle au 2<sup>e</sup> étage d'un édifice commercial (épicerie).

### 11. Y'a-t-il un changement de zonage sur le territoire du HSF ?

Oui, quelques municipalités se sont prévaluées de leur droit de faire des changements de zonage sur leur propre territoire (en zone blanche)

### 12. Les municipalités font-elles la promotion des terrains potentiellement constructibles en vertu de l'article 59 ?

Non, pas vraiment, car même si les terrains sont potentiellement constructibles, reste à savoir si les propriétaires de ceux-ci seraient intéressés à vendre.

### 13. Les municipalités font-elles la promotion des programmes de soutien à la rénovation ?

Certaines, oui, d'autres, pas.



# Annexe III

## Article 59

### Article 59

« Une municipalité régionale de comté ou une communauté peut soumettre une demande à la commission aux fins de déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées en zone agricole.

Outre la municipalité régionale de comté ou la communauté, la municipalité locale concernée et l'association accréditée sont les personnes intéressées à la demande. Une copie de cette demande doit leur être transmise par la municipalité régionale de comté ou la communauté qui soumet la demande.

La demande porte :

1° sur un îlot déstructuré de la zone agricole ;

2° sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, situés dans des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement, au plan métropolitain d'aménagement et de développement ou à un projet de modification ou de révision d'un tel schéma ou plan. »

### Article 59.2

« Pour l'examen de cette demande, la commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'autorisation conditionnelle recherchée traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles. »

Le 16 mars 2005, le Haut-Saint-François a été la première municipalité régionale de comté à s'adresser à la Commission afin d'obtenir une autorisation pour des usages autres qu'agricoles, soit à des fins résidentielles à l'intérieur de la zone agricole permanente à l'échelle de son territoire. Les principes directeurs ayant guidé cette demande ainsi que son évaluation sont les suivants :

- Les secteurs visés par la demande ainsi que les constructions subséquentes ne devaient pas entraîner d'incidences sur les exploitations agricoles, acéricoles ou forestières et leurs possibilités de développement;
- La superficie minimale permise devait être suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole et s'apparenter à la structure foncière des secteurs visés;
- La superficie minimale permise devait se composer d'une entité foncière vacante.

Ces principes directeurs ont permis de déterminer des critères d'éligibilité, critères contenus à l'intérieur de la décision de la CPTAQ numéro 341291 en date du 4 novembre 2005. Par cette décision, la première du genre au Québec, la CPTAQ est venue :

- **AUTORISER** sur le territoire des 12 municipalités visées par la demande à portée collective, la construction d'une seule résidence, avec une superficie de 5 000 mètres carrés en utilisation non agricole résidentielle sur une unité foncière répondant aux critères d'éligibilité;
- **AUTORISER** sur le territoire des 12 municipalités visées par la demande à portée collective, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, à l'intérieur des limites d'un « îlot déstructuré avec morcellement ».

L'exercice s'étant raffiné depuis, la MRC a désiré en bonifier le contenu. Le 20 mars 2013, elle a déposé à la CPTAQ une nouvelle demande à portée collective dans le but d'obtenir de nouvelles autorisations à des fins résidentielles sur son territoire. L'un des buts de la renégociation de l'article 59 fut de désigner de nouveaux îlots déstructurés avec morcellement qui avaient, en quelque sorte, été oubliés lors de la première négociation en 2005 et d'identifier une nouvelle catégorie d'îlots sans morcellement. La Commission a à l'intérieur de la décision numéro 377648 en date du 30 mars 2017

- **AUTORISER** sur le territoire des 12 municipalités visées par la demande à portée collective, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des

# Annexe III

## Article 59 suite

fins résidentielles, à l'intérieur des limites des nouveaux « îlots déstructurés avec morcellement »;

- **AUTORISER** sur le territoire des municipalités de Ascot Corner, Bury, Cookshire-Eaton, Dudswell, La Patrie, Newport, Saint-Isidore-de-Clifton, Weedon et Westbury visées par la demande à portée collective, la construction d'une seule résidence, avec une superficie de 3 000 mètres carrés ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau en utilisation non agricole résidentielle sur une unité foncière répondant aux critères d'éligibilité.

Malgré la décision favorable de la CPTAQ, il restait à franchir une autre grande étape qui consistait à négocier avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) puisque chacun des îlots déstructurés devait être justifié. Les orientations gouvernementales guidant ces deux ministères sont différentes des préoccupations de la CPTAQ. Un travail d'analyse a donc été effectué afin de conserver le plus grand nombre d'îlots possible. Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la MRC adoptait les projets de règlements visant à intégrer au schéma d'aménagement et de développement les dispositions de la décision 377648 rendue le 30 mars 2017.

Le 25 avril 2018, le MAMH transmettait à la MRC son orientation préliminaire dans lequel il était mentionné que les dispositions contenues dans la réglementation (qui émanaient de la décision de la CPTAQ) n'étaient pas conformes aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire. Sur les 97 îlots déstructurés accordés à la MRC

par la décision 377648 de la Commission, 45 d'entre eux ne respectaient pas la définition d'un îlot déstructuré déterminée par le gouvernement, ce qui ne permettait pas de consolider les zones urbaines existantes et de protéger le territoire et les activités agricoles. Par ailleurs, le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec considérait que six des îlots déstructurés n'avaient pas pour effet d'assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture ce qui était incohérent étant donné que la décision de la Commission faisait suite à une entente entre elle, l'UPA principaux protecteurs de la pérennité de la pratique de l'agriculture et la MRC. En réponse à cette décision, la MRC a décidé d'entamer les démarches suivantes :

- Démarche technique avec les représentants du MAMH et du MAPAQ afin de récupérer le plus d'îlots déstructurés possible;
- Démarche politique, soit une rencontre avec le ministre du MAMH afin de faire valoir les arguments de la MRC déposés lors de l'adoption de la réglementation.

Une rencontre s'est déroulée le 17 juillet 2018 en présence des représentants du MAMH (analyste, directeur régional et sous-ministre adjoint) et du MAPAQ (analyste). Les aménagistes, le directeur et secrétaire-trésorier et le préfet représentaient la MRC. Cette rencontre et les échanges subséquents ont permis d'établir un consensus sur tous les îlots déstructurés initialement refusés. Les dispositions de la décision à portée collective de la Commission 377648 (2017) ont finalement été intégrées au schéma d'aménagement et de développement de la MRC en février 2019.

Conclusion,

- 407 potentiels de constructions résidentielles en îlots déstructurés (2005 + 2019)
- 336 potentiels sur des propriétés de grandes superficies (2005, 10 ha à 99 ha)
- Total de 712 constructions résidentielles potentielles.

Depuis 2005, seulement 31 des 336 potentiels sur de grandes superficies furent construits ce qui représente 9% en 14 ans (en date de 2019). Le délai de traitement du second article 59 (déposé en 2013 et entrée en vigueur en février 2019), le nombre de potentiels de constructions résidentielles à ce jour ainsi que le faible engouement pour les grandes superficies a amené la MRC à conclure qu'il n'était pas approprié de déposer à court terme un nouvel art 59 pour le volet grandes superficies.

Une lettre personnalisée a été acheminée aux propriétaires concernés les informant de leur possibilité et les invitant à entrer en communication avec leur municipalité pour connaître les dispositions applicables à leur propriété.

Chaque municipalité peut juger de la pertinence de refaire la promotion de ces terrains en 2022.

Source : (texte de Nathalie Laberge, directrice de l'aménagement et de l'urbanisme, MRC HSF)





**Guide municipal en matière d'habitation**  
à l'intention des municipalités de la  
MRC du Haut-Saint-François

version 3 / 1<sup>er</sup> mars 2022

Rédigé par :  
Lyne Journault, agente de vitalisation  
[agent.vitalisation@hsfqc.ca](mailto:agent.vitalisation@hsfqc.ca)  
et  
Carole Bouthillette  
agente d'accueil, campagne Ose le Haut