

Information complémentaire au
Guide municipal en matière d'habitation

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

Octobre 2023



Table des matières

Avant-propos	3
Introduction	3
1. La planification : toujours un bon point de départ!	4
2. Le schéma d'aménagement de la MRC et Plan régional des milieux humides et hydriques	6
3. Office régional d'habitation du HSF (ORH)	7
4. La densification	10
5. L'accès à la propriété abordable pour toujours. On y présente ici trois exemples inspirants.	5
5.1 Définir un quartier qui sera toujours abordable, explorer différents types de financement	6
5.1.1 Quartier Artisan (avec une thématique) Lac-Mégantic	6
5.1.2 Foncier Solidaire à Dunham (OBNL) Accès à la propriété à un prix abordable pour toujours.	6
5.1.3 Vivacité solidaire : Société immobilière solidaire (OBNL) Un modèle d'habitation pour faciliter l'accès à la propriété	6
5.2 Les habitations collectives (OBNL et COOP)	6
5.3 Des modèles de logement COOP et OBNL dans le Haut-Saint-François	6
6. Les terrains vacants : un potentiel?	12
6.1 Projet d'acquisition de terrains par la municipalité ou 2e vocation des immeubles	6
6.2 Les nouveautés en Estrie en 2023, des bons coups	6
7. Les outils fonciers	13
8. Liste des programmes de soutien financier en matière d'habitation	14
8.1 Programmes fédéraux de financement du logement	6
8.2 Programmes provinciaux de financement du logement	6
8.3 Programmes privés :	6
8.4 Autre : OBNL, pour des propriétés abordables	6
9. Comment financer un projet d'habitation de type coopératif ou OBNL?	15
Conclusion	17



Avant-propos

Depuis la parution du guide municipal en matière d'habitation en février 2022, il y a eu plusieurs nouvelles informations en habitation. Les municipalités de partout au Québec peuvent bénéficier maintenant du droit de préemption depuis

juin 2022. Un 1^{er} sommet en habitation au Québec a eu lieu le 26 août 2022, sous le thème « Notre avenir en tête ».

Le guide présentait différentes propositions pour faire du développement en matière d'habitation.

Le contenu du guide est toujours d'actualité, vous pouvez vous y référer. Lien [ici](#) sur le site internet de la MRC HSF.

Introduction

Il ne se passe pas une semaine sans que le sujet de l'habitation ne fasse les manchettes dans l'actualité. Les journalistes, les groupes communautaires de défenses des locataires, les urbanistes, les employeurs, les constructeurs, les promoteurs, les économistes, les élu.es et les politicien.es, tous tentent de comprendre, de trouver des solutions et d'expliquer le pourquoi de la crise actuelle en matière d'habitation. Le sujet est sur toutes les lèvres. Cela touche toute la population.

Il y a plusieurs endroits où s'informer sur le sujet. La complexité de celui-ci fait en sorte qu'il est difficile de régler la problématique rapidement. La pénurie de main-d'œuvre, la hausse des coûts de construction et des matériaux, et la hausse des taux d'intérêt font en sorte que ce secteur est très touché. La demande ne cesse d'augmenter. Les gouvernements font leur part et offrent des programmes de financement.

Il n'y a pas de recette magique pour que ça bouge rapidement. Le sommet de l'habitation a proposé plusieurs solutions. Ce qui en ressort c'est :

- qu'il y ait une volonté du milieu, tout d'abord ;
- création d'une réserve foncière ;
- quelqu'un qui s'en occupe, dédier une personne-ressource.

Source : Sommet sur l'habitation 2022

Lien audio : [Sommet-habitation 2022](#)



1. La planification : toujours un bon point de départ !

Avant de faire un développement immobilier, il est préférable de bien le planifier et de se poser les bonnes questions. Par où veut-on commencer ? Comment veut-on le faire ? Quels sont les outils et les règlements qui sont à notre disposition et que l'on peut utiliser ou modifier ? La consultation d'un urbaniste est judicieuse pour nous aiguiller pour ensuite faire un plan de développement et connaître les échéanciers.

2. Le schéma d'aménagement de la MRC et le Plan régional des milieux humides et hydriques

La MRC a déposé son plan des milieux humides et hydriques le 21 juin 2023. Elle travaille présentement à la mise à jour du schéma d'aménagement. Les municipalités doivent se conformer à ses nouvelles réglementations. La MRC demeure disponible pour répondre aux questionnements des municipalités à ce sujet.

3. Office régional d'habitation du HSF (ORH)

L'Office régional d'habitation du Haut-Saint-François est l'organisme qui s'occupe de faire la gestion des habitations à loyers modiques (HLM) sur notre territoire, il gère aussi les demandes au Programme de supplément au loyer (PSL).

Depuis le printemps 2023, il offre aussi un service d'aide à la recherche de logement (SARL). Une agente pourra vous aider.

Source : [site internet du SARL](#) et [Facebook](#).

4. La densification

On parle beaucoup de densification. Depuis quelques années, les municipalités et les villes tentent de diminuer l'étalement urbain, de réduire les gaz à effet de serre et la congestion automobile. Ce modèle de développement en étalement urbain a été très populaire au cours des quarante dernières années et il est encore présent. En 2023, on tente de diminuer l'étalement urbain et d'innover en matière de milieux de vie.

Quand on pense développement en 2023, il ne s'agit pas seulement de développer de nouveaux quartiers, des rues, et de faire du lotissement pour attirer de jeunes familles. Il existe une multitude de façons de faire et de nouveaux concepts. Il faut penser à nos citoyens de tous les âges et qui n'ont pas tous les mêmes revenus et les mêmes besoins. La hausse des prix des loyers, des terrains et des maisons fait en sorte que les municipalités doivent maintenant se poser plus d'une question pour développer leur municipalité. Prendre le temps de s'informer et de planifier son développement est essentiel.

On parle de densifier l'intérieur des périmètres urbains, de requalifier des immeubles, de cibler les terrains vacants, de changer la réglementation sur des lots déjà construits qui sont déjà desservis et où l'on peut construire une unité d'habitation accessoire (UHA), on parle ici de densification douce*.

La densification s'applique aussi dans les petites municipalités. Cela a un effet sur le dynamisme des cœurs villageois.

***Densification douce (urbanisme) :**

Politique d'aménagement qui consiste à encourager les propriétaires de terrains bâtis à créer de nouveaux logements grâce à la division de leur parcelle ou à la surélévation de leur maison.

Source : dictionnaire de la langue française

5. L'accès à la propriété abordable pour toujours. On y présente ici trois exemples inspirants.

5.1 Définir un quartier qui sera toujours abordable, explorer différents types de financement

5.1.1 Quartier Artisan (avec une thématique) 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 : [Accès à la propriété par la capitalisation partagée — Quartier artisan : Quartier artisan](#)

5.1.2 Foncier Solidaire à Dunham (OBNL) : Accès à la propriété à un prix abordable pour toujours

Modèle d'habitation pour faciliter l'accès à la propriété. Un premier projet en action à Dunham en 2022 (MRC de Brome-Missisquoi).

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 bran-

chement électrique) et la mise de fonds de 20 % demeurent la propriété de la collectivité par l'entremise de Foncier solidaire.

Voir : [Foncier solidaire | Une réponse citoyenne à la spéculation immobilière](#)

5.1.3 Vivacité solidaire : Société immobilière solidaire (OBNL) Un modèle d'habitation pour faciliter l'accès à la propriété.

Lien : [Vivacité | Société immobilière solidaire \(vivacitesolidaire.org\)](#)

5.2 Les habitations collectives (OBNL et COOP) :

Projet dans le HSF avec Entraide Habitat Estrie pour du logement toujours abordable,

La MRC présente une demande de financement pour la construction de cinq immeubles dans cinq municipalités. L'OBNL à créer sera l'organisme porteur.

5.3 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 +) autonome et semi-autonome ;

- East Angus - Coopérative Rive-Sud (50 ans et plus autonomes) ;
- East Angus - HAN-logement, OBNL, phases I, II, III
logements pour personnes vivant avec un handicap physique ou une déficience intellectuelle.

6. Les terrains vacants : un potentiel ?

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 le territoire du Haut-Saint-François. 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 le numéro de matricule, etc. Ultérieurement, il pourrait même s'avérer utile de localiser sur une carte les terrains ciblés par cette liste. Par la suite, une stratégie est à élaborer pour approcher le propriétaire du terrain convoité.

6.1 Projet d'acquisition de terrains par la municipalité ou 2^e vocation des immeubles :

Pour se lancer dans ce projet, les municipalités doivent avoir planifié et discuté de leur développement. Elles doivent créer une réserve foncière en habitation.

6.2 Les nouveautés en Estrie en 2023, de bons coups :

- MRC de Coaticook – une ressource dédiée pour l'habitation ;
- MRC Brome-Missisquoi – Création de l'OBNL Accès Habitation Brome-Missisquoi (mai 2023) ;
- Ville de Drummondville – création d'un OBNL pour acquisition et construction des logements abordables ;
- Ville de Saint-Hyacinthe – création d'un OBNL pour acquisition et construction des logements abordables.

7. Les outils fonciers :

Le droit de préemption* :

Depuis juin 2022, l'ensemble des municipalités du Québec peuvent utiliser le droit de préemption. Ce droit donne aux municipalités, MRC, régies intermunicipales et sociétés de transport le droit d'acquies en priorité sur tout autre acheteur des immeubles sur son territoire pour :

- faciliter l'acquisition d'immeubles par les municipalités, notamment à des fins d'habitation ;
- protéger l'intégrité et la pérennité du parc de logements à but non lucratif financés par des fonds publics ;
- préserver la valeur des actifs d'une coopérative lors de sa dissolution par décret ;
- faire en sorte que les logements à loyer modique sont au bénéfice de la clientèle à laquelle ils sont destinés, tout en respectant le droit de maintien dans les lieux ;
- mieux prévenir la perte de logements pour les locataires aînés lorsqu'un immeuble change d'affectation alors qu'il était auparavant destiné aux aînés.

* Source : [N° 13 – 11 juillet 2022 - 2022 — Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation \(gouv.qc.ca\)](#)

Résumé des étapes : le schéma « Déroulement du processus associé à l'exercice du droit de préemption par un organisme municipal » présente sommairement le fonctionnement du droit de préemption.

Source : [schéma site MAMH](#)

Fonds de réserve

La création d'une réserve foncière pour faire l'acquisition ou la construction de terrains ou d'immeubles est une solution suggérée pour pouvoir développer des projets dans l'avenir et pouvoir saisir des occasions. Cette solution a été nommée au sommet sur l'habitation 2022.

8. Liste des programmes de soutien financier en matière d'habitation

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

8.1 Programmes fédéraux de financement du logement

Nouveau programme :
Initiative pour la création rapide de logements (ICRL)

Fonds pour accélérer la construction de logement : volet des petites collectivités et des collectivités rurales

Les demandeurs ayant obtenu ce financement incitatif peuvent l'utiliser pour investir dans :

- leur plan d'action du Fonds pour accélérer la construction de logements ;
- le logement abordable ;
- les infrastructures liées au logement ;
- les infrastructures communautaires qui soutiennent le logement.

Soyez prêts pour le prochain appel à projets : est-ce que le développement du logement fait partie de votre plan d'action ? Inscrivez-le ! Ça pourrait vous aider pour le prochain appel à projets.

Source : SCHL <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/initiative-pour-la-creation-rapide-de-logements>

Note : ce programme est actuellement fermé. Demeurez à l'affût du prochain appel de projets.

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

1. **Financement initial**
2. **Co-investissement**
3. **Assurance-prêt hypothécaire : logement abordable**
4. **Initiative de maisons d'hébergement et de logements de transition pour femmes et enfants**

Lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire>

8.2 Programmes provinciaux de financement du logement

Nouveau programme :
Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)

Ce nouveau programme de financement est offert pour la création de logements abordables.

Source : [PHAQ lien](#)

AccèsLogis

Ce programme n'existe plus, depuis février 2023.

Programme de supplément au loyer PSL

Aide financière pour les locataires

- Subvention SHQ à 90 %
- Municipalité comble le 10 %

Loyer au Bail	Loyer locataire	Subv. PSL	Subvention SHQ	Subvention Municipalité
555 \$	455 \$	100 \$	90 % (90 \$)	10 % (10 \$)

Source : http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/supplement_au_loyer.html

8.3 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 \(csii.quebec.ca\)](http://csii.quebec.ca)

Fonds Immosocial Québec

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

Fonds d'acquisition Québécois

[L'habitation communautaire — AGRTQ | Développer l'habitation communautaire avec et pour les collectivités.](#)

Autre : OBNL, pour des propriétés abordables.

Foncier Solidaire

[Foncier solidaire | Une réponse citoyenne à la spéculation immobilière](#)

Vivacité solidaire

[Vivacité | Société immobilière solidaire \(vivacitesolidaire.org\)](#)

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

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. »

Voici les coordonnées du GRT Estrie :

Entraide-Habitat-Estrie (GRT Estrie)

Richard Tanguay

Chargé de projets

548, rue Dufferin, Sherbrooke (Québec) J1H 4N1

richard.tanguay@reseaucoop.com

Téléphone : (819) 566-6303, cellulaire : (819) 432-4881

Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie

<https://cooperativehabitation.coop/estrie/>

Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie

<https://frohme.org/>

Conclusion

Nous souhaitons que ce complément d'information ait pu vous être utile. Ce domaine d'activité change rapidement. Plusieurs acteurs apportent continuellement de l'information et des solutions. Restez à l'affût des tous ces changements.

Ça vous dit de tester vos connaissances?

Test tes connaissances (durée 6 minutes) : [Quizz](#)

Ce test est disponible sur la toute nouvelle plateforme en habitation pour les personnes âgées, voir ci-dessous.:

Nouvelles de dernière heure

La plateforme en habitation pour les personnes âgées : <https://munitoit.org>

Quel rôle peuvent jouer les municipalités : [Fiche récapitulative](#)

Nouvelles annonces du gouvernement fédéral :

Hausse des Obligations hypothécaires du Canada pour la construction de nouveaux logements locatifs

<https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2023/09/le-gouvernement-du-canada-debloque-un-nouveau-financement-de-20-milliards-de-dollars-pour-construire-30-000-appartements-de-plus-par-annee.html>

Remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

<https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2023/09/le-gouvernement-presente-un-projet-de-loi-visant-a-construire-plus-de-logements-locatifs-et-a-stabiliser-le-prix-de-lepicerie.html>

Bonne lecture!



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

V1.1
5 octobre 2023