



Colloque régional AARQ - Estrie « Opération Logements abordables »


MRC BROME
MISSISQUOI

Le 24 octobre 2024





Vision

Brome-Missisquoi : une région naturelle habitée, dynamique et innovante

Objectif stratégique

Assurer une offre en logements de qualité, abordable et adaptée aux besoins évolutifs des communautés



Chantiers d'actions

- Adopter une stratégie et développer une expertise régionale en habitation abordable
- Assurer une concertation régionale intersectorielle afin de faciliter les maillages et les partenariats innovants
- Mettre en place des initiatives novatrices et des projets qui assurent une offre pérenne de logements abordables.



Brome-Missisquoi



21

municipalités

6

pôles

68 067

habitants permanents

20 000 (±)

villégiateurs





Faits saillants du territoire

Boom de croissance de la couronne nord de la MRC

Principalement Bromont, Cowansville et Farnham

Période de croissance historique et soutenue

Moyenne de 640 logements/an au cours des 10 dernières années

Taux d'inoccupation très bas pour les logements locatifs: - de 1%

Certains secteurs sont inabordables: gentrification

Obstacles croissants à l'installation des nouveaux résidents

Manque de logements pour la main-d'œuvre



65 %

de l'offre est
de l'habitation unifamiliale
95% en milieu rural

80 %

des logements locatifs sont à Cowansville,
Farnham et Ville de Bedford
1 ménage/3 est locataire

90 %

des condos sont à Bromont, Sutton
et Lac-Brome
70 à 90% sont occupés
par des saisonniers



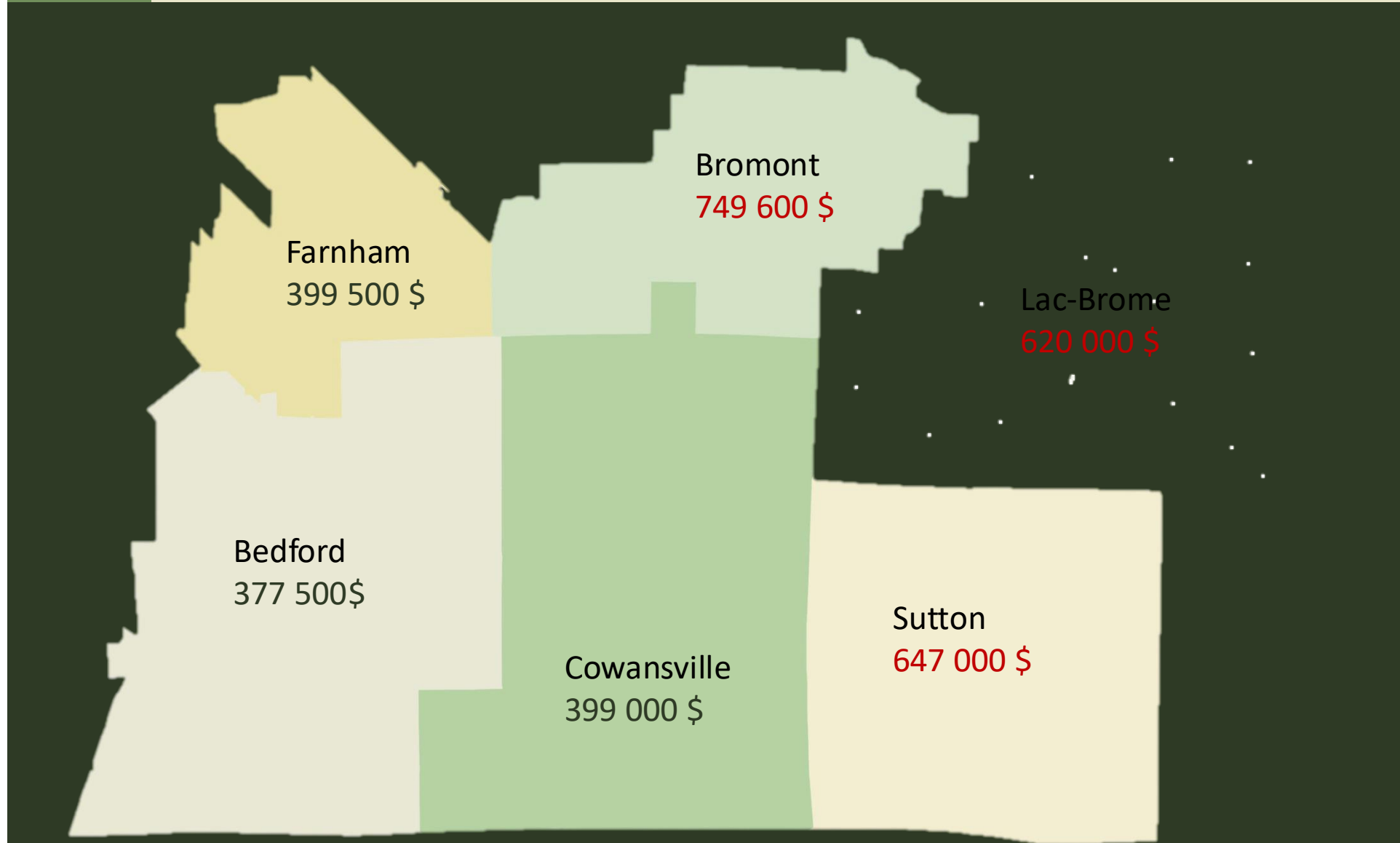
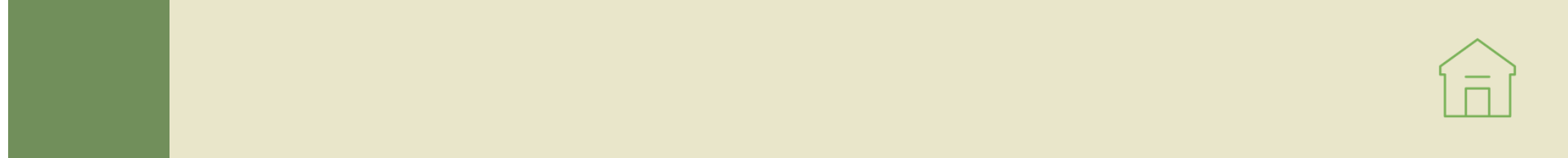
Prix de vente médian - Unifamiliale

5% à 12%

d'augmentation depuis mars 2023

549 322 \$

Valeur foncière moyenne (2024)





Ce qui a été fait jusqu'à maintenant dans BM

- Table régionale de concertation en logement (depuis 2019)
- Boîte à outils sur l'habitation (2019-2020)
Accompagner les municipalités dans leur réflexion, à se poser les bonnes questions et à mettre en place des moyens et des stratégies efficaces!
- Portrait sur l'habitation et le logement (2020)
- Création d'un répertoire partagé avec nos municipalités pour y centraliser diverses informations et documents utiles
- Forum régional sur l'habitation (8 juin 2022)
- Présence d'organismes innovants visant la création de logements abordables et leur pérennité: Accès Habitation Brome-Missisquoi, Foncier Solidaire Brome-Missisquoi, Solutions Immobilier Solidaire (SIS)

Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants





Partie 1

Élaboration
d'une stratégie
d'habitation

Extrait de La Boîte à outils sur l'habitation

Étape par étape

1 Identifier et
comprendre les
terrains avec un
potentiel de
développement

1

2 Travailler la vision
du milieu de vie
souhaité avec la
communauté

2

3 Travailler avec des
investisseurs qui
partagent la vision
de la municipalité

3

4 Mieux connaître la
réalité du marché
immobilier et les
besoins de la
communauté

4

5 Élaborer la
stratégie
réglementaire

5

6 Adopter des
programmes d'aide
pour mettre en
œuvre la stratégie

6





Les rôles de la MRC

1

Assurer une
cohérence
régionale

2

Accompagner
et outiller les
municipalités

3

Rester à l'affût pour
établir et susciter des
partenariats ou
collaborations entre les
divers acteurs clés du
territoire

4

Organiser des
formations

5

Veiller sur les
pouvoirs,
programmes,
concepts et
projets
inspirants

Questions?



Prochaine présentation

Jean-François Vachon, consultant
chez JFLV Urbanisme et
Environnement:

Freins municipaux et pistes de
solutions à la création de
logements abordables



Freins et pistes de solution à la création de logements abordables

Présentation synthèse - Rapport final
Octobre 2024



Nos expertises



JFLV

urbanisme &
environnement



Portrait et enquête

Recherche-action

Géomatique



Médiation et
négociation

Participation
publique



Conseil stratégique

Accompagnement
professionnel

Gestion de projets



Politiques en habitation

Stratégies de mise en
œuvre (règlements et
acquisition d'immeubles)

Développement de
programmes et incitatifs

Le mandat

L'objectif du mandat : Identifier les freins municipaux réels et perçus à la création de logements abordables dans la MRC de Brome-Missisquoi et faire ressortir diverses pistes de solutions afin de les surmonter.



Méthodologie

Étape 1 : Identification des freins et des solutions en matière d'habitation et de logement abordable

- Revue de la littérature (études, documents de planification, rapports, etc.), de l'actualité, des nouveaux pouvoirs réglementaires en habitation au Québec et des exemples de cas réels.

Étape 2 : Entrevues avec acteurs privés et communautaires en habitation dans Brome-Missisquoi

- Série d'entrevues réalisées avec des acteurs en habitation à Brome-Missisquoi ;
- L'objectif était d'écouter leurs expériences vécues avec leurs projets dans la région : les enjeux, défis et les solutions possibles.

Étape 3 : Atelier sur l'habitation avec des municipalités de la MRC de Brome-Missisquoi

- Un atelier en habitation a été organisé avec 6 villes intéressées dans la MRC ;
- L'objectif était de les informer sur les freins et solutions proposés par les acteurs et d'écouter leur réalité du terrain.

Étape 4 : Proposition de solutions réalistes permettant de surmonter certains freins

- 25 au niveau local et 4 au niveau régional en tenant compte des nouveaux pouvoirs en habitation.



Quatre catégories de freins identifiées

A. La vision municipale

C. Les normes d'urbanisme

B. Les processus municipaux

D. Les frais et le financement



A. La vision municipale

Plusieurs municipalités au Québec ont **omis de traiter des enjeux d'abordabilité** dans leur planification municipale.

Ceci s'observe par les freins suivants :

- 1. Une vision floue et souvent contradictoire** en ce qui a trait à l'habitation et la notion d' « abordabilité » ;
- 2. L'absence d'une stratégie foncière,** incluant un déficit de terrains appartenant à la municipalité.



Cowansville, MRC de Brome-Missisquoi



Entrevues avec les acteurs et atelier avec les municipalités

A. La vision municipale

Entrevues avec les acteurs : ce que nous avons entendu

- « La plupart des municipalités n'ont pas de **vision** en matière de logement. Ce manque de vision est le principal responsable des délais importants, des modifications importantes en cours de route ou encore des imprévus. »
- « Toutes les villes parlent d'abordabilité, mais aucune n'est capable de l'**opérationnaliser**. Il faut augmenter la densité et faire plus de logements, mais il n'y a pas d'acceptabilité sociale pour la densification. »
- « Il y a un **manque d'accès à des terrains abordables**, qu'ils soient privés ou municipaux. »

Atelier avec les municipalités : ce que nous avons entendu

- « Il y a un certain manque de formation des élus pour soutenir les projets plus abordables. L'approche est souvent au cas par cas, selon les opportunités. »
- « On ne peut pas dire qu'on a juste une cible en habitation. Il faut respecter les milieux de vie et la communauté, mais il faut aussi trouver un moyen de réaliser certains projets. C'est un balancier qu'il faut équilibrer. »
- « On a tenté d'acheter un terrain situé à un emplacement stratégique. Lorsqu'on a voulu acheter le terrain, ça a bloqué au règlement d'emprunt, entre autres dû à l'absence de garantie sur la pérennité de l'abordabilité. »



Tableau des solutions sur la vision

Frein	Solutions
1. Une vision floue et souvent contradictoire	i. Adopter une stratégie ou un plan d'action en habitation abordable
	ii. Intégrer au plan d'urbanisme les besoins projetés en matière d'habitation et les mesures en vue d'y répondre (PL16)
2. L'absence d'une stratégie foncière	iii. Utiliser le droit de préemption à l'échelle locale (PL 16) et prévoir des réserves budgétaires annuellement
	iv. Se doter d'un programme d'acquisition d'immeubles via les plans particuliers d'urbanisme (PPU) sur les terrains stratégiques pour l'abordabilité



Freins à la création de logements abordables

B. Les processus municipaux

B. Les processus municipaux

Freins à la création de logements abordables

Plusieurs processus municipaux ralentissent la réalisation de projets de logements abordables.

Ceci s'observe par les freins suivants :

- 1. Les règlements discrétionnaires et les comités consultatifs d'urbanisme qui ne priorisent pas l'abordabilité ;**
- 2. Les risques financiers associés aux processus, incluant les référendums, qui bloquent des projets d'intérêt collectif ;**
- 3. Une compréhension incomplète des infrastructures municipales qui prolongent les délais.**



Entrevues avec les acteurs et atelier avec les municipalités

B. Les processus municipaux

Entrevues avec les acteurs : ce que nous avons entendu

- « Il y a une lourdeur règlementaire, **les délais d'approbation sont longs** et il n'y a pas de priorisation des projets abordables. Pour les développeurs, environ 15% des coûts du projet sont associés aux processus. Pour une unité de 300 000\$, c'est 45 000\$ qui est lié aux études et processus »
- « Un seul citoyen peut mobiliser quelques ménages et **bloquer des projets d'intérêt** pour la communauté. Pour les projets d'habitation abordable, les villes doivent être en mesure d'éviter ces situations »
- « Il est essentiel de connaître certaines informations pour planifier un développement sur un terrain, dont la **capacité des infrastructures publiques** (égouts et aqueducs). Toutefois, les plus petites municipalités n'ont souvent pas de ressources à l'interne capables de faire cette planification »

Atelier avec les municipalités : ce que nous avons entendu

- « Ce n'est pas réaliste d'offrir plus de prévisibilité. **Chaque projet est distinct** »
- « Les promoteurs n'ont pas les connaissances ni les ressources et **ne s'accompagnent pas de professionnels**. Les urbanistes municipaux doivent faire le travail à leur place à la fin. Les promoteurs doivent se doter de compétences adéquates »
- « Lorsque des projets sont conformes au zonage, **la seule manière d'éviter l'horreur est de mettre un PIIA** »





B. Les processus municipaux

Solutions aux freins et exemples de cas

Tableau des solutions aux processus

Frein	Solutions au frein
1. Les règlements discrétionnaires et les comités consultatifs d'urbanisme qui ne priorisent pas l'abordabilité	i. Clarifier les paramètres et objectifs des règlements discrétionnaires
	ii. Prévoir des critères plus souples pour les projets qui font de l'abordabilité pérenne
	iii. Sensibiliser les élus, l'administration et le CCU aux enjeux et aux processus qui affectent l'abordabilité



Tableau des solutions aux processus

Frein	Solutions au frein
2. Les risques financiers associés aux processus, incluant les référendums, qui bloquent des projets d'intérêt collectif	iv. Mettre en place des mécanismes transparents d'accord de principe pour les projets abordables qui nécessitent un changement de zonage ou un prolongement des infrastructures.
	v. Évaluer la possibilité d'utiliser les nouveaux « super-pouvoirs » pour les projets de logements sociaux, abordables ou étudiants (PL 31)
	vi. Évaluer la possibilité d'utiliser les nouveaux « super-pouvoirs » pour tous les autres projets d'habitation (villes de 10 000+ habitants) (PL 31)
3. Une compréhension incomplète des infrastructures municipales qui prolongent les délais	vii. Identifier et diffuser les zones avec une capacité suffisante pour accueillir les projets de densification



Freins à la création de logements abordables

C. Les normes d'urbanisme

C. Les normes d'urbanisme

Freins à la création de logements abordables

Les normes d'urbanisme des règlements de **zonage et de lotissement** peuvent nuire à la diversification du parc résidentiel et à son abordabilité.

Ceci s'observe par les freins suivants :

1. L'exclusion de tous les usages résidentiels, sauf la maison unifamiliale détachée, dans plusieurs zones ;
2. L'établissement de normes d'implantation qui restreignent la densité ;
3. Les exigences réglementaires supérieures aux besoins réels.

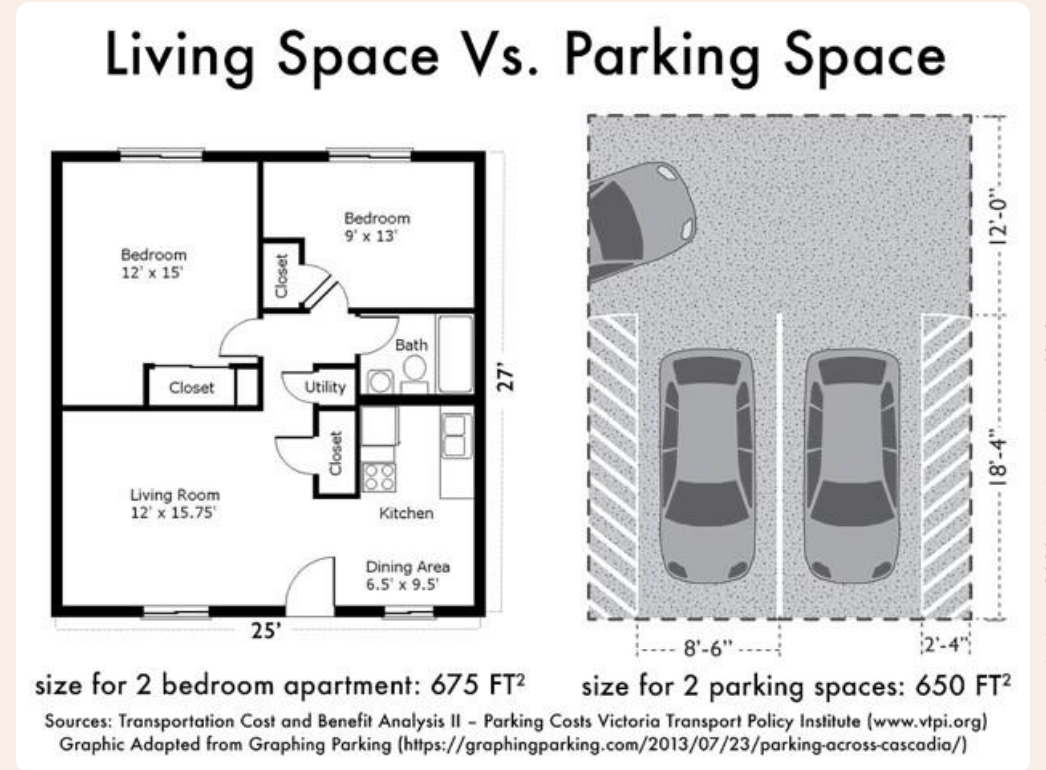


Image tirée de Gray, 2022, Graphing Parking, 2013



Entrevues avec les acteurs et atelier avec les municipalités

En lien avec les normes d'urbanisme

Entrevues avec les acteurs : ce que nous avons entendu

- « *La **mixité des typologies résidentielles** est une approche peu valorisée dans les villes de la MRC* »
- « *Le bungalow est encore bien désiré par les gens et il y a un problème d'acceptabilité avec la densité. Ce changement de mentalité nécessite un grand courage politique et le conseil doit adhérer à **la densité parce qu'elle est la clé pour l'abordabilité*** »
- « ***Les normes minimales de stationnement** sont un frein important à la densification, particulièrement en milieu urbain près des services* »

Atelier avec les municipalités : ce que nous avons entendu

- « *Un règlement qui interdit la maison unifamiliale ne serait **pas possible**. Un règlement qui autorise les 2-3 logements partout n'est pas possible non plus* »
- « *On devrait **évaluer l'impact financier** des règlements (ex.: stationnement souterrain, matériaux nobles) et des décisions (ex.: demande additionnelle lors d'un PIIA) sur l'abordabilité* »



The background of the slide is a solid orange color with a pattern of white, irregular, concentric contour lines that resemble a topographic map. These lines are more densely packed on the left side and become more sparse towards the right.

C. Les normes d'urbanisme

Solutions aux freins et exemples de cas

Tableau des solutions aux normes d'urbanisme

Frein	Solutions au frein
1. L'exclusion de tous les usages résidentiels, sauf la maison unifamiliale détachée dans plusieurs zones	i. Diversifier les types d'habitation autorisés dans les zones desservies en évitant la résidence unifamiliale isolée
	ii. Mettre en place un règlement de zonage incitatif afin d'intégrer des unités de logement abordable, social ou familial dans les projets de plus haute densité
	iii. Définir le cadre normatif des unités d'habitation accessoires (UHA) (PL 16 et PL 31)



Tableau des solutions aux normes d'urbanisme

Frein	Solutions au frein
2. L'établissement de normes d'implantation qui restreignent la densité	iv. Ajuster les normes d'implantation dans les secteurs visés pour la densification
	v. Pour les secteurs qui ne sont pas visés par la densification, étudier au cas par cas les demandes visant des variations des normes qui n'excèdent pas le tiers de la valeur d'origine (ceci n'est pas assujéti au référendum grâce au PL 16)
3. Les exigences réglementaires supérieures aux besoins réels	vi. Éviter d'associer la superficie minimale d'un lot au nombre d'unités de logement dans un bâtiment
	vii. Adopter une politique des espaces de stationnement et réviser à la baisse les normes minimales





Freins à la création de logements abordables

D. Les frais et le financement

D. Les frais et le financement

L'explosion des coûts de construction, le financement et les frais de développement **complexifient la réalisation de logements abordables.**

Ceci s'observe par les freins suivants :

- 1. Une méconnaissance des opportunités de développement de la part des municipalités et le manque de dialogue entre les acteurs du logement ;**
- 2. Les programmes et incitatifs financiers insuffisants ;**
- 3. Les frais et les charges municipales qui pénalisent la densité.**



Entrevues avec les acteurs et atelier avec les municipalités

En lien avec les frais et le financement

Entrevues avec les acteurs : ce que nous avons entendu

- « **Très peu de municipalités approchent l'Office d'habitation de Brome-Missisquoi (OH) pour des opérations immobilières, notamment parce que l'OH a été identifiée comme travaillant avec une clientèle trop vulnérable** »
- « **Les règlements sur les redevances ont un impact sur l'abordabilité. La redevance peut monter jusqu'à 7 000\$ pour un jumelé que l'on doit facturer à l'acheteur à la vente** »

Atelier avec les municipalités : ce que nous avons entendu

- « **Les municipalités ne sont pas outillées en termes de contacts et de relations concrètes avec les acteurs en habitation. On n'a pas de boîte à outils pour accompagner les promoteurs dans ces fins-là** »
- « **Le nombre de logements est une priorité pour les administrations municipales, mais pas l'abordabilité parce qu'il n'y a pas moyen de la garder. Il n'y a aucune garantie possible, même avec une entente.** »





D. Les frais et le financement

Solutions aux freins et exemples de cas

Tableau des solutions aux frais et financement

Frein	Solutions au frein
1. Une méconnaissance des opportunités de développement de la part des municipalités et le manque de dialogue entre les acteurs du logement	i. Impliquer les divers acteurs de l'habitation dans les projets résidentiels lors des démarrages de projets
	ii. Créer en amont des séances d'échanges avec les citoyens sur les projets résidentiels afin de démontrer les efforts des promoteurs pour l'abordabilité
2. Les programmes et incitatifs financiers insuffisants	iii. Mettre en place une aide financière (crédit de taxe ou programme d'aide) adaptée à la réalité de la municipalité pour favoriser les projets de construction et d'entretien des logements abordables (PL 16, PL 39).
	iv. Développer un programme de financement complémentaire à Climat-Sol pour la décontamination des terrains visés pour des projets abordables



Tableau des solutions aux frais et financement

Frein	Solutions au frein
3. Les frais et les charges municipales qui pénalisent la densité	v. Contribuer au financement des infrastructures municipales pour les projets de logements abordables
	vi. Éviter les charges de développement pour les projets abordables
	vii. Évaluer la possibilité d'imposer des taux de taxation variés plus faibles pour les immeubles locatifs qui contribuent à l'abordabilité (PL 39)



The background is a solid teal color with white, stylized topographic contour lines. These lines are irregular and concentric, resembling a map of a region with varying elevations. The lines are more densely packed in some areas, creating a sense of depth and movement.

Pistes de solutions régionales

Tableau des solutions régionales

Pistes de solutions régionales

i. Adopter un positionnement régional en habitation abordable

ii. Évaluer la mise en place d'une stratégie immobilière régionale

iii. Créer un Bureau de projet régional en habitation

iv. Protéger l'abordabilité du parc immobilier



i. Positionnement régional en habitation abordable

Définir l'abordabilité, une étape essentielle

Les MRC doivent se positionner et assurer un *leadership* en matière d'habitation abordable :

- **Définition de l'abordabilité dans la MRC ;**
- **Orientations et cibles en logements abordables ;**
- **Moyens d'action concrets pour y arriver.**

Les MRC possèdent désormais une compétence générale en habitation introduite dans la *Loi sur les compétences municipales* (PL 39) et peuvent intervenir directement dans le marché locatif.



Source : Sutton Québec



ii. Évaluer la mise en place d'une stratégie immobilière régionale

Afin de soutenir leur vision, les MRC devraient évaluer la mise en place d'une stratégie immobilière.

Cette stratégie immobilière pourrait inclure :

- **Un fonds régional par le partage des revenus entre les municipalités (PL 39)**
 - Soutenir le démarrage des projets communautaires ou de fiducies foncières ;
 - Combler la contribution locale dans le cadre des programmes gouvernementaux ;
 - Financer l'innovation sociale en habitation.
- **Le droit de préemption régional**
 - Acquisition d'immeubles intéressants pour créer des logements sociaux, communautaires ou abordables.



Source : La Tribune

iii. Créer un Bureau de projet régional en habitation

En partenariat avec l'OH ou tout autre organisme du territoire dont la mission est l'abordabilité pérenne

Proposer des règlements et programmes cadres pour les municipalités locales :

- **Règlements d'inclusion et de zonage incitatif ;**
- **Programmes de crédits de taxe ;**
- **Amendements types pour favoriser la densification douce ;**
- **Guides sur la participation citoyenne, etc.**

À titre de ressource régionale en habitation, ce Bureau pourrait aussi :

- **Outiller et favoriser les partenariats entre les acteurs en habitation ;**
- **Élaborer des stratégies de financement ;**
- **Gérer la stratégie immobilière régionale.**



iv. Protéger l'abordabilité du parc immobilier

Via des initiatives avec les organismes dont la mission vise la pérennité

Puisqu'il n'existe actuellement pas de moyen pour pérenniser l'abordabilité dans le secteur privé, la MRC doit continuer de travailler avec son OH **afin de sortir des logements du marché spéculatif et d'assurer le maintien du parc en logement hors marché existant.**

La MRC doit aussi soutenir **les initiatives novatrices et tout organisme mettant de l'avant des projets de logements ayant comme but d'en pérenniser leur abordabilité.**

Cet exercice pourra être planifié via la stratégie immobilière régionale.



Source : Journal Le Guide

Merci!

Contacts :

Jean-François L. Vachon, urb.

Président JFLV consultants

jv@jflv.ca

Nathalie Grimard, urb.

Directrice générale adjointe

MRC Brome-Missisquoi

ngrimard@mrcbm.qc.ca

