



oedc

Observatoire estrien du développement
des communautés

Étude sur le logement dans la MRC de Coaticook

Rapport de recherche

Le 2 février 2021 - version finale

Table des matières

SOMMAIRE EXÉCUTIF	4
INTRODUCTION	7
1^{RE} PARTIE : ÉTAT DE LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LA MRC DE COATICOOK	8
1.1- Méthodologie	8
1.2 - Portrait sociodémographique de la MRC de Coaticook	8
1.3- Portrait général du logement dans la MRC de Coaticook	11
1.4- Portraits du logement dans les municipalités de la MRC	13
1.5- Portrait des logements sociaux, organismes sans but lucratif et coopératives d'habitation	22
1.6- Portrait des résidences pour aînés	23
1.7- Parc de logement d'autres territoires	23
2^E PARTIE : ANALYSE DES TENDANCES DU MARCHÉ ESTRIEN EN HABITATION	25
2.1- Méthodologie	25
2.2- Tendances générales	26
2.3- Les plans de développement municipaux dans la MRC de Coaticook	26
2.4- L'analyse des tendances récentes au niveau des ventes d'habitation	27
2.5- Les tendances anticipées pour les prochaines années	33
2.6- Le positionnement de la MRC de Coaticook dans le marché estrien de l'habitation	34
2.7- Synthèse des constats	34
2.8- Quelques pistes de solution issues des entretiens	35
3^E PARTIE : ÉVALUATION DES BESOINS ET DES ENJEUX AYANT TRAIT À L'HABITATION DANS LA MRC	36
3.1- Méthodologie	36
3.2- Les besoins des populations de la MRC de Coaticook	36
3.3- Les grands constats	41
4^E PARTIE : IDENTIFICATION DE PISTES DE SOLUTION	44
4.1- Méthodologie	44
4.2- Rencontre d'identification des problématiques	44
4.3- Rencontre d'identification des pistes de solution	46
5^E PARTIE : RECOMMANDATIONS	52
5.1- Solutions à mettre en place	52
CONCLUSION	56
ANNEXE 1 PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DES MUNICIPALITÉS	57
ANNEXE 2 DONNÉES COMPARATIVES DU PARC IMMOBILIER DANS DES MUNICIPALITÉS DE L'ESTRIE	76
ANNEXE 3 LES PLANS DE DÉVELOPPEMENT DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE COATICOOK	77
ANNEXE 4 GRANDS CONSTATS PRÉSENTÉS LE 27 OCTOBRE 2020	80
ANNEXE 5 INITIATIVES INSPIRANTES EN LIEN LES PROBLÉMATIQUES	85
Références	90

Liste des tableaux

Tableau 1 : Projections de population par groupe d'âge, MRC de Coaticook, 2016-2041

Tableau 2 : Distribution du revenu total des ménages de la MRC de Coaticook, 2016

Tableau 3 : Âge et état des logements dans la MRC de Coaticook (2016)

Tableau 4 : Type de logements disponibles, MRC de Coaticook, 2016

Tableau 5 : Types de logement par MRC, 2016

Tableau 6 : Ventes d'immeubles dans la MRC de Coaticook en 2019

Tableau 7 : Âge médian des immeubles vendus par municipalité en 2019

Tableau 8 : Ventes immobilières via un courtier immobilier, 2019

Tableau 9 : Ventes de maisons unifamiliales par un courtier immobilier en 2019

Tableau 10 : Ventes d'unifamiliales par un courtier immobilier en 2018 et 2017 dans 5 MRC de l'Estrie

Tableau 11 : Ventes par courtier immobiliers, janvier à septembre

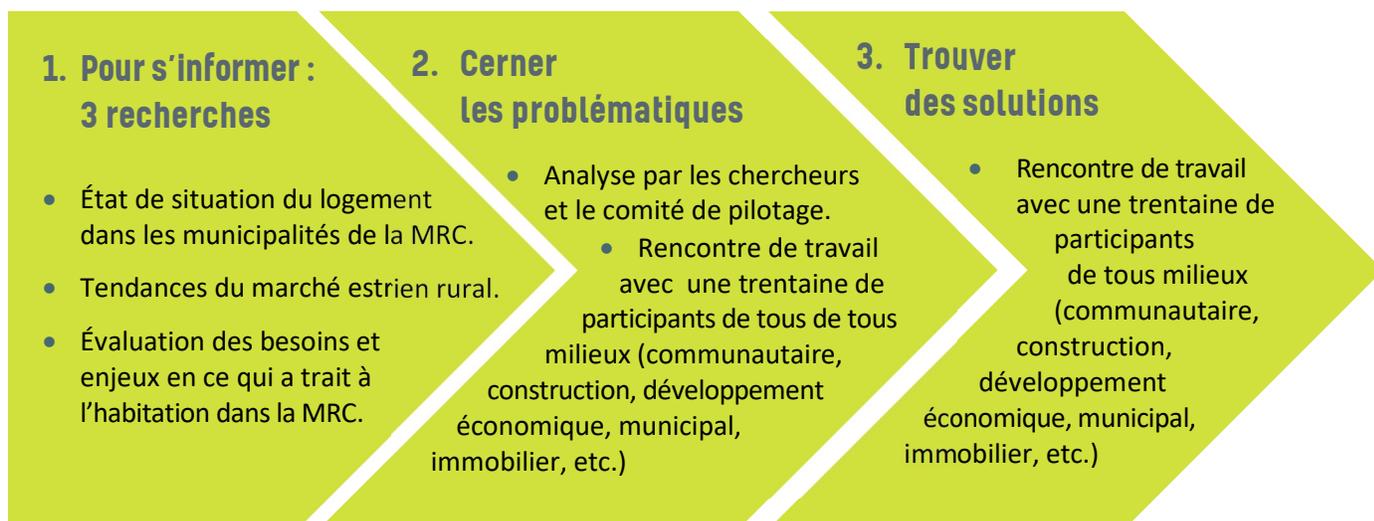
Sommaire exécutif

Contexte

Les acteurs du développement de la MRC de Coaticook sont mobilisés autour d'une vaste stratégie d'attractivité qui considère l'offre de logement comme un pan important de la création de milieux de vie de qualité. Les partenaires ont observé différents phénomènes dans les dernières années, dont l'évolution des tendances du marché, un défi de trouver des logements adéquats - vécu par les familles qui souhaitent s'installer sur le territoire, et des problèmes dans certains logements (telles que la désuétude et l'insalubrité).

Face à cette situation, la MRC a décidé d'assurer la documentation de la situation afin de mieux comprendre la situation et d'identifier des pistes de solutions réalistes et pertinentes.

Démarche



Grand constat

Manque important de logements pour location et pour achat :

- Manque pour les citoyens actuels de la région de Coaticook
- Manque pour les personnes qui aimeraient s'y établir.

Les grandes problématiques identifiées

- Peu de terrains constructibles pour du résidentiel sur le territoire et beaucoup de ces terrains ne sont pas mis en disponibilité pour vente (propriétés privées).
- Manque de logements locatifs (grands logements, petits logements, adaptés pour les personnes avec limitations physiques, logements abordables et salubres, etc.).
- Construction de nouveaux logements non rentable (coûts de construction élevés versus revenus de loyers plus bas qu'ailleurs).
- Offre limitée de propriétés disponibles pour achat; les propriétés disponibles nécessitent des rénovations.

Offre encore plus restreinte depuis quelques temps, effet de la pandémie de la COVID-19.

- Vieillesse de la population important jusqu'en 2036 qui entraîne un manque de logements pour aînés, pour toutes les catégories de revenus; avec et sans services.

Manque particulièrement marqué pour les personnes ayant des revenus trop restreints pour aller en RPA¹ et trop élevés pour bénéficier des logements sociaux.

- Services de proximité limités dans plusieurs milieux, ce qui restreint leur attrait pour de nouveaux citoyens.

¹ Résidence pour personnes âgées

Recommandation de solutions à mettre en place

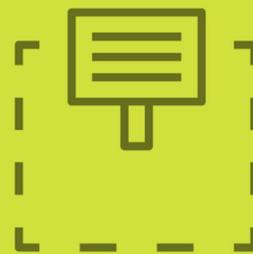
Zonage



- Permettre la présence de deux bâtisses d'habitation sur les grands terrains (logements accessoires) et assouplir les règles pour le logement intergénérationnel (familial ou non).
- Augmenter le nombre de logements permis pour construction de multiplex et augmenter le nombre d'étages permis lorsqu'il y a maintien de l'harmonie visuelle.
- Maximiser les terrains disponibles et miser sur la densification : permettre davantage de bifamilial et de multifamilial plutôt qu'uniquement de l'unifamilial; lorsque possible diminuer la dimension des lots des terrains tout en maintenant l'intimité des occupants.

Terrains vacants

- Favoriser la disponibilité de terrains pour la construction : géolocaliser les terrains vacants, sensibiliser leurs propriétaires à la problématique du manque de logements, conclure des ententes de gré à gré avec des propriétaires de terrains afin d'avoir une priorité d'acquisition lors de la mise en vente desdits terrains.
- Faire connaître la possibilité de construction résidentielle sur les terrains en zone verte situés dans des îlots déstructurés et faciliter le processus pour obtenir l'autorisation nécessaire.



Développement d'habitation locative



- Mise sur pied d'OBNL et de coopératives d'habitation : développement d'immeubles locatifs ayant accès à du financement public et pouvant ainsi atteindre la viabilité financière tout en offrant des loyers abordables.
- S'intéresser particulièrement aux logements pour les aînés, avec des services pouvant être évolutifs et donc suivant la perte d'autonomie des personnes, et au maintien de logements abordables.

Aide aux promoteurs privés

- Mettre en place des solutions pour faciliter la construction de multiplex en améliorant leur rentabilité : telles que la prise en charge des frais d'infrastructures ou de déconstruction par la municipalité.



Valoriser la rénovation



- Encourager la rénovation afin d'optimiser le potentiel des logements existants.
- Faire connaître les programmes financiers pouvant soutenir les propriétaires.

Introduction

Les acteurs du développement des communautés de la MRC de Coaticook sont mobilisés autour d'une vaste stratégie d'attractivité qui considère l'offre de logement comme un pan important de la création de milieux de vie de qualité. Les partenaires ont observé différents phénomènes dans les dernières années, dont l'évolution des tendances du marché, un défi de trouver des logements adéquats vécus par les familles qui souhaitent s'installer sur le territoire, et des difficultés dans certains logements (telles que la désuétude et l'insalubrité).

C'est ainsi que la MRC et ses partenaires posent le constat suivant : le logement est un frein pour le développement et il existe trop peu d'informations disponibles à ce sujet pour pouvoir agir efficacement. De fait, l'accès à des logements abordables et de qualité est énoncé comme priorité dans bon nombre d'outils de planification local et supra local, et la thématique du logement a récemment été nommée dans les priorités d'action pour le déploiement du PAGIEPS.

Dans ce contexte, la MRC de Coaticook, la SADC de la région de Coaticook et la CDC de la région de Coaticook, ont joint leurs efforts et mandaté l'Observatoire estrien du développement des communautés (OEDC) afin de la soutenir dans cette démarche. Elle vise notamment à valider l'ampleur du manque de logement abordable et de qualité et détailler les besoins des personnes susceptibles de bénéficier de ces logements. La démarche permettra également à outiller les municipalités dans leur offre d'opportunités de développement résidentiel.

Pour réaliser ce mandat, l'OEDC a réalisé trois recherches au cours des derniers mois pour documenter la situation et outiller les acteurs du milieu pour prendre des décisions éclairées sur les solutions à mettre en place. Le présent rapport est la combinaison des résultats de ces trois recherches.

La première partie présente l'état de situation du logement dans la MRC, la deuxième partie traite des tendances du marché estrien en habitation et la troisième des besoins de la population sur le sujet du logement.

1^{re} partie : État de la situation du logement dans la MRC de Coaticook

1.1- Méthodologie

Dans le but de faire un diagnostic approfondi du logement dans la MRC de Coaticook, ce premier volet sert à bien comprendre la réalité du logement sur le terrain. À travers les statistiques et la compilation de logements dans de nombreux milieux, cet état de situation a fait ressortir quelques faits saillants sur les dynamiques de l'habitation sur le territoire.

Les informations dans ce rapport proviennent de multiples sources statistiques, soit le tableau de bord des communautés de l'Estrie, le recensement de 2016 de Statistique Canada, de l'Institut de la statistique du Québec, du schéma d'aménagement de la MRC de Coaticook et du rôle foncier de la MRC de Coaticook.

Dans ce document, le terme logement est utilisé de façon générique pour parler de lieux où les gens habitent, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Le terme appartement sera utilisé pour parler spécifiquement des logements locatifs.

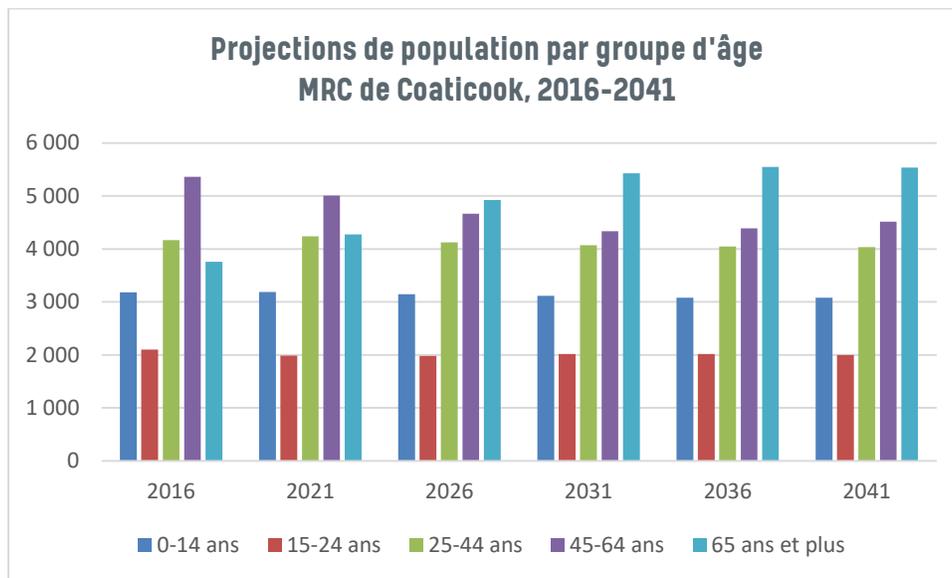
1.2 - Portrait sociodémographique de la MRC de Coaticook

La MRC de Coaticook compte une population de 18 700 personnes en 2020. Selon les projections de population, on anticipe que ce chiffre augmentera à 19 168 d'ici 2041.

**Tableau 1 : Projections de population par groupe d'âge,
MRC de Coaticook, 2016-2041**

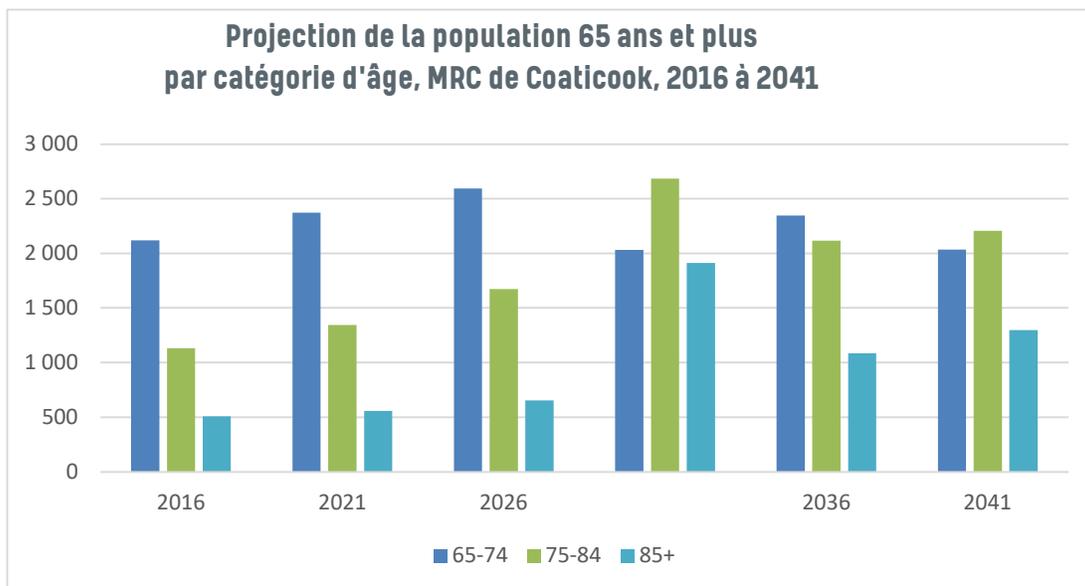
Année	2016	2021	2026	2031	2036	2041	Écart 2016-2041
0-14 ans	3 181	3 189	3 145	3 114	3 081	3 081	-3 %
15-24 ans	2 099	1 987	1 981	2 015	2 014	1 997	-5 %
25-44 ans	4 166	4 240	4 127	4 070	4 045	4 037	-3 %
45-64 ans	5 361	5 008	4 663	4 335	4 387	4 515	-16 %
65 ans et +	3 757	4 276	4 922	5 429	5 547	5 538	+47 %
Total	18 564	18 700	18 838	18 963	19 074	19 168	+3 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

Selon ces projections, on voit que le nombre d'enfants et de jeunes et jeunes adultes (15-24 ans) diminuera légèrement. Pendant cette même période, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus va croître de près de 2000 personnes. La part de personnes âgées de 65 ans et plus passera de 20 % de la population en 2016 à 29 % en 2041.



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

Chez la population âgée de 65 ans et plus, qu'on appellera « les aînés », les réalités et les besoins sont très différents entre les catégories d'âge. Les 65 à 74 ans sont généralement actifs et en bonne santé physique. C'est à partir de l'âge de 75 ans, statistiquement, que les incapacités, telles que la perte d'ouïe et des difficultés de mobilité, commencent à émerger. Chez les 85 ans et plus, les besoins deviennent plus marqués et on a davantage besoin de soutien pour les activités de la vie quotidienne.

Dans la MRC de Coaticook, la part de 75 à 84 ans sera en augmentation jusqu'en 2031 et diminuera par la suite. Pendant cette période, on prévoit qu'elle doublera, passant de 1132 personnes en 2016 à 2207 personnes en 2041. Chez les 85 ans et plus, l'augmentation sera de 157 % entre 2016 et 2041, passant de 507 personnes à 1297. La distribution de personnes âgées varie selon les municipalités.

La taille moyenne des ménages dans la MRC est de 2,8 personnes. Concernant les familles, 56 % des familles comptent deux personnes, 18,5 % comptent trois personnes, 15,5 % comptent quatre personnes. Finalement, 10,1 % des familles sont composées de cinq personnes ou plus. La part de personnes seules équivaut à 15,8 %. Chez les familles, 14,1 % sont monoparentales.

Le revenu total médian après impôt chez les familles économiques est de 60 555 \$. Le revenu total médian chez les hommes âgés de 15 ans et plus est de 30 113 \$. Chez les femmes âgées de 15 ans et plus, le revenu total médian est de 24 961 \$, ce qui fait un écart de 5152 \$ entre les deux genres.

Tableau 2 : Distribution du revenu total des ménages de la MRC de Coaticook, 2016

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0,4 %
5000 \$ à 9 999 \$	0,9 %
10 000 \$ à 19 999 \$	9,3 %
20 000 \$ à 29 999 \$	11,8 %
30 000 \$ à 39 999 \$	15,3 %
40 000 \$ à 49 999 \$	11,9 %
50 000 \$ à 59 999 \$	9,3 %
60 000 \$ à 69 999 \$	9,3 %
70 000 \$ à 79 999 \$	7,6 %
80 000 \$ à 89 999 \$	6,0 %
90 000 \$ à 99 999 \$	4,6 %
100 000 et plus	14,1 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

La plus grande part de ménages dans la MRC a un revenu entre 30 000 \$ et 39 999 \$ par année (revenu total, avant impôt). Ceci est suivi de près par les ménages qui ont un revenu annuel de 100 000 \$ ou plus (14,1 % des ménages). La part des ménages avec un revenu total de moins de 20 000 \$ par année est de 10,6 %.

Selon le seuil de faible revenu de Statistique Canada, 11,2 % de la population âgée de 18 à 64 ans est considérée à faible revenu. Chez la population âgée de 65 ans et plus, ce taux s'élève à 21,9 %.

1.3- Portrait général du logement dans la MRC de Coaticook

Nous présentons dans cette section quelques faits saillants des données statistiques sur le logement dans la MRC de Coaticook.

- En 2016, on trouve dans la MRC de Coaticook un total de 8 747 logements privés. 55,6 % (4859) de ces logements sont des maisons unifamiliales.
- De ces logements, 10,7 % des logements ne sont pas occupés par des résidents habituels et sont donc des résidences secondaires (par exemple, des chalets ou des maisons de campagne) ou étaient inoccupés au moment du Recensement.
- Les valeurs des logements sont inférieures dans la MRC que la moyenne estrienne. La valeur moyenne d'une résidence unifamiliale dans la MRC est de 185 878 \$, contre 223 993 \$ en Estrie (2019). Coaticook se trouve en quatrième place pour la valeur moyenne des résidences, derrière Memphrémagog (293 997 \$), Sherbrooke (234 623 \$) et le Val-Saint-François (226 068 \$). La valeur moyenne des résidences est moins élevée dans le Haut-Saint-François (169 071 \$), le Granit (151 436 \$) et les Sources (135 055 \$).
- Les valeurs moyennes sont moins élevées que la moyenne estrienne pour toutes les catégories d'immeubles, que ce soient les maisons unifamiliales, les chalets et maisons de villégiature, ou les immeubles à logement (ISQ, 2019).
- Chez les locataires, le loyer mensuel moyen brut (2016) est de 629 \$ par mois ce qui est inférieur à la moyenne estrienne de 668 \$. Les municipalités où le loyer mensuel moyen est le plus élevé sont Dixville (913 \$), Compton (878 \$) et Barnston-Ouest (717 \$). Les loyers les moins chers se trouvent dans les municipalités d'East Hereford (508 \$), Coaticook (614 \$), et Martinville (626 \$).
- Selon les données internes de la SCHL (enquête des milieux ruraux), les taux d'inoccupation à Coaticook pour 2015 étaient de 0 % pour les 1 chambre à coucher, 1,1 % pour les deux chambres, 2 % pour les 3 chambres et plus. Le taux d'inoccupation pour tous les logements était 1,1 %.
- Sur le territoire de la MRC, on trouve majoritairement des propriétaires résidents (71,1 %), surtout dans les petites municipalités rurales.
- L'âge des logements est un indicateur de l'état du parc. En 2016, 76 % des logements dans la MRC avaient été construits avant 1990, comparativement à 69 % en Estrie et 71,2 % à l'échelle du Québec. Dixville a le parc de logement le plus vieillissant parmi les autres municipalités de la MRC, avec 93,8 % des logements construits avant 1990.
- La part de logements nécessitant des travaux majeurs est de 8,3 % dans la MRC. Ce taux est supérieur aux taux estrien (6,0 %) et provincial (6,3 %). La municipalité avec le plus haut taux de logements en besoin de réparations majeures est Saint-Malo (17,9 %). La municipalité avec le plus faible taux de logements en besoin de réparations majeures est Coaticook (6,5 %).

Tableau 3 : Âge et état des logements dans la MRC de Coaticook (2016)

	Années de construction des logements (%)							Part de logements nécessitant des réparations majeures (%)
	1960 ou avant	1961-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2010-2016	2016
Barnston-Ouest	47,1	20,6	11,8	5,9	5,9	8,8	2,9	13,2
Coaticook	35,1	23,5	15,5	11	6,7	5,2	2,9	6,5
Compton	26,6	26,2	17,1	13,5	5,6	4,4	6,7	7,9
Dixville	55,1	26,5	12,2	4,1	0	4,1	0	10,2
East Hereford	24	52	12	8	0	0	0	8,0
Martinville	35,3	26,5	23,5	8,8	0	5,9	0	9,1
Sainte-Edwidge-de-Clifton	58,3	8,3	5,6	8,3	5,6	5,6	11,1	10,8
Saint-Herménégilde	37,5	17,9	23,2	8,9	7,1	3,6	3,6	7
Saint-Malo	41	38,5	10,3	7,7	0	0	7,7	17,9
Saint-Venant-de-Paquette	45,5	0	18,2	36,4	0	0	0	0
Stanstead-Est	40	29,1	5,5	14,5	5,5	3,6	3,6	7,3
Waterville	40,9	30,4	14	4,7	2,3	2,3	5,3	11,1
MRC de Coaticook	36,2	24,8	15	10,2	5,2	4,5	4	8,3
Estrie	26,2	28,8	14	11,4	5,9	7,1	6,6	6
Québec	25,3	31,6	14,3	10,4	5,6	6,8	5,9	6,4

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

- Le montant pour les permis de construction pour le résidentiel a augmenté de 8,9 % dans la MRC entre 2014 et 2018, passant de 12 851 000 \$ (2014) à 18 068 000 \$ (2018). Ceci est le plus haut taux d'augmentation parmi toutes les MRC de l'Estrie.
- La construction et la rénovation résidentielle composaient la plus grande part de l'investissement en construction entre 2012 et 2017, comptant 12 173 701 \$ en 2012 et 21 478 840 \$ en 2017.
- C'est dans l'axe Coaticook-Sherbrooke qu'on voit le plus de développement résidentiel, en particulier dans les municipalités de Waterville, Compton et Coaticook.
- Dans les municipalités rurales, le taux de propriétaires comparativement aux locataires est aux alentours de 90 %. Il y a aussi une part importante des logements dans ces municipalités qui sont des résidences secondaires, telles que des chalets ou des maisons de campagne. Les plus hauts taux de résidences secondaires se trouvent à Saint-Herménégilde (45 %) et Saint-Venant-de-Paquette (46 %).
- On compte un total de 179 logements sociaux, en coopérative ou en OSBL d'habitation. 122 de ces logements se trouvent dans la ville de Coaticook.

- Il y a six résidences pour personnes âgées dans la MRC. Elles sont situées dans les municipalités de Coaticook, Compton et Waterville. Dans ces résidences, on a comptabilisé un total de 452 unités locatives pour aînés. Cependant, seulement 162 de ces unités sont des logements complets (contrairement à des chambres).

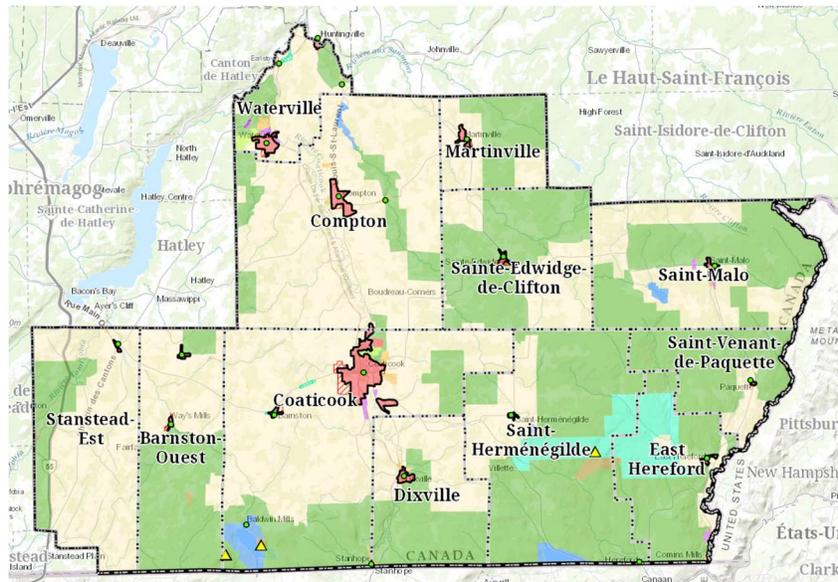
1.4- Portraits du logement dans les municipalités de la MRC

On remarque trois dynamiques de développement d’habitation dans la MRC : l’axe nord-sud entre la ville de Coaticook et Sherbrooke, des villages-banlieues (qui servent de banlieues-dortoirs à Coaticook et Sherbrooke) et finalement, des villages ruraux éloignés, loin des autres axes de développement. Ces trois milieux ont des réalités et des défis propres à chacun quant aux besoins en logement. La demande pour le développement dans la MRC tend plus vers un habitat à faible densité, ce qui rend les projets de développement immobilier moins rentable et moins intéressant pour les promoteurs (SADD, 2018).

Tableau 4 : Type de logements disponibles, MRC de Coaticook, 2016

Nombre de logements privés	7 820	100 %
Maison individuelle non attenante	5 530	71 %
Maison jumelée	235	3 %
Maison en rangée	55	1 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex	465	6 %
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	1 465	19 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada



1.4.1- L'axe Coaticook/Sherbrooke

Cet axe nord-sud suit la rivière Coaticook entre la ville de Sherbrooke et la frontière américaine, traversant le territoire de la MRC. Dans ce corridor, on trouve plusieurs centres d'urbanisation, dont les villes de Coaticook, Compton, Waterville et Martinville.

a) Le logement dans la ville de Coaticook

La ville de Coaticook a une plus grande superficie de son territoire qui est qualifiée de « urbain », comparativement aux autres municipalités dans la MRC. Sa population y est aussi plus élevée et plus concentrée, avec 39,6 personnes au kilomètre carré. La population de la ville est de 8 909 personnes (2019). Lors du dernier recensement (2016), il y avait 3 830 logements privés sur son territoire. Plus de la moitié des résidents sont propriétaires de leur logement (61,7 %), tandis que 38,1 % sont locataires.

La maison individuelle est le type de construction résidentielle le plus important, comptant 55,7 % des logements. Le deuxième plus important est les appartements dans des immeubles de moins de cinq étages (29,4 %). On trouve aussi quelques logements dans des duplex (8,9 %). Finalement, 4,3 % des logements sont des maisons en rangées. Plus de la moitié des logements dans la ville de Coaticook ont au moins 3 chambres (58,2 %). 30 % des logements ont deux chambres, et 11,6 % en ont juste une seule.

Le parc d'habitation dans la ville de Coaticook est vieillissant, avec 74,1 % des logements construits avant 1991. En 2016, on recensait que 6,5 % des logements dans la ville nécessitaient des travaux de réparations majeures.

Dans l'évaluation du rôle foncier, on note l'année de construction d'un bâtiment ainsi que l'année apparente du bâtiment à la suite de rénovations. Dans la ville de Coaticook, la différence moyenne entre l'année de construction des bâtiments et l'année apparente est de 29,2 ans.

Les dépenses moyennes annuelles entre 2010 et 2019 étaient de 8 463 985 \$ par année.

Selon les projections démographiques de l'ISQ, la population de Coaticook aura diminué de 4,5 % (407 personnes) entre 2016 et 2036. Dans le document de justification du Schéma d'aménagement de la MRC de Coaticook (2018), on définit l'offre et la demande à court et moyen terme dans chacune des municipalités de la MRC. Dans le long terme, on prévoit un ajout de 21,75 logements annuellement pour les 15 prochaines années, selon les tendances historiques et les prévisions. Ceci donne une estimation du nombre de logements nécessaires dans chacune des municipalités pour les quinze prochaines années. À Coaticook, dans le court terme (2016-2020), on avait prévu une offre de 144 logements. Ceci répond partiellement à la demande estimée de 162 nouveaux logements (ce qui correspond à 88,9 %). Cependant, sur le long terme (10 ans), on prévoit être en mesure de répondre à la demande projetée, avec une offre de 426 nouveaux logements, contre une demande de 324 logements. Les projections sur le long terme comptent seulement les nouveaux logements construits dans les périmètres urbains, et non dans les zones d'habitation à basse densité, puisque l'ouverture de nouvelles rues n'est pas permise dans ces zones, ce qui contraint le développement résidentiel dans ces endroits.

Il y a actuellement quatre projets de développement résidentiels en cours dans la ville de Coaticook :

- **Développement Barnston** : Ce projet, situé dans l'ancien hameau de Barnston, compte 12 lots pour la phase 1, ce qui ajoutera 12 maisons unifamiliales au parc de logement dans la ville de Coaticook.
- **Développement Rue des Prés** : Le développement, situé sur la rue des Prés, propose 5 terrains pour maisons unifamiliales et 10 terrains pour jumelés, ce qui ajoutera au total 25 logements dans la ville.
- **Développement McAuley** : Ce projet de développement est composé de 39 lots, dont 4 pour des jumelés, 9 pour du multilogement, et 28 lots pour des résidences unifamiliales. Ce développement ajoute au minimum (selon le nombre de logements construits) 54 logements dans la ville.
- **Développement Hébert** : Ce développement compte 7 lots, et ajoutera donc 7 maisons unifamiliales au parc immobilier de Coaticook.
- **Développement la rue des Érables** : Le projet prévoit actuellement jusqu'à 85 lots. On parle d'unifamiliale, duplex, maison en rangée et multilogement. Le nombre d'habitations sera donc de plus de 85. Pour l'année 2021.

Les quatre premiers développements ajouteront un total de 52 maisons, 28 maisons jumelées et un minimum de 18 logements autres. A ceci s'ajouteront les logements du développement de la rue des Érables dont la répartition par type d'habitation n'est pas encore finale mais comportera au moins 85 unités. Il y aura **donc au moins 183 nouveaux logements** qui s'ajouteront à Coaticook dans les prochaines années.

La Ville de Coaticook avait une politique d'accès à la propriété et de subventions en place depuis 2008. Ces subventions étaient destinées aux constructeurs d'unités de logement. La politique avait pour but d'encourager la construction de nouvelles résidences sur son territoire, autant pour les résidences unifamiliales que les immeubles à condominiums et logements locatifs. Cependant, ce programme a été annulé à l'automne 2019, à la suite de plaintes reçues au MAMH.

b) Le logement dans la municipalité de Compton

La population de Compton est de 3 174 personnes. Lors du dernier recensement (2016), on comptait un total de 1 342 logements privés. La densité de population est inférieure à celle de Coaticook, avec 15,2 personnes au kilomètre carré.

Au total 74,6 % des résidents de la municipalité sont propriétaires de leur logement, et 25,8 % sont locataires. Les maisons unifamiliales représentent 77,4 % des logements et donc le type de logement le plus prévalent. Les appartements dans les immeubles arrivent en deuxième place avec 14,7 %. Les logements en duplex comptent 3,6 % et les maisons jumelées comptent 1,6 % des logements. Ces logements ont majoritairement 3 chambres ou plus (66,9 %). 25,4 % des logements ont deux chambres, et 9,9 % des logements en ont une seule.

Lors du dernier recensement, 7,9 % des logements nécessitaient des travaux majeurs, et près de 69,8 % des logements avaient été construits avant 1991. À Compton, la différence moyenne entre l'année de construction des bâtiments et l'année apparente est de 26,8 ans, selon le rôle d'évaluation.

Entre 2010 et 2019, l'investissement moyen dans la rénovation et la construction résidentielle était de 4 093 994 \$ par année. Le secteur résidentiel compte la plus grande part de l'investissement dans la construction. Depuis 2018, la municipalité offre des subventions pour la construction résidentielle pour des habitations jumelées ou en rangée, des immeubles à logements locatifs et des résidences familiales (unifamiliales, bifamiliales isolées ou trifamiliales isolées).

Un projet de développement immobilier s'est terminé récemment, celui des rues Carmen et Bernard. Un autre est encore actif sur les rues Denise et Massé.

c) Le logement dans la municipalité de Waterville

La population de Waterville est de 2 213 personnes. En 2016, on a recensé un total de 885 logements privés dans la municipalité. La densité de population est de 48,1 personnes au kilomètre carré. Au total, 76,2 % des résidents sont propriétaires de leur logement et 23,3 % sont locataires.

On trouve majoritairement des maisons unifamiliales détachées dans la municipalité (75,6 %). Les appartements dans un immeuble de moins de cinq étages sont au deuxième rang (14,5 %), suivi des appartements ou plain-pieds dans un duplex (5,8 %). Les maisons jumelées représentent 2,9 % des logements. La majorité des logements ont trois chambres ou plus (64,6 %). Les logements à deux chambres comptent pour 27,3 % et une chambre, 7,0 % des logements.

En 2016, on a recensé que le parc immobilier était vieillissant avec 85,3 % des logements construits avant 1990. Une proportion de 11,1 % des logements occupés avait besoin de réparations majeures. Dans le rôle foncier, il y a une différence moyenne de 21,1 ans entre l'année de construction et l'année apparente du bâtiment.

Entre 2010 et 2019, la moyenne d'investissement en construction et rénovation résidentielle était de 2 490 189 \$ par année. Selon l'adéquation de l'offre et de la demande résidentielle dans le périmètre urbain de Waterville, on anticipe une demande de 63 logements sur le long terme (2016-2031), et une offre 77 nouveaux logements est prévue sur cette période.

Depuis 2014, la municipalité offre des subventions pour les résidents permanents de nouvelles résidences, ainsi que les constructeurs immobiliers de multilogements. On encourage également les familles provenant de l'extérieur à acheter et construire sur le territoire de Waterville avec une prime de 250 \$ par enfant de moins de 18 ans. Entre 2015 et 2016, ce programme a déboursé un total de 47 250 \$. Il y a actuellement deux projets résidentiels en développement à Waterville :

- **Domaine Champêtre** : Ce projet se dit à seulement 10 minutes de Sherbrooke, dans le cœur villageois de Waterville. Il y a 32 maisons jumelées et 41 maisons unifamiliales prévues dans ce projet.
- **Le Champ des Possibles** : Ce projet de développement de type « écoquartier » prévoit 25 habitations, sous forme de maisons unifamiliales écoénergétiques et la COOP des Prés, qui compte quatre quadruplex. L'ensemble du projet est construit avec des méthodes et des approches soucieuses de l'empreinte écologique de la construction des bâtiments et des

résidents, à travers des techniques de construction et des choix de matériaux écoénergétiques. Ces bâtiments ont aussi la certification Novoclimat et/ou LEED.

Ces deux projets ajouteront près d'une centaine de logements sur le territoire de Waterville.

d) Le logement dans la municipalité de Martinville

Martinville a une population de 445 personnes. Lors du dernier recensement, il y avait 187 logements privés. La densité de population est de 9,1 personnes au kilomètre carré.

La grande majorité des résidents à Martinville sont aussi propriétaires. Une proportion de 81,8 % des résidents est propriétaires, et 18,2 % sont locataires. Les logements sont des maisons unifamiliales à 82,4 %, 8,8 % sont des logements dans un duplex, et 8,8 % sont des appartements dans des immeubles de moins de cinq étages. À Martinville, 75,8 % des logements ont trois chambres ou plus, 21,1 % ont deux chambres, et 6,1 % ont seulement une chambre.

Le parc à Martinville est vieillissant. 85,3 % des logements sur le territoire ont été construits avant 1991, et 9,1 % des logements nécessitent des travaux majeurs. La différence moyenne entre l'année de construction des bâtiments et l'année apparente comme décrite dans le rôle foncier est de 8,3 ans. Entre 2010 et 2019, il y a eu un investissement moyen en construction et rénovation résidentielle de 430 312 \$.

Les projections de population ne sont pas disponibles à l'échelle de cette municipalité compte tenu de sa faible population (moins de 500 habitants). Lors du dernier recensement, la taille moyenne d'un ménage à Martinville était de 2,6 personnes. Comme seulement 9 personnes se sont ajoutées à la population entre 2016 et 2019, le nombre de logements nécessaires n'a pas beaucoup changé. Cependant, le parc de logement vieillissant implique des besoins en rénovation ou remplacement de logements.

Martinville n'a pas de politique d'accès à la propriété. Il y a un projet développement résidentiel en cours dans le village. Le projet de la rue Antoine ajoutera 7 maisons unifamiliales au parc d'habitation de la région, ce qui aidera à remplacer des logements désuets et offrira des logements plus intéressants et appropriés pour ses résidents ou de potentiels nouveaux habitants.

1.4.2- Villages-banlieues

e) Le logement dans la municipalité de Sainte-Edwidge-de-Clifton

Sainte-Edwidge-de-Clifton a une population de 542 personnes (2020). Lors du dernier recensement, il y avait un total de 190 logements dans la municipalité. La densité de population est de 5 personnes au kilomètre carré. Les résidents sont principalement propriétaires (88,9 %). Au total, 94,4 % des logements sont des maisons unifamiliales. Une proportion de 2,8 % des logements est des appartements dans de petits immeubles, et 2,8 % sont des maisons individuelles attenantes. Les logements sont plus grands à Saint-Edwidge-de-Clifton, avec 54,1 % comptant 4 chambres ou plus, 29,7 % avec 3 chambres, 13,5 % des logements ont deux chambres et 5,4 % ont une seule chambre.

En 2016, 10,8 % des logements dans la municipalité nécessitaient des réparations majeures. La majorité (72,2 %) des logements ont été construits avant 1991. La différence moyenne entre l'âge actuel et l'âge apparent des bâtiments est de 24,5 ans. Il y a eu peu de construction entre 2001 et 2010, mais il y a eu beaucoup de travaux entre 2011 et 2016. Une proportion de 11,1 % des logements sur le territoire a été construite pendant cette période. L'investissement moyen en construction et rénovation résidentielle était de 747 684 \$ par année entre 2010 et 2019.

Selon les projections de l'ISQ, on anticipe une augmentation de 117 personnes d'ici 2036. Afin de maintenir la taille moyenne des ménages privés de 2,8 personnes, 4 logements doivent être ajoutés au nombre total de logements privés, pour un total de 194. Il est donc nécessaire d'investir dans la rénovation et la construction pour assurer suffisamment de logements de qualité pour la population.

Saint-Edwidge-de-Clifton a une politique d'accès à la propriété sous forme de remboursement du coût d'achat d'un terrain et une subvention de construction. De plus, des crédits de taxes sur les rénovations et les agrandissements sont offerts. Il n'y a aucun projet de développement résidentiel en cours dans la municipalité.

f) Le logement dans la municipalité de Barnston-Ouest

La population de Barnston-Ouest est de 554 personnes. La densité de population est de 8,2 personnes par kilomètre carré. Il y a un total de 494 logements privés sur le territoire de la municipalité. De ces logements, 340 sont occupés par des résidents habituels (donc 154 se trouvent à être des maisons secondaires ou chalets). Au total, 86,8 % des résidents sont propriétaires de leur logement, tandis que 13,2 % sont locataires.

Les maisons individuelles comptent pour 98,5 % (335) des logements. Il y a 5 maisons jumelées, 5 maisons en rangées et 5 appartements dans des petits immeubles. La part de logements comptant une chambre est de 10,3 %, pour deux chambres de 14,7 % et 76,8 % des logements ont trois chambres ou plus.

Un pourcentage important des logements (13,2 %) dans cette municipalité nécessitent des réparations majeures. Au total, 79,5 % des logements ont été construits avant 1991. Il y a des différences importantes entre l'année d'apparence des bâtiments et leur année de construction, avec une moyenne de 47,4 ans. L'investissement moyen en construction et rénovation résidentielle était de 518 367 \$ par année entre 2010 et 2019.

Il n'y a aucun développement immobilier ou résidentiel en cours à Barnston-Ouest.

g) Le logement dans la municipalité de Dixville

La population de Dixville est de 714 personnes. Lors du recensement de 2016, on y trouvait 299 logements privés. Une proportion de 88,6 % (265) de ces logements est habitée à l'année. On peut en déduire que 11,4 % sont donc des résidences secondaires (tel que des maisons de campagne ou des chalets). La densité de population est de 9,1 habitants au kilomètre carré. La proportion de résidents propriétaires de leur logement est de 83,7 % et 14,3 % des résidents sont locataires.

Les maisons unifamiliales dominent avec 94,3 % (250) des logements. On trouve aussi 10 maisons en rangée et 10 logements dans des duplex. Près de 70 % des logements dans cette municipalité ont trois chambres ou plus. Une proportion de 24,5 % des logements a deux chambres et 6,1 % des logements en ont une seule.

La quasi-totalité des logements (93,8 %) a été construite avant 1991 et 10,2 % des logements nécessitent des réparations majeures. La différence moyenne entre l'année de construction et l'année d'apparence des bâtiments à Dixville est de 31,9 ans. L'investissement moyen en construction et rénovation résidentielle était de 512 079 \$ par année entre 2010 et 2019. Ceci est le deuxième plus faible taux d'investissement en construction résidentielle dans la MRC, derrière Saint-Herménégilde.

Selon l'adéquation de l'offre et la demande résidentielle dans le Schéma d'aménagement de la MRC, on prévoit une offre totale de 26 nouveaux logements entre 2016 et 2031 à Dixville. La demande en logement pour cette même période est de 12 logements.

Le programme de subventions et d'attestations Habitation Durable Dixville offre des subventions pouvant atteindre 8 000 \$, pour les nouvelles constructions qui favorisent l'efficacité énergétique, utilisent des matériaux durables et qui sont construites selon des méthodes pour améliorer la qualité de l'air des habitations. Ce programme s'applique autant pour les minimaisons que les maisons de taille standard.

Il y a un projet de développement résidentiel en cours, composé de 50 lots dont 32 de ces lots sont pour des maisons unifamiliales et 18 sont pour des minimaisons. Ceci ajoutera un total de 50 logements dans la municipalité.

1.4.3- Villages éloignés

Les réalités du logement dans les villages de la MRC sont similaires. Dans ces municipalités, la quasi-totalité des résidents est propriétaire de leur logement. Cependant, dans plusieurs de ces municipalités, une part importante des logements ne sont pas des résidences principales, et sont donc des maisons secondaires (comme des chalets ou des maisons de campagne). Le parc de logement est très souvent vieillissant, avec près de 80 % des logements qui ont été construits avant 1991. Compte tenu de la population stable ou en léger déclin dans ces municipalités, le besoin est de rénover le parc existant et de remplacer les logements désuets.

h) Le logement dans la municipalité de Saint-Herménégilde

La population de Saint-Herménégilde est de 704 personnes. Il y a un total de 554 logements privés sur le territoire. Cependant, seulement 302 (55 %) de ces logements privés sont occupés par des résidents habituels, ce qui indique qu'on trouve beaucoup de résidences secondaires et de chalets. La grande majorité des résidents (92,9 %) est propriétaires de son logement et 7,1 % sont locataires.

Dans cette municipalité, 96,7 % des logements sont des maisons individuelles, 1,7 % est des maisons jumelées et 1,7 % est des maisons mobiles. Au total, 73,2 % des logements ont 3 chambres ou plus, 16,1 % ont deux chambres et 8,9 % des logements ont une seule chambre.

Une proportion de 78,6 % des logements ont été construits avant 1991 et 7 % des logements nécessitent de travaux majeurs. Il y a une différence moyenne de 34,6 ans entre l'année de construction des bâtiments et leur année d'apparence. Entre 2010 et 2019, il y a eu un investissement moyen de 1 480 129 \$ par année en construction et rénovation résidentielle.

Selon les données du Recensement, la taille moyenne d'un ménage à Saint-Herménégilde est de 2,2 personnes. Selon les données de l'ISQ, la population diminuera à 667 personnes en 2036. Afin de garder la même taille moyenne dans les ménages, on aura besoin de 303 logements, donc on doit entretenir les logements existants ou remplacer les logements désuets par de nouveaux logements.

Il y a un projet résidentiel en cours de développement à Saint-Herménégilde qui ajoutera 19 maisons unifamiliales au parc d'habitation de la municipalité.

i) Le logement dans la municipalité de Saint-Malo

La municipalité de Saint-Malo a une population de 480 personnes. En 2016, on a recensé un total de 282 logements privés. La part de logements occupés par des résidents habituels est de 67 % (195). La densité de la population au kilomètre carré est de 3,6 personnes. De ces résidents 87,2 % sont propriétaires, comparativement à 12,8 % de locataires. Pour ce qui est de la taille des logements, 47,5 % ont 4 chambres ou plus, 30 % ont 3 chambres, 12,5 % ont 2 chambres et 10 % des logements ont une seule chambre.

Un total de 89,8 % des logements dans la municipalité ont été construits avant 1991 et 17,9 % des logements occupés nécessitent de travaux majeurs, ce qui est le plus haut taux parmi les municipalités de la MRC. Il y a une différence moyenne de 27,9 ans entre l'année de construction des bâtiments et leur année d'apparence. Entre 2010 et 2019, il y a eu un investissement moyen de 553 545 \$ par année en construction et rénovation résidentielle.

Les projections de population ne sont pas disponibles à l'échelle de la municipalité. Cependant, entre 2016 et 2020, la population est restée stable. La taille moyenne d'un ménage à Saint-Malo est de 2,4 personnes. Compte tenu de la stabilité populationnelle, le grand besoin est dans la rénovation ou construction de nouveaux logements, puisque près de 18 % des logements occupés avaient besoin de travaux majeurs.

Il y a une politique d'accès à la propriété à Saint-Malo qui offre des bénéfices pour des familles ayant un enfant de moins de 12 ans. La construction ou l'achat d'une nouvelle maison donne accès à un congé de taxes et des tarifs préférentiels sur l'hypothèque à certaines institutions financières. Entre 2008 et 2017, la municipalité a accordé un total de 16 769 \$ pour la construction et l'achat de maisons sur son territoire.

Il y a actuellement un projet de développement domiciliaire à Saint-Malo qui ajoutera un total de 14 maisons unifamiliales au parc de logements de la municipalité.

j) Le logement dans la municipalité de Stanstead-Est

La population de Stanstead-Est est de 605 personnes. Il y a un total de 326 logements privés sur le territoire et 257 (79 %) de ces logements privés sont occupés par des résidents habituels, ce qui

indique que 21 % des logements privés sont des résidences secondaires, chalets ou maisons de campagne. 90,9 % des résidents sont propriétaires de leur logement. 9,1 % des résidents sont locataires. Les grands logements de 4 chambres comptent pour 36,4 %. Les logements à 3 chambres comptent pour 38,2 %, et deux chambres 23,6 %. Finalement, seulement 3,6 % des logements ont une seule chambre.

Une proportion de 74,6 % des logements a été construite avant 1991 et 7,3 % des logements nécessitent de travaux majeurs. Il y a une différence moyenne de 35,9 ans entre l'année de construction des bâtiments et leur année d'apparence. Entre 2010 et 2019, il y a eu un investissement moyen de 502 983 \$ par année en construction et rénovation résidentielle dans la municipalité.

Selon les données du Recensement, la taille moyenne d'un ménage à Stanstead-Est est de 2,3 personnes. Selon les données de l'ISQ, la population diminuera à 580 personnes en 2036. Afin de garder la même taille moyenne dans les ménages, on aura besoin de 252 logements, donc on doit entretenir les logements existants ou remplacer les logements désuets par de nouveaux logements. Il n'y a aucun projet domiciliaire en actuellement en cours à Stanstead-Est.

k) Le logement dans la municipalité de Saint-Venant-de-Paquette

La population de Saint-Venant-de-Paquette est de 96 personnes. La densité de population est de 1,6 personne au kilomètre carré. Il y a un total de 87 logements privés sur le territoire de la municipalité. De ces logements, 47 sont occupés par des résidents habituels (donc 40 se trouvent à être des maisons secondaires ou chalets). Tous les résidents (100 %) sont propriétaires de leur logement. L'ensemble des logements recensés sont des maisons unifamiliales. Les grands logements à 4 chambres ou plus comptent pour 33,3 %. La part de logements avec 3 chambres est de 41,7 % et de 33,3 % de logements ont deux chambres.² Aucun logement n'a seulement une chambre.

Aucun logement ne nécessite de réparations majeures et 63,7 % des logements ont été construits avant 1991. Il y a une différence moyenne de 39,6 ans entre l'année de construction des bâtiments et leur année d'apparence. Entre 2010 et 2019, il y a eu un investissement moyen de 134 500 \$ par année en construction et rénovation résidentielle dans la municipalité.

Compte tenu de sa petite population, les projections de populations ne sont pas disponibles à l'échelle de la municipalité. La taille moyenne d'un ménage est de 2 personnes. Afin de maintenir ce taux, la municipalité doit compter au minimum 48 logements. Il n'y a aucun développement immobilier ou résidentiel en cours à Saint-Venant-de-Paquette.

l) Le logement dans la municipalité d'East Hereford

La population d'East Hereford est de 264 personnes. La densité de population est de 3,7 personnes au kilomètre carré. Il y a un total de 145 logements privés sur le territoire de la municipalité. De ces

² Cette donnée erronée provient du Profil de recensement de 2016, à partir de données échantillon (25 % de la population).

logements, 115 (79 %) sont occupés par des résidents habituels (donc 40 sont des maisons secondaires ou chalets.) Tous les résidents (100 %) sont propriétaires de leur logement.

Tous les logements recensés sont des maisons individuelles. La part de maisons avec 4 chambres ou plus est de 30,8 %, tandis que 38,5 % des logements ont 3 chambres. Le reste des logements ont 2 chambres (30,8 %).

Aucun logement ne nécessite de réparations majeures. Une proportion de 88 % des logements a été construite avant 1991. Il y a une différence moyenne de 31 ans entre l'année de construction des bâtiments et leur année d'apparence. Entre 2010 et 2019, il y a eu un investissement moyen de 232 057 \$ par année en construction et rénovation résidentielle dans la municipalité.

Compte tenu de sa petite population, les projections de population ne sont pas disponibles à l'échelle de la municipalité. La taille moyenne d'un ménage est de 2,3 personnes par ménage, donc afin de maintenir ce taux, il faut un minimum de 115 logements.

Depuis 2009, East Hereford offre des subventions pour les propriétaires-occupants. Ces subventions encouragent l'achat ou la construction d'une résidence unifamiliale neuve, ou pour la construction d'un immeuble à caractère résidentiel. La municipalité d'East Hereford a actuellement un terrain à offrir gratuitement pour la construction d'une maison unifamiliale, à condition que la construction soit faite, par le propriétaire occupant, dans les deux ans suivant l'acquisition du terrain.

1.5- Portrait des logements sociaux, organismes sans but lucratif et coopératives d'habitation

Les logements en coopérative et OSBL permettent l'accès à un logement de qualité à un prix plus abordable que le marché privé. Ceci est particulièrement vrai pour les personnes à faible revenu qui peuvent aussi accéder à des programmes d'aide et de subvention de la Société d'habitation du Québec.

Dans la MRC de Coaticook, il y a un total de 120 d'habitations à loyer modique (HLM), gérées par l'Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook. Ces logements se trouvent à Coaticook (66), Compton (24), Martinville (15) et Waterville (15). Pour chaque 1000 logements privés dans la MRC, il y a 15 logements sociaux. Ceci est égal au taux estrien (15 HLM pour 1000 logements privés).

L'ensemble des coopératives d'habitation dans la MRC se trouvent dans les municipalités de Waterville et Coaticook :

- La Coop des Prés se trouve à Waterville. Il s'agit d'un projet de condos en coopérative de propriétaires, de tailles variables. Il est composé de quatre quadruplex, pour un total de 16 logements.
- La coopérative les Habitations Place Morgan à Coaticook compte 7 appartements, 2 pour familles et 5 pour personnes seules.
- La coopérative d'habitation Les Riverains de Coaticook compte 12 appartements.
- La coopérative d'habitation des Travailleurs de Coaticook compte 17 appartements.

On trouve également à Coaticook un OBNL de logements, les Habitations Hestia qui offrent 20 appartements adaptés pour personnes handicapées.

Il y a un total de 179 logements en OSBL et coopératives, et 122 (68 %) de ces logements se trouvent à Coaticook.

1.6- Portrait des résidences pour aînés

Dans la MRC, on compte six résidences pour aînés, dont quatre sont situées dans la ville de Coaticook, une à Waterville et une à Compton. Il y a 374 unités dans la ville de Coaticook, 20 unités à Waterville et 59 à Compton, pour un total de 452 unités pour aînés. Cependant, la majorité de ces unités ne sont que des chambres, simples ou doubles, et non des appartements complets. Finalement, on compte seulement 162 appartements pour aînés dans ces résidences.

Coaticook

La résidence Les Jardins du Parc à est une résidence à but lucratif qui offre 52 logements locatifs. Cependant, 8 de ces 52 appartements n'ont pas la certification RPA.

La Maison Familiale de Coaticook est une résidence à but lucratif qui offre 99 unités locatives pour aînés autonomes et semi-autonomes. On y compte onze chambres simples, huit chambres doubles et 80 appartements.

La Résidence Boiscastel est une résidence à but lucratif qui offre 92 unités locatives pour aînés. Il y a 68 chambres simples et 24 chambres doubles. Il n'y a pas de logements individuels privés dans cette résidence.

La Résidence du Bel-Âge de Coaticook est une résidence à but lucratif qui compte 22 unités locatives pour aînés dont 6 de ces unités sont des chambres simples, 8 sont des chambres doubles et 8 sont des appartements.

Compton

Le Manoir de Chez Nous est une résidence à but lucratif qui offre 59 unités locatives dont 28 de ces unités sont des chambres simples, 9 des chambres doubles et 22 sont des appartements.

Waterville

La Résidence du Manoir Gale est une résidence à but lucratif qui offre 22 chambres simples à des personnes âgées autonomes ou semi-autonomes. Il n'y a pas d'appartement dans cette résidence.

1.7- Parc de logement d'autres territoires

Afin de mieux comprendre la situation du logement dans la MRC de Coaticook, un bref portrait de l'offre d'habitation sur certains territoires estriens ayant des situations semblables à celle de la MRC a été réalisé.

Tableau 5 : Types de logement par MRC, 2016

Recensement 2016	MRC du VSF		MRC du HSF		MRC des Sources		MRC de Coaticook	
Population	30 686	100 %	22 335	100 %	14 286	100 %	18 497	100 %
Nombre de logements privés, résidence habituelle	13 015	100 %	9580	100 %	6480	100 %	7820	100 %
Maison individuelle non attenante ³	9395	72,2 %	7555	78,9 %	4430	68,4 %	5530	70,7 %
Maison jumelée ⁴	295	2,3 %	155	1,6 %	60	0,9 %	235	3 %
Maison en rangée ⁵	85	0,7 %	30	0,3 %	30	0,5 %	55	0,7 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex ⁶	990	7,6 %	690	7,2 %	720	11,1 %	465	5,9 %
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	2080	16,0 %	965	10,1 %	1120	17,3 %	1465	18,7 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

En complément, consulter [l'annexe 2](#) qui présente des données comparatives pour quelques municipalités de l'Estrie.

³ Logement individuel non joint à aucun autre logement ou construction, entourée d'espaces libres et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous.

⁴ Un de deux logements réunis côte à côte (ou de l'arrière à l'arrière) par un mur commun, mais non joint à aucun autre logement ou construction et n'a aucun logement au-dessus ou en dessous et les deux unités réunies sont entourées d'espaces libres.

⁵ Logement dans une rangée d'au moins trois logements réunis côte à côte, sans aucun autre logement au-dessus ou en dessous.

⁶ Un de deux logements superposés qui peut être ou ne pas être attaché aux autres logements ou immeubles.

2^e partie : analyse des tendances du marché estrien en habitation

2.1- Méthodologie

Afin de rendre compte avec justesse des tendances du marché estrien en habitation et, plus spécifiquement des tendances affichées par la MRC de Coaticook, nous avons réalisé une analyse des plans de développement de huit des 12 municipalités⁷ de cette MRC. Ceci permettra au lecteur de bien cerner les actions privilégiées sur le territoire de chacune des municipalités ainsi que la place occupée par l'habitation. Les faits saillants issus de l'analyse des plans de développement présentent les intentions concrètes et la stratégie d'ensemble des municipalités.

Nous avons, par la suite et en complément, mené des entretiens téléphoniques individuels auprès de personnes clés⁸, afin de documenter :

- le développement, les demandes et les propositions des promoteurs immobiliers en habitation;
- les avantages concurrentiels ainsi que les désavantages représentés par les MRC de Coaticook, en lien avec l'habitation.

Nous avons réalisé 24 entretiens individuels⁹ à partir d'une liste de personnes clés qui nous a été proposée par le comité de pilotage mis sur pied pour la réalisation de l'étude. Ces entretiens, réalisés entre le 29 avril et le 19 juin 2020, nous ont permis d'atteindre la saturation de l'information¹⁰ et donc, de nous assurer d'une représentativité des résultats obtenus.

Ces 24 entretiens individuels ont été menés auprès des directions générales ou des urbanistes des MRC de Coaticook, des Sources, du Val-Saint-François et du Memphrémagog; des directions générales ou urbanistes des municipalités de Coaticook, de Barnston-Ouest, de Dixville, d'East Hereford, de Martinville, de Saint-Herménégilde, de Saint-Venant-de-Paquette, de Stanstead et de Waterville; de la direction de l'office municipal d'habitation (OMH) de La Vallée; de l'agente de développement local et communication de la Société d'aide au développement des collectivités (SADC); de la direction de la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie; de deux promoteurs immobiliers couvrant l'Estrie et notamment la MRC de Coaticook; de deux propriétaires de parc immobilier couvrant l'Estrie et notamment la MRC de Coaticook; de deux courtiers immobiliers; d'une direction d'une Corporation de développement communautaire en Estrie et d'une organisatrice communautaire en Estrie.

Afin de compléter le portrait, une analyse des statistiques de ventes d'immeubles en Estrie et dans la MRC a été réalisée en deux parties : une première à partir des ventes répertoriées dans les registres des évaluateurs de la MRC de Coaticook, et une deuxième à partir des ventes réalisées par un courtier immobilier, comparativement à l'Estrie et l'Estrie hors Sherbrooke.

⁷ Seules 8 des 12 municipalités avaient un plan de développement établi récemment.

⁸ La liste des personnes clés nous a été proposée par le comité de pilotage mis sur pied pour les besoins de cette étude.

⁹ En raison du contexte lié à la pandémie, nous n'avons pas été en mesure de joindre l'ensemble des personnes clés proposées par le comité de pilotage.

¹⁰ Il s'agit là du critère méthodologique de représentativité des résultats pour toute étude qualitative.

2.2- Tendances générales

En Estrie et dans la MRC de Coaticook, l'unifamilial isolé prévaut, tant du point de vue des habitations existantes que de celui des développements à venir. Ce qui est encore plus vrai dans les zones agricoles (zonage vert), où la prédominance de la maison unifamiliale isolée se transforme en exclusivité. Précisons qu'en zone agricole la réglementation du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) et celle de la Commission de Protection du territoire agricole (CPTAQ) imposent ce type d'habitation. Par ailleurs, toute habitation supplémentaire sur une terre agricole fait partie intégrante de la terre. Ainsi, au moment de la vente de celle-ci, toute habitation supplémentaire devra y être incluse. Les possibilités de construction de résidences sont donc limitées.

Dans les **zones urbaines**, en dehors des zones agricoles, on retrouve de l'unifamilial ou du bifamilial. Dans certains périmètres urbains, on retrouve des multilogements et des logements sociaux. Dans la MRC de Coaticook, aucune disposition réglementaire n'est prévue quant au Schéma d'aménagement en zone urbaine. Cependant, des objectifs sont visés et ceux-ci relèvent d'une diversification des types d'habitation et d'une densification des milieux de vie. Dans certains cas, bien que l'atteinte de ces objectifs soit souhaitée, la taille ou l'absence des terrains, l'intérêt des résidents pour avoir un terrain de taille substantielle et/ou le refus des nouveaux résidents d'habiter dans un multiplex placent les municipalités dans l'impossibilité de développer des deux, quatre ou six logements.

2.3- Les plans de développement municipaux dans la MRC de Coaticook

Le **plan de développement** de nombreuses municipalités de la MRC de Coaticook n'inclut que l'unifamilial. Certaines municipalités y intègrent des maisons en rangée¹¹, des immeubles d'habitation et des logements sociaux, alors que d'autres municipalités n'ont aucun plan de développement d'habitations¹².

Une **lecture par municipalité** révèle que, au-delà de l'unifamilial, du multifamilial (quatre à six logements) se développe à **Coaticook** et que, bien que la demande de logements sociaux de 20 unités soit présente, les promoteurs immobiliers ne sont pas au rendez-vous (question de rentabilité).

Actuellement, deux coopératives ont un projet de rénovation à **Coaticook**.

À **Waterville**, un projet en trois phases est en cours de développement. La première phase prévoit le développement de maisons unifamiliales jumelées; la deuxième phase, des maisons unifamiliales isolées, alors que la troisième phase prévoit le développement de multiplex de quatre à six logements. Toujours à Waterville, une coopérative¹³ de propriétaires est en développement afin d'accueillir 16 familles.

¹¹ Il s'agit de maisons intégrées dans une rangée d'au moins trois maisons réunies côte à côte ou parfois réunies par un côté d'une maison et l'arrière d'une autre maison.

¹² Il s'agit des municipalités de Martinville, de Saint-Edwidge-de-Clifton, de Stanstead Est et de Waterville.

¹³ La formule coopérative de propriétaires facilite grandement l'accès à la propriété.

Une lecture plus globale laisse entrevoir le fait que :

1. Il semble que la formule coopérative se développe, autant pour les valeurs sociales qu'elle porte, pour le tissu social qu'elle procure, que pour les coûts de loyer ou d'achat d'une propriété qui sont moins élevés;
2. Les besoins en multiplex et en logements sociaux sont présents;
3. Rares sont les développements proposés par les promoteurs immobiliers, on assiste plutôt à des remplacements de maisons existantes (déconstruction et reconstruction) ou à des transformations de duplex en unifamiliales.

2.4- L'analyse des tendances récentes au niveau des ventes d'habitation

L'analyse a été réalisée à partir d'informations municipales issues des contrats disponibles dans le système des évaluateurs pour la MRC de Coaticook. Elles ont été complétées par des informations provenant des ventes réalisées par courtiers immobiliers en Estrie, dans la MRC de Coaticook et à Sherbrooke (Centris). Les données de ventes par courtiers immobiliers ne reflètent pas l'ensemble des ventes immobilières, mais permettent une comparaison avec l'Estrie.

Deux éléments sont à considérer dans l'analyse :

- Environ la moitié des transactions de ventes se sont faites par le biais d'un courtier immobilier au cours des dernières années dans la MRC;
- La valeur des résidences vendues par les courtiers semble plus élevée que celles vendues d'autres façons. L'information sur les prix de vente est donc à relativiser.

2.4.1- Analyse des tendances des ventes d'habitation dans la MRC de Coaticook

Selon les données des évaluateurs, c'est à Coaticook que l'on retrouve le plus grand nombre de ventes de résidences en 2019 avec 43 % des transactions, suivi par Compton (17 %) et Waterville (14 %). Cependant, lorsque l'on regarde la proportion d'unifamiliales vendues sur le nombre total d'unifamiliales, la proportion est plus importante dans les municipalités de Saint-Malo et East Hereford, suivi par Waterville et Coaticook.

Le prix médian des 278 résidences vendues dans la MRC en 2019 était de 165 000 \$ en 2019 et de 158 494 \$ en 2018. Cette valeur est beaucoup moins élevée dans les municipalités de l'Est de la MRC. Les prix de vente médians les plus élevés en 2019 étaient à Compton (194 000 \$), Stanstead-Est (192 500 \$) et Waterville (182 500 \$).

Tableau 6 : Ventes d'immeubles dans la MRC de Coaticook en 2019

Municipalité	Nombre de transactions	Proportion de transactions sur le nombre total dans la MRC	Proportion de maisons vendues sur le nombre total de maisons unifamiliales	Proportion de maisons vendues sur la population totale	Prix de vente médian
Barston-Ouest	6	2 %	1,8 %	0,7 %	185 500 \$
Coaticook	120	43 %	5,6 %	1,4 %	168 500 \$
Compton	46	17 %	4,7 %	1,5 %	194 000 \$
Dixville	6	2 %	2,4 %	0,9 %	129 600 \$
East Hereford	7	3%	7,0%	2,6%	75 000 \$
Martinville	5	2 %	3,6 %	1,1 %	95 244 \$
Stanstead-Est	10	4 %	4,1 %	1,7 %	192 500 \$
Sainte-Edwidge-de-Clifton	9	3 %	5,3 %	1,8 %	120 000 \$
Saint-Herménégilde	16	6 %	5,5 %	2,4 %	107 000 \$
Saint-Malo	13	5 %	7,0 %	2,7 %	68 000 \$
Saint-Venant-de-Paquette	2	1 %	4,4 %	2,1 %	73 000 \$
Waterville	38	14 %	5,8 %	1,8 %	182 500 \$
Total MRC 2019	278	100 %	5,0 %	1,5 %	165 000 \$
Total MRC 2018	243				158 494 \$

Pour la totalité des immeubles vendus dans la MRC, l'année de construction médiane était 1972 en 2019 et 1973 en 2018. On parle donc d'immeubles ayant plus de 45 ans. L'année de construction médiane des immeubles vendus varie énormément selon les municipalités, passant de 1900 à Dixville à 2003 à Martinville.

En ce qui concerne l'âge apparent médian des immeubles vendus, il était de 1984 pour la MRC en 2019 et de 1986 en 2018. Ce sont donc en général des immeubles n'ayant pas été rénovés depuis 35 ans qui se sont vendus. L'âge apparent médian des immeubles vendus dans les municipalités variait entre 1975 et 2003.

Tableau 7 : Âge médian des immeubles vendus par municipalité en 2019

Municipalité	Âge médian apparent des immeubles	Âge médian des immeubles
Barnston-Ouest	1984	1960
Coaticook	1983	1972
Compton	1989	1981
Dixville	1975	1900
East Hereford	1977	1930
Martinville	2003	2003
Stanstead-Est	1980	1964
Sainte-Edwidge-de-Clifton	1980	1970
Saint-Herméngilde	1985	1976
Saint-Malo	1982	1972
Saint-Venant-de-Paquette	1982	1923
Waterville	1982	1964
Total MRC 2019	1984	1972
Total MRC 2018	1986	1973

2.4.2 - Analyse des tendances de ventes par courtiers immobiliers, données comparatives

Les ventes de résidences unifamiliales réalisées par un courtier immobilier en 2019 dans la MRC de Coaticook représentent 4,5 % des ventes de l'Estrie, ce qui est un peu moins important que le poids démographique de la population de la MRC qui est de 5,7 %.

Le prix de vente médian dans la MRC de Coaticook est plus bas qu'en Estrie et à Sherbrooke. Il était de 178 000 \$ en 2019 comparativement à 200 000 \$ pour l'Estrie, et 205 000 \$ pour Sherbrooke.

La catégorie de prix de vente où il y a eu le plus de transactions en 2019 est celle entre 150 000 \$ et 200 000 \$, tant dans la MRC de Coaticook (30 %) qu'en Estrie (28 %) et à Sherbrooke (37,8 %). Par contre, dans l'Estrie hors Sherbrooke, c'est la catégorie des plus de 300 000 \$ qui a eu le plus grand nombre de transactions (24 %) suivi de la catégorie des 150 000 \$ à 200 000 \$. La deuxième catégorie la plus importante dans la MRC de Coaticook (18 %) était celle des 100 000 \$ et 150 000 \$ tout comme dans l'Estrie hors Sherbrooke.

On ne dénote aucune vente de copropriété dans la MRC de Coaticook en 2019 alors qu'elles étaient au nombre de 300 en Estrie, dont un peu moins de la moitié en Estrie hors Sherbrooke (141 transactions).

En ce qui concerne la vente de propriétés à revenus, on en dénombrait 7 en 2019 dans la MRC, soit 2,6 % des ventes estriennes, mais 7 % des ventes de l'Estrie hors Sherbrooke.

Tableau 8 : Ventes immobilières via un courtier immobilier, 2019

	MRC de Coaticook	Estrie	Estrie hors Sherbrooke	Sherbrooke (MRC)
Nombre d'unifamiliales	115	2 562	1512	1050
Prix médian	178 000 \$	200 000 \$		205 000 \$
Répartition des prix				
– moins de 100 000 \$	16 %	9 %	14 %	2 %
– entre 100 000 \$ et 150 000 \$	18 %	14 %	17 %	9 %
– entre 150 000 \$ et 200 000 \$	30 %	28 %	21 %	38 %
– entre 200 000 \$ et 250 000 \$	17 %	19 %	15 %	23 %
– entre 250 000 \$ et 300 000 \$	11 %	10 %	9 %	11 %
– plus de 300 000 \$	8 %	21 %	24 %	16 %
Copropriété	0	300	141	159
Prix médian		161 000 \$		155 000 \$
Propriétés à revenus	7	268	99	169
– duplex	3	143	60	83
– triplex	3	55	21	34
– quadruplex	1	57	15	42
– quintuplex	0	13	3	10
Terrain	11	301	252	49
Prix médian	57 000 \$	75 000 \$		85 000 \$

Municipalités où des terrains ont été vendus par courtier immobilier en 2019 : Coaticook (4), Sainte-Edwidge (1), Saint-Herménégilde (5), Waterville (1)

En 2019, les tendances de ventes d'unifamiliale en Estrie sont semblables aux tendances d'autres régions du Québec avec une majorité d'unifamiliales isolées (91 %) comparativement aux jumelés (7 %) et aux maisons en rangée (2 %). Les ventes dans la MRC de Coaticook en 2019 diffèrent légèrement avec 98 % d'unifamiliale, très peu de vente de maisons en rangée (2 %) et aucun jumelé.

Tableau 9 : Ventes de maisons unifamiliales par un courtier immobilier en 2019

	MRC de Coaticook		Estrie		Mauricie		Centre-du-Québec	
Total unifamiliales	115	100 %	2538	100 %	1972	100 %	873	100 %
- Jumelés	0	0 %	171	7 %	156	8 %	42	5 %
- Maisons en rangées	2	2 %	59	2 %	17	1 %	4	0 %
- Isolées	113	98 %	2308	91 %	1799	91 %	827	95 %

Finalement, peu de terrains dans la MRC ont été vendus par l'intermédiaire d'un courtier immobilier en 2019. Ces ventes représentaient 3,7 % des ventes de terrains en Estrie alors que celles de l'Estrie hors Sherbrooke représentaient 84 % des ventes. On constate que proportionnellement, très peu de terrains ont été vendus en 2019 dans la MRC comparativement au reste de l'Estrie hors Sherbrooke. De plus, ils l'ont été à un prix (57 000 \$) considérablement moins élevé que le prix médian en Estrie (75 000 \$) et à Sherbrooke (85 000 \$).

En **2018**, les ventes de propriété ont suivi des tendances semblables :

- Les ventes d'unifamiliales étaient proportionnelles au poids démographique de la MRC (5,4 % des ventes estriennes pour 5,7 % de la population);
- Le prix de vente médian était de 170 000 \$ dans la MRC, 195 000 \$ en Estrie et de 205 000 \$ à Sherbrooke;
- La catégorie de prix de vente où l'on retrouve le plus de transactions est celle des 150 000 \$ à 200 000 \$ partout sauf en Estrie hors Sherbrooke;
- La deuxième catégorie était celle des 100 000 \$ à 150 000 \$ dans la MRC alors que la catégorie de 300 000 \$ et plus dominait en Estrie et en Estrie hors Sherbrooke.
- Deux copropriétés ont été vendues dans la MRC de Coaticook en 2018 alors qu'elles étaient au nombre de 290 en Estrie, dont un peu moins de la moitié en Estrie hors Sherbrooke (131 transactions);
- En ce qui concerne la vente de propriétés à revenus, on en dénombrait 5 en 2018 dans la MRC, deux de moins que l'année précédente;
- Finalement, comme en 2019, peu de terrains dans la MRC ont été vendus par l'intermédiaire d'un courtier immobilier soit seulement 7. Ces ventes représentaient 2,5 % des ventes de terrains en Estrie et seulement 3 % des ventes de terrains en Estrie hors Sherbrooke. De plus, ils l'ont été à un prix médian (43 375 \$) beaucoup moins élevé que le prix médian en Estrie (58 000 \$) et à Sherbrooke (85 000 \$).

Des données comparatives pour des MRC de l'Estrie en 2018 et 2017 permettent de constater que la proportion des ventes de maisons unifamiliales par courtiers immobiliers correspond assez bien à leur proportion de population dans l'Estrie. Le prix médian des propriétés vendues dans la MRC de Coaticook est semblable à celui dans la MRC du Val-Saint-François et considérablement plus élevé que dans les MRC du Haut-Saint-François et des Sources.

Tableau 10 : Ventes d'unifamiliales par un courtier immobilier en 2018 et 2017 dans 5 MRC de l'Estrie

			2018			2017		
	Population 2018	% pop. l'Estrie	Nb de vente	% de l'Estrie	Prix médian	Nb de vente	% de l'Estrie	Prix médian
Estrie	325 476	100 %	2 374	100 %	195 000 \$	2 359	100 %	185 250 \$
MRC de Coaticook	18 598	5,7 %	129	5,4 %	170 000 \$	103	5,5 %	175 000 \$
MRC du HSF	22 618	6,9 %	161	6,8 %	136 000 \$	196	8,3 %	138 450 \$
MRC du VSF	31 037	9,5 %	222	9,4 %	180 000 \$	226	9,6 %	169 450 \$
MRC des Sources	14 314	4,4 %	101	4,3 %	118 000 \$	139	5,9 %	111 750 \$

En 2020, les ventes par courtiers se sont transformées, créant une rupture avec les tendances du passé. Selon un courtier spécialisé dans la région de Coaticook, l'inventaire de maison à vendre est environ la moitié de l'inventaire de 2019. Les maisons et terrains qui étaient à vendre depuis une longue période trouvent preneur. La demande dépasse l'offre de façon très importante. Cette tendance est probablement un effet du confinement imposé par la pandémie de la COVID-19. Le nombre d'unifamiliales vendues entre janvier et septembre 2020 est supérieur de 19 %, une augmentation comparable à l'Estrie. Le prix médian de 312 500 \$ dans la MRC de Coaticook comparativement à 250 000 \$ en Estrie. En ce qui concerne le nombre de ventes d'unifamiliales vendues en Estrie hors Sherbrooke, il a augmenté de 26 %.

Tableau 11 : Ventes par courtier immobilier, janvier à septembre

	MRC de Coaticook 2020	MRC de Coaticook 2019	Estrie 2020	Estrie 2019	Estrie hors Sherbrooke 2020	Estrie hors Sherbrooke 2019
Nombre d'unifamiliales	112	94	2343	1960	1478	1170
Prix médian	210 000 \$	178 250 \$	225 000 \$	200 000 \$		
Répartition des prix						
– moins de 100 000 \$	14	18	9 %		14 %	2 %
– entre 100 000 \$ et 150 000 \$	14	13	14 %		17 %	9 %
– entre 150 000 \$ et 200 000 \$	23	30	28 %		21 %	38 %
– entre 200 000 \$ et 250 000 \$	30	15	19 %		15 %	23 %
– entre 250 000 \$ et 300 000 \$	16	12	10 %		9 %	11 %
– plus de 300 000 \$	15	6	21 %		24 %	16 %
Propriétés à revenus	7		268		99	169

2.5- Les tendances anticipées pour les prochaines années

Les **propriétés unifamiliales à coût peu élevé/concurrentiel** avec garage et terrain de taille significative font partie de la demande qui se dessine pour les prochaines années. Actuellement, il est possible d'acheter une maison détachée dans la MRC de Coaticook pour le prix d'un jumelé à Sherbrooke.

Le coût moyen d'une maison unifamiliale isolée dans la MRC de Coaticook se situe entre 160 000 \$ et 200 000 \$. Les **maisons de campagne à moins de 225 000 \$** et les bungalows¹⁴ seront aussi en demande¹⁵. Actuellement, la demande pour les maisons de campagne est forte, mais il n'y en a pas beaucoup sur le marché de la vente.

Au-delà de la demande, certains constats se posent quant à de **faibles disponibilités** :

1. de condos en location ou pour achat;
2. de logements avec ascenseur et garage sous terrain, entre autres pour les aînés, type de logements que l'on retrouve à Sherbrooke et à Magog;
3. de logements sociaux, la demande est très forte en Estrie, mais l'ampleur du zonage agricole limite ce type de développement. La ville de Coaticook pourrait permettre le développement de logements sociaux si des promoteurs immobiliers se proposaient (rentabilité des projets);
4. de logements de qualité et abordables, pour les étudiants, les travailleurs et les aînés, ainsi que pour les familles avec trois enfants et plus (qui ont besoin de grands logements).

La tendance de développement prévue pour les prochaines années ne permettra pas de répondre aux **besoins des aînés**, alors que la population est vieillissante. La situation est notamment en lien avec la réglementation, la disponibilité de terrains et l'absence de propositions de la part des promoteurs immobiliers, dont la perception est que les projets de multilogements ne sont pas rentables.

Du côté des **personnes immigrantes**, donc de nouveaux arrivants au Québec, la demande est à propos de maisons à coût moins élevé, avec plusieurs chambres ou de logements abordables et de qualité pour des familles.

La croissance en popularité du **télétravail** à la suite de la crise sanitaire de la COVID-19 fait en sorte qu'énormément de gens quittent les milieux urbains pour s'installer dans des endroits plus ruraux. À cet égard, la MRC de Coaticook se voit désavantagée à cause de l'absence d'internet haute vitesse et d'un réseau 4G à plusieurs endroits sur son territoire.

¹⁴ Maison unifamiliale de plain-pied.

¹⁵ Ces maisons de campagne seront notamment recherchées par les préretraités.

2.6- Le positionnement de la MRC de Coaticook dans le marché estrien de l'habitation

Les principaux **avantages** de la MRC de Coaticook se situent au niveau :

- Du coût moins élevé des loyers, des terrains et des maisons avec ou sans garage;
- De la taille des terrains, taille assez significative qui place les voisins à bonne distance physique;
- De la facilité de transport depuis le prolongement de l'autoroute 410 qui augmente l'attractivité de la municipalité de Compton, entre autres, puisqu'elle est située entre Coaticook et Sherbrooke.

Concernant les **désavantages**, ils varient d'une municipalité à l'autre.

Pour pratiquement toutes les municipalités :

- L'état des maisons situées dans certains quartiers (maisons moins attrayantes, d'apparence moins belle, etc.);
- L'absence de gros centres commerciaux et de cinémas, alors que l'on recherche aussi un milieu de vie et non pas seulement une maison ou un logement.

Pour plusieurs des municipalités:

- La distance géographique par rapport à Sherbrooke (un des deux conjoints travaille quasi systématiquement à Sherbrooke);
- La situation géographique de terrains à distance importante des services de proximité;
- La couverture d'internet haute vitesse;
- Une couverture incomplète pour les cellulaires;
- Une faible diversification économique qui, entre autres éléments, ne propose pas un large éventail d'emplois et divers niveaux de salaire.

2.7- Synthèse des constats

2.7.1- Ce que les chiffres des dernières années nous disent

- Les ventes d'immeubles au cours des dernières années se sont faites principalement à Coaticook, Compton et Waterville.
- Ce sont presque exclusivement des maisons unifamiliales isolées qui se sont vendues dans la MRC de Coaticook.
- Les prix de vente sont moins élevés dans la MRC de Coaticook qu'en Estrie. Le prix de vente médian est par contre plus élevé que dans les MRC du Haut-Saint-François et des Sources.
- Les maisons qui se vendent dans la MRC ont un âge médian de près de 48 ans et l'âge médian apparent d'environ 35 ans.
- Les courtiers immobiliers vendent très peu de terrains.

2.7.2- Ce que les gens nous disent

- Les gens recherchent des unifamiliales à prix concurrentiel, sur un terrain de grandeur significative.
- Il y a une grande demande pour les maisons de campagne, mais peu d'offres sur le marché.
- On trouve peu de terrains disponibles et parfois les dimensions ne correspondent pas à la demande.
- Il existe des besoins pour des multiplex en milieu urbain :
 - Besoins de logements abordables pour les étudiants, les aînés et les travailleurs.
 - Besoins de logements pour les familles (plus grands).
 - Besoins de logements sociaux.
- Actuellement, il y a peu de développement immobilier sur le territoire, mais plutôt des remplacements (déconstruction et reconstruction) et des transformations d'immeubles.
- Les condominiums sont en très petite quantité, pour achat ou location.
- Le développement résidentiel est limité par le zonage agricole.
- L'absence d'internet haute vitesse et d'un réseau cellulaire à plusieurs endroits sur le territoire est un facteur qui peut freiner l'engouement pour la région qui se fait sentir depuis le début de la pandémie de la COVID-19.

2.8- Quelques pistes de solution issues des entretiens

Du point de vue de **membres du personnel des municipalités**, il serait intéressant de **requalifier** des bâtiments pour un remplacement par des logements aux étages (le rez-de-chaussée serait commercial), particulièrement dans les centres-villes (tels que celui de Coaticook). Cette requalification diversifierait l'offre, augmenterait la densification et offrirait un milieu de vie attrayant, à proximité des services.

Certains **membres du personnel des municipalités** considèrent qu'une des pistes de solution résiderait dans des **ajustements à la réglementation** puisqu'il y a une différence entre les normes de lotissement actuelles (dimensions des terrains pour bâtir) et les développements sur de plus petits terrains pour des maisons en rangée ou des maisons avec des aires communes.

En regard du faible nombre de terrains disponibles pour la construction résidentielle et du grand nombre de terrains en jachère, certains **représentants du domaine immobilier** considèrent que le **changement de zonage** pourrait représenter une piste de solution.

3^e partie : Évaluation des besoins et des enjeux ayant trait à l'habitation dans la MRC

3.1- Méthodologie

Afin d'atteindre l'objectif du volet 3, qui consistait de cibler les besoins de la MRC en termes de logements et réfléchir à des pistes de solutions, nous avons réalisé des portraits sociodémographiques des municipalités et des entretiens semi-dirigés pour connaître les besoins de différents milieux.

Portraits sociodémographiques : Extraction et analyse des données sociodémographiques des municipalités afin d'avoir un portrait de la population.

Entretiens semi-dirigés : Des entretiens semi-dirigés ont été tenus auprès de 13 intervenants dans la MRC de Coaticook.

Limites de l'étude

Malgré la variété de milieux qui ont été rejoints, le nombre de participants aux entretiens était limité. Comme les entretiens ont été faits pendant l'été, certaines personnes étaient difficiles à rejoindre ou n'ont pas répondu à l'appel à participation. Ceci a été particulièrement le cas pour des personnes qui représentent les intérêts de la classe moyenne et les entrepreneurs privés.

3.2- Les besoins des populations de la MRC de Coaticook

Afin de bien comprendre les besoins en logements de différents groupes de population sur le territoire de la MRC, nous avons effectué treize entretiens semi-dirigés auprès d'intervenants et de contacts clés dans plusieurs milieux. Les populations visées étaient les jeunes familles, les personnes âgées, les populations vulnérables et finalement les jeunes adultes (16 à 35 ans). Les résultats des entretiens ont été regroupés par groupe de population, afin de faire émerger les besoins quant à l'accessibilité du logement, l'*abordabilité*, les types de logements disponibles et les milieux de vie. La prochaine section présente des tendances qui ont émergé auprès de l'ensemble des différentes populations, suivie des besoins propres à chacune.

3.2.1- Tendances générales

Absence de choix de logements

Que ce soit pour les grandes familles, les personnes âgées, les jeunes ou les personnes seules, l'ensemble des intervenants et participants à l'étude ont exprimé qu'il y avait une pénurie de logements sur le territoire.

Propriétaires

Pour les personnes qui cherchent à acheter une maison unifamiliale, on manque d'options et on doit faire des compromis. Les compromis se font souvent à propos de l'état de la maison ou de sa localisation.

Locataires

La rareté des logements locatifs a été soulevée comme le plus grand enjeu. Les nouvelles personnes qui arrivent dans la MRC cherchent souvent à louer, avant d'investir dans l'achat d'une propriété. Pour les nouveaux travailleurs, ou les travailleurs saisonniers, l'ajout de logements temporaires ou à court et moyen terme serait nécessaire. Cependant, l'offre de logements est limitée. Chez les personnes qui cherchent à louer, que ce soit une maison ou un appartement, il y a un manque de variété, en termes de taille des logements, des loyers convenables aux budgets, des gammes de logements, et de leur localisation. Lorsqu'on change de logement, les locataires doivent souvent se contenter de quelque chose de trop cher, trop petit ou parfois même insalubre.

Locataires à faible revenu

Pour ce qui a trait aux logements sociaux, il y a des listes d'attente pour y accéder, en plus d'être réservés à des clientèles âgées de 50 ans et plus. Ces logements sont adéquats pour des personnes seules et des couples. Il y a actuellement un projet de logements sociaux pour familles en construction, qui ajoutera une vingtaine de logements (10x4 ½ et 10x5 ½) au parc de logements de la MRC.

Accès à l'information et l'offre de logements disponibles

Il est difficile de trouver de l'information sur les logements à louer dans la MRC. Les propriétaires affichent leurs logements disponibles en utilisant de nombreuses plateformes en ligne, mais font aussi des affichages dans les fenêtres. On partage aussi l'information de manière plus informelle à travers le bouche-à-oreille dans la communauté. La recherche de logement est donc un processus énergivore, qui implique la consultation de plusieurs endroits différents, peu importe la clientèle. On a exprimé un besoin pour une plateforme qui devient la ressource première pour les logements à louer sur le territoire, afin d'éviter de parcourir plusieurs plateformes différentes.

3.2.2- Les besoins des familles

Pour les familles, on priorise un logement qui est d'une taille convenable pour la famille, donc un minimum de trois chambres (5 ½). Les familles priorisent aussi la proximité et l'accessibilité des écoles, des services de santé, des bibliothèques et des parcs. Pour les appartements, les logements doivent aussi être bien isolés afin de réduire les nuisances et le bruit.

Familles propriétaires

Chez les familles qui cherchent à s'acheter un logement, on cherche souvent une maison assez grande pour sa famille. Même pour les familles plus aisées, c'est souvent difficile de trouver une maison qui est à son goût et dont la proximité des écoles et des services est convenable. Pour les achats de propriété, on rapporte que les propriétés achetées sont parfois des « projets » (de rénovation), et impliquent d'autres investissements en temps et argent de la part des nouveaux propriétaires. Certaines externalités, tel que le prix du kilométrage et le prix des aliments est aussi plus élevé pour les familles qui doivent s'éloigner pour se loger.

Familles locataires

Les familles locataires ont plus de difficulté à se trouver un logement, puisqu'il y a peu de logements locatifs, autant les appartements que les maisons à louer. Ce sont surtout les familles nombreuses, puisque les grands logements (5 ½ et plus) se font rares. Compte tenu de l'offre limitée, les familles ont de la difficulté à trouver des logements qui sont suffisamment près des services et des écoles.

Chez les familles locataires, les familles avec des enfants font souvent face à la discrimination de la part des propriétaires et d'autres locataires. Dans la recherche de logement, les familles avec des enfants sont souvent perçues comme une nuisance et on présume qu'ils sont des locataires bruyants. Les propriétaires craignent une nuisance au voisinage. Cette discrimination est particulièrement ressentie chez les familles monoparentales.

La difficulté de se trouver un logement abordable fait en sorte que les familles locataires vont parfois déménager dans un logement insalubre ou qui manque d'entretien. Ce manque d'entretien finit par coûter cher au locataire. Par exemple, les frais d'électricité et de chauffage doivent être assumés par le locataire quand l'isolation est insuffisante ou dégradée.

Milieux de vie et la proximité des services

La proximité de la nature et la campagne est bien valorisée par les familles dans la MRC. Cependant, certains milieux ont des lacunes quant aux besoins réguliers des enfants. Les services recherchés par les familles ne se trouvent pas dans toutes les communautés de la MRC. Certains milieux ont des écoles, des services de garde et des soins de santé à proximité. Les municipalités et villages peu peuplés n'ont pas tous les services de proximité recherchés par les familles. Les déserts alimentaires et la nécessité de faire un long trajet pour accéder à l'épicerie sont aussi une préoccupation pour les familles.

3.2.3- Les besoins des aînés

Les besoins des aînés en matière de logement sont variables, selon leur mode de vie, budget, et autonomie. Par aîné, on se réfère aux personnes âgées de 65 ans et plus. Les tendances chez les aînés sont en évolution, d'autant plus avec le phénomène du vieillissement de la population. L'expérience du vieillissement est propre à chaque individu et nécessite donc une variété dans l'offre de logement. Cette variété répond aux besoins des différentes étapes de vieillissement, les variations dans les réalités socioéconomiques des aînés, et les besoins sociaux.

L'échantillonnage des entretiens a permis de parler à des intervenants et des représentants de personnes âgées en milieu défavorisé et en milieu de classe moyenne. Lors des entretiens, on a exprimé qu'il manquait de logements pour les aînés, pour l'ensemble des niveaux socioéconomiques.

Quant au logement, le budget est souvent un enjeu pour les aînés qui cherchent à se loger dans des milieux avec des services et des soins. Certaines personnes retraitées dépendent d'une petite pension mensuelle et ont donc un budget limité pour leur logement, tandis que d'autres sont beaucoup plus aisés. Sur le territoire de la MRC, on a exprimé un besoin pour une augmentation du nombre de logements disponibles destinés aux aînés et que ces places soient abordables pour les gens à tout niveau de revenu. Les logements de milieu de gamme sont manquants, pour offrir une

option abordable pour les personnes qui ont des plus faibles revenus, mais qui sont considérées trop aisées pour les logements sociaux ou subventionnés. Ces personnes n'ont pas nécessairement les moyens pour les résidences privées pour aînés.

Au niveau des logements locatifs abordables, les options sont limitées et souvent difficilement adaptables aux besoins de mobilité des aînés. Comme il y a peu de choix, on doit souvent attendre après les propriétaires quand il y a des adaptations à faire.

Logements sociaux

Les habitations à loyer modique (HLM) sur le territoire de la MRC de Coaticook sont actuellement réservées à une clientèle âgée de 50 ans et plus, qui sont entièrement autonomes. Les politiques et les tendances dans le soin des personnes âgées dans les dernières années ont mené à un processus où on encourage les aînés à rester dans leur logement le plus longtemps possible et qu'on vient sur place livrer les soins. Dans la MRC de Coaticook, ce phénomène fait en sorte que les HLM doivent être adaptées au fur et à mesure pour les besoins changeants des résidents. Très souvent, la perte d'autonomie se fait dans le HLM, plutôt qu'être redirigé vers une résidence plus adaptée à cette réalité. À l'heure actuelle, on note qu'il manque une résidence pour les personnes vieillissantes à faible revenu en début de perte d'autonomie, entre le HLM et le centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD).

Les aînés qui quittent la MRC le font surtout par besoin de se rapprocher de services de santé plus spécialisés.

Une variété de besoins et désirs

En ce qui concerne les prix, on a besoin d'une plus grande variété d'options, pas seulement des résidences de personnes âgées. Certaines veulent rester dans leur maison, certaines veulent des appartements clé en main avec des ascenseurs, garages et services.

La proximité des proches et d'un réseau social a été exprimée comme un besoin chez certaines personnes âgées. L'option des logements intergénérationnels a été discutée comme une option intéressante, mais peu présente sur le territoire de la MRC. Par exemple, l'aménagement d'un appartement au sous-sol d'une maison unifamiliale permet de garder son intimité et son autonomie, en gardant la proximité de ses enfants et ses petits-enfants.

3.2.4- Les besoins des populations vulnérables

Le terme « populations vulnérables » fait référence aux populations qui ont des besoins particuliers. On parle ici de personnes très défavorisées, de personnes vivant avec des troubles psychosociaux et des enjeux de santé mentale, ainsi que des personnes vivant avec des handicaps et des limitations physiques.

Pour cette clientèle, l'accès à l'habitation dans la MRC de Coaticook est difficile. D'abord, le manque de logements locatifs sur le marché rend la recherche ardue et laborieuse. L'information à propos des logements disponibles est difficilement accessible, puisque l'information vient de beaucoup de sources différentes. Les propriétaires affichent leurs logements à louer sur des plateformes en ligne telles que Kijiji, Facebook Marketplace et lesPAC. Certains propriétaires n'affichent pas sur le web et on doit parcourir les rues pour trouver des affichages des logements à louer sur les immeubles directement.

Les logements sociaux et adaptés

Les logements en HLM et aux Habitations Hestia sont prisés, et il y a une liste d'attente afin d'y avoir accès. Pour les logements en HLM, l'Office d'habitation de la Vallée de Coaticook a entre 25 et 50 dossiers de candidature en traitement pour avoir accès à un logement, pour un total de 130 logements sur le territoire de la MRC. Lorsqu'un logement se libère, le nouveau locataire est choisi en fonction des besoins de la personne. La situation est la même aux Habitations Hestia, un organisme qui offre des logements adaptés pour des personnes en situation de handicap. La liste d'attente à Hestia se maintient à dix personnes. Lorsqu'un logement se libère, la personne est choisie en fonction de l'ampleur de ses besoins.

Les logements dans le marché privé

Pour ces populations, se trouver un logement dans le marché privé nécessite beaucoup d'efforts. En partant, il y a peu de logements disponibles, particulièrement dans la ville de Coaticook. La localisation est un enjeu important pour ces populations, puisqu'on a besoin d'être près de certains services, et pour la plupart, l'accès à la voiture privée est limité. La ville de Coaticook est donc favorisée par cette population puisque c'est possible d'y vivre sans voiture.

En plus de la rareté, les réalités budgétaires de ces populations font que très peu des logements disponibles seront dans leur budget. On a rapporté que les logements les plus abordables étaient souvent vétustes et manquaient d'entretien.

Les logements existants dans le parc de logements ont peu de variété, et ne répondent pas aux besoins de toutes ces populations. Chez certaines personnes, par exemple, une personne avec des troubles psychosociaux, la cohabitation n'est pas une option afin d'économiser de l'argent, et elle doit donc nécessairement habiter seule. Il existe peu de petits logements pour les personnes seules. Pour les familles défavorisées, il existe peu de logements assez grands pour une famille avec des enfants.

Pour les personnes qui ont des limites de mobilité ou utilisent un fauteuil roulant, les options de logement abordable sont d'autant plus limitées, puisque le logement doit nécessairement être au rez-de-chaussée, et doit être adapté pour permettre au fauteuil roulant de passer.

On a exprimé un besoin pour des logements d'urgence, des locations à court terme et à moyen terme, idéalement meublé. Avoir ce genre de logement offrirait une place sécuritaire pour les personnes qui se trouvent avec un besoin immédiat de se loger. L'Éveil, ressource communautaire en santé mentale a eu un logement d'urgence supervisé par le passé, mais ce service n'est plus offert.

3.2.5- Les besoins des jeunes (16-35 ans)

Chez les jeunes et les jeunes adultes, le manque de logements et le manque de variété d'options rendent le processus de se loger difficile. Lorsque les jeunes quittent le foyer familial, ils sont souvent à la recherche d'un petit logement, meublé ou semi-meublé (avec les électroménagers).

Pour les jeunes qui quittent la maison familiale, ils sont très souvent en situation financière précaire, avec un emploi au salaire minimum. Ils ont donc besoin de petits logements abordables.

Le milieu de vie dans lequel se trouve le logement n'est pas vraiment une priorité pour les jeunes. Les choix se font en fonction de ce qui est disponible et accessible.

Malgré l'aisance avec la technologie chez les jeunes, le processus de se trouver un logement en parcourant les différentes plateformes en ligne demeure un processus énergivore. La mise en place d'une seule ressource qui regroupe les logements disponibles dans la MRC a été mise de l'avant comme un besoin important.

3.3- Les grands constats

- Peu d'options, que ce soit pour l'achat ou la location. Les gens qui achètent ont plus de facilité, mais doivent souvent faire des compromis quant à l'âge et la localisation du logement.
- Il y a une pénurie de logements locatifs : se trouver un logement locatif abordable, salubre et de la bonne taille est un enjeu qui a été soulevé pour chacune des populations.
- Il y a une grande demande pour des logements sociaux (notamment à Coaticook). Plus spécifiquement des logements accessibles à tout groupe d'âge et de tailles variées (pour personnes seules et familles).
- On a exprimé un besoin pour du logement autre que des baux annuels ou du long terme. Par exemple, des locations à court terme et moyen terme pourraient servir aux gens qui sont temporairement sur le territoire. Cependant, il faut s'assurer que ce soit plus accessible et abordable que les locations pour vacanciers, telles que les maisons de campagne à louer sur Airbnb.
- Il y a un besoin généralisé pour l'accès à l'information concernant les logements disponibles. Ça se fait par plusieurs plateformes en ligne (tel que Kijiji, Facebook Marketplace, etc.), le bouche-à-oreille, ou l'affichage sur rue. On a exprimé un besoin pour une seule plateforme d'affichage de logements à louer pour faciliter le processus.
- L'accès au transport a souvent été identifié comme un enjeu supplémentaire, particulièrement par rapport à l'accès aux services et les coûts additionnels. L'accès à un véhicule privé et les distances importantes à parcourir pour accéder aux services sont très importants dans la recherche de logement.

Afin d'attirer et de retenir des familles sur le territoire de la MRC, on doit considérer les constats suivants :

- Il y a une pénurie de logements suffisamment spacieux pour loger des familles, particulièrement les logements locatifs.
- La discrimination est un enjeu pour les familles qui cherchent un logement, car les enfants sont perçus comme une nuisance ou bruyants. Ceci est particulièrement un enjeu chez les familles monoparentales.
- Pour les familles plus défavorisées, il est difficile de trouver un logement assez grand et salubre, qui est abordable. La salubrité et le manque d'entretien des logements finissent souvent par coûter plus cher aux locataires.

- Les familles ayant davantage de moyens financiers qui cherchent à acheter une propriété ont moins de difficulté, mais doivent souvent faire des compromis. On trouve difficilement un logement à son goût qui est à proximité des services et des écoles.
- Il y a peu de variété dans les maisons, et elles ne sont pas appréciées. On doit souvent acheter des « projets » par manque d'offre, où il faut mettre du temps et de l'argent. Il manque d'options « clé en main » sur le territoire.
- Les milieux de vie varient selon les communautés. À certains endroits, on trouve des services, des garderies, des soins de santé à proximité, mais ce n'est pas le cas de toutes les communautés/municipalités.
- L'accès aux soins de santé pour les enfants dépend des communautés. L'absence de ces services peut dissuader les familles de s'installer dans les milieux qui sont éloignés.
- L'accès à l'information est difficile pour se trouver un logement à louer, particulièrement pour les gens qui ne sont pas directement sur le territoire.

Dans les prochaines années, le poids démographique des personnes âgées de 65 ans et plus sera de plus en plus important. Afin de permettre à sa population de vieillir selon ses besoins et ses désirs, il faut tenir compte des constats suivants :

- Il y a une offre limitée pour les aînés dans la MRC, autre que les résidences pour aînés. Les logements sont souvent peu adaptés aux besoins des aînés ou vétustes.
- Quand un logement est disponible, il est souvent trop dispendieux. Les résidences privées ne sont pas abordables pour certains aînés.
- Dans les logements sociaux, ce qui existe n'est pas suffisant. Ils ne sont pas toujours adaptés aux besoins des aînés (plus de variété dans les tailles, des accessoires et infrastructures, quiétude des lieux, proximité des services, etc.).
- Il y a une demande pour une variété d'options pour les aînés, pas seulement des logements sociaux, des maisons de retraite et des résidences privées.
- On cherche et on préfère des logements à proximité des services, entre autres de santé.
- Les logements privés abordables disponibles nécessitent des adaptations pour être convenables aux aînés. Les propriétaires tardent souvent à faire les ajustements nécessaires pour rendre un logement accessible à un aîné.
- Il y a un besoin de logements spécifiquement pour les aînés en perte d'autonomie légère (un entre-deux entre le logement ou la maison et le CHSLD) pour toutes les classes de revenus. Il y a un besoin particulier pour les aînés qui sont trop aisés pour être éligibles pour les HLM, mais n'ont pas les moyens de se payer une place en résidence privée.
- Beaucoup d'aînés quittent pour Sherbrooke pour se rapprocher des soins spécialisés.

Les populations vulnérables sur le territoire ont des besoins particuliers. Malgré la présence de services adéquats pour beaucoup de personnes, le logement demeure un grand défi pour ces populations.

- La popularité et la liste d'attente des Habitations Hestia (un projet de logements adaptés avec services pour personnes handicapées) démontrent le besoin pour des logements adaptés. Ce qui existe sur le territoire est rare et difficile à adapter pour une clientèle vivant avec un handicap.
- Il y a actuellement 130 HLM sur le territoire de la MRC. Il y a à l'heure actuelle un projet de 20 logements pour familles en construction. Ce seront des 4 ½ et 5 ½ réservés à des familles à faible revenu.
- Il y a peu d'itinérance dans la MRC de Coaticook, mais il y a peu d'options pour les personnes sans domicile fixe. Ce sont des personnes qui ont des très petits revenus, et donc peinent à se loger dans la MRC.
- Les logements les moins dispendieux ont tendance à être concentrés dans le centre-ville de Coaticook. Afin d'éviter une ghettoïsation et une concentration de population défavorisée à un même endroit, on doit favoriser une mixité socioéconomique dans ce milieu.
- Il manque de logements adaptés pour les jeunes qui quittent leur milieu familial : il y a peu de petits logements abordables, semi-meublés.
- Les jeunes ont très souvent plus de difficulté à trouver des logements et signer un bail, car ils n'ont pas nécessairement de dossier de crédit.
- Ils ont très souvent des faibles revenus ou travaillent au salaire minimum, ce qui limite les options de logements qu'ils peuvent se payer.
- Les jeunes arrivent à se trouver des logements par les réseaux sociaux parce qu'ils sont habiles avec la technologie. Cependant, se trouver un logement demeure un processus énergivore, étant donné qu'on annonce les logements disponibles sur plusieurs plateformes.

4^e partie : Identification de pistes de solution

4.1- Méthodologie

Afin d'identifier des pistes de solutions concrètes et réalistes à la problématique du logement dans la MRC, il a été convenu de mettre à contribution des acteurs du développement dans la MRC de Coaticook.

Le travail s'est principalement réalisé à travers deux rencontres :

- Une première de co-analyse des résultats des trois études (parties 1 2 et 3 du présent rapport) pour bien s'approprier les données sur l'état de situation et en tirer des constats communs.
- Une deuxième rencontre pour identifier des recommandations et des pistes d'action pour améliorer la situation.

Un peu plus d'une trentaine de personnes d'horizons différents ont participé à ces rencontres : du secteur de la construction, de la gestion d'immeubles locatifs, du milieu communautaire, des agents immobiliers, des administrateurs municipaux, des intervenants sociaux, des gestionnaires de logements communautaires et sociaux, des représentants de diverses clientèles, etc.

4.2- Rencontre d'identification des problématiques

La première rencontre a eu lieu le 27 octobre 2020, par visioconférence. Les participants avaient reçu le rapport des trois premières études à l'avance afin d'en prendre connaissance. Le déroulement de la rencontre comportait trois grandes étapes soit :

- 1- Présentation des faits saillants, constats et informations incontournables issus de l'analyse croisée (Annexe 4).
- 2- Identification, en sous-groupes, des problématiques qui ressortaient des études et qui devraient être considérées.
- 3- Partage des résultats des travaux en grand groupe.

Avant de terminer l'atelier, les participants ont été invités à inscrire dans la boîte de messagerie le ou les constats qui leur semblaient les plus importants.

Les principales problématiques étant ressorties dans chacun des sous-groupes, l'échange subséquent en grand groupe ainsi que l'exercice de priorisation de fin de rencontre ont servi de matériel pour la réalisation d'un exercice de synthèse des problématiques dont le résultat est présenté au point suivant.

4.2.1- Synthèse des problématiques identifiées lors de l'atelier 1

a) Peu de terrains constructibles dans la MRC de Coaticook

- L'absence de terrains constructibles et les contraintes au développement dû au zonage : le zonage agricole qui entoure les périmètres urbains des municipalités et le zonage résidentiel qui permet seulement des maisons unifamiliales limitent le développement d'un parc de logement varié.
- Faire une demande pour changer le zonage agricole afin de disposer de plus de terrains constructibles est difficile.

b) Manque de logements locatifs pour toutes les clientèles

- Manque de :
 - Grands logements abordables et salubres pour les grandes familles;
 - Petits logements pour les personnes seules et les jeunes (étudiants et travailleurs);
 - Logements abordables pour les personnes défavorisées;
 - Logements adaptés pour les personnes handicapées;
 - Logements avec ou sans services pour les aînés, les personnes en début de perte d'autonomie, de tout niveau de revenu.
- En plus d'être rares, les logements sont souvent dans des immeubles vieillissants.
- Insuffisance de logements à prix abordables (coopératifs, communautaires et logements sociaux).
- La construction de nouveaux logements est difficile pour les promoteurs, car les prix des loyers dans la MRC sont moins élevés qu'ailleurs, ce qui engendre des revenus plus faibles pour les promoteurs, tandis que les coûts de construction sont élevés. Les projets de construction de logements locatifs sont donc difficilement rentables.

c) Offre limitée de propriétés pour l'achat

- Les acheteurs ont souvent très peu de choix.
- Les propriétés qui sont mises en vente nécessitent des rénovations ou d'autres investissements pour les mettre au goût du jour.
- Le marché immobilier s'est aussi resserré à la suite de la pandémie puisqu'on a vu une hausse de demande pour les propriétés en milieu rural. Il y a eu plus de transactions immobilières dans la MRC entre janvier et septembre 2020, comparativement à la même période en 2019. De plus, le prix de vente médian des maisons unifamiliales a augmenté de 31 750 \$ pendant cette même période. Cette augmentation est plus importante que l'augmentation des prix à Sherbrooke (19 000 \$) et dans l'ensemble de l'Estrie (25 000 \$).

d) Vieillessement de la population

- Selon les projections de population, la part de personnes âgées de 65 ans et plus sera en augmentation dans les prochaines décennies. En 2016, il y avait 3 757 personnes de 65 ans et plus sur le territoire de la MRC. On projette une augmentation de 1781 personnes dans ce groupe d'âge d'ici 2036, dont plus de la moitié auront 75 ans et plus, groupe d'âge plus susceptible d'avoir besoin de soutien.
- L'offre actuelle de logements pour aînés doit donc être bonifiée afin de répondre aux besoins grandissants de cette population. Sur le territoire de la MRC, il y a présentement 452 unités pour aînés, dont 162 sont des appartements complets.
- Il manque des logements pour les personnes âgées de tout niveau de revenu. Il y a un besoin particulier pour les personnes incapables de se payer une place dans les résidences privées pour personnes âgées, mais dont le revenu est trop élevé pour accéder aux logements sociaux.
- Il manque des logements pour les personnes qui sont en début de perte d'autonomie, des résidences et complexes d'appartement pour retraités, et des logements intergénérationnels.
- On doit s'assurer de répondre à la demande et offrir des options pour permettre aux aînés dans la MRC de vieillir dans le milieu de leur choix.

e) Distribution des services

- Il y a un besoin pour les services de proximité dans plusieurs milieux afin de les rendre attrayants pour que les gens aient le goût de les habiter.
- Afin de rendre des milieux intéressants pour de multiples clientèles, il faut en assurer l'accès.
- Une cartographie des services serait utile afin de localiser les milieux en manque de services.

4.3- Rencontre d'identification des pistes de solution

La deuxième rencontre sur l'identification des pistes de solution a eu lieu le 10 novembre 2020, par visioconférence. Les participants avaient reçu à l'avance la synthèse des problématiques identifiées lors de la première rencontre afin d'en prendre connaissance. Le déroulement de la rencontre comportait quatre grandes étapes soit :

- 1- Rappel des principales problématiques étant ressorties lors de l'atelier du 27 octobre 2020 (voir point 4.2.1).
- 2- Présentation d'initiatives inspirantes en lien avec ces problématiques – solutions mises en place ailleurs ([Annexe 5](#)).
- 3- Travail en petit groupe sur chacune des problématiques pour identifier des pistes de solution.
- 4- Partage des résultats en grand groupe et échanges.

4.3.1- Pistes de solution identifiées par les participants à l'atelier 2

Cette section présente les principales pistes de solution identifiées par les participants à l'atelier alors qu'ils étaient divisés en sous-groupe. Certaines de ces pistes de solutions sont très liées et parfois même se chevauchent, telles que le manque de logement locatif pour aînés et familles et les propositions de faire des projets d'habitation intergénérationnels.

a) Groupe de travail sur le peu de terrains constructibles dans la MRC de Coaticook

La nature agricole de la MRC de Coaticook a un effet sur le potentiel de développement résidentiel actuel. Le nombre de terrains disponibles pour la construction est limité par les périmètres urbains des municipalités, mais aussi, car à plusieurs endroits, les seuls terrains constructibles qui demeurent non construits sont de propriété privée. Comme il y a des terrains constructibles (même s'ils sont non disponibles), une demande pour changer le zonage agricole en résidentiel auprès de la Commission pour la protection des terres agricoles du Québec (CPTAQ) serait difficilement acceptée. Les pistes de solutions identifiées pour cet enjeu sont les suivantes :

- **Maximiser le potentiel à l'échelle des municipalités**

On propose de faire une cartographie des terrains constructibles et des différentes formes d'habitats dans chacune des municipalités de la MRC. Ceci permettrait de localiser les terrains constructibles et avoir un aperçu de la distribution du nombre et des types de logements existants.

De plus, on propose d'incorporer le logement dans les plans d'action des municipalités et d'encourager la proactivité des municipalités en termes de développement de logements.

- **Revoir la réglementation municipale**

La réglementation actuelle permet très souvent seulement les maisons unifamiliales ou de petits plex. Afin d'ajouter des logements sur les territoires restreints par le zonage agricole, on doit nécessairement densifier. La réglementation serait donc à assouplir pour permettre la construction d'immeubles avec un nombre plus élevé de logements. Par exemple, un immeuble à logement avec 6 à 8 logements plutôt qu'un triplex. Ce changement permettrait l'ajout de plus de logements sur le territoire et encouragerait les promoteurs à construire dans la MRC puisque ces projets sont plus rentables que des petits plex.

La réglementation actuelle ne permet pas de construire des immeubles rentables pour les promoteurs (au moins 6 à 12 logements). Par exemple, pour les aînés, il y a de la demande pour des logements pour aînés de grande qualité (donc plus coûteux), mais à cause des coûts élevés de construction, on doit nécessairement y avoir plus d'étages et de portes pour assurer une rentabilité.

Une autre manière de densifier serait de réviser le lotissement et faire de plus petits terrains, ce qui permettrait de construire plus d'habitations.

Incitatifs financiers de la part des instances municipales

Afin de développer selon les principes de densification, il est souvent nécessaire de démolir et nettoyer avant de reconstruire, ce qui est très coûteux. Il est suggéré que les autorités municipales offrent des terrains et propriétés à rabais à des promoteurs afin de permettre ce processus. L'investissement serait éventuellement amorti par les taxes foncières générées.

Quant aux terrains constructibles qui sont présentement de propriété privée, on doit conscientiser de l'enjeu et de la réalité actuelle. On a un besoin de terrains constructibles afin de loger la population de la MRC et d'y attirer d'autres populations. Afin de dynamiser le développement et dissuader les propriétaires de « s'asseoir » sur ces terrains, un outil comme la taxation pourrait inciter la vente de ces terrains. Ce genre de stratégie est possible là où les infrastructures municipales desservent le terrain. Malheureusement, pour bien des terrains en milieu non urbain et sans services, d'autres options doivent être envisagées.

Les promoteurs immobiliers sont actuellement peu intéressés par le potentiel dans la MRC de Coaticook. Une nouvelle réglementation qui permettrait la construction de plus grands immeubles, combinée à un incitatif financier, tels qu'un congé de taxes ou un prix de terrain avantageux, pourrait attirer plus de promoteurs et d'investisseurs.

Finalement, on doit réfléchir au fait que le prix des loyers actuels dans la MRC est en-dessous des montants nécessaires pour construire un immeuble à logements. Une aide financière de la part des municipalités et de la MRC pourrait diminuer les coûts pour les promoteurs et encourager la construction d'immeubles à logements locatifs.

b) Groupe de travail sur le manque de logements locatifs pour toutes les clientèles

La deuxième problématique identifiée lors de l'atelier du 27 octobre est celle du manque de logements locatifs, que ce soit pour les familles, les aînés, les personnes seules ou encore les jeunes. Les pistes de solution qui ont été discutées sont les suivantes :

- **Mettre en place des initiatives pour financer la construction de logements locatifs afin de rendre le processus rentable pour les promoteurs**
Les faibles loyers et les coûts d'acquisition de terrain et de construction élevés dans la MRC dissuadent les entrepreneurs de construire. La mise en place de programmes municipaux pourrait donc susciter la construction de multilogements et de maisons neuves pour répondre aux besoins de la population actuelle.
- **Favoriser la mise en place de coopératives d'habitation**
Le modèle de la coopérative d'habitation est une alternative au logement privé qui permet l'accès à un logement de qualité à un coût plus abordable. Il existe plusieurs coopératives déjà sur le territoire, particulièrement pour les 50 ans et plus. La MRC et les municipalités pourraient faire la promotion et offrir du soutien pour le développement d'initiatives de nouvelles coopératives.

- **Dons de terrains réservés pour le locatif par les municipalités**
Pour encourager les promoteurs immobiliers et investisseurs à venir construire des logements locatifs, les municipalités et MRC pourraient réserver les terrains disponibles à construire pour des habitations locatives afin de répondre à la demande.
- **Permettre d'autres formes d'habitation afin de densifier et d'ajouter des logements au parc**
Intégrer de nouveaux logements à des bâtiments existants, tels que les unités d'habitation accessoire, maison bigénérationnelle; réviser le zonage et la réglementation pour favoriser la densité.
- **S'assurer que ces développements s'inscrivent dans l'axe « développement durable »**
Voir à ce que les nouveaux bâtiments construits utilisent des pratiques de construction écologiques (écoconceptions) afin d'être plus écoresponsables dans leur construction, pour la consommation d'énergie des résidents ainsi que dans sa durée de vie. Par exemple, utiliser des modes de construction qui permettent de capter le carbone afin de réduire l'empreinte écologique de la construction de l'immeuble.

c) Groupe de travail sur l'offre limitée de propriétés pour l'achat

Cette problématique n'a pas été abordée dans les ateliers, car trop peu de participants l'avaient choisie comme préférence d'atelier.

d) Groupe de travail sur le vieillissement de la population

Le vieillissement de la population et le petit nombre actuel de logements destinés aux personnes âgées étaient identifiés comme une problématique significative pour la MRC dans les prochaines années. Afin d'offrir l'option aux aînés de la MRC de vieillir dans leur communauté, on doit être en mesure de leur offrir des logements qui répondent à leurs besoins, désirs et budgets. Afin d'offrir des logements plus nombreux et plus variés, les pistes suivantes ont été élaborées :

- **Encourager la création de coopératives d'habitation avec des services et des possibilités d'entraide entre locataires**
La coopérative pouvant prendre de multiples formes (intergénérationnel, aînés, familles, etc.) a été discutée comme potentielle piste de solution. Afin d'offrir des logements à une diversité de clientèle, des modèles intergénérationnels comme une coopérative d'habitation avec des services et des possibilités d'entraide entre les locataires pourraient répondre à plusieurs besoins présents dans la communauté. De plus, ce sont des milieux où on peut soutenir la vie active, la mise en forme et les activités, tel que le jardinage et des ateliers avec des outils pour bricoler et réaliser des projets.
- **Ajouter une variété de logements pour aînés, selon les besoins, désirs et budgets**
En plus d'ajouter des logements pour aînés dans le parc de logement, on doit diversifier l'offre, autant pour la variété de moyens financiers chez les personnes âgées que la variété de besoins. Il y a un besoin d'avoir des milieux ou des résidences qui permettent aux aînés d'y rester pendant toutes les phases du vieillissement, adaptables aux besoins changeants.

Explorer la possibilité de soutenir le privé pour construire des logements pour aînés de classe moyenne. Pour rendre ces projets rentables, il doit y avoir suffisamment d'unités dans le projet et un coût d'achat avantageux pour les investisseurs.

- **Les habitations intergénérationnelles**

Les habitations intergénérationnelles sont appréciées, puisqu'on propose à la fois une solution pour le maintien à domicile dans un contexte de rareté de terrains constructibles. En plus de changer la réglementation pour permettre ces habitations, on propose d'offrir une baisse de taxes pour les encourager.

- **Encourager le développement de logements adaptés au rez-de-chaussée dans toutes les constructions**

Il est beaucoup plus facile de prévoir des logements adaptés que de le faire dans le cadre de rénovation. Ces logements sont nécessaires pour les aînés qui perdent de la mobilité ainsi que pour les personnes handicapées.

e) Groupe de travail sur la distribution des services

Il est à noter qu'un groupe de travail issu du grand rassemblement sur l'attractivité de la région de Coaticook travaille déjà sur cette problématique. Les pistes de solutions identifiées dans la présente section leur seront transmises. Il est également à noter que certaines pistes de solutions relèvent d'intervenants nationaux et non locaux.

L'accès aux services est un facteur important quant à la décision de s'installer ou de rester dans un milieu. Certaines municipalités dans la MRC se sont trouvées dévitalisées et sans services, ce qui rend la vie plus exigeante et plus dispendieuse pour les personnes établies dans ces milieux. Afin de revitaliser et offrir des milieux de vie intéressants aux résidents actuels et futurs de la MRC, les pistes de solution suivantes ont été nommées :

- **Valoriser la vie communautaire dans les municipalités, développer les milieux de vie et offrir des points de services**

On doit valoriser la vie communautaire dans les municipalités, développer les milieux de vie et offrir des points de services dans des milieux plus éloignés. Il y a une concentration de plusieurs des services dans la ville de Coaticook, et moins d'énergie investie pour la vie communautaire dans les plus petites municipalités.

- **Transport en commun**

Une desserte en transport en commun bonifiée dans les centres de population éloignée. On propose avoir des voyages faits entre les grands centres d'emploi et les communautés plus éloignées avant et après les heures du travail (en matinée et en soirée).

- **Déserts alimentaires**

Afin d'offrir une offre alimentaire de qualité dans les plus petits milieux, qui est présentement manquante dans certaines municipalités, on propose le développement de services tels une caravane ou un marché mobile pour la vente de produits frais dans les villages. De plus, une valorisation et un investissement de la part des municipalités dans les services de proximité comme les dépanneurs et fruiteries sont souhaités afin d'éviter que ces clients se tournent vers les grandes surfaces plutôt que de fréquenter leurs commerces de proximité.

- **Services de proximité**
En lien avec la densification du logement, on doit encourager une densification qui permet le développement de services de proximité dans les plus petits milieux. Par exemple, offrir des services de loisirs communautaires, des services qui animent les milieux de vie et démontrer auprès des citoyens de différents organismes leur intérêt à se déployer ailleurs qu'à Coaticook.
- **Milieux de garde**
Il manque de milieux de garde dans les différentes municipalités. Ce service serait à développer, surtout dans l'optique de rendre la MRC intéressante pour de jeunes familles.
- **Internet et service cellulaire**
L'accès à internet haute vitesse est difficile et très dispendieux dans certains endroits de la MRC. Certaines parties de la MRC n'ont pas de couverture cellulaire.
- **Valoriser le centre-ville de Coaticook**
Faire des aménagements et la promotion pour y faire un milieu de vie dynamique, avec services, salles communautaires et activités.

4.3.2- Valeurs dans lesquelles mettre en œuvre les solutions

À la fin de l'atelier de travail du 10 novembre, les participants ont été invités à inscrire dans la messagerie de l'activité un ou deux mots représentant les valeurs dans lesquelles ils souhaitaient que les solutions soient mises en œuvre. Le nuage de mots suivants image le résultat de cet exercice.



5^e partie : Recommandations

Le travail réalisé dans le cadre du projet sur le logement dans la MRC de Coaticook comporte énormément d'informations, ce qui amène une certaine complexité pour en tirer des conclusions. La section suivante se veut le résultat d'un exercice d'analyse globale ayant permis de prendre du recul avec le comité de pilotage du projet pour identifier des recommandations pour la mise en œuvre des solutions ayant le plus de chance d'améliorer la situation.

5.1- Solutions à mettre en place

5.1.1- Zonage

Afin de protéger l'activité agricole dans la MRC, une très grande partie des terres sont zonées agricoles. Ceci limite le développement de nouvelles habitations à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des municipalités. Il existe des terrains constructibles, mais ils ne sont pas tous disponibles pour le développement. Dans le but de maximiser les terrains disponibles pour développer de l'habitation et répondre à la demande en logement, des solutions permettant la densification sont à mettre de l'avant.

Plusieurs actions pourraient être entreprises pour augmenter les chances que le privé contribue à l'augmentation du nombre de logements dans la MRC :

- a) Revoir le zonage de terrains disponibles pour de l'unifamiliale afin de permettre du bifamilial ou multifamilial. Porter une attention particulière à la mixité de type et de taille de logements dans les nouveaux développements.
- b) Sensibiliser les municipalités afin qu'elles permettent les habitations intergénérationnelles et qu'elles assouplissent leurs exigences afin de faciliter leur développement. Une maison intergénérationnelle ne génère pas beaucoup plus d'activités et d'impact sur l'environnement qu'une unifamiliale.
- c) Augmenter le nombre d'étages permis dans la construction de plex, avec outils urbanistiques pour conserver une harmonie visuelle, comme, par exemple, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- d) Augmenter le nombre de logements permis dans la construction de nouveaux multiplex.
- e) Permettre la présence de deux bâtisses sur les grands terrains (logements accessoires). L'absence de terrains disponibles et un besoin grandissant pour des logements pour aînés font réfléchir à l'idée des unités d'habitation autonomes sur les grands terrains, ce qui permet d'offrir un logement indépendant entre autres pour une personne aînée, sans trop l'éloigner de sa famille et de sa communauté.
- f) Dans les zones où c'est possible, diminuer la dimension des lots des terrains disponibles afin de densifier, tout en essayant de garder l'intimité des occupants potentiels (proposer des images modèles pour inspirer les propriétaires).

5.1.2- Terrains vacants

Encore une fois, comme il y a peu de terrains vacants, des efforts doivent être faits pour rendre disponibles ceux qui le sont pour le développement d'habitation.

- a) Géolocaliser tous les terrains vacants de la MRC afin d'en faire une analyse plus poussée et de trouver des stratégies pour qu'ils deviennent disponibles pour la construction.
- b) Sensibiliser les propriétaires de terrains vacants à la problématique du manque de logement dans la MRC afin qu'ils contribuent à améliorer la situation et les rendent disponibles pour la construction.
- c) Inciter les municipalités à mettre en place des mesures qui favorisent la vente de terrains vacants bénéficiant des services publics (prévu par la loi).
- d) Conclusion d'ententes de gré à gré avec des propriétaires de terrains vacants afin de permettre aux municipalités d'avoir la priorité d'acquisition lorsque les propriétaires décident de les vendre.
- e) Faire la promotion de la Demande à portée collective (Loi 59) auprès des propriétaires concernés. L'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec* prévoit qu'une MRC peut « soumettre une demande à la Commission aux fins de déterminer dans quels cas et quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourrait être implantées en zone agricole. »¹⁶ Certains terrains et îlots dans la MRC sont maintenant considérés « déstructurés », mais ce ne sont pas tous les propriétaires qui en sont conscients de ces changements. On propose d'aviser les propriétaires concernés de ces changements et tenir des séances d'information sur le potentiel de développement d'habitation sur ces terrains.

5.1.3- Développement d'habitations locatives communautaires ou coopératives

Une des problématiques en lien avec le logement locatif est que les loyers sont moins élevés dans la MRC qu'ailleurs. Ceci rend difficilement rentables les projets de construction d'immeubles à logements. Dans ce contexte, il semble pertinent de miser sur le développement de logements permettant l'accès à des aides financières publiques, comme c'est le cas pour le logement communautaire et coopératif.

- a) Soutenir la mobilisation de groupes de personnes intéressées à la mise sur pied d'OBNL ou de coopératives d'habitation.
 - o Faciliter la réalisation du projet d'habitation locative de la Maison de la famille pour offrir du logement aux grandes familles (3 chambres ou plus) ou d'autres projets pour le développement de grands logements.

¹⁶ Définition sur la page d'information sur la Demande à la portée collective (article 59) : <http://www.cptaq.gouv.qc.ca/index.php?id=482&MP=17-142>

- Mobiliser des groupes d'aînés et des organismes de soutien aux aînés pour développer des projets qui offriraient des services évolutifs¹⁷.
 - Développer des logements avec services pour aînés :
 - Pour des aînés actuellement en HLM qui ont besoin d'habitation adaptée à leurs besoins.
 - Pour des aînés qui ont trop de moyens financiers pour aller en HLM mais pas assez pour aller en résidence privée.
 - Mobiliser des organismes pour le développement de projets pour les personnes vivants seules à Coaticook.
- b) Promouvoir l'intergénérationnel dans le multiplex, que ce soit privé ou sous forme communautaire ou coopérative.
- c) Mettre en place des solutions financières qui facilitent la construction de multiplex en améliorant leur viabilité pour les organismes ou les coopératives (ex : don de terrains).

5.1.4- Aide aux promoteurs privés

- a) Mettre en place des solutions financières qui facilitent la construction de multiplex en améliorant leur rentabilité, telles que la prise en charge par la municipalité des frais liés aux infrastructures ou contribution aux frais de déconstruction avant reconstruction d'immeubles à logement (par exemple au centre-ville Coaticook).
- b) Trouver des façons de faire innovantes pour soutenir l'enjeu du financement des promoteurs de multiplex (lorsqu'ils ont des coûts de construction supérieurs à la valeur de l'immeuble après la construction).

5.1.5- Valoriser la rénovation

- a) Accompagner les municipalités pour mettre en place des programmes d'aide financière à la revitalisation qui permettraient de soutenir la rénovation de logements.
- b) Faire connaître les programmes financiers qui soutiennent la rénovation, la mise à niveau, l'amélioration de l'efficacité énergétique, etc.

5.1.6- Autres

- a) Encourager la proactivité des municipalités sur l'enjeu de la disponibilité de logements.
- b) Afin de faire une planification réfléchie pour la construction et l'intégration de logements pour aînés et autres populations, faire une démarche d'accompagnement et de conseil. Par exemple, l'exercice fait par la municipalité de Saint-Elzéar ([voir annexe 5](#)) a permis de faire une planification qui permettra de construire plus d'unités d'habitation sur des terrains dont la superficie n'a pas changé.

¹⁷ Comme l'Oasis à St-Damien à l'annexe 5

- c) Réaliser des démarches pour l'obtention d'un nombre plus important de Programme de soutien au logement (PSL) dans la région de Coaticook.
- d) Assurer une mixité sociale dans les milieux et éviter une concentration de certains niveaux socioéconomiques. Il serait intéressant d'assurer une certaine mixité d'accessibilité au sein même des projets de développement.
- e) Accompagner les municipalités pour mettre en place des programmes d'aide financière à la revitalisation dans des périmètres qui incluent des développements neufs, dans le respect de la LAU.
- f) Diffuser la [*Boîte à outils sur l'habitation : pour des milieux de vie dynamiques et innovants, réalisée par la MRC de Brome-Missisquoi.*](#)
- g) Encourager l'utilisation de matériaux et de pratiques de construction écoresponsables, par le biais d'incitatifs financiers ou autres.

CONCLUSION

La problématique du manque de logement dans la région de Coaticook est très importante. Son ampleur a surpris plusieurs personnes dans le cadre de la démarche de cette recherche. De nombreuses actions pourront être mises en œuvre à court et moyen terme. Cette mise en œuvre nécessitera des ressources humaines, tant pour coordonner des actions et mobiliser la communauté que pour soutenir en expertise les projets qui se réaliseront.

Heureusement, le processus de réflexion a déjà permis de mobiliser plusieurs acteurs qui comprennent mieux la problématique et ont la volonté de passer à l'action, dans la mesure de leurs moyens. Un retour aux acteurs par la diffusion de certaines recommandations de ce rapport devrait être un pas important pour initier le travail de transformation nécessaire.

Annexe 1

Profil sociodémographique des municipalités

a) Coaticook

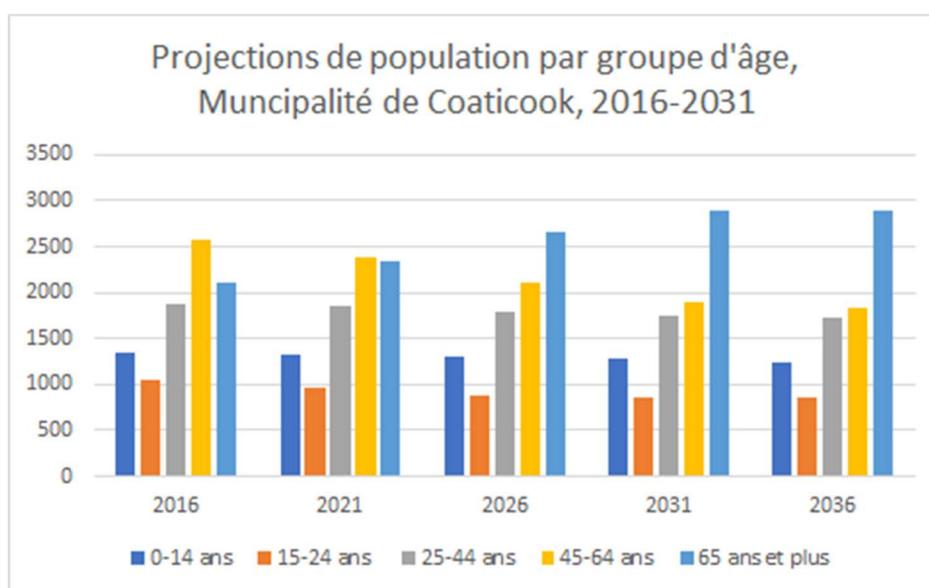
La Ville de Coaticook est le grand centre de population de la MRC, avec une population de 8909 personnes. L'âge moyen était de 45,5 ans en 2019.

Selon les projections de population de l'Institut de la statistique du Québec, il y a un vieillissement de la population. On projette que le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus passera de 2109 en 2016 à 2898 personnes en 2036. De plus, l'âge moyen de la population passera de 45,5 ans en 2019 à 48,5 ans en 2036.

Projections de population par groupe d'âge dans la municipalité de Coaticook, 2016-2036

	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	1346	1331	1313	1281	1248	-7 %
15-24 ans	1058	955	887	868	859	-19 %
25-44 ans	1878	1856	1797	1756	1727	-8 %
45-64 ans	2566	2374	2114	1888	1835	-29 %
65 ans et plus	2109	2351	2665	2885	2898	+37 %
Total :	8975	8868	8777	8679	8568	-5 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes, ce qui est égal à la taille moyenne de la MRC. Au niveau des familles, 58,2 % comptent deux personnes, 18,9 % comptent trois personnes, 15,1 % comptent quatre personnes et 7,6 % comptent cinq personnes ou plus.

On trouve un plus grand nombre de personnes seules à Coaticook. Chez les personnes âgées de 15 ans et plus, 18 % vivent seules, ce qui est légèrement plus élevé que le taux moyen de la MRC (15,8 %). Comparativement aux autres municipalités, il y a un plus haut taux de familles monoparentales (17,1 %, comparé à 14,1 % pour l'ensemble de la MRC).

Le revenu médian des ménages est de 59 273 \$, ce qui est légèrement inférieur au revenu médian à l'échelle de la MRC (60 555 \$). Le revenu médian chez les hommes âgés de 15 et plus est de 30 395 \$. Le revenu médian chez les femmes est de 24 120 \$. L'écart de 6275 \$ entre les deux genres est le quatrième plus élevé parmi les municipalités.

Distribution des revenus des ménages dans la municipalité de Coaticook (2016)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0,4 %
5000 \$ à 9 999 \$	0,9 %
10 000 \$ à 19 999 \$	9,3 %
20 000 \$ à 29 999 \$	11,8 %
30 000 \$ à 39 999 \$	15,3 %
40 000 \$ à 49 999 \$	11,9 %
50 000 \$ à 59 999 \$	9,3 %
60 000 \$ à 69 999 \$	9,3 %
70 000 \$ à 79 999 \$	7,6 %
80 000 \$ à 89 999 \$	6,0 %
90 000 \$ à 99 999 \$	4,6 %
100 000 \$ et plus	14,1 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

La plus grande part des ménages dans la municipalité ont un revenu entre 30 000 \$ et 39 999 \$ par année (revenu total, avant impôt). Ceci est suivi de près par les ménages qui ont un revenu annuel de 100 000 \$ ou plus (14,1 % des ménages). La part des ménages avec un revenu total de moins de 20 000 \$ par année est de 10,3 %.

Selon les seuils de faible revenu de Statistique Canada, 11,5 % de la population âgée de 18 à 64 ans était considérée « à faible revenu ». Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, ce taux s'élève à 23,3 % de la population.

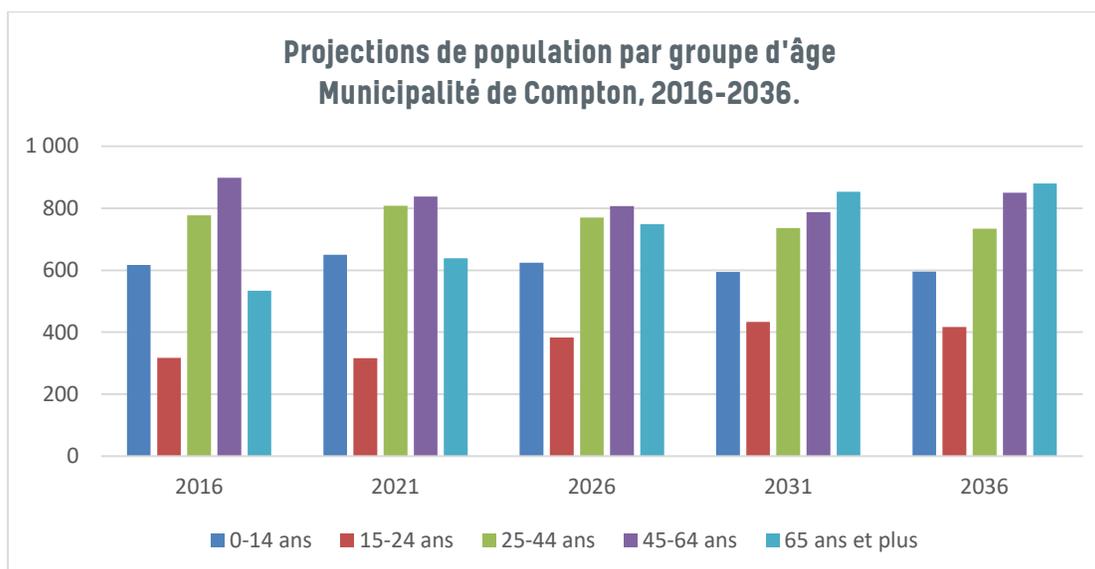
b) Compton

La population de la municipalité de Compton est de 8909 personnes. La population de Compton est parmi les municipalités où l'âge moyen de la population est plus jeune, à 40,6 ans.

Projections de population par groupe d'âge dans la municipalité de Compton, 2016-2036

	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	617	650	624	594	595	-4 %
15-24 ans	317	316	383	433	417	+32 %
25-44 ans	777	808	770	736	734	-6 %
45-64 ans	898	838	807	787	850	-5 %
65 ans et plus	534	639	748	853	880	+65 %
Total	3 143	3 251	3 332	3 403	3 476	+11 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La taille moyenne des ménages est de 2,9 personnes. Les personnes vivant seules comptent pour 13,7 % de la population. Au niveau des familles, les grandes familles sont plus nombreuses. Plus de la moitié des familles (52,2 %) comptent deux personnes, 20,3 % comptent trois personnes, 16,5 % comptent quatre personnes et 12,1 % comptent cinq personnes ou plus. Le taux de familles monoparentales à Compton (11 %) est inférieur au taux à l'échelle de la MRC (14,1 %).

Le revenu total médian après impôt chez les familles économiques est de 63 234 \$ par année. Le revenu médian est plus élevé chez les hommes par 4483 \$ par année. Le revenu total médian est de 31 750 \$ chez les hommes et 27 267 \$ chez les femmes. Cet écart de revenu entre les hommes et les femmes est le quatrième plus faible parmi les municipalités de la MRC.

La plus grande tranche de revenu pour cette municipalité est celle de 100 000 \$ et plus. Ceci s'explique avec les revenus plus élevés dans la municipalité, et une plus grande part de ménages à deux revenus (moins de familles monoparentales et de personnes seules). La part des ménages avec un revenu moins de 20 000 \$ par année est de 9 %.

Distribution des revenus des ménages dans la municipalité de Compton (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0,4 %
5000 \$ à 9 999 \$	0,4 %
10 000 \$ à 19 999 \$	7,2 %
20 000 \$ à 29 999 \$	9,6 %
30 000 \$ à 39 999 \$	9,6 %
40 000 \$ à 49 999 \$	12,3 %
50 000 \$ à 59 999 \$	9,1 %
60 000 \$ à 69 999 \$	9,9 %
70 000 \$ à 79 999 \$	7,1 %
80 000 \$ à 89 999 \$	7,9 %
90 000 \$ à 99 999 \$	6,0 %
100 000 et plus	19,0 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

La part de la population considérée des personnes à faible revenu est de 10,4 % chez les personnes âgées de 18-64 ans. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, ce taux s'élève à 23,4 %.

c) Waterville

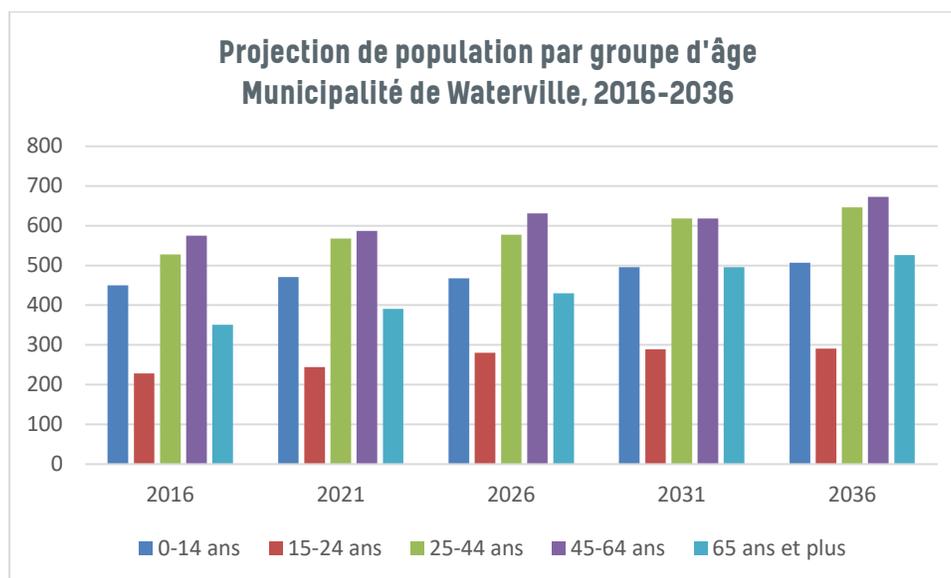
La population de Waterville en 2020 est de 2213 personnes. L'âge moyen de la population de Waterville était de 39,8 ans en 2016, ce qui fait de Waterville une des municipalités les moins âgées de la MRC. Selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, on anticipe que la population à Waterville passera de 2132 (2016) à 2644 personnes (2036), une augmentation de 511 personnes.

Selon les projections de population, la part d'enfants sera légèrement en augmentation dans les prochaines années. L'augmentation sera la plus marquée chez les 65 ans et plus, avec un ajout de 175 personnes dans ce groupe d'âge.

Projections de population par groupe d'âge, Waterville, 2016-2036

Année	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	450	471	468	496	507	+13 %
15-24 ans	228	244	280	289	291	+28 %
25-44 ans	528	568	577	618	646	+22 %
45-64 ans	575	587	631	618	673	+17 %
65 ans et plus	351	391	430	496	526	+50 %
Total :	2132	2261	2386	2517	2643	+24 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La taille moyenne des ménages à Waterville est de 2,6 personnes. Seule la municipalité de Saint-Venant-de-Paquette a une taille moyenne de ménages plus petite (2,5 personnes). Chez les familles, 42,3 % sont composées de deux personnes. La part des familles ayant trois ou quatre personnes est égale avec un taux de 15,2 %. Les grandes familles de cinq personnes et plus comptent pour 9,1 % des familles.

Il y a un plus haut taux de familles monoparentales à Waterville, comparativement aux autres municipalités. Waterville arrive deuxième derrière Coaticook avec un taux de familles monoparentales de 16,8 %. Le taux de personnes vivant seules est de 15 %, ce qui est légèrement inférieur au taux à l'échelle de la MRC (15,8 %).

Le revenu médian après impôt chez les hommes est de 33 026 \$ par année et de 25 489 \$ par année chez les femmes. Cet écart de 7537 \$ est le troisième plus élevé parmi les municipalités de la MRC, derrière Martinville (8536 \$) et Saint-Herménégilde (7572 \$).

La plus grande part des ménages (15,1 %) se trouve dans la tranche de revenu de 30 000 \$ à 39 999 \$ par année (avant impôts). Ceci est suivi de la tranche de 50 000 \$ à 59 999 \$ par année. Près de 9 % des ménages se trouvent avec un revenu total de moins de 20 000 \$ par année.

Distribution des revenus des ménages dans la municipalité de Waterville (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0,6 %
5000 \$ à 9 999 \$	1,7 %
10 000 \$ à 19 999 \$	6,4 %
20 000 \$ à 29 999 \$	11,0 %
30 000 \$ à 39 999 \$	15,1 %
40 000 \$ à 49 999 \$	14,0 %
50 000 \$ à 59 999 \$	13,4 %
60 000 \$ à 69 999 \$	11,0 %
70 000 \$ à 79 999 \$	7,6 %
80 000 \$ à 89 999 \$	5,2 %
90 000 \$ à 99 999 \$	4,1 %
100 000 et plus	9,9 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

La part de la population à faible revenu, selon le seuil de Statistique Canada, est de 8,2 % chez la population âgée de 18 à 64 ans. Chez les 65 ans et plus, 17,8 % de la population est considérée à faible revenu.

d) Martinville

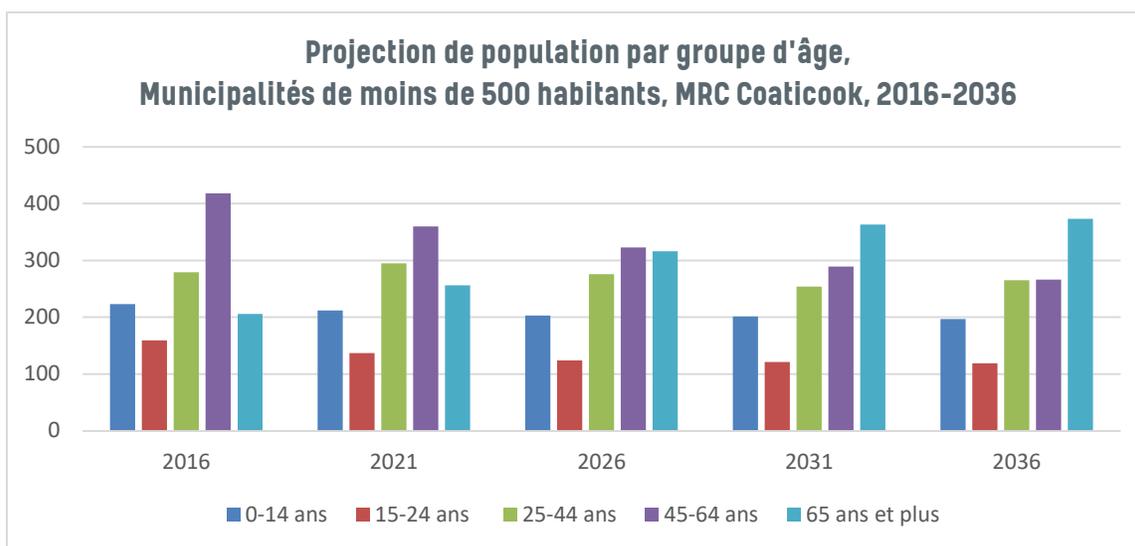
La population de Martinville en 2020 est de 445 personnes. Compte tenu de la petite taille de la population (moins de 500 habitants), les projections de population détaillées ne sont pas disponibles à l'échelle de la municipalité. Ceci s'applique aussi aux municipalités de Saint-Malo (480 personnes), Saint-Venant-de-Paquette (96 personnes) et East Hereford (264 personnes). Cependant, en regroupant ces petites municipalités, il y a une tendance vers un vieillissement.

Le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus passera de 206 personnes en 2016 à 373 personnes en 2036, une augmentation de 167 personnes. C'est le seul groupe d'âge où une augmentation de population est projetée dans ces municipalités. L'âge moyen dans ces municipalités passera de 41,4 ans en 2016 à 46,6 ans en 2036.

Projections de population par groupe d'âge, Municipalités de moins de 500 habitants, MRC de Coaticook, 2016-2036

Année	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	223	212	203	201	197	-12 %
15-24 ans	159	137	124	121	119	-25 %
25-44 ans	279	295	276	254	265	-5 %
45-64 ans	418	360	323	289	266	-36 %
65 ans et plus	206	256	316	363	373	+81 %
Total :	1 285	1 260	1 242	1 228	1 220	-5 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La taille moyenne des ménages à Martinville est de 3 personnes, à parts égales avec les municipalités de Dixville et Saint-Malo. Chez les familles, 42,3 % sont composées de deux personnes. La part des familles ayant trois ou quatre personnes est égale avec un taux de 15,2 %. Les grandes familles de cinq personnes est plus comptent 9,1 % des familles.

Le taux de familles monoparentales est parmi les plus faibles dans la MRC, avec seulement 8 % des familles comptant un parent. Chez les personnes seules, 11,6 % des ménages comptent une seule personne.

Le revenu médian après impôt chez les hommes (âgés de 15 ans et plus) est de 27 935 \$, contrairement à 19 399 \$ chez les femmes. Cet écart de 8536 \$ est le plus élevé parmi l'ensemble des municipalités de la MRC. Le revenu médian après impôt chez les familles économiques est de 65 391 \$ par année. Ceci place Martinville en troisième place pour le revenu des familles économiques, derrière Barnston-Ouest (68 648 \$) et Dixville (66 075 \$).

Distribution des revenus des ménages dans la municipalité de Martinville (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0
5000 \$ à 9 999 \$	0
10 000 \$ à 19 999 \$	5,80 %
20 000 \$ à 29 999 \$	5,80 %
30 000 \$ à 39 999 \$	11,80 %
40 000 \$ à 49 999 \$	11,80 %
50 000 \$ à 59 999 \$	11,80 %
60 000 \$ à 69 999 \$	11,80 %
70 000 \$ à 79 999 \$	2,90 %
80 000 \$ à 89 999 \$	2,90 %
90 000 \$ à 99 999 \$	2,90 %
100 000 et plus	23,50 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

Comme on peut voir dans la distribution des revenus (revenu total des ménages, avant impôts), près du quart des ménages de Martinville ont un revenu total de 100 000 \$ et plus.

La part de population située sous le seuil de faible revenu de Statistique Canada est de 8,8 % chez les 18 à 64 ans, et 27,3 % chez les personnes âgées de 65 ans et plus.

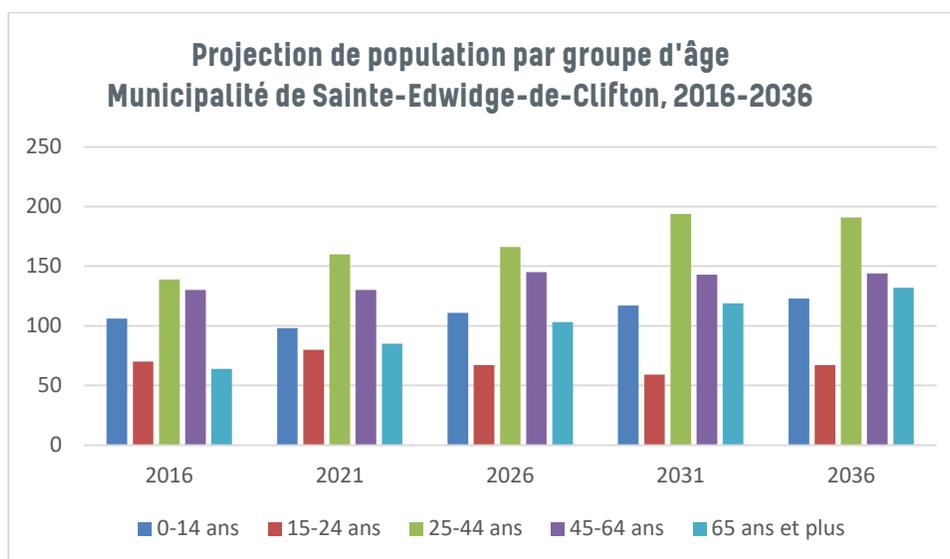
e) Sainte-Edwidge-de-Clifton

La population de Sainte-Edwidge-de-Clifton est de 542 personnes. Selon les projections démographiques, on prévoit que sa population augmentera jusqu'à 659 personnes d'ici 2036. L'âge moyen dans la municipalité est de 37 ans en 2016. On projette que celle-ci augmentera à 41,5 d'ici 2036. Ceci est le plus bas âge moyen parmi les municipalités de la MRC.

Projection de population par groupe d'âge, Municipalité de Sainte-Edwidge-de-Clifton, 2016-2036

Année	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	106	98	111	117	123	+16 %
15-24 ans	70	80	67	59	67	-4 %
25-44 ans	139	160	166	194	191	+37 %
45-64 ans	130	130	145	143	144	+11 %
65 ans et plus	64	85	103	119	132	+106 %
Total :	509	553	592	632	657	+29 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La population de Sainte-Edwidge-de-Clifton est moins vieillissante que les autres municipalités de la MRC. Selon les projections, la part de personnes âgées de 25-44 ans sera en augmentation dans les prochaines années, passant de 139 personnes à 191 personnes. Malgré le jeune âge de la population, il est important de noter que, selon les projections, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus risque de doubler d'ici 2036, passant de 64 en 2016 à 132 en 2036.

La taille moyenne des ménages est la plus élevée à Sainte-Edwidge-de-Clifton, avec 3,2 personnes par ménages, comparativement à la taille moyenne dans la MRC (2,8 personnes).

Chez les familles, 10,3 % des familles sont monoparentales. La moitié (50 %) des familles dans la municipalité sont composées de deux personnes, 17,9 % de trois personnes, 10,7 % de quatre personnes et 21,4 % des familles comptent cinq personnes ou plus. Ceci fait de la municipalité celle avec les familles les plus nombreuses parmi les municipalités de la MRC.

Le revenu total médian après impôt des familles économiques est de 57 047 \$ par année à Sainte-Edwidge-de-Clifton. Chez les hommes âgés de 15 ans et plus, le revenu total médian après impôt est de 22 230 \$. Chez les femmes âgées de 15 ans et plus, le revenu moyen est de 19 149 \$. Ceci signifie un écart de 3081 \$ entre le revenu médian des deux genres.

Comme on peut voir dans la distribution des revenus (revenu total des ménages, avant impôts), près de 20 % de la population de Sainte-Edwidge-de-Clifton a un revenu total de 100 000 \$ et plus.

Distribution de la population selon la tranche de revenu Sainte-Edwidge-de-Clifton (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0 %
5000 \$ à 9 999 \$	0 %
10 000 \$ à 19 999 \$	5,6 %
20 000 \$ à 29 999 \$	8,4 %
30 000 \$ à 39 999 \$	13,9 %
40 000 \$ à 49 999 \$	11,2 %
50 000 \$ à 59 999 \$	11,1 %
60 000 \$ à 69 999 \$	5,6 %
70 000 \$ à 79 999 \$	11,1 %
80 000 \$ à 89 999 \$	8,3 %
90 000 \$ à 99 999 \$	11,1 %
100 000 et plus	19,4 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

La part de population située sous le seuil de faible revenu de Statistique Canada est de 20 % chez les 18 à 64 ans, et 29,4 % chez les personnes âgées de 65 ans et plus. Chez les personnes âgées de 18-64 ans, c'est le plus haut taux parmi les municipalités de la MRC.

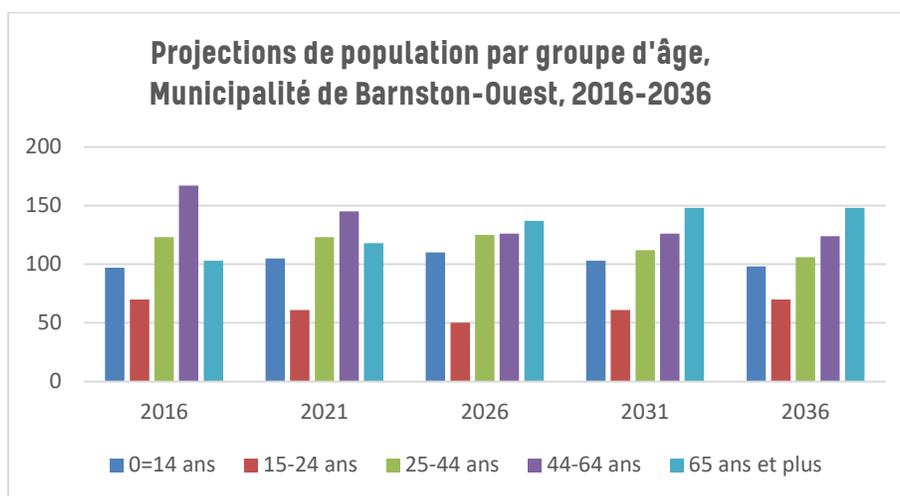
f) Barnston-Ouest

La population de Barnston-Ouest est de 554 personnes. Selon les projections démographiques, on prévoit que sa population diminuera à 546 personnes d'ici 2036. On prévoit que l'âge moyen de la population passera de 41,6 ans en 2016 à 44,4 ans en 2036.

Projections de population par groupe d'âge, Municipalité de Barnston-Ouest, 2016-2036

Année	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	97	105	110	103	98	+1 %
15-24 ans	70	61	50	61	70	0 %
25-44 ans	123	123	125	112	106	-14 %
44-64 ans	167	145	126	126	124	-26 %
65 ans et plus	103	118	137	148	148	+44 %
Total :	560	552	548	550	546	-3 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes à Barnston-Ouest. Chez les familles, 62 % sont composées de deux personnes. Les parts de familles composées de trois et de quatre personnes sont égales à 14 %. Les familles nombreuses (cinq personnes et plus) comptent pour 12 %.

Parmi les familles, 8,2 % sont monoparentales. Le taux de personnes vivant seules est de 12,7 %.

Le revenu total médian des familles économiques après impôt est de 68 648 \$. C'est le plus haut revenu médian parmi les municipalités de la MRC. Chez les hommes âgés de 15 ans et plus, le revenu médian est de 31 802 \$, comparativement à 26 796 \$ chez les femmes. Il y a donc un écart de 5006 \$ entre les revenus médians des deux genres.

Distribution de la population par tranche de revenu total du ménage, avant impôts (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	1,5 %
5000 \$ à 9 999 \$	0,0 %
10 000 \$ à 19 999 \$	8,8 %
20 000 \$ à 29 999 \$	8,8 %
30 000 \$ à 39 999 \$	11,8 %
40 000 \$ à 49 999 \$	13,3 %
50 000 \$ à 59 999 \$	7,4 %
60 000 \$ à 69 999 \$	8,8 %
70 000 \$ à 79 999 \$	8,8 %
80 000 \$ à 89 999 \$	5,9 %
90 000 \$ à 99 999 \$	4,4 %
100 000 et plus	22,1 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

La tranche de revenu la plus importante est celle du 100 000 \$ et plus par année, avec 22,1 % de la population. La part des ménages avec un revenu inférieur à 20 000 \$ par année avant impôts est de 10,3 %.

Chez la population âgée de 18 à 64 ans, 9,8 % de la population est considérée à faible revenu, selon le seuil de Statistique Canada. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, la part de la population considérée à faible revenu est de 17,6 %.

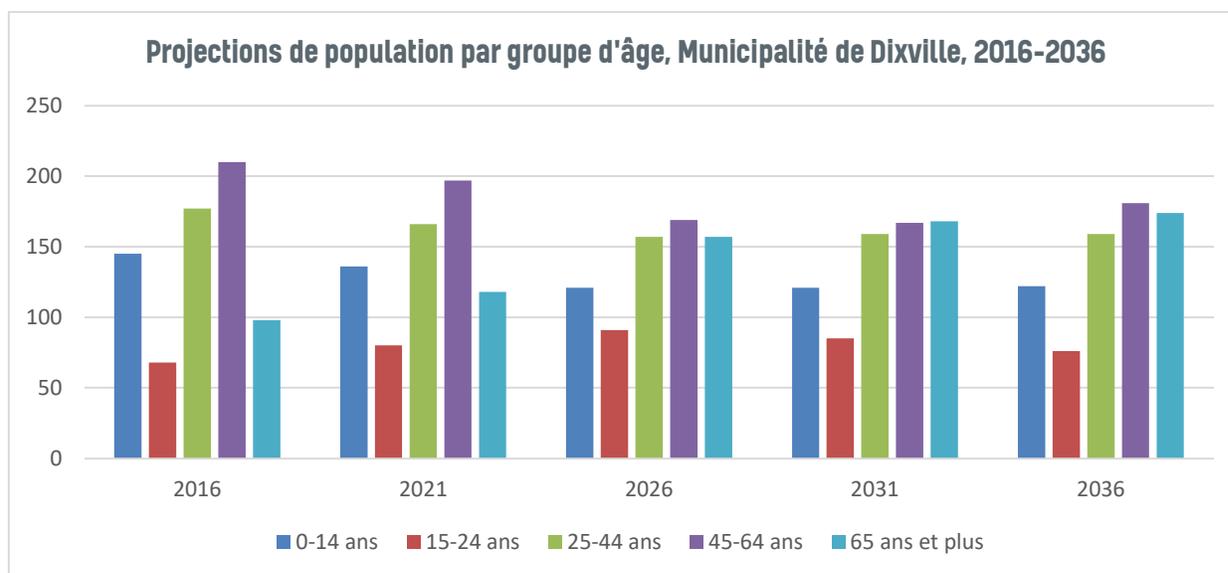
g) Dixville

La population de la municipalité de Dixville est de 714 personnes en 2020. Selon les projections démographiques, on prévoit que sa population diminuera à 713 personnes d'ici 2036.

Projections de population par groupe d'âge, Municipalité de Dixville, 2016-2036

Année	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	145	136	121	121	122	-16 %
15-24 ans	68	80	91	85	76	+12 %
25-44 ans	177	166	157	159	159	-10 %
45-64 ans	210	197	169	167	181	-14 %
65 ans et plus	98	118	157	168	174	+78 %
Total :	698	697	695	700	712	+2 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

L'âge moyen en 2016 était de 39,68 ans. Selon ces projections, on anticipe une diminution auprès des enfants (0-14), une diminution chez les adolescents et jeunes adultes. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, on voit le nombre augmenter de manière constante, passant de 98 en 2016 à 174 en 2036, une augmentation de 76 personnes. L'âge moyen projeté augmenterait à 43,6 ans en 2036.

La taille moyenne des ménages à Dixville est de trois personnes. La moitié des familles sont composées de deux personnes (50 %). La part de familles de trois personnes est de 17,5 %. La part de familles de quatre personnes est de 20 %, et finalement, 12,5 % des familles ont cinq personnes ou plus.

La part des familles qui comptent un seul parent est de 12,5 %. Dixville a un des plus faibles taux de personnes vivant seules (11,5 %) parmi les municipalités de la MRC.

Le revenu médian total des ménages à Dixville est de 66 075 \$ par année. Contrairement aux autres municipalités, à Dixville, le revenu total médian après impôt est plus élevé chez les femmes que chez les hommes. Le revenu total médian chez les hommes est de 28 384 \$, et chez les femmes, 30 720 \$.

Distribution des revenus des ménages dans la municipalité de Dixville (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0 %
5000 \$ à 9 999 \$	1,9 %
10 000 \$ à 19 999 \$	5,7 %
20 000 \$ à 29 999 \$	9,5 %
30 000 \$ à 39 999 \$	9,5 %
40 000 \$ à 49 999 \$	9,5 %
50 000 \$ à 59 999 \$	15,1 %
60 000 \$ à 69 999 \$	11,3 %
70 000 \$ à 79 999 \$	9,4 %
80 000 \$ à 89 999 \$	5,7 %
90 000 \$ à 99 999 \$	3,8 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

Les tranches de revenus les plus importantes chez les ménages sont celles de 50 000 \$ à 59 999 \$ par année et de 100 000 \$ et plus par année. La part de population dont le revenu est moins de 20 000 \$ par année est de 7,6 %.

Selon le seuil de faible revenu de Statistique Canada, 11,9 % des personnes âgées de 18-64 ans sont considérées à faible revenu. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, ce taux d'élève à 36,4 % de personnes qui sont à faible revenu. Ceci est le plus haut taux parmi toutes les municipalités de la MRC.

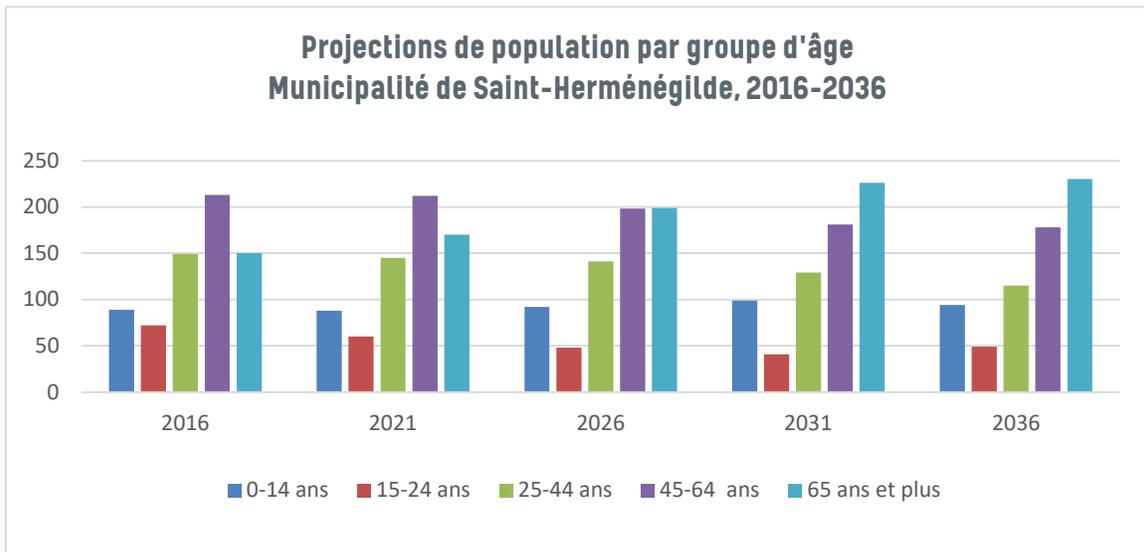
h) Saint-Herménégilde

La population de Saint-Herménégilde est de 704 personnes en date de 2020. Selon les projections démographiques, on prévoit que sa population diminuera à 667 personnes d'ici 2036. Cependant, sa population semble avoir augmenté entre 2016 et 2020, contrairement aux projections de population. L'âge moyen projeté passerait de 45 ans en 2016 à 50,3 ans en 2036. Le nombre et la part de personnes âgées de 65 ans et plus seront aussi en hausse d'ici 2036. On prévoit une augmentation de 80 personnes dans ce groupe d'âge, contrairement aux baisses de population dans les autres groupes.

Projections de population par groupe d'âge, Municipalité de Saint-Herménégilde, 2016-2036

Année	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	89	88	92	99	94	+6 %
15-24 ans	72	60	48	41	49	-32 %
25-44 ans	149	145	141	129	115	-23 %
45-64 ans	213	212	198	181	178	-16 %
65 ans et plus	150	170	199	226	230	+53 %
Total :	673	675	678	676	666	-1 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La taille moyenne des ménages à Saint-Herménégilde est de 2,7 personnes. Près de deux tiers, des familles sont composées de deux personnes (64,3 %). Les familles composées de trois personnes comptent pour 14,3 %. Chez les familles plus nombreuses, 9,5 % des familles ont quatre personnes, et un autre 9,5 % ont cinq personnes ou plus.

Le taux de familles monoparentales est à 9,8 %, ce qui est un des plus faibles taux parmi les municipalités de la MRC. La part de population vivant seule est de 15,8 %.

Le revenu total médian après impôt chez les familles est de 53 907 \$ par année. Le revenu total médian après impôt chez les hommes âgés de 15 ans et plus est de 28 960 \$. Chez les femmes, ce même chiffre est de 21 388 \$. Cet écart de 7572 \$ entre les deux genres est le deuxième plus élevé parmi les municipalités de la MRC.

Distribution du revenu total des ménages dans la municipalité de Saint-Herménégilde (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	1,7 %
5000 \$ à 9 999 \$	1,7 %
10 000 \$ à 19 999 \$	5,0 %
20 000 \$ à 29 999 \$	16,7 %
30 000 \$ à 39 999 \$	18,3 %
40 000 \$ à 49 999 \$	15,0 %
50 000 \$ à 59 999 \$	8,3 %
60 000 \$ à 69 999 \$	8,3 %
70 000 \$ à 79 999 \$	8,3 %
80 000 \$ à 89 999 \$	6,7 %
90 000 \$ à 99 999 \$	5,0 %
100 000 et plus	11,7 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

La tranche de revenu total avant impôts la plus importante chez les ménages est celle de 30 000 \$ à 39 999 \$, comptant 18,3 % des ménages de la municipalité. Ceci est suivi par la tranche de 20 000 \$ à 29 999 \$, qui compte 16,7 % des ménages. La part des ménages avec un revenu total de moins de 20 000 \$ est de 8,2 %.

Selon le seuil à faible revenu de Statistique Canada, 10,1 % des personnes âgées de 18 à 64 ans sont considérées à faible revenu. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, cette part augmente à 14,7 % de cette population.

i) Saint-Malo

La population de Saint-Malo est de 480 personnes en 2020.

Les données sur les projections de population ne sont pas disponibles pour cette municipalité compte tenu de sa faible population. Pour voir les projections de population pour les municipalités à moins de 500 résidents, voir la section de la municipalité de Martinville.

La taille moyenne des ménages à Saint-Malo est de 3 personnes. Les familles à deux personnes comptent 57,1 % et à trois personnes 10,7 %. Les familles à quatre personnes comptent 21,4 % et les grandes familles de cinq personnes ou plus ont un taux de 14,3 %. Le taux de familles monoparentales est de 10,7 %. La part de personnes vivant seules est de 14,7 %.

Le revenu total médian après impôt chez les familles économiques est de 48 913 \$, ce qui est le plus faible revenu médian parmi les municipalités des MRC. Chez les hommes âgés de 15 ans et plus, le revenu total médian après impôts est de 29 798 \$, et chez les femmes, 24 688 \$. Ceci équivaut à un écart de 5 110 \$ entre les genres.

Distribution du revenu total des ménages dans la municipalité de Saint-Malo (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0 %
5000 \$ à 9 999 \$	2,6 %
10 000 \$ à 19 999 \$	5,1 %
20 000 \$ à 29 999 \$	7,7 %
30 000 \$ à 39 999 \$	20,6 %
40 000 \$ à 49 999 \$	10,2 %
50 000 \$ à 59 999 \$	12,8 %
60 000 \$ à 69 999 \$	10,3 %
70 000 \$ à 79 999 \$	5,1 %
80 000 \$ à 89 999 \$	7,7 %
90 000 \$ à 99 999 \$	5,1 %
100 000 et plus	12,8 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

À Saint-Malo, la plus grande part des ménages se trouvent avec un revenu total avant impôts entre 30 000 \$ et 39 999 \$. La part des ménages avec un revenu moins de 20 000 \$ par année est de 7,7 %. La part de ménages avec un revenu de 100 000 \$ et plus est de 12,8 %.

Selon les seuils de Statistique Canada, 11,8 % de la population âgée de 18 à 64 ans est considéré à faible revenu, ce qui est légèrement supérieur au taux de la MRC (11,2 %). Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, le pourcentage de personnes à faible revenu est de 35,7 %, ce qui est grandement supérieur au taux de la MRC (21,9 %).

j) Stanstead-Est

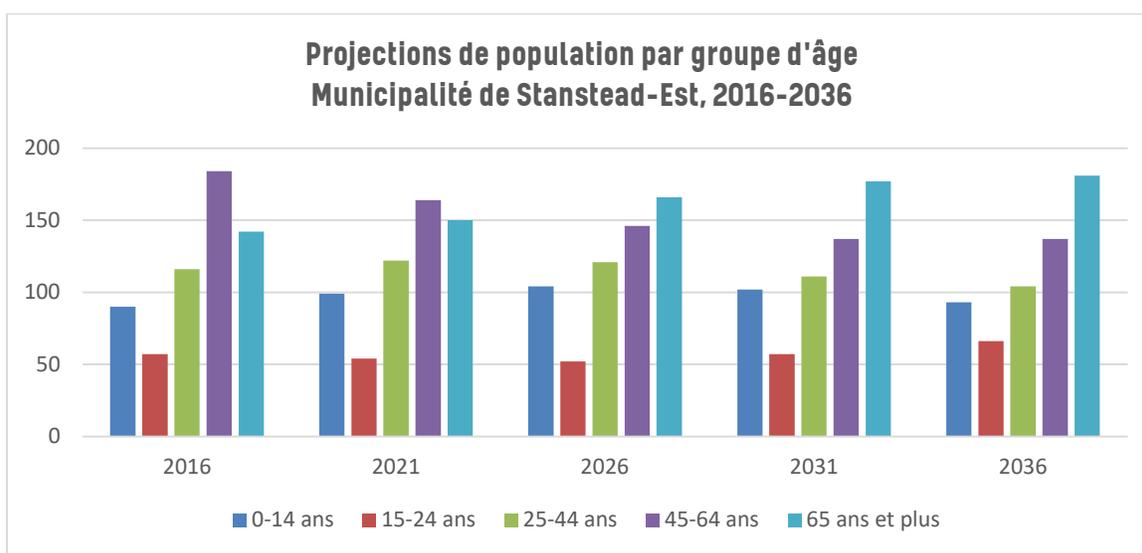
La population de Stanstead-Est est de 605 personnes en 2020. L'âge moyen en 2016 était de 45,4 ans.

Selon les projections de population faite à l'échelle de la municipalité, on prévoit que la population va diminuer de huit personnes d'ici 2036. Les groupes d'âge de 25 à 44 ans perdront 12 personnes, tandis que les 45 à 64 ans perdront 47 personnes. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, on anticipe une augmentation de 39 personnes (une augmentation de 27,5 %). On prévoit que l'âge moyen de la population augmentera à 46,8 ans d'ici 2036.

Projections de population par groupe d'âge, Municipalité de Stanstead-Est, 2016-2036

Année	2016	2021	2026	2031	2036	Écart 2016-2036
0-14 ans	90	99	104	102	93	+3 %
15-24 ans	57	54	52	57	66	+16 %
25-44 ans	116	122	121	111	104	-10 %
45-64 ans	184	164	146	137	137	-26 %
65 ans et plus	142	150	166	177	181	+28 %
Total :	589	589	589	584	581	-1 %

Source : Institut de la statistique du Québec, 2019



Source : Institut de la statistique du Québec, 2019

La taille moyenne des ménages à Stanstead-Est est de 2,7 personnes. Les familles de deux personnes comptent pour 61,1 %. Les familles de trois personnes comptent pour 16,7 %. Chez les grandes familles de 4 personnes ou de 5 personnes ou plus compte chacune pour 11,1 % des familles.

Le taux de familles monoparentales est de 5,7 %, ce qui est le deuxième plus faible taux derrière Saint-Venant-de-Paquette, où aucune famille monoparentale n'a été recensée. Le taux de personnes seules s'élève à 14,9 %, ce qui est légèrement inférieur au taux à l'échelle de la MRC (15,8 %).

Le revenu médian total après impôt chez les familles économiques est de 57 378 \$. Le revenu total médian chez les hommes âgés de 15 ans et plus est de 26 911 \$ et de 21 120 \$ chez les femmes du même groupe d'âge. L'écart entre les deux genres est de 5791 \$.

Distribution du revenu total des ménages dans la municipalité de Stanstead-Est (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	0 %
5000 \$ à 9 999 \$	2 %
10 000 \$ à 19 999 \$	11,7 %
20 000 \$ à 29 999 \$	13,7 %
30 000 \$ à 39 999 \$	11,8 %
40 000 \$ à 49 999 \$	11,8 %
50 000 \$ à 59 999 \$	11,8 %
60 000 \$ à 69 999 \$	11,8 %
70 000 \$ à 79 999 \$	9,8 %
80 000 \$ à 89 999 \$	5,9 %
90 000 \$ à 99 999 \$	3,9 %
100 000 et plus	9,8 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

À Stanstead-Est, la plus grande part des ménages se trouvent avec un revenu total avant impôts entre 20 000 \$ et 29 999 \$. La part des ménages avec un revenu de moins de 20 000 \$ par année est de 13,7 %. La part de ménages avec un revenu de 100 000 \$ et plus est de 9,8 %. Près de la moitié des ménages (47,2 %) ont un revenu total entre 30 000 \$ et 69 999 \$.

Selon le seuil de faible revenu de Statistique Canada, 17,4 % des personnes âgées de 18 à 64 ans sont considérées à faible revenu. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, ce taux est légèrement plus faible, avec 15,2 % des personnes de ce groupe considérées à faible revenu. Stanstead-Est est donc la seule municipalité dans la MRC où la part de personnes âgées de 65 ans et plus à faible revenu est inférieure à la part de personnes en âge de travailler (18 à 64 ans).

k) Saint-Venant-de-Paquette

La population de Saint-Venant-de-Paquette est de 95 personnes, à date de 2020. Compte tenu de sa petite population (moins de 500 habitants), plusieurs données ne sont pas à l'échelle de la municipalité. En 2016, l'âge médian était de 54 ans.

La taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes. Il n'y a aucune famille monoparentale. Près de 18 %, des personnes habitant à Saint-Venant-de-Paquette habitent seules.

Les données sur les revenus ne sont pas disponibles à l'échelle de la municipalité.

l) East Hereford

La population d'East Hereford est de 264 personnes en 2020. Compte tenu de sa population de moins de 500 personnes, plusieurs données ne sont pas disponibles à l'échelle de la municipalité.

Les familles monoparentales comptent pour 13,3 % des familles de la municipalité. Le taux de personnes vivant seules est de 15,9 %, ce qui est très près du taux à l'échelle de la MRC.

La taille moyenne des ménages est de 2,9 personnes. Plus de la moitié des ménages comptent deux personnes (53,3 %). Les parts de familles de trois et quatre personnes comptent pour 20 % de la population chacune. La part de grandes familles de cinq personnes ou plus est de 13,3 %.

Le revenu total médian après impôt chez les familles économiques est de 55 081 \$, ce qui est inférieur au revenu total médian à l'échelle de la MRC (60 555 \$). Le revenu total médian chez les hommes âgés de 15 ans et plus est de 23 911 \$. Chez les femmes du même groupe d'âge, le revenu total médian après impôt est de 26 028 \$. Le revenu médian est plus élevé chez les femmes que chez les hommes.

La tranche de revenu avec la plus grande part des ménages est celle de 20 000 \$ à 29 999 \$, avec 17,3 % des ménages d'East Hereford qui s'y trouvent. La part des ménages qui ont un revenu total avant impôt inférieur à 20 000 \$ est de 8,6 %. La part de ménages avec un revenu total avant impôt de 100 000 \$ et plus est de 8,7 %.

Distribution du revenu total des ménages dans la municipalité d'East Hereford (2015)

Tranche de revenu	Pourcentage de la population
Moins de 5000 \$	4,3 %
5000 \$ à 9 999 \$	0 %
10 000 \$ à 19 999 \$	4,3 %
20 000 \$ à 29 999 \$	17,3 %
30 000 \$ à 39 999 \$	13,0 %
40 000 \$ à 49 999 \$	13,0 %
50 000 \$ à 59 999 \$	13,0 %
60 000 \$ à 69 999 \$	8,7 %
70 000 \$ à 79 999 \$	13,0 %
80 000 \$ à 89 999 \$	4,3 %
90 000 \$ à 99 999 \$	8,7 %
100 000 et plus	8,7 %

Source : Recensement 2016, Statistique Canada

Selon le seuil de faible revenu de Statistique Canada, 10,3 % des personnes âgées de 18 à 64 ans sont considérées à faible revenu. Le taux est légèrement plus élevé chez les personnes âgées de 65 ans et plus, avec 13,3 % de cette population qui est à faible revenu.

Annexe 2

Données comparatives du parc immobilier dans des municipalités de l'Estrie

<i>Recensement 2016</i>	Coaticook		Compton	
Nombre de logements privés	2970	100 %	1260	100 %
Maison individuelle non attenante	1395	47 %	975	77 %
Maison jumelée	150	5 %	20	2 %
Maison en rangée	35	1 %	10	1 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex	295	10 %	45	4 %
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	1075	36 %	185	15 %

<i>Recensement 2016</i>	Ascot Corner		East Angus		Cookshire-Eaton	
Nombre de logements privés	1200	100 %	1600	100 %	2165	100 %
Maison individuelle non attenante	985	82,1 %	920	57,5 %	1615	74,0 %
Maison jumelée	25	2,1 %	25	1,6 %	55	2,5 %
Maison en rangée	5	0,4 %	5	0,3 %	5	0,2 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex	80	6,7 %	310	19,4 %	125	5,8 %
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	95	7,9 %	315	19,7 %	305	14,1 %

<i>Recensement 2016</i>	St-Denis-de-Brompton		Stoke		Windsor	
Nombre de logements privés	1600	100 %	1185	100 %	2355	100 %
Maison individuelle non attenante	1415	88,4 %	1030	86,9 %	1230	52,2 %
Maison jumelée	25	1,6 %	20	1,7 %	75	3,2 %
Maison en rangée	10	0,6 %	5	0,4 %	15	0,6 %
Appartement ou plain-pied dans un duplex	60	3,8 %	65	5,5 %	375	15,9 %
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	75	4,7 %	55	4,6 %	640	27,2 %

Annexe 3

Les plans de développement des municipalités de la MRC de Coaticook

a) Les faits saillants du plan de développement de Coaticook

Sept axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité de Coaticook, soient :

1. **Les changements climatiques;**
2. **La mobilité durable**, qui vise, notamment, l'amélioration du service de transport en milieu rural pour répondre aux besoins des citoyens;
3. **L'eau et les milieux naturels**, qui vise, notamment à conserver et protéger les milieux naturels et à rendre accessibles les milieux naturels à la population;
4. **Les habitations et espaces constructibles attractifs**, axe qui vise à favoriser la construction et la rénovation de logements abordables, accessibles et de qualité, répondant aux besoins. Pour ce faire, la ville de Coaticook tablera sur une mise à jour des besoins en logement sur le territoire, sur une stratégie visant à encourager la rénovation et la construction résidentielles pour le développement d'une offre répondant aux besoins identifiés, sur une stratégie visant à favoriser la construction de logements sociaux, sur l'évaluation de la possibilité de favoriser la densification résidentielle dans la révision des règlements d'urbanisme;
5. **L'économie dynamique, diversifiée et prospère**, qui vise, notamment, à soutenir le secteur agricole, à favoriser le maintien des commerces et des services de proximité, à favoriser l'établissement de nouvelles entreprises;
6. **La vie communautaire et sentiment d'appartenance**, qui vise à favoriser la rétention des jeunes et des aînés, l'établissement et l'intégration de nouveaux résidents;
7. **Les communications** (interaction avec les citoyens).

b) Les faits saillants du plan de développement de Barnston-Ouest

Quatre axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité de Barnston-Ouest, soient :

1. **Le potentiel forestier**, qui vise la mise en valeur et le développement du projet de gestion intégrée des ressources de la Forêt-témoin de Barnston-Ouest (projet d'aménagement de sentiers pédestres, développement d'outils d'interprétation, reboisement pour restaurer la qualité forestière du boisé municipal, mise en valeur des produits forestiers non ligneux par la mise en place d'activités récréatives et éducatives);
2. **Le potentiel récréatif, de loisir et touristique**, qui vise la mise en valeur et le développement du potentiel récréatif, de loisirs et touristique de la municipalité, ce qui inclut l'aménagement d'infrastructures d'accueil pour les touristes et les visiteurs;

3. **Le potentiel économique**, qui vise la mise en valeur et le développement du potentiel économique de la municipalité, notamment en appuyant et soutenant des initiatives et des événements culturels à portée locale, régionale et provinciale; en encourageant et en stimulant le dynamisme et la multifonctionnalité de la zone agricole par la création d'entreprises directement reliées à l'agriculture, en soutenant et stimulant l'industrie agroalimentaire et le développement de produits du terroir et en favorisant la visibilité des entreprises et des entrepreneurs de la municipalité;
4. **Le potentiel social**, qui vise la politique familiale et des aînés afin de mettre en valeur le potentiel social des citoyennes et citoyens de la municipalité pour, notamment, assurer la mise en œuvre du Plan d'action de la politique familiale et des aînés de la municipalité et travailler en collaboration avec les organismes communautaires à la mise en place de projets porteurs pour le milieu.

c) Les faits saillants du plan de développement de Compton

Quatre axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité de Compton, soient :

1. **Le cadre de vie**, qui vise un aménagement optimisé du territoire, en fonction des besoins et de la réalité du milieu (réaménagement du centre-ville, entre autres); la valorisation, pérennisation et bonification des bâtiments (mise en valeur de l'image de Compton, bonification de l'offre d'infrastructures récréatives et de transport, accès à des réseaux internet, entre autres); la protection et le développement des environnements naturels du territoire (couverture forestière, entre autres);
2. **Le niveau de vie**, qui vise le maintien du positionnement de Compton comme pôle agricole et agroalimentaire et l'amélioration de l'accueil des visiteurs et des nouveaux arrivants (offre commerciale et touristique, à la sensibilisation à l'importance de l'industrie touristique pour le maintien et le développement des services, entre autres);
3. **Le milieu de vie**, qui vise la dynamisation du milieu de vie pour tous les groupes d'âge et en toute saison (développement d'activités et d'attraits culturels et de loisirs, maintien de tous les enfants du village dans l'école primaire, entre autres);
4. **La gouvernance** (processus de prise de décision, échanges et relations avec les citoyens, entre autres).

d) Les faits saillants du plan de développement de Dixville

Quatre axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité de Dixville, soient :

1. **Une gouvernance locale inclusive** (leadership municipal dynamique et soutenu par une communauté impliquée);
2. **Le social**, qui vise, entre autres, un milieu de vie attractif, adapté aux besoins des familles (un des comités de pilotage mis sur pied porte, notamment, sur les coopératives – dépanneur, café, restaurant), sur le développement résidentiel et sur la réutilisation des bâtiments du centre d'accueil et de ses annexes;

3. **Une économie diversifiée**, au sein de laquelle le récréotourisme occupe une place prépondérante;
4. **La mise en valeur des paysages naturels et de la biodiversité.**

e) Les faits saillants du plan de développement d'East Hereford

Deux axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité d'East Hereford, soient :

1. **L'attractivité du territoire** (attirer des entreprises, des résidents, des visiteurs, amélioration des infrastructures, de l'offre de services) et
2. **Un milieu de vie dynamique** (activités, événements et sentiment d'appartenance au milieu).

f) Les faits saillants du plan de développement de Saint-Herménégilde

Deux axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité de Saint-Herménégilde, soient :

1. **L'attractivité du territoire** (attirer des entreprises, des résidents, des visiteurs, amélioration des infrastructures, de l'offre de services);
2. **Un milieu de vie dynamique** (activités, événements et sentiment d'appartenance au milieu).

g) Les faits saillants du plan de développement de Saint-Malo

Deux axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité de Saint-Malo, soient :

1. **Le développement résidentiel**, qui vise à faire connaître les avantages de vivre à Saint-Malo; d'encourager la venue de nouveaux arrivants; d'encourager la construction de maisons neuves en rendant disponibles des terrains pour achat, en construisant la nouvelle rue menant au nouveau secteur résidentiel; d'encourager la construction de logements, en mettant sur pied une coopérative d'habitation; de freiner l'exode des personnes âgées, en explorant la possibilité de mettre sur pied un OBNL visant à offrir l'hébergement pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes;
2. **Le développement et le maintien des services à la population** (maintien de la politique familiale, ententes de loisirs intermunicipaux, projet des jardins communautaires, entre autres);
3. **Le développement économique**, en stimulant la création de nouvelles entreprises, en développant le secteur touristique, en développant le télétravail, entre autres.

h) Les faits saillants du plan de développement de Saint-Venant-de-Paquette

Deux axes sont mis de l'avant dans le plan de développement de la municipalité de Saint-Venant-de-Paquette, soient :

1. **L'attractivité du territoire** (attirer des entreprises, des résidents, des visiteurs, amélioration des infrastructures, de l'offre de services)
2. **Un milieu de vie dynamique** (activités, événements et sentiment d'appartenance au milieu).

Annexe 4

Grands constats présentés le 27 octobre 2020

LES CONSTATS GÉNÉRAUX

À l'échelle de la MRC

- La population est vieillissante dans la MRC.
- Le parc immobilier est composé majoritairement des maisons unifamiliales isolées (71,2 %).
- Le parc immobilier est plus âgé qu'en Estrie et au Québec.
- Le manque de transport sur le territoire est problématique pour certaines clientèles qui n'ont pas accès à une voiture.
- L'accessibilité des services dans les municipalités (éducation, santé et services de proximité) est souvent un enjeu pour les personnes en recherche de logements.
- Les besoins en logement sont **peu abordés** dans les plans de développement des municipalités
- Les **coûts de construction** sont élevés pour les promoteurs, les **coûts d'infrastructures** (travaux permanents) sont très élevés pour les municipalités.
- Il y a plus d'investissement dans la **rénovation de remplacement** (déconstruction et reconstruction) que de nouveaux développements immobiliers, et la valeur des permis de construction et rénovation est en hausse.
- Les **nouvelles constructions** se font principalement dans l'axe Waterville, Compton, Coaticook (accès à Sherbrooke).

Logement locatif

- Le taux de locataires dans la MRC est de 28,3 %, ce taux varie beaucoup d'une municipalité à l'autre.
- Il y a un manque de logements locatifs. Il y a peu d'options disponibles pour les locataires et un manque de diversité pour répondre aux différents besoins.
 - Il y a un besoin de grands logements pour les familles nombreuses, ainsi que des petits logements pour des personnes seules
 - Il y a un besoin de logements abordables, salubres et entretenus.
 - Il y a un besoin pour des logements temporaires (court et moyen terme) pour des travailleurs temporaires, étudiants, visiteurs, etc.
- L'accès à l'information par rapport aux logements disponibles est diffusé sur différents canaux, on souhaite avoir une source d'information centrale.

Logement chez les propriétaires

- Il y a peu de maisons à vendre.
- Les maisons qui sont disponibles sont peu intéressantes pour les acheteurs et nécessitent souvent des rénovations.
- Il y a peu de terrains à vendre, et ils sont souvent plus petits que ce qui est recherché.

- Les acheteurs sont à la recherche de maisons unifamiliales isolées avec un terrain d'une bonne grandeur.
- Il y a une prévalence de la maison unifamiliale isolée dans les projets de développement immobilier.
- La MRC a un avantage concurrentiel grâce aux valeurs moyennes des maisons (selon l'évaluation municipale) et le prix de vente des maisons plus bas qu'en Estrie et Sherbrooke.
- La plus grande part des transactions immobilières se sont fait dans l'axe Waterville-Compton-Coaticook (facilité par l'axe routier de la 410).
- La disponibilité limitée d'internet haute vitesse est un enjeu pour les acheteurs. Ce besoin a été accentué par le contexte de la pandémie et la hausse du télétravail.
- Il y a eu plus de transactions immobilières dans la MRC entre janvier et septembre 2020, comparativement à la même période en 2019. De plus, le prix de vente médian des maisons unifamiliales a augmenté de 31 750 \$ pendant cette même période. Cette augmentation est plus importante que l'augmentation des prix à Sherbrooke (19 000 \$) et dans l'ensemble de l'Estrie (25 000 \$).

Logement communautaire

- Il y a relativement peu de logements de type communautaire dans la MRC.
- Il y a 52 logements en coopératives d'habitation.
- Il y a un total de 120 unités à prix modique (HLM). Un projet de 20 logements réservés aux familles est présentement en construction.
- Les Habitations Hestia offrent 20 unités adaptées pour personnes handicapées.
- Il y a une demande élevée pour les logements sociaux. Il y a en tout temps entre 25 et 50 demandes en traitement pour ces logements.

LES CONSTATS PAR POPULATION

Familles

- Il y a une pénurie de logements locatifs assez spacieux pour les familles.
- Les familles locataires font très souvent face à la discrimination de la part de propriétaires et d'autres locataires. Elles sont souvent perçues comme bruyantes et comme une nuisance.
- Les familles défavorisées peinent à se trouver un logement suffisamment grand, abordable et salubre. Les locataires vont souvent assumer les coûts d'un logement mal entretenu (ex. : les frais de chauffage dans un logement mal-isolé).
- Les maisons disponibles pour de potentielles familles-acheteuses ont peu de variété, ne sont pas toujours appréciées et nécessitent de travaux. Il manque d'options « clé en main » sur le territoire.
- Ces familles-acheteuses font souvent des compromis quant à l'état ou la localisation de leur nouvelle demeure.
- L'accessibilité et la proximité de services et d'infrastructure (écoles, soins de santé, services de proximité) jouent beaucoup dans la recherche de logement. L'absence de services ou des distances importantes à parcourir pour accéder aux services sont un enjeu chez les familles. L'absence de ces services dissuade les familles de s'y installer.

Aînés

- La population de la MRC est vieillissante. L'offre et les tendances de développement actuelles ne répondent pas aux besoins des aînés.
- Sur le territoire de la MRC, il y a présentement 452 unités pour aînés, dont 162 sont des appartements complets. En 2016, il y avait 3 757 personnes de 65 ans et plus sur le territoire de la MRC. On projette qu'il y aura une augmentation de 1781 personnes dans ce groupe d'âge d'ici 2036.
- Il manque de logements pour les aînés à revenu modeste, qui se trouvent trop aisés pour les HLM, mais pas suffisamment riches pour les résidences privées pour aînés (RPA).
- Comme les HLM sont réservées pour personnes autonomes, il manque une option pour les aînés en légère perte d'autonomie. Ces personnes nécessitent des services, mais ne sont pas à l'état d'aller en CHSLD.
- Le transport vers les services de santé et proximité devient un enjeu pour les personnes lorsqu'elles perdent leur autonomie.
- Pour les personnes âgées qui se tournent vers des appartements locatifs dans le marché privé (hors RPA), les appartements peuvent nécessiter des adaptations pour répondre aux besoins. Les propriétaires tardent souvent à faire ces ajustements.
- En vieillissant, on préfère rester dans la MRC. Ceux qui quittent la MRC le font surtout pour se rapprocher des grands centres pour faciliter l'accès aux soins de santé plus spécialisés.

Populations vulnérables

- La demande (liste d'attente) pour des logements adaptés aux Habitations Hestia démontre le besoin pour des logements adaptés.
- Il y a peu d'itinérance sur le territoire, mais plus de personnes sans domicile fixe. Ces personnes sont contraintes quant aux logements, puis qu'ils ont des très petits revenus et ont souvent besoin d'avoir des services et du soutien (surtout psychologique).

Jeunes (16-35 ans)

- Il manque de logements adaptés aux besoins de jeunes qui quittent le milieu familial (petit logement abordable, semi-meublé).
- C'est plus difficile de signer un bail puisqu'ils n'ont pas de dossier de crédit, et ont des petits revenus (travail au salaire minimum).
- Pour les jeunes travailleurs qui ont plus de moyens, il y a peu de logements locatifs à leur goût.
- Les jeunes sont plus habiles à trouver des logements avec les moyens technologiques que d'autres groupes de population, mais ça reste un processus énergivore puisque l'information est dispersée.

LES CONSTATS PAR MUNICIPALITÉ

Coaticook

- On prévoit une diminution de la population globale, cependant, on prévoit une nette augmentation des 65 ans et plus, c'est-à-dire une augmentation de 800 personnes d'ici 2036.
- Il y a une inadéquation entre l'offre de petits ménages et l'offre de petits logements. La part de personnes vivant seules est de 18 %, tandis que le pourcentage des logements qui ont une seule chambre est de 11,6 %.
- La part de personnes âgées de 65 ans et plus à faible revenu est de 23 %. Selon ce chiffre, il y a donc 485 aînés à faible revenu en 2016. Si ce taux se maintient, on peut extrapoler qu'il y aura 667 aînés à faible revenu en 2036.
- Le parc de logement est vieillissant, et il y a un besoin d'être mise au goût du jour. L'année médiane de construction des immeubles est 1972 et l'année apparente médiane des immeubles est 1983.
- Il y a une concentration de familles monoparentales, comparativement aux autres municipalités, avec 17 % des familles comptant un parent.
- À Coaticook, 38 % de la population est locataire. Cependant, il y a un manque de logements locatifs, peu importe la clientèle. Il manque
 - Les grands logements pour les familles,
 - Des petits logements pour les personnes seules,
 - Des logements meublés,
 - Des logements abordables,
 - Des logements salubres,
 - Des logements au goût du jour.
- Quant aux logements communautaires, il y a 36 logements en coopérative, les Habitations Hestia (20 logements adaptés), et 66 logements à loyer modique. Il y a présentement 20 HLM en construction, qui seront réservées pour les familles.

Compton

- Malgré l'âge moyen plus jeune, on prévoit un vieillissement important de la population d'ici 2036. On anticipe que la population âgée 65 ans et plus augmentera de 346 personnes entre 2016 et 2036, pour arriver à un total de 880 personnes.
- Il y a plus de familles avec enfants à Compton. Près de 30 % des familles sont composées de quatre personnes et plus.
- Le parc de logement est plus récent à Compton, comparativement aux autres municipalités. L'année médiane de construction des immeubles est 1981, et l'année apparente est 1989.

Waterville

- La population de Waterville est parmi les plus jeunes des municipalités de la MRC.
- C'est une des municipalités où on prévoit une augmentation de population de 25 % entre 2016 et 2036, pour l'ensemble des groupes d'âge.
- Les familles sont plus petites que les autres municipalités. De plus, y compte un plus haut taux de familles monoparentales (16,8 %). Le taux est presque équivalent à celui de la ville de Coaticook (17 %).

Dixville

- Le parc de logement à Dixville est le plus vieillissant de toutes les municipalités de la MRC. L'année médiane de construction des immeubles est 1900, et l'année apparente est 1975. De plus, 10,2 % des logements requièrent de travaux majeurs.
- Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, 36,4 % sont à faible revenu, ce qui est le plus haut taux parmi les municipalités de la MRC.

Saint-Herménégilde

- 55 % des logements de la municipalité sont des résidences habituelles. L'autre 45 % se trouve à être des résidences secondaires.
- La population est vieillissante, on anticipe que le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus passera de 150 à 230 personnes d'ici 2036. Ceci équivaut à 34,5 % de la population totale projetée en 2036.

Sainte-Edwidge-de-Clifton

- L'âge moyen de la population est la plus jeune des municipalités de la MRC.
- Les familles sont grandes comparativement aux autres municipalités.
- La population âgée de 65 ans et plus va doubler entre 2016 et 2036, passant de 64 à 132 personnes. Chez les personnes âgées de 65 ans et plus, 29,4 % étaient à faible revenu en 2016.
- Malgré le fait que près de 20 % des ménages ont un revenu de 100 000 \$ et plus, la part de personnes âgées de 18 à 64 ans à faible revenu est de 20 %. Ceci est le plus haut taux pour ce groupe d'âge dans la MRC.

Annexe 5

Initiatives inspirantes en lien les problématiques

Absence de terrains constructibles, le zonage agricole contraignant

La municipalité de Saint-Elzéar, dans la MRC de la Nouvelle-Beauce, faisait face à une augmentation de population de 44 % sur 20 ans en 2015. Cette augmentation serait difficilement accommodée dans leur périmètre d'urbanisation actuelle. Entourée de terres agricoles, une demande d'exclusion a été faite par la MRC auprès de la Commission de la protection du territoire agricole (CPTAQ), afin d'agrandir le périmètre d'urbanisation.

Les municipalités de la MRC ont travaillé avec l'organisme-conseil **Vivre en Ville** afin d'étudier comment chacune d'entre elles pourrait densifier à l'intérieur de son périmètre respectif. Ceci s'est fait à travers plusieurs consultations avec des élus et des professionnels municipaux. Puisqu'on s'attendait à un refus à la demande de dézonage la CPTAQ, mais qu'on faisait tout de même face à une augmentation de population importante, la municipalité de Saint-Elzéar a choisi de faire une étude plus détaillée avec l'organisme. Cette étude servait à voir le potentiel de leur territoire, de trouver des façons innovantes de densifier et ajouter plus de logements sur leur territoire. L'étude de Vivre en ville a permis de voir le potentiel de développement dans la municipalité, ainsi que des opportunités pour être stratégique dans le développement.

« L'étude a permis d'estimer à 340 le nombre de logements pouvant être ajoutés au périmètre d'urbanisation actuel et à 413 le nombre de logements pouvant être construits dans les agrandissements, plutôt que les 220 envisagés à l'origine »

David Paradis, directeur-recherche, formation et accompagnement, Vivre en Ville.

Ils ont d'abord modifié le **règlement de lotissement**, diminuant la surface des terrains résidentiels (de 930 m² à 700 m²). Ils ont aussi diminué la marge de recul de 30 m à 22m, ce qui amène les maisons plus près de la rue.

Le règlement de **zonage** a aussi été modifié. Le nombre d'étages permis a été augmenté. De plus, on compte **requalifier** un terrain présentement occupé par une usine pour l'usage résidentiel lorsque celle-ci déménage ou ferme.

Modélisation 3-D du cœur villageois de Saint-Elzéar



Source : *Vivre en ville, centdegres.ca*

Modélisation 3D d'un potentiel nouveau développement résidentiel à Saint-Elzéar



Source : <https://centdegres.ca/magazine/amenagement/collectivites-viables-saint-elzear-reecrit-regles-damenagement-mieux-occuper-territoire-villageois/>

Manque de logements locatifs

Initiative pour le marché privé : avoir des incitatifs financiers ou fiscaux pour les promoteurs qui construisent du multilogement.

La ville de Gaspé, où le prix d'achat des terrains et le coût des matériaux de construction sont élevés, faisait face à une pénurie de logements et peinait à garder des travailleurs sur leur territoire. La ville a mis sur pied plusieurs initiatives : notamment, la vente de terrains pour 1 \$, et le dépôt du projet de loi 205 qui offre des avantages aux promoteurs immobiliers : congé de taxe pour les 5 ans suivant la construction (Projet de loi 205, adopté 6 déc. 2019).

— 18 juin 2019 / Mis à jour le 19 juin 2019 à 0h50

Des terrains vendus à 1\$ pour contrer la pénurie de logement à Gaspé



GILLES GAGNÉ
Collaboration spéciale



GASPÉ – La Ville de Gaspé vendra 10 terrains à un prix de base d'un dollar par terrain afin de stimuler la construction de logements locatifs et de réduire les effets de la pénurie d'habitations qui limite l'établissement de nouveaux citoyens depuis trois ans.

Source : Le Soleil

<https://www.lesoleil.com/actualites/des-terrains-vendus-a-1-pour-contrer-la-penurie-de-logement-a-gaspe-a4a573dc1b735a103d5b304933a133fc>

Il y a 35 nouvelles unités de logement ont été construites dans la ville de Gaspé depuis le début de l'année 2020. Le maire Daniel Côté voit un lien direct entre le crédit de taxe de 5 ans qui est offert. (27 octobre 2020)

Source : RadioGaspésie.ca

<https://www.radiogaspesie.ca/nouvelles/des-incitatifs-de-taille-pour-des-logements-a-gaspe/>

Source de financement pour les projets de logements sociaux et abordables (court terme)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a récemment signé une entente avec la Société d'habitation du Québec, ce qui a permis de débloquer 3,7 milliards \$ pour le logement social et abordable au Québec. Afin de mobiliser rapidement une partie de cet argent, ils ont mis sur pied l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) :

« L'initiative pour la création rapide de logements vise à créer de nouveaux logements abordables pour les personnes et les populations vulnérables :

Le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL, a lancé l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL). Ce programme de 1 milliard de dollars aidera à répondre aux besoins urgents en matière de logement des Canadiens vulnérables, surtout dans le contexte de la COVID-19, grâce à la construction rapide de logements abordables.

Les demandes de projets doivent être soumises pour le 31 janvier 2021. Vise à engager tous les fonds avant le 31 mars 2021 et à veiller à ce que les logements soient disponibles dans un délai de 12 mois suivant la conclusion des ententes.

Les provinces, les territoires, les municipalités, les gouvernements et organisations autochtones et les organismes sans but lucratif peuvent présenter des demandes de financement dans ce volet. Date limite : 31 janvier 2021. »

Source : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/rapid-housing-initiative>

Population vieillissante

Il existe de nombreux projets à travers la province qui sert à offrir un logement adapté aux besoins des personnes âgées de 65 ans et plus, peu importe leur budget ou leur niveau d'autonomie. Voici quelques exemples :

Habitation multigénérationnelle et les unités d'habitation accessoires (UHA)

« Un terme parapluie qui désigne une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un pavillon de jardin, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal. »

Source : [Guide sur les Grands Principes et bonnes Pratiques UHA, Arpent.](#)

Cité Les 3 R (Respect de soi, respect des autres, et Respect des origines du projet), Saint-Jérôme, QC

L'initiative de la Cité Les 3 R vient de deux femmes qui voulaient vivre dans un même lieu, mais dont une était limitée puis qu'elle se déplaçait en fauteuil roulant. Elles ont donc eu l'idée de faire un milieu de vie adapté, une « habitation intergénérationnelle destinée autant aux gens avec un handicap physique qu'aux gens sans handicap ». Le projet a accueilli ses premiers locataires en 2016, et compte présentement 9 logements pour familles, 36 logements pour aînés, et 20 logements pour personnes ayant des besoins particuliers (déficience physique ou intellectuelle, problème de santé mentale), pour un total de 65 logements.

Source : <https://www.citelestroisr.ca/accueil>

L'Oasis Saint-Damien, Saint-Damien-de-Buckland

L'Oasis s'est développée dans le but d'offrir un continuum en habitation aux aînés. En premier lieu, ils accueillait des aînés autonomes avec des services de base (service alimentaire et activités). La seconde phase de développement a ajouté des chambres pour aînés en perte d'autonomie. De plus, ils ont eu l'appui du ministère de la Santé et Services sociaux pour faire un projet qui permettrait à maintenir dix résidents de l'Oasis dont le niveau de santé fonctionnelle se dégradait. La dernière phase a ajouté des petits studios pour des aînés autonomes. Au total, on y trouve 74 logements, 33 pour aînés autonomes, 26 chambres pour aînés.

Source : <http://oasisstdamien.com/>

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

Réalisé par la MRC Brôme-Missisquoi, ce guide vise à accompagner une municipalité dans sa réflexion et l'encadrement du développement sur son territoire et ce, particulièrement à des fins résidentielles.

https://mrcbm.qc.ca/common/documentsContenu/MRC_BM_Guide_FINAL_web.pdf

Références

Centre intégré universitaire de santé et services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke (CIUSSS de l'Estrie CHUS). *Tableau de bord des communautés et Tableau de bord des municipalités*. <https://www.santeestrie.qc.ca/medias-publications/sante-publique/portrait-des-communautes/>

Institut de la statistique du Québec. 2019. Population totale projet, 2016-2036. Municipalités (500 habitants et plus). https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/population/PopTotale_Mun2019.xlsx

Institut de la statistique du Québec. 2019. Nombre d'unités d'évaluation et valeur imposable moyenne uniformisée par type d'immeuble résidentiel, MRC de l'Estrie, 2015-2019. https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/profil05/struct_econo/construct/unit_eval05_mrc.htm (Site consulté le 11 juin 2020)

Ministère des Affaires municipales et Habitation. 2020. Décret de population pour 2020 – Municipalités locales, arrondissements, villages nordiques et territoires non organisés. https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/organisation_municipale/decret_population/decret_population.xlsx

Ministère de la Santé et des Services sociaux. Fiches d'information pour les résidences pour personnes âgées. 2020. <http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/public/K10FormRecherche.asp?Cert=&garder=1>

MRC de Coaticook. 2018. Schéma d'aménagement et de développement durable. https://www.mrcdecoaticook.qc.ca/Documentation/Complet_decembre%202018.pdf

MRC de Coaticook. 2020. Investissement – Secteur Construction – MRC de Coaticook 2010-2019. Compilation spéciale.

MRC de Coaticook. 2020. *Portrait des politiques d'accès à la propriété dans la MRC de Coaticook*. Compilation spéciale.

Office d'habitation de la Vallée de La Coaticook (HLM) <https://ressourcescoaticook.com/repertoires/office-dhabitation-de-la-vallee-de-la-coaticook-hlm/>

Société d'habitation du Québec. Répertoire des organismes. Région administrative : Estrie. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/repertoire.html> Consulté le 20 septembre 2020.

Statistique Canada. 2017. *Coaticook, MRC [Division de recensement], Québec et Estrie [Province]* (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de 2016, produit no 98-316X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 novembre 2017. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F> (site consulté le 11 juin 2020).

Avec la participation financière de :

