

RaysideLabossière
architecture
et urbanisme

MRC DE COATICOOK
Diagnostic en habitation

Livrable final

Juillet 2026

Juillet 2026

Présenté à
MRC de Coaticook

Consultant
RaysideLabossière

Équipe de projet
Ève Grenier
Raphaelle Salko
Marie-Christine Tellier
Mathieu Amyot
Lucie Blazkowski

NOTE DE LECTURE

Les constats présentés dans ce diagnostic doivent être interprétés avec nuance. Une partie importante des données utilisées a été recueillie pendant ou à proximité de la pandémie de COVID-19, un contexte exceptionnel ayant influencé plusieurs indicateurs liés à l'habitation et aux dynamiques démographiques. De plus, les besoins et les conditions du marché de l'habitation sont en constante évolution. Ce diagnostic constitue donc un point de départ permettant de documenter la situation actuelle et d'orienter les interventions. Il est appelé à être mis à jour périodiquement afin de tenir compte de l'évolution du territoire, tandis que le plan d'action propose des pistes d'intervention permettant à la MRC d'agir progressivement sur les enjeux identifiés.

TABLE DES MATIÈRES

Liste des tableaux, graphiques et cartes 5
Glossaire 9

1. CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DU LOGEMENT 15

1.1 Mise en contexte 16

1.1.1 Introduction 17
1.1.2 Méthodologie 18
1.1.3 Secteur d'analyse 20

1.2 Caractéristiques des ménages 22

1.2.1 Profil sociodémographique 23
1.2.2 Revenu 33

1.3 Conditions de logement 37

1.3.1 Profil du logement 38
1.3.2 Logements visant des clientèles spécifiques 52
1.3.3 Développement immobilier 58
1.3.4 Potentiels de développement 62

1.4 Désajustements 72

1.4.1 Besoins impérieux en matière de logement 73
1.4.2 Indice de défavorisation 76
1.4.3 Îlot de chaleur 79
1.4.4 Itinérance 82

1.5 Diagnostic et conclusion 84

1.5.1 Diagnostic 86

2. BESOINS DES MÉNAGES ET ESTIMATION DE LA DEMANDE RÉSIDENTIELLE 90

2.1 Besoins des ménages et enjeux particuliers 93

2.1.1 Évaluation de la projection démographique 94
2.1.2 Évaluation des particularités du territoire 97

2.2 Écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle 113

2.2.1 Évaluation des besoins actuels 114
2.2.2 Évaluation des besoins futurs 138
2.2.3 Définition des cibles résidentielles 171
2.2.4 Capacité d'accueil du territoire 173

2.3 Conclusion 181

3. BILAN DES MESURES MISES EN PLACE ET IMPACT BUDGÉTAIRE DU LOGEMENT SOCIAL 183

3.1 Bilan et suivi des actions adoptées sur le territoire 185

3.1.1 Bilan de l'étude sur le logement de 2021 186
3.1.2 Inventaire des mesures mises en place par les municipalités 199

3.2 Impact budgétaire du logement social 217

3.2.1 Analyse des retombées fiscales 220
3.2.2 Analyse des économies induites liées à la santé 223

4. BONNES PRATIQUES ET PROPOSITION DE PLAN D'ACTION 232

4.1 Analyse des bonnes pratiques 234

4.2 Proposition de plan d'action 246

5. CONCLUSION 258

6. BIBLIOGRAPHIE 260

7. ANNEXES 269

Annexe 1 - Cartes des potentiels de développement 270
Annexe 2 - Projections démographiques des personnes de 75 ans et plus pour l'Estrie 285
Annexe 3 - Types de construction résidentielle selon l'âge par tranche de 4 ans 286
Annexe 4 - Détails des estimations liées aux démolitions 288
Annexe 5 - Taille des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage en 2021 290
Annexe 6 - Taux d'effort et projection en 2045 291
Annexe 7 - Estimation des cibles de 20 % de logements locatifs hors marché pour la MRC de Coaticook 292
Annexe 8 - Répartition des personnes de 75 ans et plus dans les logements collectifs au Québec en 2021 293
Annexe 9 - Cartes des espaces constructibles résidentiels par municipalité 294
Annexe 10 - Fiches sur le logement du Réseau estrien en développement social 310

LISTE DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET CARTES

TABLEAUX

Tableau 1. Population et croissance démographique en 2016 et 2021

Tableau 2. Répartition de la population par grands groupes d'âge

Tableau 3. Répartition des groupes d'âge du principal soutien des ménages

Tableau 4. Organigramme des types de ménages

Tableau 5. Mode d'occupation des ménages

Tableau 6. Densités résidentielles nettes des périmètres urbains

Tableau 7. Répartition de la densité résidentielle selon le type de construction (logements par km^2)

Tableau 8. Évolution des frais de logements mensuels des ménages propriétaires et locataires en 2016 et 2021

Tableau 9. Frais de logements mensuels moyens (août à novembre 2025)

Tableau 10. Logements hors marché dans la MRC de Coaticook

Tableau 11. Proportion des ménages vivant dans un logement social et abordable selon la région administrative

Tableau 12. Proportion des logements sociaux en 2020

Tableau 13. Résidences privées pour personnes aînées

Tableau 14. Hébergements touristiques, chalets et maisons de villégiatures

Tableau 15. Nouvelles constructions dans la MRC de Coaticook entre 2021 et 2024

Tableau 16. Nombre de logements en construction et prévu officiellement sur le territoire de la MRC

Tableau 17. Nombre de nouveaux logements potentiels

Tableau 18. Secteurs en développement résidentiel

Tableau 19. Espaces vacants

Tableau 20. Potentiel de développement dans les périmètres d'urbanisation

Tableau 21. Présence d'un réseau sanitaire et d'aqueduc

Tableau 22. Potentiel de construction résidentielle unifamiliale en vertu de l'article 59 de la LPTAA (décision 2025)

Tableau 23. Logements nécessitant des réparations majeures

Tableau 24. Indicateurs de logements selon le mode d'occupation

Tableau 25. Projections démographiques des ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère

Tableau 26. Projections démographiques des personnes

Tableau 27. Évaluation des besoins actuels Barnston-Ouest

Tableau 28. Évaluation des besoins actuels Coaticook

Tableau 29. Évaluation des besoins actuels Compton

Tableau 30. Évaluation des besoins actuels Dixville

Tableau 31. Évaluation des besoins actuels East Hereford

Tableau 32. Évaluation des besoins actuels Martinville

Tableau 33. Évaluation des besoins actuels Sainte-Edwidge-de-Clifton

Tableau 34. Évaluation des besoins actuels Saint-Herménégilde

Tableau 35. Évaluation des besoins actuels Saint-Malo

Tableau 36. Évaluation des besoins actuels Stanstead-Est

Tableau 37. Évaluation des besoins actuels Waterville

Tableau 38. Type de construction résidentielle selon l'âge dans la MRC de Coaticook en 2021

Tableau 39. Proportion des types de construction résidentielle selon l'âge dans la MRC de Coaticook en 2021

Tableau 40. Variation de logements projetés selon les types de construction résidentielle en 2045

Tableau 41. Logements démolis annuellement

Tableau 42. Estimation des logements démolis dans une période de 4 ans

Tableau 43. Logements privés inoccupés ou occupés par des résidents non habituels en 2021

Tableau 44. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2021 et 2025

Tableau 45. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2025 et 2029

Tableau 46. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2029 et 2033

Tableau 47. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2033 et 2037

Tableau 48. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2037 et 2041

Tableau 49. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2041 et 2045

Tableau 50. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2021 et 2045

Tableau 51. Taille des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage en 2021

Tableau 52. Estimation de la taille des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage en 2045

Tableau 53. Taux d'effort selon le mode d'occupation

Tableau 54. Ménages ayant des besoins impérieux ou vivant dans un logement subventionné en 2021

Tableau 55. Estimation des logements sociaux

Tableau 56. Projection de personnes de 75 ans et plus en logements collectifs en Estrie

Tableau 57. Estimation de la demande en logements collectifs dans la MRC de Coaticook

Tableau 58. Répartition de la demande selon le type de logement collectif

Tableau 59. Estimation de la demande résidentielle

Tableau 60. Capacité selon les différents réseaux

Tableau 61. Superficie des espaces vacants constructibles en périmètre urbain raccordés aux infrastructures

Tableau 62. Superficie des espaces sous-utilisés en périmètre urbain

Tableau 63. Superficie des espaces constructibles résidentiels et potentiel de développement

Tableau 64. Bilan des réalisations découlant de l'étude de l'OCDE, publiée en 2021, sur le logement dans la MRC de Coaticook

Tableau 65. Inventaire des mesures mises en place par Barnston-Ouest

Tableau 66. Inventaire des mesures mises en place par Coaticook

Tableau 67. Inventaire des mesures mises en place par Compton

Tableau 68. Inventaire des mesures mises en place par Dixville

Tableau 69. Inventaire des mesures mises en place par East Hereford

Tableau 70. Inventaire des mesures mises en place par Martinville et Saint-Edwidge-de-Clifton

Tableau 71. Inventaire des mesures mises en place par Saint-Herménégilde

Tableau 72. Inventaire des mesures mises en place par Saint-Malo

Tableau 73. Inventaire des mesures mises en place par Saint-Venant-de-Paquette et Stanstead-Est

Tableau 74. Inventaire des mesures mises en place par Waterville

Tableau 75. Valeurs foncières moyennes par logement par municipalité

Tableau 76. Taux d'imposition des municipalités

Tableau 77. Revenu fiscal généré à l'horizon de 2045

Tableau 78. Récapitulatif des économies induites par les investissements en logement social

Tableau 79. Nombre de personnes de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné en 2021

Tableau 80. Estimation du nombre de personnes de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné en 2045

Tableau 81. Économies liées aux réductions des inégalités d'accès au système de santé

Tableau 82. Économies liées au nombre d'hospitalisations évitées

Tableau 83. Économies liées au nombre de transports ambulatoires évités chez les personnes âgées vivant dans des milieux communautaires

Tableau 84. Économies associées à la réduction du nombre d'ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux

Tableau 85. Économies liées à la réduction des risques d'itinérance

Tableau 86. Bonnes pratiques en matière d'habitation

Tableau 87. Plan d'action

GRAPHIQUES

Graphique 1. Pyramide des âges

Graphique 2. Valeur moyenne des logements en 2021

Graphique 3. Évolution des valeurs des résidences unifamiliales selon les données du rôle d'évaluation foncière

Graphique 4. Taux de personnes repères du ménage privé et de personnes en logement collectif au Recensement de 2021 au Québec

Graphique 5. Soldes migratoires de l'Estrie entre 2011 et 2021

CARTES

Carte 1. Population des municipalités en 2021

Carte 2. Personnes de 65 ans et plus vivant seules en 2021

Carte 3. Revenu moyen après impôt

Carte 4. Densité de la population en 2021

Carte 5. Frais de logement mensuels moyens des ménages locataires en 2021

Carte 6. Valeur moyenne des logements en 2021

Carte 7. Terrains et logements récréotouristiques en 2025

Carte 8 et 9. Zones inondables et logements à risque

Carte 10. Indice de défavorisation 2021

Carte 11. Variation des températures

GLOSSAIRE

BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Statistique Canada (2021a)

Désigne si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteins les trois seuils des indicateurs de logement).

CAPACITÉ DU RÉSEAU

Désigne la capacité des infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire d'un territoire à assurer la desserte nécessaire au maintien des activités existantes et au développement résidentiel.

CONTINUUM D'HABITATION

Considérer l'habitation en continuum consiste à offrir une gamme de logements adaptée aux différents profils de ménages, selon leurs besoins en soutien, leur capacité financière et leur parcours résidentiel. Les services pour les personnes en situation d'itinérance, les maisons d'hébergement d'urgence, les logements de transition, les logements avec services de soutien, les logements communautaires, les logements abordables et les logements du marché, allant jusqu'aux logements de luxe, font tous partie d'un continuum nécessaire pour assurer de répondre aux besoins de tous les membres de la communauté.

DENSIFICATION

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Augmentation de la densité du bâti. Elle correspond à une hausse de la quantité de logements, d'établissements commerciaux, d'industries ou d'autres types de bâtiments, dans une portion de territoire. Sa définition dépend du contexte dans lequel elle est utilisée. Ainsi, elle ne réfère pas seulement aux typologies de tours d'habitations, mais peut comprendre l'aménagement intercalaire, l'aménagement de lots sous-utilisés, la conversion ou l'agrandissement d'immeubles industriels, commerciaux et institutionnels existants, etc.

ESPACE CONSTRUCTIBLE RÉSIDENTIEL

MRC de Coaticook (2025)

Toutes les superficies non construites, excluant les parcs, les espaces verts ainsi que les milieux naturels à conserver ou à mettre en valeur, adjacentes à une rue publique, qu'elles soient disponibles ou non à la vente, situées hors des zones inondables, à l'intérieur du périmètre urbain et desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout

ESPACE SOUS-UTILISÉ

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Espace ou bâtiment qui n'est pas exploité à son plein potentiel et qui présente un potentiel de requalification ou de redéveloppement. Il peut s'agir d'un lot vacant, d'une friche urbaine, d'un stationnement de surface, d'une parcelle dont l'usage actuel n'est plus adéquat, d'une parcelle occupée seulement sur une petite superficie, etc. Les parcs, les espaces verts, les milieux naturels, les immeubles patrimoniaux ainsi que les terres agricoles ne constituent pas des espaces sous-utilisés.

ESPACE VACANT

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Toutes les superficies non construites, excluant les parcs, les espaces verts et les milieux naturels à conserver ou à mettre en valeur, adjacentes ou non à une rue publique, qu'elles soient disponibles ou non pour la vente, qui ne sont affectées par aucune contrainte naturelle ou anthropique identifiée dans le SADD et pour lesquelles des mesures encadrant l'occupation du sol sont prévues. Chaque portion d'un terrain pouvant être subdivisé, en raison de sa superficie importante, est considérée comme un lot vacant.

ESPACE VACANT PRÉSENTANT UN POTENTIEL POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE UNIFAMILIALE

Article 59 de la LPTAA

Superficie vacante pouvant accueillir une résidence unifamiliale isolée, conformément à une décision rendue en vertu de l'article 59 de la LPTAA et en conformité avec la réglementation d'urbanisme en vigueur.

FONCTION RÉSIDENTIELLE (USAGE RÉSIDENTIEL)

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Usage ou immeuble destiné à l'habitation, qu'il soit permanent ou secondaire (habitation saisonnière, chalet, etc.).

FRAIS DE LOGEMENT

Statistique Canada (2021a)

Réfère au montant total moyen de tous les frais de logements payés chaque mois par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement. Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

IMMIGRANT

Statistique Canada (2021a)

Désigne une personne qui est, ou qui a déjà été, un immigrant reçu ou résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans ce groupe. Les nouveaux immigrants sont ceux qui sont arrivés au Canada depuis 2016.

LOGEMENT

Statistique Canada (2021a)

Désigne un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

LOGEMENT ABORDABLE

(SCHL, i.d.)

Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires.

LOGEMENT À POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Projets hypothétiques ou en phase de planification, dont la réalisation dépend de diverses conditions. Ces perspectives de développement résidentiel à moyen ou long terme ne constituent pas des engagements définitifs ni des projets officiellement approuvés.

LOGEMENT COLLECTIF

Statistique Canada (2021a)

Désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.

Dans le présent diagnostic, le terme "logement collectif" est utilisé pour désigner les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes aînées (RPA), ainsi que les établissements hybrides, c'est-à-dire les établissements combinant à la fois des soins infirmiers et des unités résidentielles destinées aux personnes aînées.

LOGEMENT DE TAILLE CONVENABLE

Statistique Canada (2021a)

Indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Un ménage est considéré comme vivant dans des locaux de taille convenable si le logement compte suffisamment de chambres à coucher, comme prescrit par la NNO. La variable « Taille convenable du logement » et la Norme nationale d'occupation (NNO) sur laquelle elle se fonde ont été élaborées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'issue de consultations auprès d'organismes provinciaux de l'habitation.

LOGEMENT HORS MARCHÉ

Légacé, F. (2024, p. 1)

Logement dont l'attribution et le loyer ne sont pas entièrement dictés par l'offre et la demande. Les logements hors marché incluent les logements détenus par des coopératives, des organismes à but non lucratif (OBNL), des sociétés paramunicipales, des fiducies d'utilité sociale (FUS) ou des fiducies foncières communautaires (FFC).

LOGEMENT NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES

Statistique Canada (2021a)

Indique un logement ayant besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse ; et les logements qui ont besoin de réparations à la charpente des murs, planchers ou plafonds.

LOGEMENT SOCIAL

Logement occupé par un ménage bénéficiant d'une aide financière réduisant le coût de son loyer. Cette aide prend généralement la forme d'un loyer fixé en fonction du revenu du ménage (logement à loyer indexé au revenu), mais peut également être accordée par l'entremise d'un Programme de supplément au loyer (PSL) permettant à un ménage de demeurer dans un logement privé, coopératif ou sans but lucratif tout en consacrant une part déterminée de son revenu au logement.

Note : Pour les données liées au Recensement de Statistique Canada, le logement social est associé au terme « logement subventionné ». Ainsi, dans les données de Statistique Canada, un logement est considéré comme subventionné lorsqu'un ménage déclare recevoir une aide au logement ou vivre dans un logement dont le loyer est subventionné. (Statistique Canada, 2021a)

MÉNAGE

Statistique Canada (2021a)

Réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger.

MESURE DE FAIBLE REVENU APRÈS IMPÔT (MFR-API)

Statistique Canada (2021a)

Désigne le pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Le revenu après impôt du ménage est rajusté selon une échelle d'équivalence pour tenir compte des économies d'échelle. Ce rajustement pour les différentes tailles de ménage correspond au fait que les besoins du ménage augmentent, mais à un rythme moins rapide à mesure que le nombre de membres du ménage augmente.

MODE D'OCCUPATION

Statistique Canada (2021a)

Indique si le ménage possède ou loue son logement privé. Le logement privé peut être situé sur un terrain loué ou faire partie d'une copropriété (communément appelé condominium). On considère qu'un ménage possède son logement si l'un des membres du ménage détient le logement, même si la totalité du prix n'a pas été versée, par exemple si le logement est grevé d'hypothèque ou d'une autre créance. On considère qu'un ménage loue son logement si aucun membre du ménage ne possède le logement. On considère qu'un ménage loue un logement même si le logement ne fait l'objet d'aucun loyer en espèces ou est loué à un loyer réduit, ou si le logement fait partie d'une coopérative.

MOYEN

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Terme qui réfère à des mesures, à des dispositions normatives ou à des critères qui sont intégrés au document de planification et qui doivent se traduire dans la réglementation d'urbanisme locale afin d'assurer la mise en œuvre de l'attente gouvernementale.

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION (PU)

Gouvernement du Québec (2025a)

Périmètre qui délimite les secteurs déjà urbanisés et ceux prévus à des fins d'expansion future des fonctions résidentielles et urbaines, peu importe qu'il s'agisse de villes ou de villages. Il correspond donc à une concentration de constructions aménagées de façon continue avec ou sans égard aux limites de quartiers ou de municipalités. Un PU regroupe une diversité de fonctions résidentielles et urbaines ainsi que des équipements et des infrastructures de soutien et de desserte de celles-ci.

REQUALIFICATION

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Modification des qualités physiques d'un tissu urbain pour favoriser l'accueil d'activités et d'usages complémentaires ou de remplacement qui, en retour, permettront aux lieux de jouer le rôle voulu au sein de la ville. Entraînant un changement de vocation du milieu, la requalification peut, par exemple, faire appel à une reconfiguration significative de la trame viaire, à l'ajout d'espaces publics qui faisaient défaut, à la densification importante du cadre bâti et à la diversification des activités.

REVENU MÉDIAN

Institut de la Statistique du Québec (2026)

Revenu qui partage la population en deux parts égales de telle sorte que 50 % des personnes gagnent un revenu inférieur et 50 % des personnes gagnent un revenu supérieur à celui-ci.

REVENU MÉDIAN

Statistique Canada (2016)

Représente la somme des revenus de tous les membres du ménage, divisée par le nombre total de ménages évalués.

SECTEUR DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Secteur en périmètre d'urbanisation identifié par la MRC comme destiné à l'implantation de projets résidentiels, pouvant inclure la voirie lorsqu'elles sont situées de part et d'autre d'un axe routier.

UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE

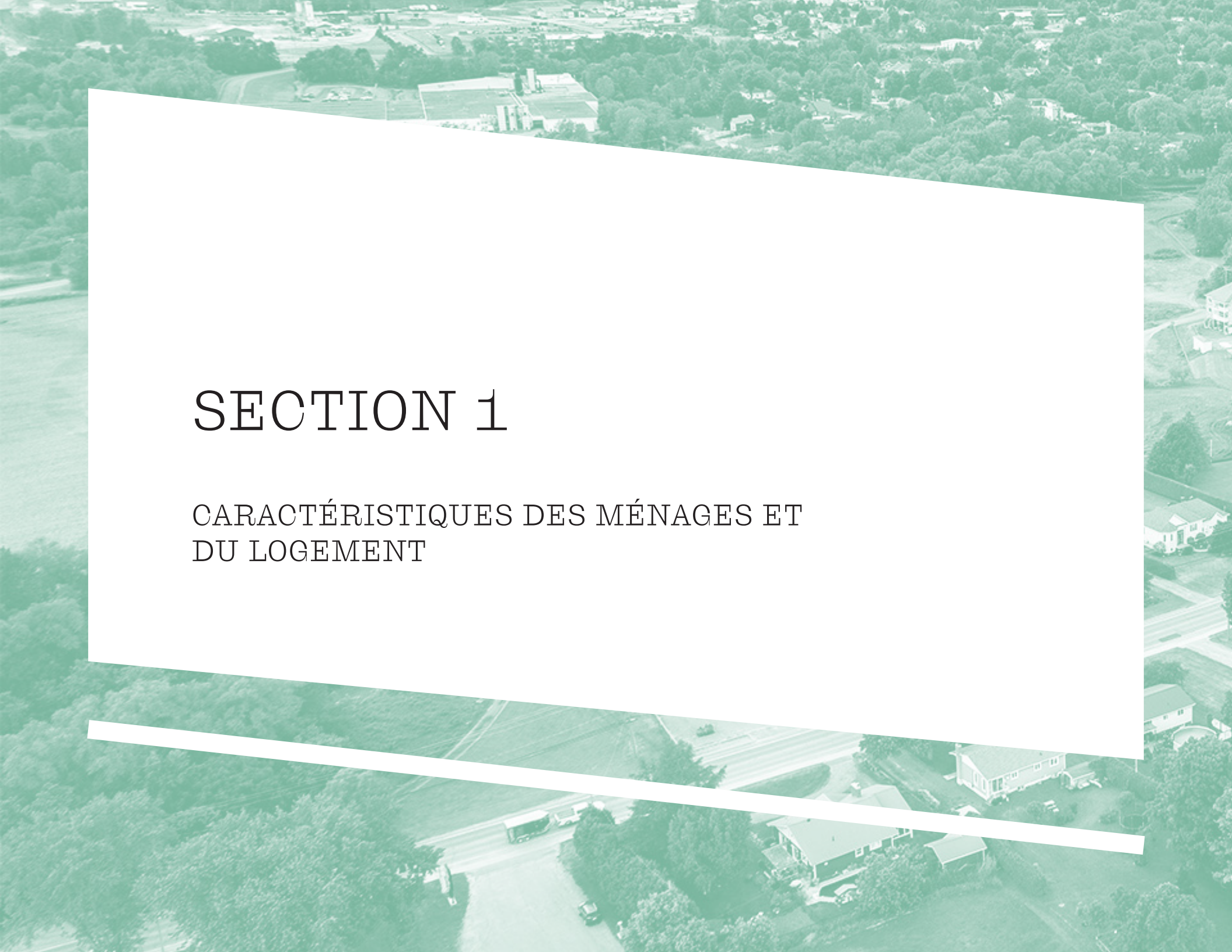
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Désigne un logement intergénérationnel ou un logement locatif aménagé par un propriétaire occupant, sur le lot où se trouve sa résidence principale. Une unité d'habitation accessoire occupe une superficie inférieure à celle du logement principal et peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal.

ZONE AGRICOLE

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (2024a)

Partie du territoire d'une municipalité locale décrite dans les plans et descriptions techniques élaborés et adoptés conformément aux articles 49 et 50 de la LPTAA.



SECTION 1

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET DU LOGEMENT

1.1

MISE EN CONTEXTE

1.1.1 INTRODUCTION

À la suite de la publication de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (2022) et des nouvelles Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) diffusées en décembre 2024, les municipalités régionales de comté (MRC) doivent désormais adapter leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) afin d'y intégrer de nouveaux principes correspondant à leur réalité territoriale. Ces orientations visent entre autres à appuyer la création de milieux de vie complets et durables, favorisant l'accès à des logements de qualité, abordables et accessibles pour toutes les personnes ménages, conformément à l'objectif 4.1 des OGAT (Gouvernement du Québec, 2024).

Dans ce cadre, chaque MRC est tenue d'élaborer un diagnostic en habitation permettant de cerner les enjeux et besoins résidentiels de son territoire. Cet exercice couvre les profils des ménages actuels et futurs, le parc de logements existant, incluant le logement social, ainsi que les écarts entre l'offre disponible et les besoins réels. Il doit aussi permettre de dégager des pistes pour diversifier l'offre résidentielle et mieux répondre aux besoins recensés. La MRC mène donc cette démarche en s'appuyant sur le guide du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), intitulé Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation (Gouvernement du Québec, 2025b).

Ce travail s'inscrit dans la continuité de l'étude sur le logement réalisée en 2021. En reprenant les constats et les pistes de solution déjà identifiés, le diagnostic vise à affiner les projections de besoins en logement à un horizon de 20 ans et à définir un plan d'action mettant de l'avant des initiatives concrètes et prioritaires.

Afin d'asseoir les bases du diagnostic, le document présente d'abord un portrait des ménages et des conditions de logement sur le territoire de la MRC de Coaticook. Il met en lumière les désajustements entre les besoins et l'offre actuelle, établissant ainsi les fondements nécessaires à une analyse approfondie des besoins en habitation et des enjeux liés à l'offre résidentielle.

Dans un second temps, le document approfondit l'analyse en dressant un portrait détaillé des besoins des ménages, en tenant compte des spécificités propres à chaque municipalité. Cette section intègre également les constats issus des groupes de discussion réalisés dans le cadre de la démarche. Une estimation de la demande résidentielle actuelle et future est ensuite présentée, permettant de définir des cibles résidentielles, lesquelles sont mises en perspective à l'aide d'une analyse de la capacité d'accueil des infrastructures municipales.

Par la suite, un bilan des mesures mises en place à la suite de l'étude sur le logement de 2021, ainsi que des initiatives portées par les municipalités, est réalisé afin de mettre en lumière les actions déjà déployées sur le territoire. Cette section comprend également une analyse de l'impact budgétaire du logement social, mettant en évidence les retombées fiscales et les économies induites, notamment en matière de santé, et soulignant ainsi la pertinence d'investir dans ce type d'habitation au-delà de ses bénéfices sociaux.

Enfin, une analyse des bonnes pratiques en matière d'habitation est présentée afin d'identifier des mesures pertinentes et transférables pour répondre aux besoins du territoire. L'ensemble de ces sections converge vers l'élaboration d'un plan d'action structuré, visant à soutenir une intervention cohérente, concertée et adaptée aux réalités de la MRC de Coaticook.

1.1.2 MÉTHODOLOGIE

DONNÉES TRAITÉES

Ce premier livrable s'appuie sur une diversité de sources de données quantitatives et qualitatives, traitées à l'échelle des territoires de la MRC ainsi qu'à celle des municipalités.

Les principales sources mobilisées sont les suivantes :

- Recensement de 2021 de Statistique Canada
- Tableaux semi-personnalisés issus du Recensement de 2021 de Statistique Canada
- Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, 2021a), année 2021
- Données de l'Office d'habitation de la Vallée de Coaticook
- Données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), 2025a, concernant les valeurs foncières
- Données de la Société d'habitation du Québec (SHQ)
- Données du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) relatives aux résidences privées pour personnes aînées
- Données du rôle d'évaluation foncière
- Données de la MRC de Coaticook
- Données sur la défavorisation matérielle de l'Institut national de santé publique du Québec (2023)
- Données de l'Éveil, ressource communautaire en santé mentale (RCSM), sur l'itinérance

LIMITE MÉTHODOLOGIQUE DES DONNÉES STATISTIQUES

Il existe certaines limites méthodologiques avec le recensement 2021 de Statistique Canada qui doivent être prises en compte lors de la lecture de ce rapport. Premièrement, la réponse de la population au recensement 2021 pour le Québec est de 96,7 % et de 95,7 % pour le questionnaire détaillé. De plus, plusieurs données du recensement 2021 sont des données tirées d'un échantillon de 25 % des questionnaires détaillés. Ainsi, les généralisations faites à partir de l'échantillon représentent certaines limites.

Deuxièmement, l'arrondissement aléatoire des valeurs du recensement peut avoir un impact sur la valeur obtenue. En effet, si les données sont totalisées à partir de la base de données du recensement de la population totale, les comptes sont arrondis de façon aléatoire à la base 5 pour chaque aire de diffusion.

Troisièmement, il est important de prendre en compte que les données du recensement 2021 ont été significativement influencées par la pandémie de la COVID-19. En effet, les allocations gouvernementales ont marqué des changements importants sur le plan économique d'une partie considérable de la population. Par exemple, les mesures de soutien mises en place lors de la COVID-19 ont eu pour effet de réduire artificiellement les inégalités économiques entre différents groupes. À titre informatif, il n'est pas recommandé de comparer les données de 2021 à celles de 2016 pour toutes les variables relatives au revenu, au travail et aux déplacements entre le travail et le domicile considérant qu'elles ont été grandement affectées par le contexte pandémique.

Enfin, compte tenu de la faible population de la municipalité de Saint-Venant-de-Paquette (69 personnes), plusieurs données ne sont pas diffusées, le nombre de personnes recensées étant trop restreint pour garantir la confidentialité en vertu de la Loi sur la statistique. Cette limitation s'applique notamment aux tableaux semi-personnalisés produits pour ce territoire.

ÉCRITURE ÉPICÈNE

L'écriture épicène a été privilégiée dans ce texte. Toutefois, afin d'assurer une compréhension fidèle des données extraites, les termes utilisés dans le recensement 2021 ont été repris tels quels et n'ont pas été modifiés pour respecter l'écriture épicène. En effet, en utilisant les termes tels qu'ils sont indiqués dans le recensement de Statistique Canada, nous évitons toute altération méthodologique des données ou confusion dans l'interprétation des résultats.

RÉFÉRENCE

Pour améliorer la lisibilité du texte, la source n'est pas indiquée dans le texte lorsqu'elle provient du recensement 2021 de Statistique Canada. La référence est toutefois indiquée dans l'ensemble des tableaux, graphique et carte ainsi que pour les autres données qualitatives et quantitatives utilisées.

COLLABORATION AVEC LA MRC DES SOURCES

La MRC de Coaticook a élaboré son diagnostic en habitation conjointement avec une MRC des Sources. Compte tenu de leurs contextes similaires et de leur proximité géographique, ces deux MRC ont intérêt à mutualiser leurs efforts afin de mieux répondre aux besoins en habitation. Cette collaboration ouvre la voie au développement de solutions innovantes et à la réalisation de gains d'efficacité. Ainsi, certains passages sont identiques, puisqu'ils s'appliquent intégralement aux deux territoires.

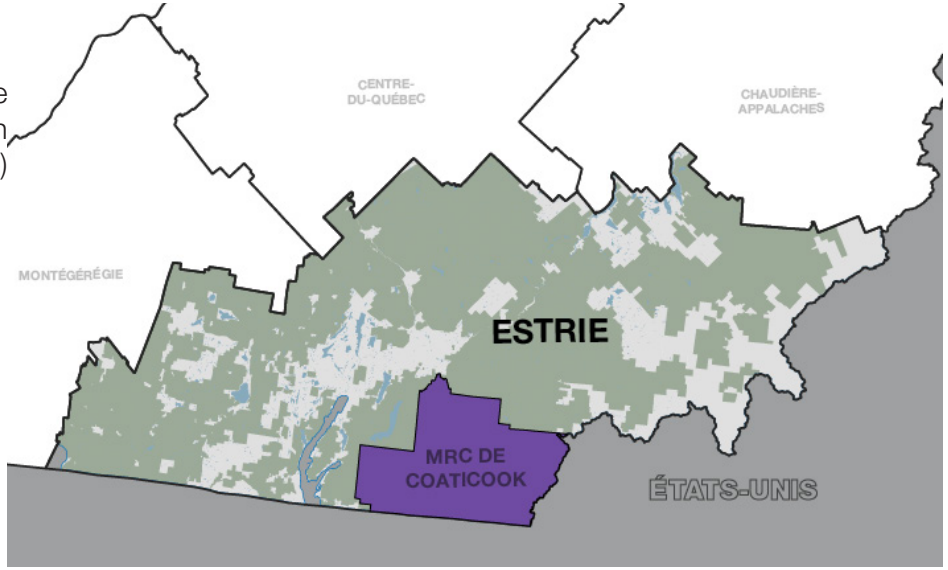
1.1.3 SECTEUR D'ANALYSE

Le diagnostic en habitation porte sur l'ensemble du territoire de la MRC de Coaticook, située dans la région administrative de l'Estrie. Cette MRC regroupe douze municipalités : Barnston-Ouest, Coaticook, Compton, Dixville, East Hereford, Martinville, Saint-Herménégilde, Saint-Malo, Saint-Venant-de-paquette, Sainte-Edwidge-de-Clifton, Stanstead-Est et Waterville. Les données sont analysées au niveau de chaque municipalité afin de produire des informations fiables et représentatives du territoire, permettant ainsi d'affiner le diagnostic en habitation.

Le territoire compte 18 906 personnes et couvre 1 332 km², dont 87 % en zone agricole et 13 % en périmètre urbain, ce qui en fait la cinquième MRC la plus étendue de l'Estrie (MRC de Coaticook, 2023). La MRC bénéficie également d'une proximité stratégique avec Sherbrooke, facilitant l'accès aux services, à l'enseignement supérieur et à l'emploi.

La MRC dispose de quelques établissements de santé : le Centre hospitalier et de services sociaux de la MRC de Coaticook, incluant un service d'urgence, le Centre local de services communautaires (CLSC) et la Clinique médicale de Coaticook (MRC de Coaticook, 2023).

Sur le plan de l'éducation, la région compte douze établissements préscolaires et primaires, dont quatre à Coaticook. Pour l'enseignement secondaire, les élèves peuvent fréquenter l'École secondaire La Frontalière à Coaticook, le Collège Rivier (privé, Coaticook) ou le Collège François-Delaplace (privé pour filles, Waterville). Le Centre de formation professionnelle de Coaticook (CRIFA) offre quant à lui des programmes de diplômes d'études professionnelles, des attestations d'études professionnelles ainsi que des cours de formation générale pour adultes (FGA). Plusieurs établissements collégiaux et universitaires sont situés à moins de 30 km, notamment le Cégep de Sherbrooke, le Champlain College (Lennoxville, anglophone), le Séminaire de Sherbrooke (privé), ainsi que l'Université de Sherbrooke et l'Université Bishop's (Lennoxville, anglophone) (MRC de Coaticook, 2023). La MRC ne présente aucune école primaire et secondaire anglophone sur son territoire.



Plusieurs acteurs contribuent au développement et au soutien du territoire en matière de logement, notamment :

TRAVAIL ACTUEL

- Office d'habitation de la Vallée de Coaticook
- Service d'aide à la recherche au logement
- Habitations Hestia
- L'Entrée
- Coopératives d'habitation
- Maison Séjour (hébergement pour femmes en difficulté)

IDÉATION

- Maison de la famille de la MRC de Coaticook
- Centre d'innovation agricole
- Habitations L'Équerre

PROJETS FUTURS

- Association des personnes handicapées de la MRC de Coaticook (APHC+)
- L'Éveil RSCM (travail de rue)

SOUTIEN

- CDC de la MRC de Coaticook
- Organisateur.ice communautaire (CIUSSS)
- Agent d'accueil et d'immigration MRC de Coaticook
- Société d'aide au développement de la collectivité

1.2

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

1.2.1 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Population et évolution démographique

En 2021, la MRC de Coaticook comptait 18906 personnes, soit une croissance démographique de 2,2 % depuis 2016. Cette progression demeure néanmoins plus modeste que celle enregistrée à l'échelle du Québec, où l'augmentation atteint 4,1 %. Par ailleurs, les plus récentes données sur le recensement de la population de l'Institut de la Statistique (2024) soulignent que la population était de 19 699 personnes, représentant une hausse démographique de 4,2 % entre 2021 et 2024 (ISQ, 2024). La ville de Coaticook, qui concentre la plus grande part de la population de la MRC, a pour sa part connu une légère baisse de 1 % entre 2016 et 2021. Des reculs similaires sont observés à Barnston-Ouest (-2,3 %) et à Saint-Venant-de-Paquette (-28,9 %). Dans ce dernier cas, la faible population initiale accentue la sensibilité aux variations démographiques. À l'inverse, certaines municipalités, notamment Stanstead-Est, Waterville, Sainte-Edwidge-de-Clifton et Saint-Malo, se distinguent par une croissance plus soutenue, oscillant entre 8 % et 10 %.

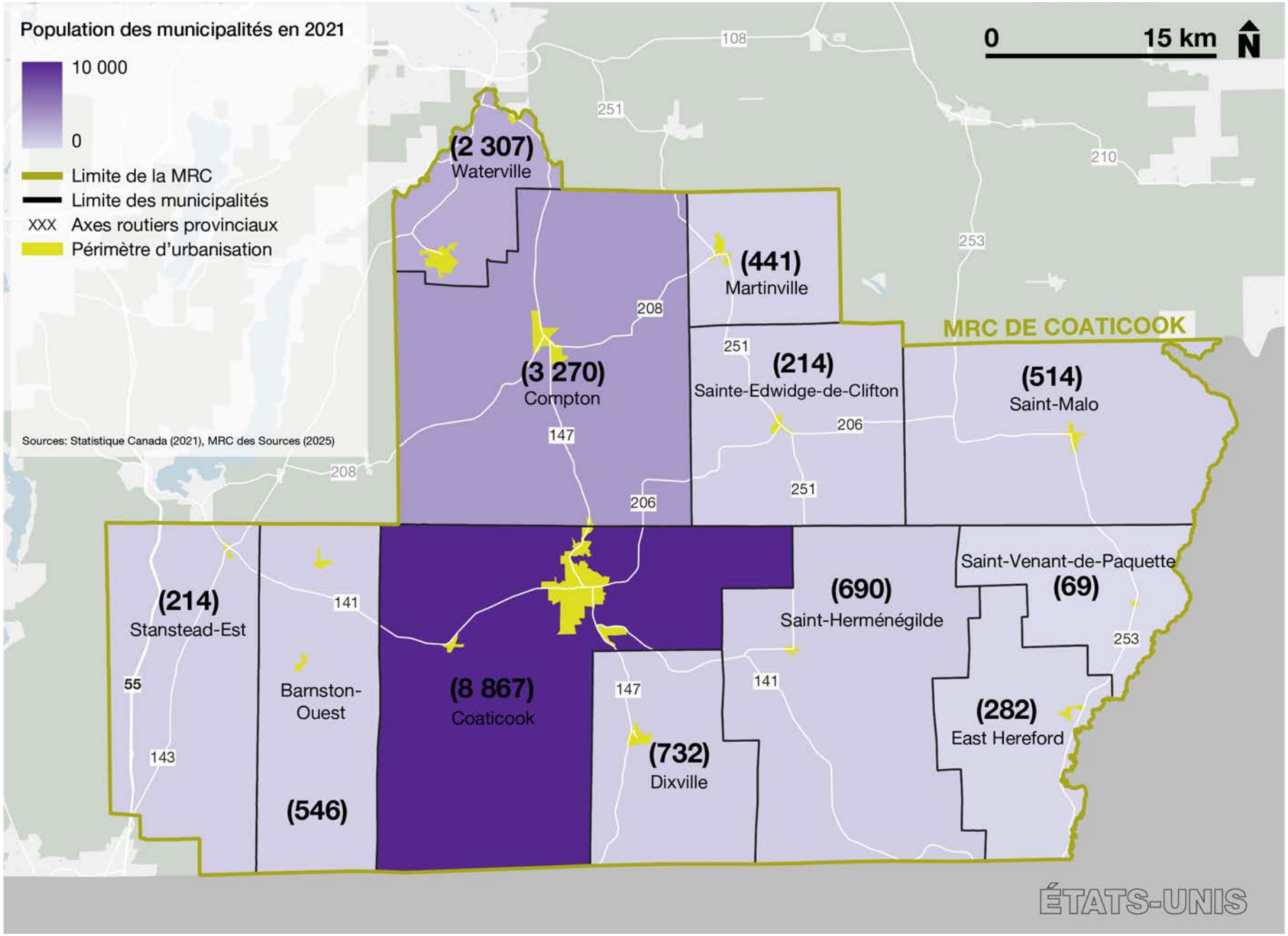
Enfin, la répartition de la population selon le genre est similaire à celle observée au Québec, considérant que 50,8 % des personnes s'identifient comme des hommes et 49,2 % comme des femmes.

Tableau 1. Population et croissance démographique en 2016 et 2021

	Québec	MRC Coaticook	Saint-Malo	Saint-Venant-de-Paquette	East Hereford	Saint-Herménégilde	Dixville	Coaticook	Barnston-Ouest	Stanstead-Est	Saint-Edwige-de-Clifton	Martinville	Compton	Waterville
Population, 2021	8 501 833	18 906	514	69	282	690	732	8 867	546	642	546	441	3 270	2 307
Population, 2016	8 164 361	18 497	475	97	269	670	696	8 955	559	584	504	436	3 131	2 121
Variation de la population, 2016 à 2021	4,1 %	2,2 %	8,2 %	-28,9 %	4,8 %	3,0 %	5,2 %	-1,0 %	-2,3 %	9,9 %	8,3 %	1,1 %	4,4 %	8,8 %

Source : Statistique Canada (2021)

Carte 1.

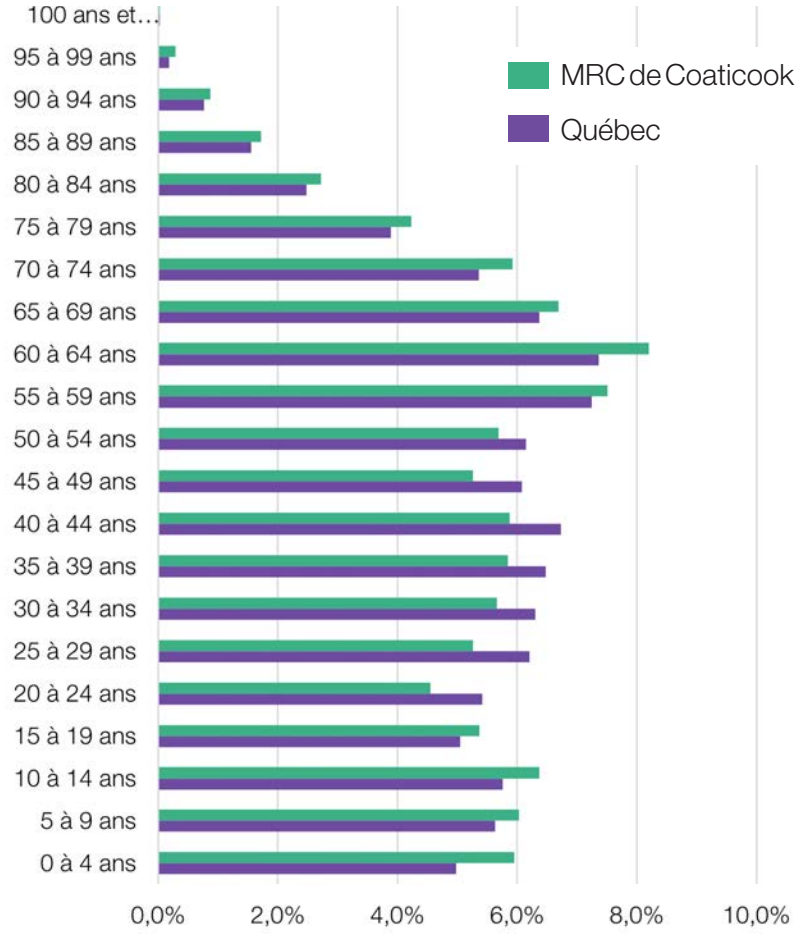

Population des municipalités en 2021
10 000
0
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Périmètre d'urbanisation
Sources: Statistique Canada (2021), MRC des Sources (2025)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
(2 307)
Waterville
(441)
Martinville
(3 270)
Compton
(214)
Sainte-Edwidge-de-Clifton
(514)
Saint-Malo
(214)
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
(546)
(8 867)
Coaticook
(732)
Dixville
(690)
Saint-Herménégilde
Saint-Venant-de-Paquette
(69)
(282)
East Hereford
ÉTATS-UNIS
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143

PYRAMIDE DES ÂGES

L'âge moyen de la population de la MRC de Coaticook (43,1 ans) est légèrement supérieur à la moyenne provinciale (42,8 ans). Bien que le vieillissement démographique constitue une tendance générale à l'échelle provinciale, elle y est légèrement plus élevée dans la MRC de Coaticook, où 22,4 % de la population est âgée de 65 ans et plus, comparativement à 20,6 % à l'échelle du Québec. De plus, d'ici 2041, l'Institut de la statistique du Québec prévoit une forte croissance des personnes âgées de plus de 75 ans dans la MRC, avec une augmentation prévue d'environ 850 ménages dans cette catégorie d'âge. (ISQ, 2024)

Saint-Venant-de-Paquette se distingue avec 28,6 % de sa population âgée de 65 ans et plus. Parmi ces personnes aînées, la grande majorité (75,0 %) est des hommes et seulement 25,0 % des femmes. Bien qu'il s'agisse de la proportion la plus élevée du territoire quant à la concentration de personnes aînées, cette donnée doit être interprétée avec prudence, car elle est en partie influencée par la très petite taille de la population totale (69 personnes résidentes en 2021). La ville de Coaticook se distingue également par une proportion élevée de personnes aînées, puisque plus du quart de sa population (26,2 %) est âgé de 65 ans et plus. C'est dans la municipalité de Dixville que l'on retrouve la plus faible proportion de personnes aînées, soit de 13,7 %.

Graphique 1. Pyramide des âges



Source : Statistique Canada (2021a)

Tableau 2. Répartition de la population par grands groupes d'âge

	Québec	MRC Coaticook	Saint-Malo	Saint-Venant-de-Paquette	East Hereford	Saint-Herménégilde	Dixville	Coaticook	Barnston-Ouest	Stanstead-Est	Saint-Edwige-de-Clifton	Martinville	Compton	Waterville
0 à 14 ans	16,4 %	18,4 %	23,5 %	7,1 %	17,9 %	14,5 %	24,0 %	16,0 %	19,3 %	18,8 %	21,1 %	14,8 %	20,3 %	23,2 %
15 à 64 ans	63,0 %	59,1 %	57,8 %	64,3 %	62,5 %	60,9 %	61,6 %	57,8 %	58,7 %	57,0 %	64,2 %	68,2 %	59,5 %	60,3 %
65 ans et plus	20,6 %	22,4 %	19,6 %	28,6 %	19,6 %	24,6 %	13,7 %	26,2 %	22,0 %	25,0 %	13,8 %	17,0 %	20,2 %	16,5 %
85 ans et plus	2,5 %	2,9 %	2,9 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %	2,1 %	4,1 %	1,8 %	2,3 %	0,9 %	2,3 %	2,4 %	1,7 %

Source : Statistique Canada (2021)

La proportion de jeunes âgés de 0 à 14 ans est aussi légèrement plus élevée dans la MRC de Coaticook que dans l'ensemble du Québec, soit de 18,4 % contre 16,4 % à l'échelle provinciale.

Certaines municipalités se distinguent par une proportion plus élevée de jeunes, notamment Dixville (24 %), Saint-Malo (23,5 %), Waterville (23,2 %), Saint-Edwidge-de-Clifton (21,1 %) et Compton (20,3 %). La ville de Coaticook se situe quant à elle dans la moyenne, avec 16 % de jeunes. À l'inverse, Saint-Venant-de-Paquette (7,1 %) et Saint-Herménégilde (14,5 %) affichent les proportions les plus faibles de la MRC.

IMMIGRATION

L'immigration demeure très limitée sur le territoire de la MRC de Coaticook par rapport à l'ensemble du Québec. On y dénombre 520 personnes immigrantes, soit 2,8 % de la population, ainsi qu'une vingtaine de résidents non permanents (0,1 %). À titre de comparaison, la moyenne provinciale est nettement plus élevée, avec 14,6 % de la population issue de l'immigration et 2,4 % composée de résidents non permanents.

Ménages

Le territoire comptait également 8 070 ménages privés en 2021. Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ, 2024), la croissance du nombre de ménages s'est accélérée entre 2021 et 2024, mais une progression plus modérée est prévue jusqu'en 2045. Sur l'ensemble de la période, le nombre de ménages devrait croître de 11,6 %, ce qui représente un total de 941 ménages sur 24 ans, soit une moyenne de 39 nouveaux ménages chaque année. Cette évolution reste toutefois moins marquée que dans l'ensemble de l'Estrie, où l'augmentation projetée atteint 17,1 % (ISQ, 2024).

TAILLE DES MÉNAGES

La taille moyenne des ménages dans la MRC de Coaticook est de 2,3 personnes, un nombre légèrement supérieur à la moyenne québécoise de 2,2. Les ménages sont majoritairement de petite taille, 38,1 % comptent deux personnes et 31,3 % comptent une seule personne. La ville de Coaticook se démarque également à cet égard, avec 1 435 personnes vivant seules et 1 525 ménages composés de deux personnes, représentant respectivement 35,7 % et 37,9 % de l'ensemble des ménages.

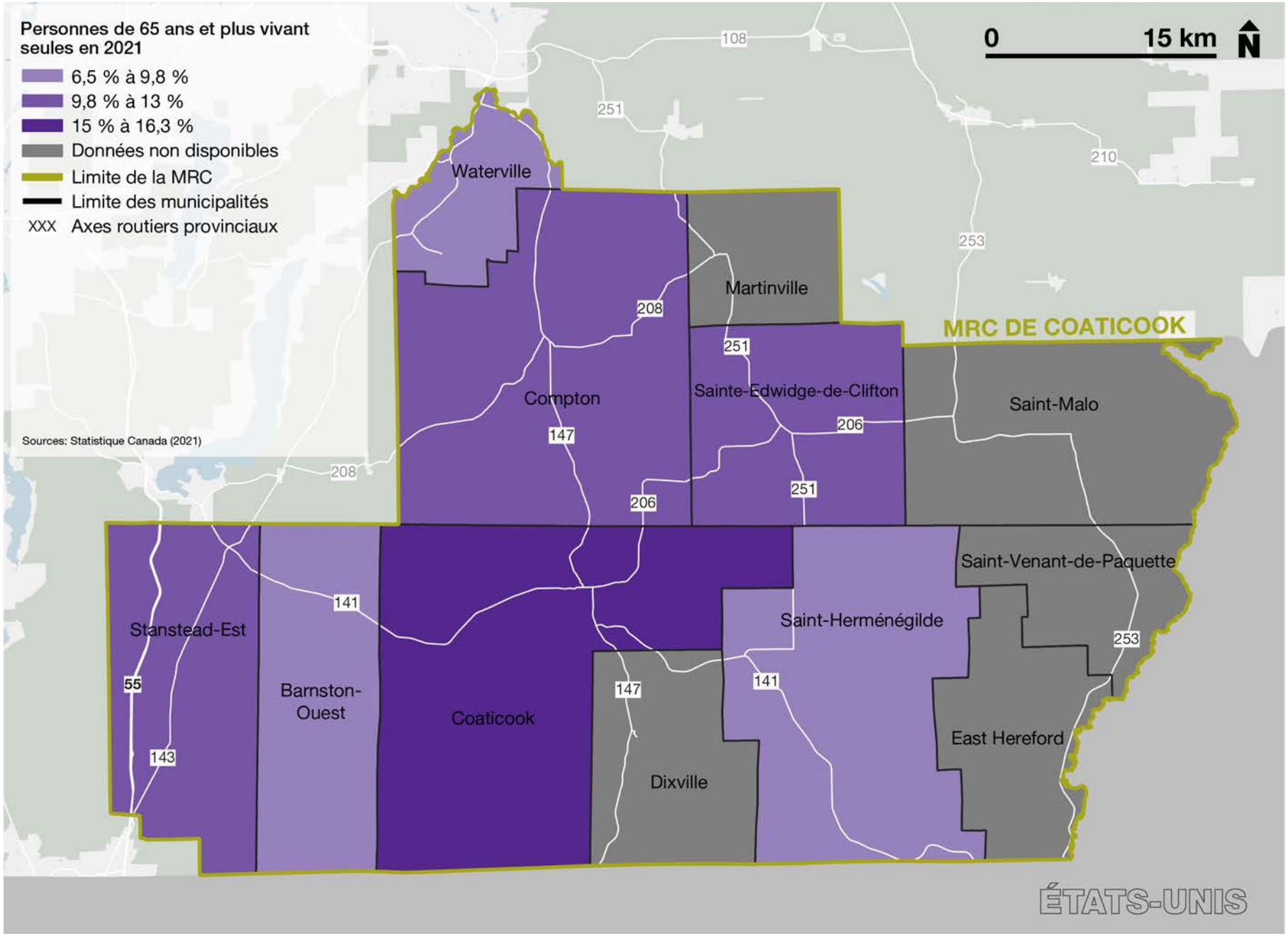
Les ménages de deux personnes dominent dans la plupart des tranches d'âge. Une exception se dégage toutefois chez les ménages dont le principal soutien fait partie de la tranche d'âges des 85 ans et plus, où 63,9 % des ménages sont composés d'une personne seule (195 personnes). La proportion des ménages composés de quatre personnes ou plus dans la MRC (18,7 %) se trouve légèrement supérieure à l'ensemble du Québec (17,5 %). C'est dans les trois grandes villes, soit Coaticook, Compton et Waterville, que l'on retrouve le plus grand nombre de ce type de ménages, soit respectivement 580, 280 et 220 ménages. Dans les autres municipalités, on retrouve jusqu'à 75 ménages composés de quatre personnes ou plus. L'âge du principal soutien de ce type de ménage se situe majoritairement entre 35 et 44 ans.

À l'échelle de la MRC, les données mettent en évidence un besoin de logements de petite taille, adaptés à l'évolution de la composition des ménages, en particulier ceux formés d'une ou deux personnes. Elles soulignent également une disparité des besoins à travers les municipalités, entre les ménages de petite taille et ceux de plus grande taille, qui sont également un besoin pour les familles.



Municipalité de Compton
Centris (i.d.)

Carte 2.


Personnes de 65 ans et plus vivant seules en 2021
6,5 % à 9,8 %
9,8 % à 13 %
15 % à 16,3 %
Données non disponibles
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Sources: Statistique Canada (2021)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
ÉTATS-UNIS
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143

Pour l'ensemble des ménages où l'âge du principal soutien est de 65 ans et plus, 43,1 % sont des personnes vivant seules, soit 1 105 personnes. Ce profil met en évidence un possible état de vulnérabilités chez les personnes de cet âge, considérant qu'elles sont à risque de vivre de l'isolement social, peuvent être confrontées à des enjeux d'abordabilité pour se loger et également nécessiter des besoins spécifiques en matière de logement dû à leur condition et leur état de santé.

COMPOSITION DES MÉNAGES

Les ménages familiaux composés d'un couple (avec ou sans enfant) constituent le type de ménage le plus répandu sur le territoire, représentant 55,8 % de l'ensemble. Parmi ceux-ci, la majorité (56,6 %) est sans enfant. Ces tendances se révèlent légèrement plus marquées que les moyennes provinciales, où les ménages formés d'un couple correspondent à 48,9 % de l'ensemble, et où 53,6 % d'entre eux n'ont pas d'enfants. La ville de Coaticook se distingue par une faible proportion de couples avec enfants (39,2 %), alors qu'à l'inverse, Waterville présente la proportion la plus élevée de couples avec enfants au sein de la MRC, atteignant 53,3 %. Certaines municipalités se démarquent toutefois de cette tendance, notamment Dixville, Barnston-Ouest, Sainte-Edwidge-de-Clifton et Waterville, où environ la moitié des ménages familiaux ont des enfants.

Ainsi, la présence de ménages composés de personnes seules, combinée à celle des couples sans enfants, met en évidence une tendance vers des ménages formés de personnes généralement plus âgées. Dans l'ensemble de la MRC, l'âge du principal soutien du ménage se situe majoritairement entre 55 et 74 ans. Toutefois, certaines municipalités se démarquent, soit Dixville et Waterville, où le principal

Tableau 3. Répartition des groupes d'âge du principal soutien des ménages

	Québec	MRC Coaticook
15 à 24 ans	3,1 %	3,0 %
25 à 34 ans	14,0 %	12,4 %
35 à 44 ans	17,3 %	14,9 %
45 à 54 ans	16,8 %	14,9 %
55 à 64 ans	20,3 %	21,3 %
65 à 74 ans	16,8 %	19,0 %
75 à 84 ans	9,0 %	10,4 %
85 ans et plus	2,8 %	4,0 %

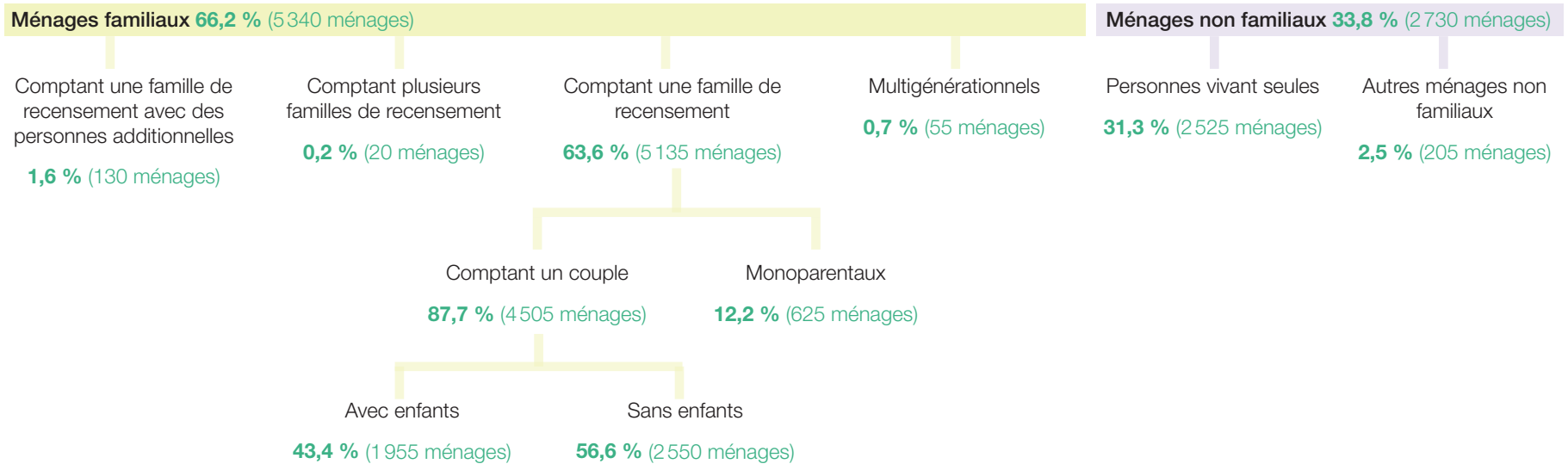
Source : Statistique Canada (2021)

soutien du ménage est plus fréquemment âgé de 35 à 54 ans, ce qui révèle une disparité dans les dynamiques démographiques observées sur le territoire.

Parmi l'ensemble des ménages familiaux comptant une famille de recensement, 12,2 % sont monoparentaux. Les femmes représentent un peu moins des trois quarts (69,3 %) des personnes à la tête de ces familles. Ces proportions demeurent légèrement inférieures à la moyenne provinciale, qui présente un taux de 16,5 % de familles monoparentales. Rappelons que la présence de ménages monoparentaux constitue un facteur de vulnérabilité accru, ces ménages faisant souvent face à des revenus plus faibles, à une charge de soins plus importante et à un risque plus élevé d'instabilité résidentielle. Les proportions les plus élevées de familles monoparentales se retrouvent dans la ville de Coaticook (15,6 %) et dans la municipalité de Waterville (16 %).

On observe ainsi une diversité dans la composition des ménages à Coaticook et à Waterville. Coaticook se caractérise davantage par la présence de couples sans enfants et de familles monoparentales, tandis que Waterville se distingue par une forte proportion de couples avec enfants, accompagnée également d'une part importante de familles monoparentales.

Tableau 4. Organigramme des types de ménages



Source : Statistique Canada (2021)

MODE D'OCCUPATION DES MÉNAGES

Dans la MRC de Coaticook, la grande majorité des ménages sont propriétaires, soit 5715 ménages, alors que 2355 ménages sont locataires. Ainsi les ménages propriétaires représentent 70,8 % de l'ensemble des ménages et les ménages locataires 29,2 %. Cette réalité contraste légèrement avec la situation à l'échelle du Québec, où la proportion de propriétaires est plus faible (59,9 %) et celle des locataires plus élevée (39,9 %).

Note : Comme mentionné dans la méthodologie, les variations dans les totaux sont une résultante normale issue des arrondissements réalisés par Statistique Canada (2021a).

Bien que les propriétaires demeurent majoritaires dans la ville de Coaticook, c'est également l'endroit où l'on retrouve le plus grand nombre de ménages locataires, soit un total de 1575, ce qui représente 66,9 % de l'ensemble des ménages locataires de la MRC. Les municipalités de Compton et Waterville sont celles où l'on en retrouve également le plus grand nombre, soit respectivement 300 et 235 ménages locataires. Les autres municipalités comptent environ entre 15 et 45 ménages locataires chacune.

Tableau 5. Mode d'occupation des ménages privés

	Québec	*MRC Coaticook*	*Saint-Malo*	*Saint-Venant-de-Paquette*	*East Hereford*	*Saint-Herménégilde*	*Dixville*	*Coaticook*	*Barnston-Ouest*	*Stanstead-Est*	*Saint-Edwige-de-Clifton*	*Martinville*	*Compton*	*Waterville*
Total	3 749 035	8 070	215	35	125	330	265	4 025	220	250	220	175	1 305	910
Propriétaire	2 245 605	5 715	195	30	110	295	235	2 445	175	210	200	150	1 005	675
Locataire	1 497 010	2 355	20	0	20	35	35	1 575	45	40	15	25	300	235

Source : Statistique Canada (2021)

Malgré la prépondérance des ménages propriétaires, il importe de rappeler que le logement locatif demeure un maillon essentiel pour répondre aux besoins des personnes à revenu modeste. Il joue également un rôle de porte d'entrée sur le marché de l'habitation pour les jeunes ménages, les personnes nouvellement arrivées, les personnes seules et les personnes aînées souhaitant réduire leurs coûts et leurs responsabilités résidentielles. Or, cette fonction est aujourd'hui fragilisée sur le territoire de la MRC de Coaticook, notamment en raison de l'arrivée sur le marché de logements locatifs affichant des loyers élevés. Par ailleurs, les données du recensement de 2021 montrent qu'une part importante du parc locatif se caractérise par un état de vétusté marqué. Si ces logements peuvent parfois offrir des loyers légèrement inférieurs, ils engendrent néanmoins des coûts indirects et des contraintes importantes pour les personnes locataires, limitant ainsi l'accessibilité réelle et la qualité des conditions d'habitation.



Municipalité de Compton
Municipalité de Compton (i.d.)

1.2.2 REVENU

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Comme expliqué dans la méthodologie, les données du recensement 2021 ont été significativement influencées par la pandémie de la COVID-19. En effet, dans la MRC de Coaticook, les transferts gouvernementaux de prestations d'urgence et de relance économique ont touché 26,8 % de la population âgée de 15 ans et plus, reflétant le recours important aux aides publiques par une large part de la population durant cette période. Il est donc essentiel de prendre en compte ce contexte lors de l'analyse des données sur les revenus pour cette année-là.

REVENU MOYEN ET MÉDIAN

Dans la MRC de Coaticook, le revenu moyen après impôt des bénéficiaires atteint 36 440 $, il a connu une augmentation de 20,9 % durant la période de 2016 à 2021. Cette augmentation se trouve légèrement supérieure à celle observée pour la période précédente de 2011 à 2016, où le revenu avait augmenté de 18,1 %. À titre de comparatif, le revenu moyen après impôt en moyenne au Québec en 2021, est de 41 840 $. Il a connu une augmentation de 19,9 % par rapport à 2016 et de 15,3 % pour la période entre 2011 et 2016.

Ainsi, on observe que le revenu moyen après impôt augmente un peu plus rapidement dans la MRC que la moyenne du Québec. On peut supposer qu'une partie de cette progression tient grâce aux prestations de soutien au revenu dans le cadre de la pandémie, mais comme une hausse était déjà observable entre 2011 et 2016, l'effet propre de ces mesures demeure difficile à isoler. Durant cette période, 84,3 % de la population de la MRC bénéficiait de transfert gouvernemental, dont 31,8 % étaient des prestations liées à la pandémie. Pour l'ensemble du Québec, 80,9 % de la population bénéficiait de transfert gouvernemental, dont 35,2 % étaient des prestations liées à la pandémie. Ainsi, on pourrait également penser que la variation relativement stable du revenu dans la MRC pourrait être due au fait qu'il y ait une proportion considérable de personnes âgées de 65 ans et plus, qui bénéficient déjà de prestations gouvernementales liées à leur âge.

Les municipalités présentant les revenus moyens les plus élevés sont Barnston-Ouest (41 200 $), Waterville (38 800 $) et Sainte-Edwidge-de-Clifton (38 200 $), tandis que les niveaux les plus faibles s'observent à East Hereford (33 200 $), Martinville (33 400 $) et Saint-Malo (33 600 $).

Le revenu médian après impôt dans la MRC s'élève à 33 200 $, soit un niveau inférieur à la province, qui est de 36 400 $. Certaines municipalités se démarquent toutefois par des revenus médians particulièrement bas, notamment Barnston-Ouest (30 000 $) et Stanstead-Est (30 600 $), qui affichent les revenus médians les plus faibles de la MRC.

La comparaison entre le revenu médian et le revenu moyen permet de mesurer l'équilibre de la distribution des revenus. Un faible écart entre les deux indique que les revenus sont relativement homogènes, tandis qu'un écart important traduit la présence de fortes disparités.

Dans la MRC, l'écart entre le revenu moyen et le revenu médian est inférieur à celui observé à l'échelle du Québec, avec une différence de 9,8 % contre 14,9 % pour l'ensemble de la province. La municipalité de Barnston-Ouest constitue toutefois une exception, enregistrant l'écart le plus élevé, soit de 37,3 %. Les municipalités de Stanstead-Est (22,2 %) et de Sainte-Edwidge-de-Clifton (23,2 %) présentent également des écarts marqués. De tels écarts témoignent d'importantes disparités de revenus, où la présence de ménages à très hauts revenus accentue les inégalités locales et tend à influencer la lecture du revenu moyen.

REVENU PAR COMPOSITION DES MÉNAGES

En 2020, le revenu moyen après impôt des ménages de la MRC s'élevait à 67 000 $, un niveau inférieur à celui de l'ensemble du Québec (75 200 $). Parmi les types de ménages analysés, ce sont les couples avec enfants qui enregistrent le revenu moyen le plus élevé, soit 101 100 $ dans la MRC, comparativement à 119 800 $ pour le Québec. Les familles monoparentales affichent un revenu moyen de 64 400 $ dans la MRC, comparativement à 66 000 $ pour l'ensemble du Québec.



Municipalité de Sainte-Edwidge-de-Clifton
Région de Coaticook (i.d.)

MÉNAGES À FAIBLE REVENU

Selon la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl), on dénombre 2 275 personnes en situation de faible revenu sur le territoire de la MRC, soit 12,3 % de la population totale. La majorité a entre 18 et 64 ans (1 020 personnes, soit 44,8 %). Une part importante des personnes en situation de faible revenu a 65 ans et plus (885, 38,9 %), alors que les jeunes de 0 à 17 ans représentent 370 personnes, soit 16,3 %.

Près de la moitié des personnes en situation de faible revenu sont localisées dans la ville de Coaticook, soit un peu plus de 1 000 personnes, qui représente 5,8 % de la population de la MRC.

On retrouve également un nombre considérable de personnes étant dans cette situation à Compton (315), Waterville (250), Saint-Herménégilde (140) et Stanstead-Est (120), qui compte pour 4,4 % de la population totale. Pour Saint-Herménégilde et Stanstead-Est, la proportion de personnes à faible revenu représente près d'une personne sur cinq dans chacune des municipalités, ce qui reflète une possible vulnérabilité socioéconomique dans ces municipalités.

On observe également que les femmes aînées, âgées de 65 ans et plus, représentent un sous-groupe important parmi les personnes à faible revenu, avec 21,5 % du total, contre 17,4 % pour les hommes du même âge. À titre de comparaison, elles constituent 19,4 % des personnes à faible revenu au Québec.

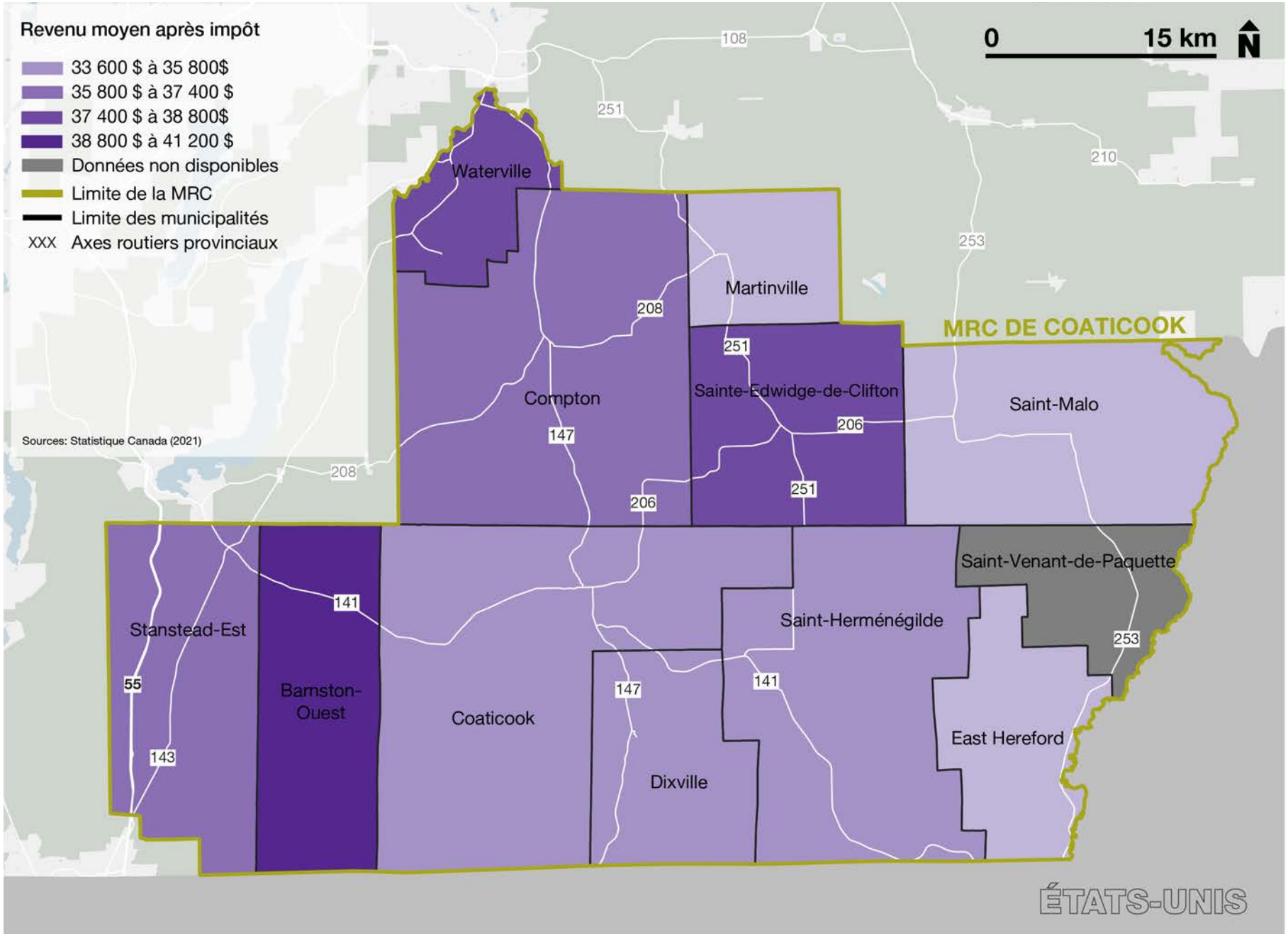
NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La **Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl)** désigne le pourcentage fixe (50 %) de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Le revenu après impôt du ménage est rajusté selon une échelle d'équivalence pour tenir compte des économies d'échelle. Ce rajustement pour les différentes tailles de ménage correspond au fait que les besoins du ménage augmentent, mais à un rythme moins rapide à mesure que le nombre de membres du ménage augmente (Statistique Canada, 2021a).

En 2020, les seuils des mesures de faible revenu (MFR-Apl) pour les revenus après impôts des ménages privés étaient les suivants (Statistique Canada, 2021a) :

- 1 personne : 26 503 $
- 2 personnes : 37 480 $
- 3 personnes : 45 904 $
- 4 personnes : 53 005 $
- 5 personnes : 59 261 $
- 6 personnes : 64 918 $
- 7 personnes : 70 119 $

Carte 3.


Revenu moyen après impôt
33 600 $ à 35 800$
35 800 $ à 37 400 $
37 400 $ à 38 800$
38 800 $ à 41 200 $
Données non disponibles
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Sources: Statistique Canada (2021)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143
ÉTATS-UNIS

1.3

CONDITIONS DE LOGEMENT

1.3.1 PROFIL DU LOGEMENT

Densité résidentielle

En tout, il y a 8913 logements sur le territoire de la MRC de Coaticook, dont 48,0 % sont situés au sein de la Ville de Coaticook, 15,5 % au sein de la municipalité de Compton et 10,7 % dans la Ville de Waterville. Ce sont notamment Coaticook et Waterville qui ont les densités de population par kilomètre carré les plus élevées, avec respectivement 40,4 et 52,4 personnes par kilomètres carrés. En revanche, à l'échelle du territoire de la MRC de Coaticook, la densité est relativement faible, avec une densité de 14,1 personnes par kilomètre carré. Le territoire de la MRC conserve donc un caractère essentiellement rural.

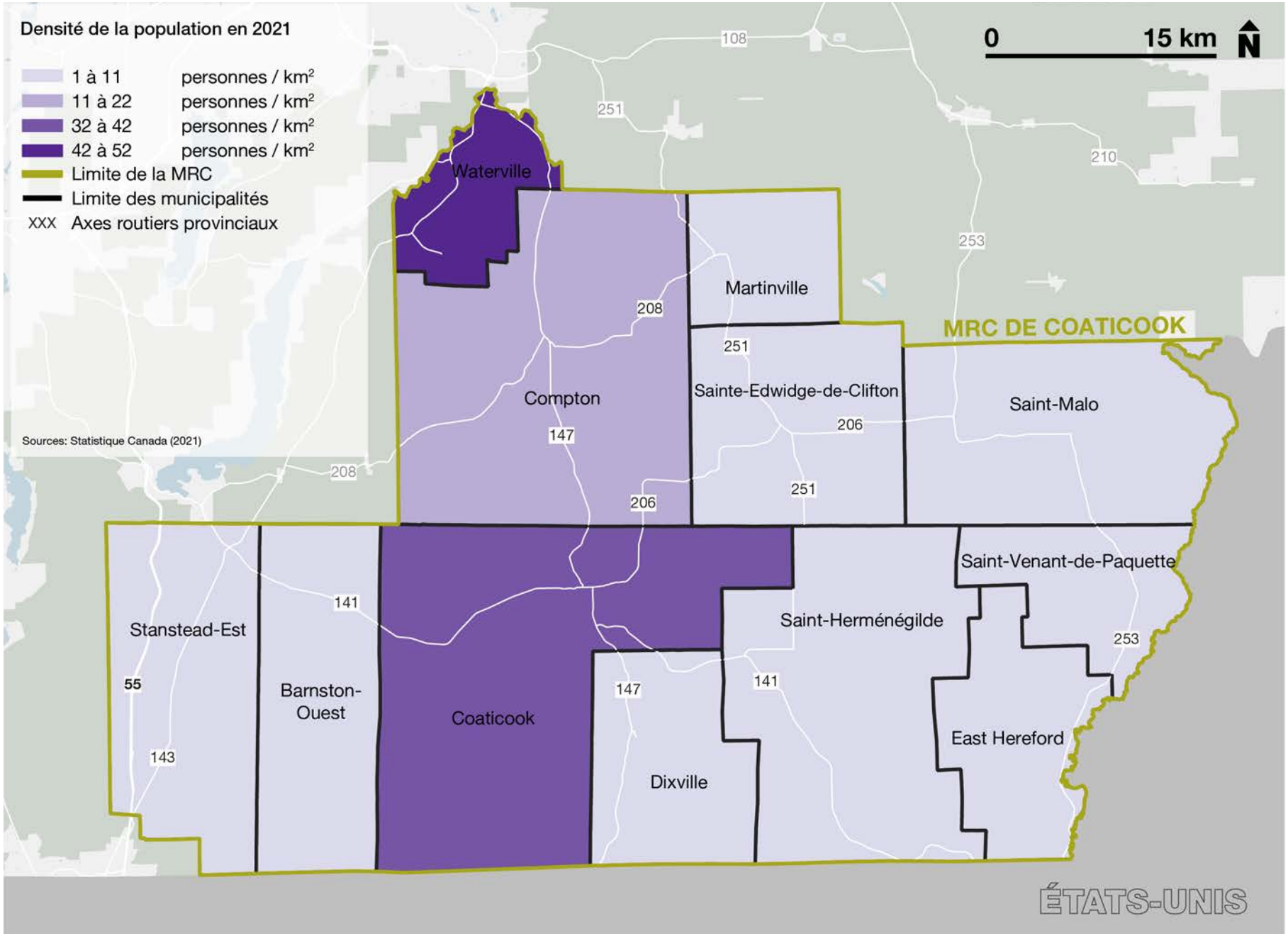
Selon les données du rôle d'évaluation foncière de 2025, 3826 des 11048 logements du territoire se trouvent à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, ce qui représente 34,6 % du parc immobilier.

Tableau 6. Densités résidentielles nettes des périmètres urbains

Nom du Périmètre urbain	Superficie des terrains (ha)	Nombre de logement	Densité résidentielle nette en PU	Densité résidentielle nette hors PU
Barnston-Ouest - Kingscroft	17,7	28,0	1,6	0,05
Barnston-Ouest - Ways Mills	9,7	30,0	3,1	
Coaticook - Barnston	14,7	75,0	5,1	0,08
Coaticook - Principale	294,2	3435,0	11,7	
Coaticook - 141-147	37,5	62,0	1,7	
Compton - Principale	95,4	599,0	6,3	0,07
Compton - Secondaire	4,1	7,0	1,7	
Dixville	28,0	125,0	4,5	0,07
East Hereford	12,6	50,0	4,0	0,05
Martinville	37,8	131,0	3,5	0,06
Sainte-Edwidge-de-Clifton	25,0	72,0	2,9	0,04
Saint-Herménégilde	9,2	27,0	2,9	0,08
Saint-Malo	24,2	76,0	3,1	0,03
Saint-Venant-de-Paquette	2,9	11,0	3,8	0,04
Stanstead-Est	3,4	7,0	2,0	0,05
Waterville - Huntingville	10,7	33,0	3,1	0,13
Waterville - Principale	90,6	692,0	7,6	
Total général	**718**	**5460**	4,0	0,06

Source: MRC de Coaticook, 2026

Carte 4.


Densité de la population en 2021
1 à 11 personnes / km²
11 à 22 personnes / km²
32 à 42 personnes / km²
42 à 52 personnes / km²
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Sources: Statistique Canada (2021)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
ÉTATS-UNIS
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Il est à noter que, pour l'analyse de la densité résidentielle selon le type de construction, les limites des aires de diffusion ne concordaient pas avec celles des périmètres d'urbanisation. Nous avons donc dû restreindre l'analyse au périmètre d'urbanisation de la Ville de Coaticook. Par souci de fiabilité des données, seules les aires de diffusion dont la majeure partie se situait à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ont été prises en compte.

Afin d'approfondir l'analyse de la densité et de répondre aux exigences des orientations gouvernementales en matière de densité résidentielle pour le diagnostic en habitation, nous avons procédé à une analyse de la densité résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation selon le type de construction.

Au sein de la ville de Coaticook, les appartements dans un immeuble de moins de 5 étages représentent la typologie de logement la plus répandue, avec une densité de 191 logements par kilomètres carrés. Les maisons individuelles non attenantes constituent la deuxième typologie la plus présente, avec une densité de 174 logements par kilomètres carrés.

Tableau 7. Répartition de la densité résidentielle selon le type de construction (logements par km²)

	Ville de Coaticook
Maison individuelle	174
Maison jumelée	21
Maison en rangée	7
Appartement ou plain-pied dans un duplex	41
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	191
Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	0
Autre maison individuelle attenante	2
Logement mobile	1

Source : Statistique Canada (2021)

Type de construction

Le parc résidentiel de la MRC se distingue par la prédominance des maisons individuelles non attenantes, qui constituent la vaste majorité des logements du territoire, soit 71,3 %. Le deuxième type de construction le plus répandu est représenté par les appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages, lesquels comptent pour 18,5 % du parc résidentiel.

À l'exception de la ville de Coaticook ainsi que des municipalités de Compton et de Waterville, le parc de logements résidentiel est presque exclusivement composé de maisons individuelles non attenantes dans la MRC. L'Étude sur le logement dans la MRC de Coaticook, produite en 2021, souligne d'ailleurs que la demande pour ce type de construction se maintient. Toutefois, ce type de logement peut tendre à rendre les projets de construction moins rentables, limitant les perspectives de développements immobiliers à venir.

La ville de Coaticook se démarque en affichant la proportion la plus élevée d'appartements dans des immeubles de moins de cinq étages (28,0 %). Les municipalités de Compton et de Waterville présentent également une part significative de ce type de logements, confirmant leur rôle de pôles résidentiels plus diversifiés au sein de la MRC.



Municipalité de Dixville
Centris (i.d.)

Taille des logements

Le parc de logements de la MRC de Coaticook se caractérise par une distribution relativement équilibrée des typologies de logements : les logements de deux chambres, de trois chambres et de quatre chambres comptant chacun pour environ 30 % des unités. Les logements de trois chambres sont toutefois les plus fréquents, et la grande majorité d'entre eux sont des maisons individuelles non attenantes. Celles-ci, lorsqu'elles comptent trois chambres et plus, représentent ensemble 56,1 % du parc résidentiel. Ce type d'habitation constitue également la forme privilégiée des ménages propriétaires, qui représentent 70,8 % de la population.

En revanche, la majorité des locataires occupent des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages, généralement composés d'une ou deux chambres. Ce type d'habitation regroupe 45,6 % de l'ensemble des ménages locataires.

Cette répartition met en lumière une inadéquation entre la taille des ménages et celle des logements occupés. Alors que 69,4 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes, 64,8 % résident dans un logement de trois chambres ou plus. Une part importante de la population occupe donc des unités plus spacieuses que ce que nécessiterait la composition de leur ménage. À Saint-Herménégilde, la tendance se révèle particulièrement prononcée, où 78,8 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes, tandis que 72,3 % des logements disposent de trois chambres ou plus.

Dans la ville de Coaticook, 73,6 % des ménages sont constitués d'une ou deux personnes, alors que les logements de trois chambres et plus représentent 59,1 % du parc résidentiel. Bien que moins marqué qu'à Saint-Herménégilde, ce constat met également en évidence dans la ville de Coaticook, une possible inadéquation entre la taille des logements disponibles et la composition de certains ménages qui les occupent.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La **taille convenable du logement** indique si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Un ménage est considéré comme vivant dans des locaux de taille convenable si le logement compte suffisamment de chambres à coucher, comme prescrit par la NNO.

La variable « Taille convenable du logement » et la Norme nationale d'occupation (NNO) sur laquelle elle se fonde ont été élaborées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'issue de consultations auprès d'organismes provinciaux de l'habitation.

Les logements de taille non convenable se concentrent surtout dans la ville de Coaticook, qui regroupe 70 des 165 cas recensés dans la MRC. Les locataires y sont proportionnellement plus touchés que les propriétaires. La situation est plus diffuse dans les autres municipalités. Compton compte près de vingt ménages propriétaires dans un logement de taille non convenable ; Waterville, environ 15 ménages propriétaires et 15 ménages locataires et Dixville compte une dizaine de ménages propriétaires. Dans les autres municipalités, ce phénomène n'est pas observé, ce qui s'explique aussi par la très faible présence de logements locatifs.

Taux d'inoccupation

Les logements locatifs constituent souvent la porte d'entrée la plus accessible au marché résidentiel, de sorte que leur taux d'inoccupation représente un indicateur pertinent de l'accessibilité globale à l'habitation (Vivre en Ville, 2025a). S'il ne permet pas de mesurer directement le coût des loyers, ce taux offre néanmoins un signal quant à leur évolution. En effet, un taux élevé tend à avantager les personnes locataires, car il entraîne généralement une stabilisation ou une baisse des loyers. À l'inverse, un taux faible reflète un marché qui favorise plutôt les propriétaires, comme c'est le cas actuellement au Québec (Herriges, 2020). En général, le taux d'inoccupation de 3 % est généralement ciblé comme indicateur pour statuer sur l'équilibre du marché résidentiel. Il est tout de même pertinent de souligner que ce taux est considéré comme insuffisant pour stabiliser les loyers, et qu'un taux plus près de 7 % serait mieux en mesure de favoriser les locataires (Anari et Hunt, 2018 ; Neas, 2024 ; Rent Research, 2024; Stark, 2023).

L'indicateur du taux d'inoccupation des logements en milieu rural est issu de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cette enquête fournit, pour l'année 2020, des données ventilées selon le nombre de chambres, mais uniquement pour les centres dont la population se situe entre 2 500 et 10 000 habitants*. Dans la MRC, cet indicateur est donc disponible uniquement pour la ville de Coaticook, qui regroupe près de la moitié de la population de la MRC et présente également la plus forte proportion de ménages locataires. Ces résultats ont été mis en parallèle avec ceux de l'Enquête sur les logements locatifs portant sur les centres urbains pour la même période, afin de permettre une comparaison avec la moyenne québécoise (SCHL, 2021c).

* Les données pour l'année 2020 étaient les données les plus récentes au moment de produire cette analyse.

La ville de Coaticook présente un taux d'inoccupation globalement très faible, s'élevant à seulement 0,6 % pour l'ensemble des types de logements. Plus précisément, les logements de trois chambres affichent un taux d'inoccupation identique (0,6 %), tandis qu'aucun logement de deux chambres n'était vacant au moment de l'enquête (0 %). En comparaison, les taux observés à l'échelle du Québec sont plus élevés, soit de 2,5 % pour l'ensemble des logements, 2,3 % pour ceux de trois chambres et 1,9 % pour ceux de deux chambres. Cette situation met donc en évidence une rareté particulière de l'offre locative à Coaticook, bien plus marquée que la tendance provinciale.

Comme les données de la SCHL ne portent que sur la ville de Coaticook, celles fournies par l'Office d'habitation (OH) de la Vallée de la Coaticook permettent de compléter le portrait du taux d'inoccupation de la MRC pour les habitations de ce type. Selon l'OH, les 21 logements destinés aux familles sont entièrement occupés, tout comme les 120 habitations à loyer modique réservées aux personnes de 50 ans et plus. La seule exception se trouve à Martinville, où le taux d'occupation s'élève à 94 % pour les 15 logements. Au total, le parc de logements de l'OH s'élève à 141 unités.

Ces données de l'Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook mettent en lumière l'ampleur des besoins en matière de logement, particulièrement pour les personnes seules, quel que soit leur âge.

Frais des logements

Dans la MRC, les ménages propriétaires consacrent en moyenne 903 $ par mois à leur logement, un montant nettement inférieur à la moyenne provinciale, qui se situe à 1 195 $. Du côté des locataires, les frais mensuels moyens atteignent 667 $ dans la MRC, comparativement à 886 $ pour l'ensemble du Québec.

Entre 2016 et 2021, les frais mensuels moyens de logement ont progressé de façon similaire pour les ménages propriétaires et locataires, avec des hausses respectives de 6,6 % et de 6,0 %. Cette croissance demeure inférieure à celle observée à l'échelle du Québec, où les augmentations atteignent 10,1 % pour les propriétaires et 14,3 % pour les locataires.

Les frais moyens les plus élevés pour les ménages propriétaires se trouvent à Martinville (1 020 $) et à Sainte-Edwidge-de-Clifton (990 $). La ville de Coaticook, pour sa part, se situe autour de la moyenne avec 902 $.

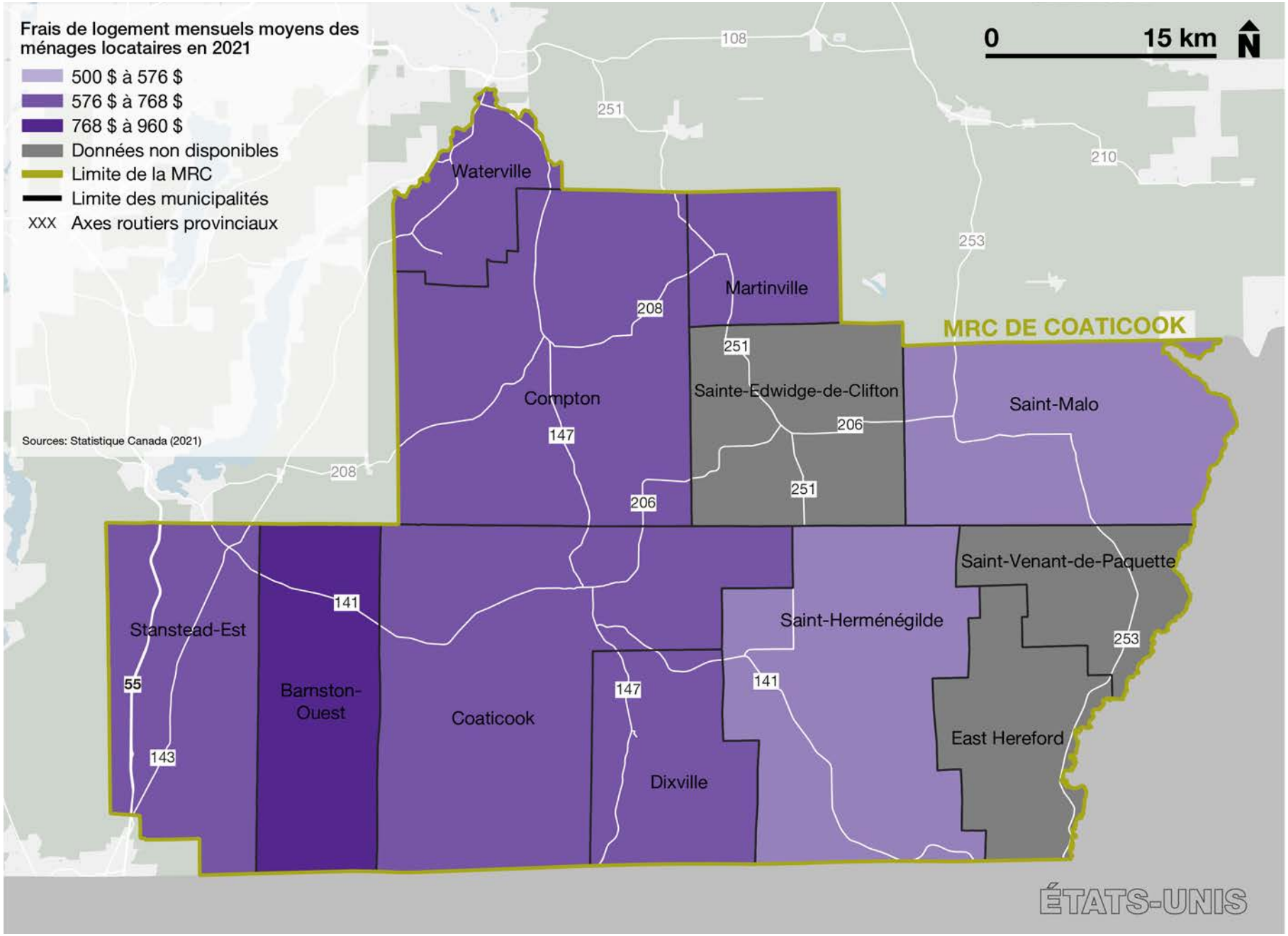
Chez les locataires, c'est à Barnston-Ouest (960 $) et à Waterville (735 $) que l'on observe les frais moyens les plus élevés. À Barnston-Ouest, il est intéressant de constater que les frais médians (990 $) dépassent les frais moyens, ce qui laisse croire que le marché locatif y est composé de plusieurs logements aux coûts plus élevés, alors que certains loyers peu élevés tirent la moyenne vers le bas. Toutefois, comme la municipalité ne compte que 45 ménages locataires, cette donnée doit être interprétée avec prudence, car quelques cas particuliers peuvent fortement influencer les résultats.

Tableau 8. Évolution des frais de logements mensuels des ménages propriétaires et locataires en 2016 et 2021

	Propriétaire	Locataire
2016	847	629
2021	903	667

Source : Statistique Canada (2021)

Carte 5.


Frais de logement mensuels moyens des ménages locataires en 2021
500 $ à 576 $
576 $ à 768 $
768 $ à 960 $
Données non disponibles
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Sources: Statistique Canada (2021)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143
ÉTATS-UNIS

Les données sur les loyers des ménages locataires doivent être interprétées avec prudence, puisque la crise du logement a entraîné une augmentation des frais de logement depuis 2020, année de collecte des données du recensement de 2021. Pour enrichir l'analyse, la MRC de Coaticook a compilé les informations issues du Service d'aide à la recherche de logement (SARL), publiées sur leur page Facebook entre juillet et décembre 2025. Parmi les 83 annonces recensées, le coût moyen des logements proposés était supérieur aux frais de logement mensuels déclarés par les ménages locataires dans le recensement de 2021 pour les logements de trois pièces et demie et plus, ce qui témoigne d'une hausse significative des loyers dans les dernières années.

Tableau 9. Frais de logements mensuels moyens (août à novembre 2025)

	Prix	Nombre de logements annoncés
Chambre	553,50 $	10
Loft	654,00 $	5
3 et demi	794,00 $	31
4 et demi	955,71 $	21
5 et demi	1 127,33 $	12
6 et demi et plus	1 475,00 $	4

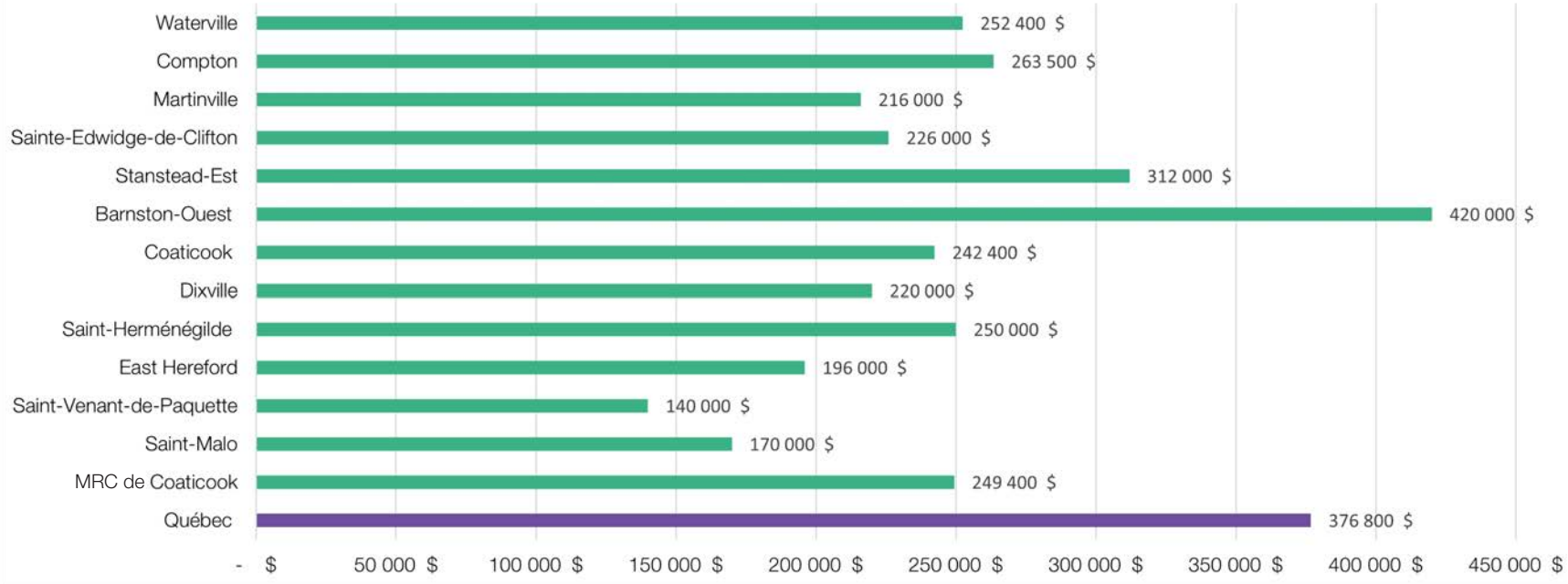
Source : Service d'aide à la recherche de logement (2025)

Valeurs des logements

La valeur moyenne des logements situés sur le territoire de la MRC de Coaticook s'élève à 249 400 $, selon les données de Statistique Canada. Il importe de rappeler que le moment où les données sont recueillies influence les résultats obtenus. En l'occurrence, les informations proviennent du recensement dont les données ont été collectées en 2020, alors que le contexte a vraisemblablement beaucoup évolué depuis. Ainsi, il est probable que les rapports entre les revenus et les coûts liés au logement soient aujourd'hui encore plus élevés. Cette hypothèse pourra être validée lors du prochain recensement.

À titre comparatif, la valeur moyenne des logements à l'échelle du Québec atteint 376 800 $. Les municipalités de Stanstead-Est (312 000 $) et de Barnston-Ouest (420 000 $) affichent les valeurs moyennes les plus élevées, tandis que Saint-Malo (170 000 $), Saint-Venant-de-Paquette (140 000 $) et East Hereford (196 000 $) présentent les plus faibles. Cette tendance reflète également la distribution des revenus sur le territoire où Barnston-Ouest et Stanstead-Est figurent parmi les municipalités où les revenus médians des ménages sont les plus élevés, alors qu'à l'inverse, Saint-Malo, Saint-Venant-de-Paquette et East Hereford se distinguent par des revenus plus faibles.

Graphique 2. Valeur moyenne des logements en 2021



Source : Statistique Canada (2021a)

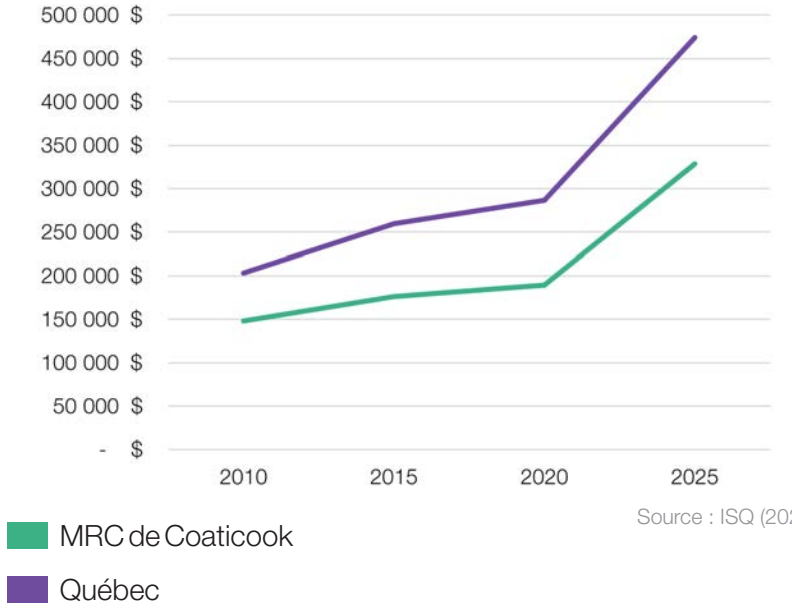
Dans la municipalité de Coaticook, près de la moitié des logements (47,4 %) se situent dans une fourchette de prix allant de 150 000 $ à 249 999 $. Par ailleurs, 21,6 % des habitations comptant trois chambres et plus sont évaluées entre 200 000 $ et 249 999 $, et 42,6% des logements sont des maisons individuelles non attenantes dont la valeur se situe entre 150 000 $ et 249 999 $.

Afin de nuancer les données du recensement de 2021 et traduire l'évolution de la tendance vers 2025, les valeurs foncières des unités inscrites au rôle d'évaluation ont été analysées à partir des données de l'Institut de la statistique du Québec (2025a), classées selon le type de construction.

Entre 2020 et 2025, les valeurs des propriétés ont progressé plus rapidement sur le territoire de la MRC de Coaticook qu'à l'échelle provinciale, et ce, pour l'ensemble des catégories de bâtiments : résidences unifamiliales, immeubles de deux à cinq logements, immeubles de six logements et plus ainsi que chalets et maisons de villégiature.

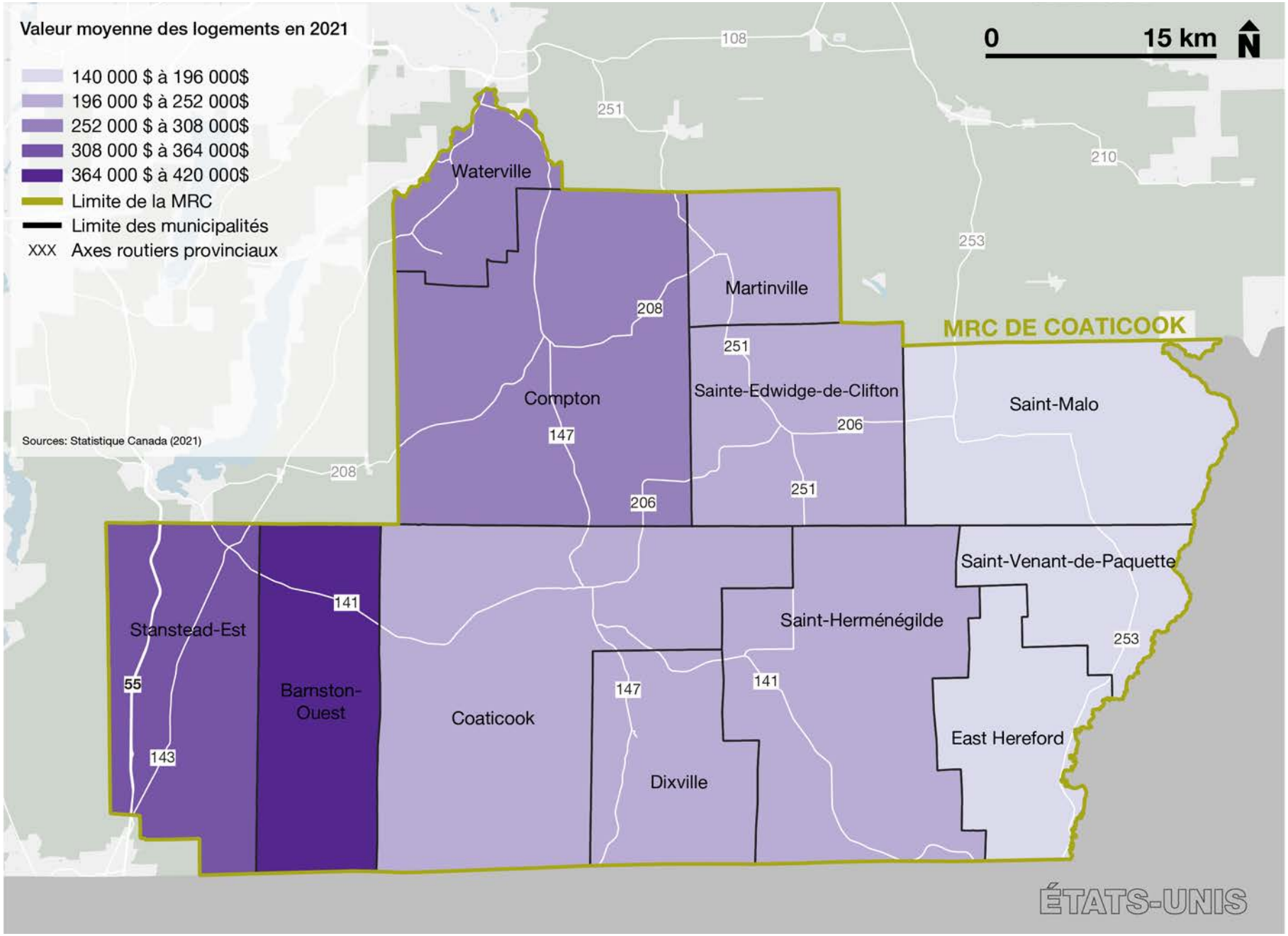
En 2025, les résidences unifamiliales, qui représentent 75,4 % des unités sur le territoire, affichaient une valeur imposable uniformisée moyenne de 328 191 $. Leur valeur a augmenté de 73,1 % entre 2020 et 2025, une progression supérieure à celle observée à l'échelle du Québec (65,5 %).

Graphique 3. Évolution des valeurs des résidences unifamiliales selon les données du rôle d'évaluation foncière



Source : ISQ (2025a)

Carte 6.

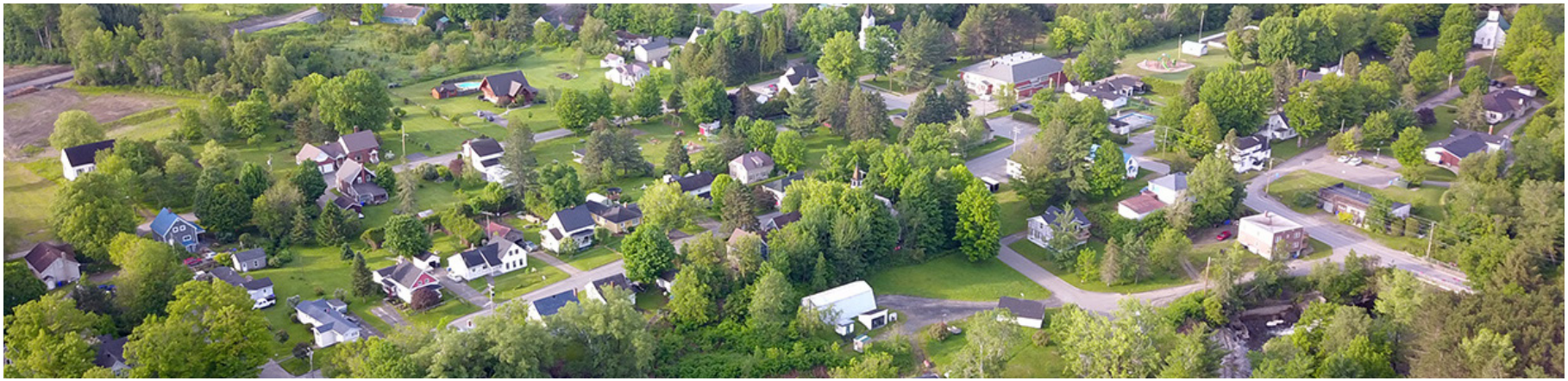

Valeur moyenne des logements en 2021
140 000 $ à 196 000$
196 000 $ à 252 000$
252 000 $ à 308 000$
308 000 $ à 364 000$
364 000 $ à 420 000$
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Sources: Statistique Canada (2021)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
ÉTATS-UNIS
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143

Les immeubles de deux à cinq logements, qui constituent 9,8 % des unités, présentaient pour leur part une valeur imposable uniformisée de 341 881 $ en 2025. Leur valeur a crû de 62,2 % au cours de la même période, comparativement à 54,1 % dans l'ensemble de la province.

Les chalets et maisons de villégiature sont les catégories qui ont enregistré les hausses les plus marquées, avec une augmentation moyenne de 86,0 % entre 2020 et 2025, contre 80,3 % au Québec. Malgré cette forte hausse, leur nombre a légèrement diminué au cours de la période, enregistrant un recul de 13,3 % en 2025 par rapport à 2020.

La hausse généralisée des valeurs foncières exerce des effets notables sur la population. D'une part, elle se traduit par une augmentation des taxes foncières, ce qui fragilise la capacité de paiement de plusieurs propriétaires, notamment des personnes aînées dont les revenus sont souvent fixes. D'autre part, elle se répercute sur le marché locatif : pour compenser leurs coûts accrus, les propriétaires tendent à hausser les loyers, accentuant ainsi la vulnérabilité financière des ménages locataires. Ce contexte a aussi des incidences sur la mobilité résidentielle : les personnes sont moins enclines à déménager, les options de remplacement étant devenues trop coûteuses. Cette situation conduit à une certaine immobilité résidentielle et contribue à la rareté croissante des logements abordables, accentuée par un taux d'inoccupation très bas.

Municipalité de Dixville
Municipalité de Dixville (i.d.)



Capacité à payer des locataires et propriétaires

L'analyse de la capacité de payer permet d'évaluer d'une part, la proportion de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement et, d'autre part, la part des logements considérés comme non abordables au regard du revenu disponible.

Selon la norme d'abordabilité définie par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ainsi que par plusieurs organismes québécois d'habitation, un ménage est jugé en situation de surcoût de logement dès lors qu'il consacre plus de 30 % de son revenu brut à se loger. Dépasser ce seuil limite la capacité du ménage à répondre adéquatement à d'autres besoins essentiels tels que l'alimentation, la santé ou l'éducation (FRAPRU, 2023).

Dans la MRC de Coaticook, un plus grand nombre de propriétaires sont touchés par l'enjeu d'abordabilité du logement que les locataires, une tendance normale vu la part plus grande des propriétaires dans la MRC. Un total de 790 ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, soit 10,3 % de l'ensemble. Parmi ceux-ci, 430 sont propriétaires et 360 sont locataires. En termes de proportion, cela représente 8,0 % de l'ensemble des ménages propriétaires et 15,6 % des ménages locataires. En ce sens, si les ménages locataires sont moins nombreux à être touchés, ceux-ci sont proportionnellement plus affectés par l'inabordabilité des logements.

Les ménages locataires les plus touchés sont localisés dans la ville de Coaticook, quelques-uns sont situés à Compton et Waterville. La situation pour les propriétaires est un peu plus dispersée à travers les municipalités, mais se trouve également particulièrement concentrée à Coaticook, Compton et Waterville. À titre de comparatif, au Québec, 16,0 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Ces données concordent donc exactement avec le nombre de logements jugé inabordable pour les propriétaires et les locataires.

De plus, un peu plus de la moitié des ménages de la MRC, soit 53,9 %, comptent un seul soutien, une proportion légèrement inférieure à la moyenne québécoise de 56,0 %. Ce constat met en lumière que la majorité des ménages reposent sur un seul soutien financier, une situation qui peut accroître leur vulnérabilité face aux aléas économiques ou aux changements de situation personnelle.

Ces résultats montrent que la capacité de payer, tant pour les propriétaires que pour les locataires, est globalement plus favorable dans la MRC qu'à l'échelle provinciale. Néanmoins, comme ailleurs au Québec, les ménages locataires demeurent proportionnellement plus touchés par cet enjeu que les propriétaires. Il importe également de souligner que les paiements mensuels liés au logement n'ont pas le même poids pour les ménages locataires que pour les ménages propriétaires. Alors que ces derniers peuvent éventuellement récupérer une partie des sommes investies lors de la revente de leur propriété, les montants versés en loyer par les ménages locataires ne constituent pas une forme d'épargne.

1.3.2 LOGEMENTS VISANT DES CLIENTÈLES SPÉCIFIQUES

LOGEMENTS SOCIAUX ET HORS MARCHÉ

La MRC dispose d'un ensemble de logements hors marché destinés à répondre aux besoins des ménages à revenu modeste ainsi qu'à ceux de certaines clientèles spécifiques, notamment les familles, les personnes aînées et les personnes en situation de handicap. La diversité des programmes et des types de logements permet de mieux comprendre la manière dont l'offre actuelle répond aux besoins des différents groupes de la population.

Parmi les logements hors marché, on compte 86 unités réparties dans cinq coopératives d'habitation, dont une coopérative de propriétaires et quatre coopératives de locataires. Les clientèles desservies varient selon les projets et comprennent notamment les familles, les personnes seules et les personnes aînées.

La MRC compte également 141 unités gérées par l'Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook (OHVC). Les personnes aînées constituent la principale clientèle de ces logements, avec 120 unités qui leur sont destinées. L'OHVC gère également 21 logements destinés aux familles. Aucun logement n'est toutefois réservé aux personnes seules, ce qui met en évidence une lacune potentielle dans l'offre destinée à cette clientèle. Rappelons que l'OHVC rapporte un taux d'occupation presque complet de son parc immobilier, témoignant d'une forte demande pour ce type de logement.

Trois projets gérés par des organismes sans but lucratif (OBNL) d'habitation complètent cette offre. Ils s'adressent à une diversité de clientèles, notamment les personnes ayant une déficience intellectuelle, un traumatisme crânien ou une incapacité, ainsi que les personnes seules, les familles et les ménages à revenu modeste.

Plusieurs de ces logements hors marché bénéficient du Programme de supplément au loyer (PSL), qui permet aux ménages admissibles de consacrer une part déterminée de leur revenu au logement. Des PSL peuvent également être attribués à des logements du marché privé, offrant ainsi une solution rapide et flexible pour répondre aux besoins de ménages à faible revenu. Au total, 46 PSL sont offerts sur le territoire de la MRC, dont 24 sont destinés aux familles, 18 aux personnes seules et 4 aux personnes aînées. Il n'est toutefois pas possible de déterminer la répartition de ces PSL entre les logements hors marché et les logements privés.

Au total, la MRC compte 261 logements hors marché, toutes clientèles confondues. Ces unités représentent 3,23 % de l'ensemble des logements de la MRC. À titre comparatif, en supposant qu'un ménage occupe un logement, cette proportion permet de constater la faible présence de logements hors marché sur le territoire par rapport aux régions administratives du Québec en 2021 (voir tableau 11, p. 54).

Certaines données internationales portant sur le logement social montrent également que cette proportion demeure faible. Il convient toutefois d'interpréter cette comparaison avec prudence, puisque les données internationales portent généralement uniquement sur les logements sociaux, alors que les données présentées ici regroupent l'ensemble des logements hors marché (voir tableau 12, p. 54).

Notons également la présence de la Maison Séjour sur le territoire de la MRC, qui offre six unités d'hébergement destinées aux femmes en difficulté. Bien qu'il ne s'agisse pas de logements locatifs hors marché au sens traditionnel, ces unités répondent à un besoin spécifique et essentiel en offrant une solution d'hébergement temporaire à une clientèle vulnérable.

Tableau 10. Logements hors marché dans la MRC de Coaticook

Organisation	Type d'organisation	Municipalité	Adresse	Nombre de logements	Clientèle
Coopérative d'habitation des Pins	Coopérative d'habitation (Locataires)	Coaticook	755-759 rue Child	18	Familles, personnes seules
Coopérative d'habitation Place Morgan	Coopérative d'habitation (Locataires)	Coaticook	100 chemin Morgan, app. 6	23	Familles, personnes seules, aînés
Coopérative d'habitation les Riverains de Coaticook	Coopérative d'habitation (Locataires)	Coaticook	170 rue de la Rivière, app. 200	12	Aînés
Coopérative d'habitation des travailleurs de Coaticook	Coopérative d'habitation (Locataires)	Coaticook	472 rue St-Jean-Baptiste	17	Familles, personnes seules, aînés
Coopérative des Prés	Coopérative d'habitation (Propriétaires)	Waterville	Rue swanson	16	Familles et aînés
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Coaticook	160 rue Jeanne-Mance	13	Aînés (50 ans et plus)
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Coaticook	172 rue Jeanne-Mance	13	Aînés (50 ans et plus)
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Coaticook	184 rue Jeanne-Mance	20	Aînés (50 ans et plus)
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Coaticook	222 rue Jeanne-Mance	20	Aînés (50 ans et plus)
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Coaticook	364 rue Roy	21	Familles
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Martinville	193 rue de l'Église	15	Aînés (50 ans et plus)
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Compton	6 rue de la Station	24	Aînés (50 ans et plus)
Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook	Office d'habitation	Waterville	225 rue Compton	15	Aînés (50 ans et plus)
Habitations Hestia	OBNL	Coaticook	120 rue des Ruisselets	20	Personnes avec déficience intellectuelle, traumatisme crânien, handicap
Entrée	OBNL	Coaticook	19 rue Gérin Lajoie	10	Personnes seules
Entrée	OBNL	Waterville	299 rue Principale Sud	4	Revenu moyen, familles
Total				**261**	
Hébergement d'urgence					
Maison Séjour	OBNL	N/D		6	Hébergement femmes en difficulté

Sources: CDC de Coaticook et MRC de Coaticook, 2026

Dans l'ensemble, le parc de logements hors marché de la MRC répond principalement aux besoins des familles, des personnes aînées et des personnes en situation de handicap. Certaines clientèles, notamment les personnes seules, disposent toutefois d'une offre plus limitée. La complémentarité des différents programmes d'habitation, notamment ceux de la Société d'habitation du Québec (SHQ), des offices d'habitation et du Programme de supplément au loyer (PSL), permet de répondre à une diversité de besoins. Toutefois, les défis persistants liés au financement du logement social, observés partout au Québec, risquent également de freiner le développement de nouvelles unités sur le territoire. Il demeure donc nécessaire d'adapter l'offre afin de tenir compte de l'évolution démographique, du vieillissement de la population et des pressions exercées sur le marché locatif, dans le but de maintenir l'abordabilité et la mixité sociale.

Tableau 11. Proportion des ménages vivant dans un logement social et abordable selon la région administrative

Régions administratives	
Bas-Saint-Laurent	4,5 %*
Saguenay–Lac-Saint-Jean	5, 0 %
Capitale-Nationale	4,8 %
Mauricie	2,7 %
Estrie	2,9 %
Montréal	4,9 %
Outaouais	3,6 %*
Abitibi-Témiscamingue	3,7 %*
Côte-Nord	3,8 %**
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	4,9 %**
Chaudière-Appalaches	2,7 %
Lanaudière	2,1 %*
Laurentides	1,9 %*
Montérégie	2,4 %
Centre-du-Québec	3,1 %*

* Coefficient de variation entre 15 % et 25 % ; interpréter avec prudence.
** Coefficient de variation entre 25 % et 33 % ; estimation imprécise, fournie à titre indicatif.

Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement 202,. Traitement : ISQ (2024)

Tableau 12. Proportion des logements sociaux en 2020

Pays	
Pays-Bas	34,1 %
Autriche	23,6 %
Danemark	21,4 %
Royaume-Uni	16,7 %
France	14,0 %
Irlande	12,7 %
Islande	11,1 %
Finlande	10,5 %
Corée du Sud	8,9 %
Suisse	8,0 %
Pologne	7,6 %
Norvège	4,3 %
Canada	3,5 %
Allemagne	2,7 %
Espagne	1,1 %

Source: OCDE, Affordable Housing Database. Traitement : Observatoire Grand Montréal de la CMM (2022)

RÉSIDENCES PRIVÉES POUR PERSONNES AÎNÉES

Pour les résidences pour personnes aînées, la MRC compte 317 unités locatives réparties dans cinq résidences. La ville de Coaticook regroupe trois RPA, soit Les Jardins du Parc (45 unités), La Maison Familiale de Coaticook (99 unités) et la Résidence Boiscastel (92 unités), pour un total de 236 unités ; à noter que la Résidence du Bel-Âge est fermée depuis 2021. La municipalité de Compton dispose d'une résidence offrant 59 unités, tandis que Waterville compte une résidence de 22 unités.

Le parc se compose majoritairement d'appartements (147 unités ; 46,4 %), de chambres simples (129 ; 40,7 %) et de chambres doubles (41 ; 12,9 %).

En 2021, la MRC compte 4 245 personnes âgées de 65 ans et plus, soit 22,2 % de l'ensemble de la population, une proportion supérieure à celle du Québec, de 20,6 %. La ville de Coaticook regroupe à elle seule 2 325 personnes aînées, qui représentent 26,2 % de sa population totale et 54,8 % de l'ensemble des personnes âgées

de 65 ans et plus, ce qui peut justifier une offre plus importante de résidences privées pour aînés (RPA) sur son territoire. Cela dit, on retrouve également un nombre considérable de personnes de cet âge dans les plus grandes municipalités comme Compton et Waterville. Le nombre varie toutefois grandement parmi les autres municipalités, entre 20 personnes et 170.

LOGEMENTS POUR DES CLIENTÈLES AYANT DES BESOINS SPÉCIFIQUES

Le territoire compte également des unités destinées à des clientèles à besoins spécifiques, pour un total d'environ 143 logements et chambres. La majorité de ces unités est destinée aux travailleuses et travailleurs agricoles, avec 62 logements situés dans la ville de Coaticook. S'y ajoutent 36 chambres pour la population étudiante, ainsi que 21 chambres, 20 studios et 4 logements complets destinés aux travailleuses et travailleurs. Par ailleurs, le territoire compte actuellement 67 lits d'hébergement permanent en CHSLD, de même que 48 lits à la Maison des aînées et aînés (MSSS, 2026).

RÉSIDENCES SECONDAIRES ET HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Selon la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), le territoire de la MRC de Coaticook compte 60 établissements d'hébergement touristique, totalisant 181 unités. C'est à Saint-Herménégilde que l'on retrouve le plus grand nombre d'établissements, soit 24, tandis que la municipalité de Coaticook concentre le plus grand nombre de logements touristiques, avec 87 unités.

Tableau 13. Résidences privées pour personnes aînées

Coaticook	**236**
La résidence Les Jardins du Parc	45
Appartement	45
La Maison Familiale de Coaticook	99
Appartement	80
Chambre double	8
Chambre simple	11
La résidence Boiscastel	92
Chambre double	24
Chambre simple	68
Compton	
Le Manoir de Compton	**59**
Appartement	22
Chambre double	9
Chambre simple	28
Waterville	
Le Manoir du Berger	**22**
Chambre simple	22
Total	**317**

Source : Table de concertation des aînés de la MRC de Coaticook et le site de Résidences Québec

En ce qui concerne les maisons de villégiature et les chalets, on en recense 521 sur l'ensemble du territoire, selon le rôle d'évaluation foncière de 2025. Là encore, Saint-Herménégilde se distingue avec 201 chalets et maisons de villégiature, suivi de Coaticook qui en compte 94 (Gouvernement du Québec, 2025d).

L'ensemble des logements d'hébergement touristique représente seulement 7,9 % du parc résidentiel de la MRC de Coaticook. Cependant, cette proportion atteint 46,0 % à Saint-Herménégilde, ce qui traduit une forte vocation récréotouristique. Cette situation peut s'expliquer par le cadre naturel exceptionnel de la municipalité, située à proximité du mont Hereford et de la frontière américaine, un environnement qui favorise la présence de chalets et de résidences secondaires. Saint-Herménégilde se distingue ainsi comme un territoire marqué par la villégiature et le tourisme de nature, davantage orienté vers un usage saisonnier que vers l'habitation permanente.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Selon la loi sur l'hébergement touristique, un établissement d'hébergement touristique est un « établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement, tels un lit, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un site pour camper, est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours » (Gouvernement du Québec 2021). Il s'agit donc des données transmises par la Corporation de l'industrie du Québec.

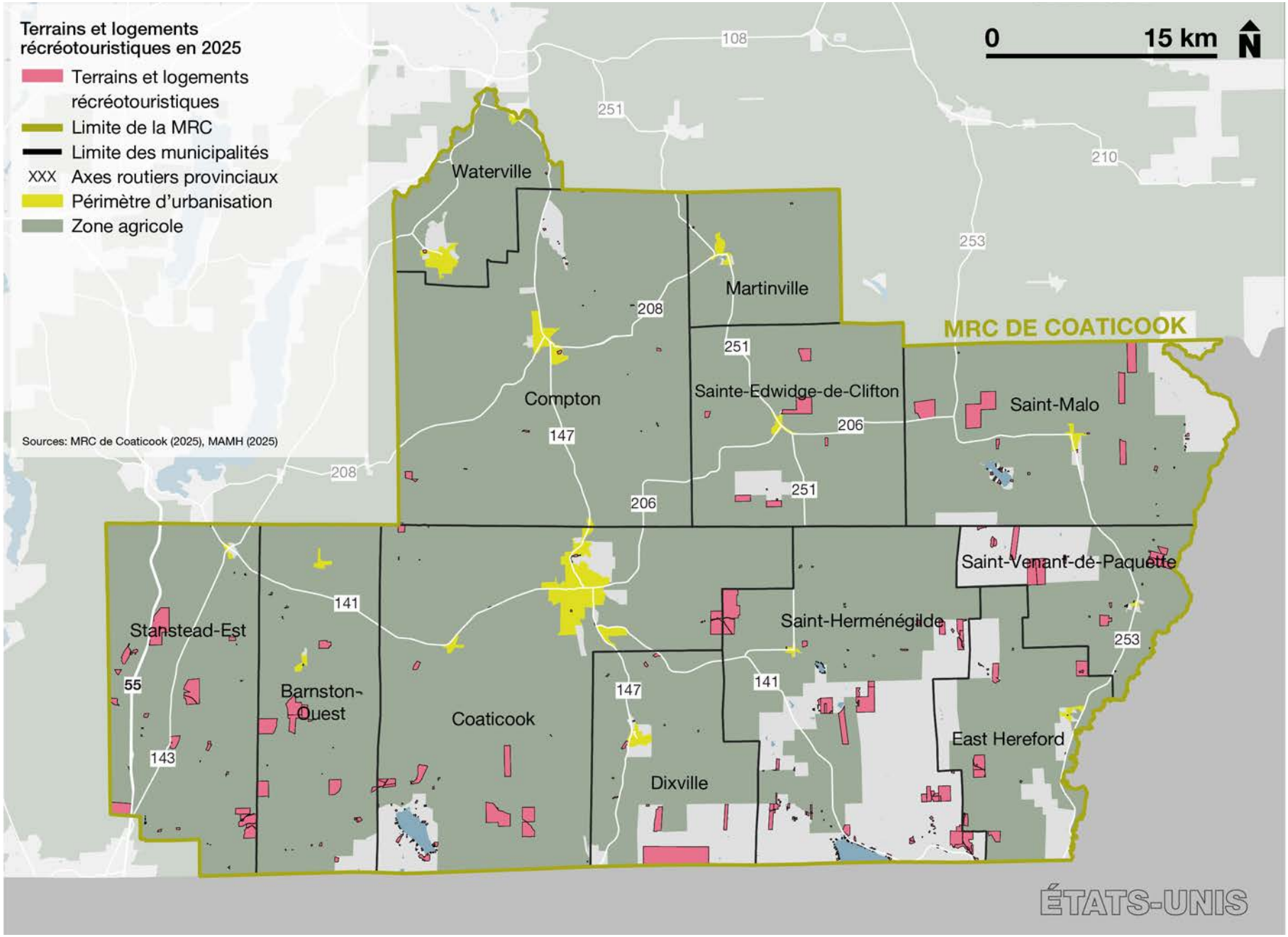
En parallèle, le rôle d'évaluation foncière contient aussi les chalets et maisons de villégiature.

Tableau 14. Hébergements touristiques, chalets et maisons de villégiatures

	MRC Coaticook	Saint-Malo	Saint-Venant-de-Paquette	East-Hereford	Saint-Herménégilde	Dixville	Coaticook	Barnston-Ouest	Stanstead-Est	Saint-Edwige-de-Clifton	Martinville	Compton	Waterville
Hébergements touristiques	181	4	4	0	49	6	87	2	1	0	3	18	7
Hébergements secondaires	521	47	31	20	201	16	94	28	53	6	3	22	0
Total	**702**	**51**	**35**	**20**	**250**	**22**	**181**	**30**	**54**	**6**	**6**	**40**	**7**

Source : Gouvernement du Québec (2025)

Carte 7.


Terrains et logements récréotouristiques en 2025
Terrains et logements récréotouristiques
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Périmètre d'urbanisation
Zone agricole
Sources: MRC de Coaticook (2025), MAMH (2025)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143
ÉTATS-UNIS

1.3.3 DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Selon les données disponibles de la MRC de Coaticook (2025), la MRC de Coaticook a enregistré la construction de 337 nouveaux logements entre 2021 et 2024. Un total de 49 logements ont été construits en 2021. La construction s'est maintenue de 2022 à 2024, variant de 92 à 96 nouvelles constructions annuellement à l'échelle de la MRC.

Parmi les municipalités documentées, Coaticook arrive en tête avec 109 constructions sur la période de 2021 à 2024, suivi de près par Compton avec 93 nouveaux logements. Cela représente une augmentation de 2,5 % et de 6,7 % des logements dans chacune des municipalités respectives. D'autres municipalités ont accueilli plusieurs nouveaux logements entre 2021 et 2024, comme Waterville avec 59 nouveaux logements (+ 6,2 %) et Dixville avec 29 nouveaux logements (+9,6 %).

DÉMOLITIONS

Selon les données transmises par les municipalités, 103 permis de démolition ont été octroyés entre 2021 et 2024. De ce nombre, 44 concernent des bâtiments résidentiels, 19 visent des bâtiments non résidentiels, et 40 permis ne précisent pas le type de bâtiment démoli.

Plusieurs typologies d'habitation sont concernées par les démolitions résidentielles recensées, notamment les hébergements touristiques de type chalet, les maisons mobiles et les résidences unifamiliales. La ville de Coaticook enregistre le plus grand nombre d'interventions, avec 18 démolitions sur la période 2021-2024. L'année 2021 se démarque par le volume le plus élevé, soit 8 démolitions.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données utilisées proviennent des registres municipaux d'émission de permis de construction. Pour assurer la comparabilité des résultats, seules les émissions de permis relatives à des bâtiments résidentiels ont été extraites et analysées, à savoir les logements, les maisons ou chalets de villégiature ainsi que les immeubles résidentiels en construction. Les permis liés à d'autres usages (commerciaux, industriels ou institutionnels) ont été exclus, de manière à cibler les tendances propres aux développements résidentiels sur le territoire.

Les données présentées dans cette section sont une capture de la situation, selon les données disponibles, collectées entre août 2025 et janvier 2026. Il est donc possible que certaines données ne soient pas à jour au moment de la consultation du présent rapport.

Tableau 15. Nouvelles constructions dans la MRC de Coaticook entre 2021 et 2024

	MRC Coaticook	Saint-Malo	Saint-Venant-de-Paquette	East Hereford	Saint-Herménégilde	Dixville	Coaticook	Barnston-Ouest	Stanstead-Est	Saint-Edwige-de-Clifton	Martinville	Compton	Waterville
Logement													
2021	**50**	1	1	0	3	4	15	1	0	2	2	7	14
2022	**97**	0	0	0	3	8	48	1	1	0	5	13	18
2023	**92**	2	0	0	3	13	27	0	0	1	0	31	15
2024	**98**	2	0	0	6	4	19	2	0	7	4	42	12
Total	337	**5**	**1**	**0**	**15**	**29**	**109**	**4**	**1**	**10**	**11**	**93**	**59**
Chalet ou maison de villégiature													
2021	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024	**1**	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Total	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Source : MRC de Coaticook (2025)

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION ET PRÉVUS OFFICIELLEMENT

Selon les données collectées par la MRC auprès des municipalités du territoire, le développement résidentiel actuellement en construction ou officiellement prévu* sur le territoire de la MRC totalise 203 logements, et se caractérise par une prédominance d'immeubles multilogements. Cette typologie concentre l'essentiel de l'offre projetée, confirmant une orientation claire vers des formes d'habitation plus denses. Les logements dans les immeubles de type mixte demeurent marginaux, tandis que le logement de type unifamilial occupe une place résiduelle, suggérant un ralentissement marqué de ce modèle dans les projets à court terme.

Sur le plan territorial, près de la moitié des logements sont concentrés à Coaticook, ce qui en fait le principal moteur du développement résidentiel actuel. Compton et Waterville se démarquent également, regroupant ensemble environ le quart des logements prévus, alors que les autres municipalités affichent une contribution beaucoup plus limitée (MRC Coaticook, 2025).

Tableau 16. Nombre de logements en construction et prévus officiellement sur le territoire de la MRC

Municipalités	Unifamiliale	Multilogement	Mixte	Total
Barnston-Ouest	0	0	0	0
Coaticook	47	104	0	151
Compton	0	17	10	27
Dixville	0	0	0	0
East Hereford	0	0	0	0
Martinville	0	0	0	0
Sainte-Edwidge-de-Clifton	2	0	0	2
Saint-Herménégilde	1	0	0	1
Saint-Malo	0	0	0	0
Saint-Venant-de-Paquette	0	0	0	0
Stanstead-Est	0	0	0	0
Waterville	0	22	0	22
Total	50	143	10	203

Source : MRC de Coaticook, selon les données collectées auprès des municipalités du territoire à l'automne 2025.

* Le statut "en construction" et "prévu officiellement" est basé sur une estimation de la municipalité répondante de l'avancement du projet. La transmission de cette donnée ne s'est faite sur la base d'aucune définition formelle.

PROJETS POTENTIELS IDENTIFIÉS PAR LES MUNICIPALITÉS

Des projets potentiels ont été identifiés par les municipalités à partir de projets étant actuellement au stade d'intention. Il s'agit de scénarios de développement hypothétiques, dont la réalisation demeure conditionnelle à plusieurs facteurs. Il convient également de préciser qu'aucune information n'a été obtenue quant à la poursuite du développement McAulay (phase 3) ; ces logements potentiels ne sont donc pas inclus dans l'estimation pour la Ville de Coaticook.

À plus long terme, le territoire présente 1033 logements susceptibles d'émerger à travers ces projets potentiels. Ces logements se retrouvent majoritairement dans des immeubles de type multilogement, mais on observe également une présence significative de projets mixtes à venir, indiquant une diversification possible des formes d'habitation. La répartition territoriale de ce potentiel est également concentrée dans certains secteurs plus densément peuplés. Compton capte à elle seule une part substantielle des logements projetés, suivie de Waterville et Coaticook, qui se distinguent également par une offre importante.

Tableau 17. Nombre de nouveaux logements issus de projets potentiels identifiés par les municipalités

Municipalités	Unifamiliale	Multilogement	Mixte	Total
Barnston-Ouest	0	0	0	0
Coaticook	0	36	3	39
Compton	0	484	327	811
Dixville	0	0	0	0
East Hereford	3	0	0	3
Martinville	0	0	0	0
Sainte-Edwidge-de-Clifton	0	0	0	0
Saint-Herménégilde	0	0	0	0
Saint-Malo	0	0	0	0
Saint-Venant-de-Paquette	0	0	0	0
Stanstead-Est	0	0	0	0
Waterville	0	80	100	180
Total	3	600	430	1033

Source : MRC de Coaticook, selon les données collectées auprès des municipalités du territoire à l'automne 2025.

* Le statut de "projet potentiel" est basé sur les connaissances de la municipalité répondante des projets en train d'être développés. La transmission de cette donnée ne s'est faite sur la base d'aucune définition formelle.

1.3.4 POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Dix projets résidentiels sont en cours de développement sur le territoire de la MRC de Coaticook. Ceux-ci se situent principalement à Compton (4 projets), Coaticook (3 projets), Waterville (2 projets) et Saint-Malo (1 projet).

Tableau 18. Secteurs en développement résidentiel

Nom du Projet	Promoteur	Municipalité	Statut
McAuley	Lachance	Coaticook	Promoteur - En développement
Rue des Prés	Construction François Lajeunesse	Coaticook	Promoteur - En développement
Le quartier du Plateau	ClAgricole	Coaticook	Promoteur - En développement
Domaine Champêtre	Luce Lortie et Les Entreprises Lachance	Waterville	Promoteur - En développement
Le Champ des Possibles	UrbanÉco	Waterville	Promoteur - En développement
Quartier du village	Municipalité de Saint-Malo	Saint-Malo	En attente
Développement Avenue des Érables	Ville de Coaticook et Groupe Custeau	Coaticook	Promoteur - En développement
Développement Massé	Martin Massé	Compton	Promoteur - En développement
Développement du Verger	Martin Massé, Jean-David Paré et Marc Paré	Compton	Promoteur - En attente
Développement du chemin Hatley	Marc-André Desrochers	Compton	Privé (sauf promoteur)
Développement King's Hall	Immobilier Dupont /Pagé et groupe Custeau	Compton	Promoteur - En développement

Source : MRC de Coaticook (2025)

ESPACES VACANTS EN PÉRIMÈTRE URBAIN

Selon les données sur les espaces vacants de la MRC de Coaticook obtenues à l'automne 2025, le territoire compte 408 espaces vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain. La Ville de Coaticook regroupe le plus grand nombre d'espaces vacants en périmètre urbain, avec 146 lots recensés. Par ailleurs, les municipalités de Coaticook, Dixville, Compton, Barnston-Ouest et Waterville se distinguent par l'importance des superficies d'espaces vacants en périmètre urbain.

Il convient de préciser que seuls les espaces vacants situés à l'intérieur des périmètres urbains et hors des zones inondables ont été considérés. En effet, plusieurs contraintes limitent le développement des terrains situés hors périmètre urbain, notamment en raison d'enjeux écologiques et réglementaires. La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles priorise l'agriculture et les activités agricoles en zone agricole, ce qui restreint diverses utilisations, dont l'enlèvement du sol arable ainsi que l'usage d'un lot à des fins autres qu'agricoles, notamment à des fins résidentielles.

Par ailleurs, il est pertinent de souligner que les espaces vacants d'une superficie inférieure à 250 mètres carrés ont été exclus, considérant qu'ils ne permettraient pas d'assurer la viabilité d'un projet résidentiel.

Veuillez consulter l'annexe 1 pour prendre connaissance des cartes illustrant le potentiel de développement par périmètre urbain sur le territoire de la MRC de Coaticook.

Tableau 19. Espaces vacants

Municipalité	Nombres d'espaces vacants	Superficie totale des espaces vacants
		m2
Barnston-Ouest	7	141 907
Coaticook	146	354 875
Compton	70	147 534
Dixville	34	122 747
East Hereford	9	33 628
Martinville	19	69 259
Sainte-Edwidge-de-Clifton	3	20 643
Saint-Herménégilde	8	24 555
Saint-Malo	20	75 184
Saint-Venant-de-Paquette	7	26 483
Stanstead-Est	3	37 351
Waterville	82	100 876
	408	**1 155 042**

Source : MRC de Coaticook (2025)

Note méthodologique:
Il s'agit des espaces vacants selon la liste fournie par la MRC à l'automne 2025, en périmètre urbain et hors des zones inondables.
Il est pertinent de souligner que tous les espaces vacants d'une superficie inférieure à 250 mètres carrés ont été exclus, considérant qu'ils ne permettraient pas la viabilité d'un projet résidentiel.

SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

La MRC a identifié des secteurs de développement résidentiel destinés à l'implantation de projets résidentiels. Au total, 911 498 mètres carrés présentent un potentiel de développement résidentiel sur le territoire de la MRC de Coaticook. Ces secteurs sont localisés exclusivement dans la Ville de Coaticook ainsi que dans les municipalités de Compton, Saint-Malo et Waterville.

Tableau 20. Potentiel de développement dans les périmètres d'urbanisation

Municipalité	Superficie des secteurs de développement résidentiel
	m2
Barnston-Ouest	0
Coaticook	190 340
Compton	211 650
Dixville	0
East Hereford	0
Martinville	0
Sainte-Edwidge-de-Clifton	0
Saint-Herménégilde	0
Saint-Malo	53 759
Saint-Venant-de-Paquette	0
Stanstead-Est	0
Waterville	455 749
Total	**911 498**

Source : MRC de Coaticook (2025)

Note méthodologique: *Les données sur les superficies des secteurs de développement ont été identifié par la MRC de Coaticook et correspondent aux espaces destinés à l'implantation de projets résidentiels.*

CAPACITÉ DU RÉSEAU

Les données disponibles sur la capacité des réseaux d'aqueduc et d'eau potable demeurent limitées pour chacune des municipalités. Les informations recueillies indiquent que toutes les municipalités disposent d'un réseau d'aqueduc, à l'exception de Barnston-Ouest, Stanstead-Est et Saint-Malo. La plupart sont également dotées d'un réseau sanitaire ; toutefois, Barnston-Ouest, Stanstead-Est, East Hereford et Saint-Venant-de-Paquette n'en possèdent pas. Saint-Herménégilde, pour sa part, n'en possède pas dans son périmètre urbain.

Ces constats suggèrent une vulnérabilité plus marquée, particulièrement dans les municipalités ayant éprouvé des pénuries d'eau, comme East Hereford et Sainte-Edwidge-de-Clifton. Considérant que la planification des équipements devra s'ajuster à l'évolution du nombre de personnes, il serait souhaitable de simplifier l'accès et la mise à jour de ces informations afin de soutenir une planification efficace de l'évolution des infrastructures municipales.

Veuillez consulter la section 2.2.4. pour prendre connaissance de l'analyse plus détaillée de la capacité d'accueil du territoire de la MRC de Coaticook.

Tableau 21. Présence d'un réseau sanitaire et d'aqueduc à l'échelle des municipalités

	Saint-Malo	*Saint-Venant-de-Paquette*	*East-Hereford*	*Saint-Herménégilde*	*Dixville*	*Coaticook*	*Barnston-Ouest*	*Stanstead-Est*	*Saint-Edwige-de-Clifton*	*Martinville*	*Compton*	*Waterville*
Présence d'un réseau d'aqueduc	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Présence d'un réseau sanitaire	Oui	Non	Non	Oui*	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui

Source : MRC de Coaticook (2025)

* Hors PU

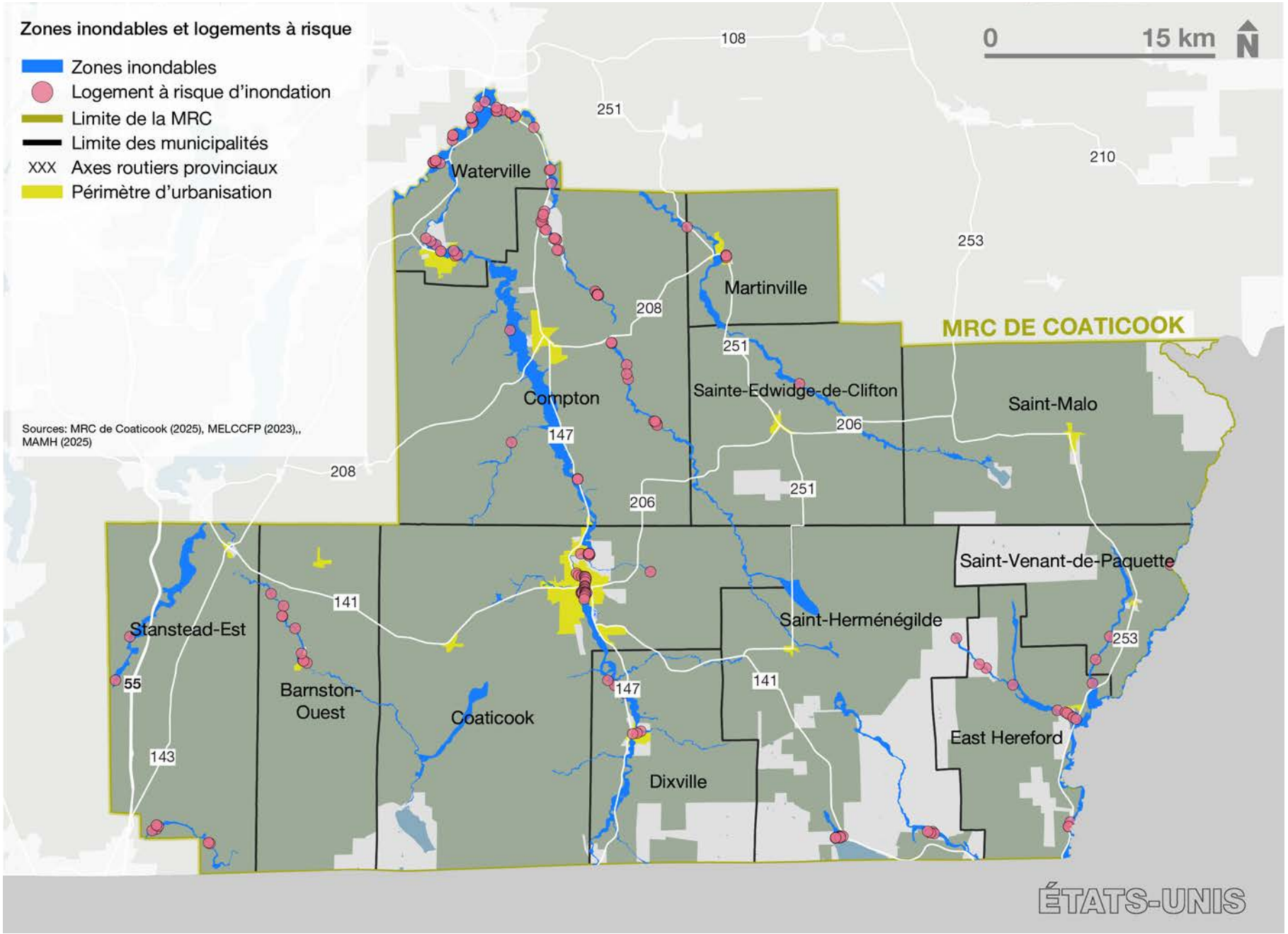
ZONES À RISQUE D'INONDATION

Selon les données de 2025 du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, plusieurs zones à risque d'inondation sont présentes sur le territoire de la MRC de Coaticook et longent les cours d'eau du territoire, dont la rivière Coaticook. Les zones inondables pourraient affecter certaines personnes résidentes ainsi que leurs logements. Au total, 148 logements se trouvent à l'intérieur de ces zones selon la distribution suivante : Barnston-Ouest (9), Coaticook (18), Compton (37), Dixville (7), East Hereford (8), Martinville (4), Saint-Herménégilde (14), Saint-Malo (0), Saint-Venant-de-paquette (3), Sainte-Edwidge-de-Clifton (1), Stanstead-Est (8) et Waterville (37).

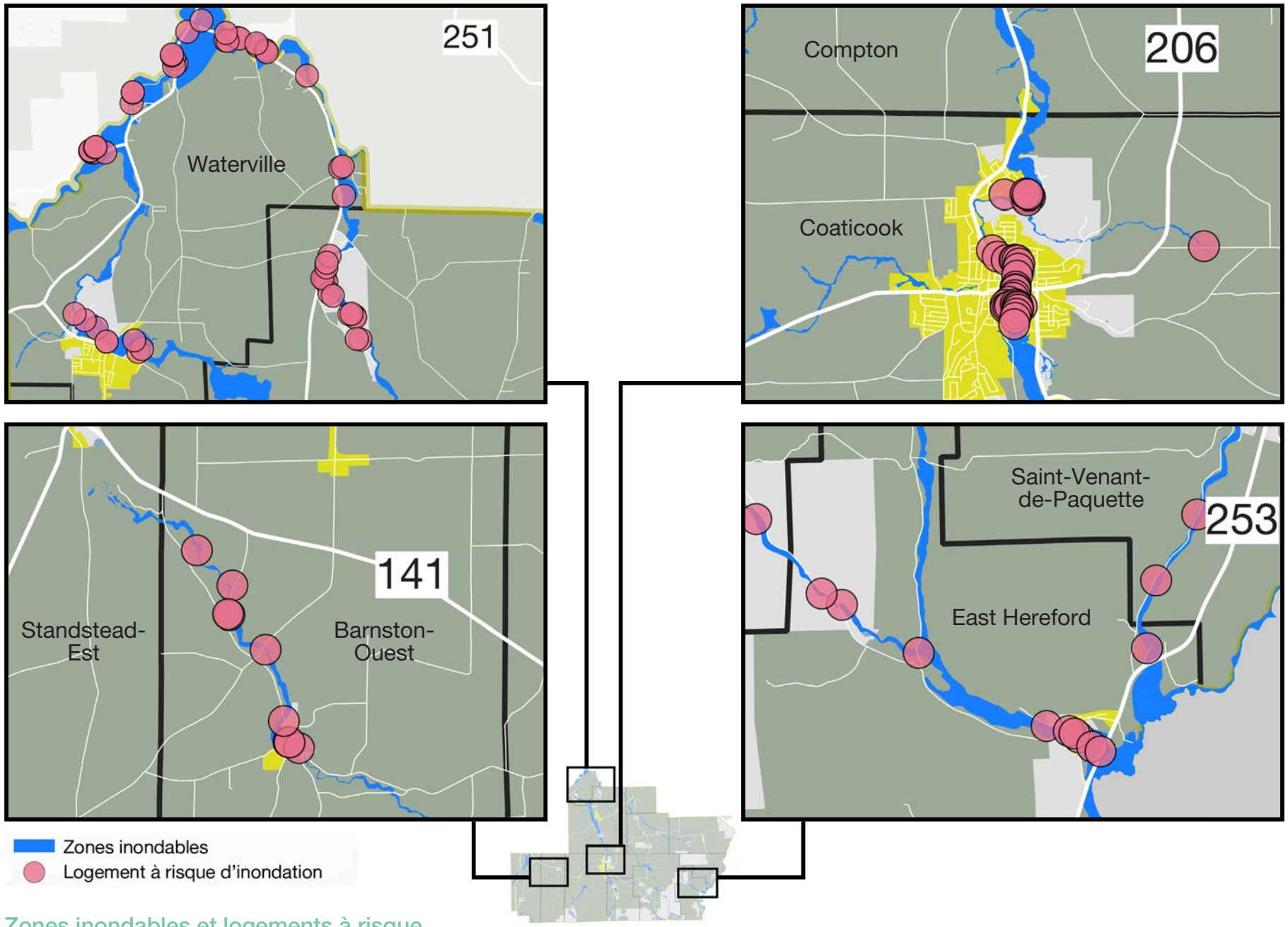
Les personnes habitant ces secteurs pourraient devoir être relocalisées à moyen ou à long terme, en fonction de l'évolution des risques et des politiques d'adaptation climatique.

Il est à noter que la cartographie de nouvelle génération des zones inondables est publiée progressivement depuis le printemps 2026. Les analyses présentées ici ne tiennent toutefois pas compte de ces données récentes.

Carte 8.


Zones inondables et logements à risque
Zones inondables
Logement à risque d'inondation
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Périmètre d'urbanisation
Sources: MRC de Coaticook (2025), MELCCFP (2023),, MAMH (2025)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
108
251
210
253
208
147
206
141
55
143
ÉTATS-UNIS

Carte 9.



Zones inondables et logements à risque

ESPACES VACANTS PRÉSENTANT UN POTENTIEL POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE UNIFAMILIALE EN ZONE AGRICOLE EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA LPTAA

Les espaces vacants présentant un potentiel pour la construction résidentielle unifamiliale en zone agricole en vertu de l'article 59 de la LPTAA constituent des données pertinentes à mentionner, puisqu'ils représentent un réel potentiel de développement résidentiel compris dans le portrait global du territoire.

À ce titre, depuis le 29 mars 2007, le territoire de la MRC de Coaticook est visé par une décision à portée collective (n° 347348) de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), prise en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Cette décision identifiait les îlots déstructurés en zone agricole ainsi que des secteurs ayant des lots de superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole, pour lesquels de nouveaux usages résidentiels ont été permis.

Le 16 septembre 2020, la MRC adopte une résolution pour revoir cette décision afin d'y ajouter de nouveaux îlots déstructurés et secteurs, ainsi que d'ajuster les dimensions de ces derniers. À la suite des démarches nécessaires avec la CPTAQ et l'UPA, le 16 décembre 2025, la CPTAQ rend la décision n° 430753 en vertu de l'article 59 de la LPTAA.

Le tableau 22 montre qu'il y a eu 52 constructions réalisées depuis 2007, soit sur une période de 19 ans, et qu'il reste un total de 243 possibilités de construction, dont 87 en îlot et 156 en secteur. Les municipalités ayant le plus de possibilités de construction sont Saint-Herménégilde (53), Waterville (25), Coaticook (32), Sainte-Edwidge-de-Clifton (27) et Barnston-Ouest (23). À l'inverse, certaines municipalités comme Compton (1) ou Stanstead-Est (3) présentent un potentiel très limité, avec un potentiel nul (0) en secteur, ce qui reflète une répartition territoriale hétérogène du développement résidentiel en zone agricole.

En somme, ce tableau met en évidence un potentiel de développement résidentiel important dans plusieurs municipalités en zone agricole (hors périmètre urbain), tout en montrant que les possibilités varient fortement d'un territoire à l'autre. Il illustre aussi que l'utilisation des disponibilités demeure inégale, certaines municipalités ayant déjà accueilli plusieurs constructions alors que d'autres présentent encore un potentiel presque intact.

À noter qu'il est aussi possible pour les agriculteurs de construire des résidences en vertu de l'article 40 de la LPTAA et que d'autres dispositions de la LPTAA ou d'un règlement qui découle de la LPTAA permettent, sous certaines conditions, la construction de résidences. Ce tableau ne prend donc pas en compte ce potentiel de construction. Il ne s'agit pas d'un portrait exhaustif du potentiel de construction résidentielle dans la zone agricole au sens de la LPTAA.

Tableau 22. Potentiel de construction résidentielle unifamiliale en vertu de l'article 59 de la LPTAA (décision 2025)

Municipalité	Îlot (nombre de possibilités de construction en îlot)	Secteur (nombre de possibilités de construction en secteur)	Nombre total de constructions réalisées (nombre de constructions réalisées en îlot ou en secteur depuis 2007)	Nombre total de possibilités de construction restantes (nombre de possibilités de construction restantes en îlot et en secteur)
Barnston-Ouest	6	17	8	23
Coaticook	19	13	1	32
Compton	1	0	0	1
Dixville	10	7	4	17
East Hereford	0	10	1	10
Martinville	6	4	1	10
Sainte-Edwidge-de-Clifton	2	25	6	27
Saint-Herménégilde	10	43	7	53
Saint-Malo	5	16	1	21
Saint-Venant	0	21	1	21
Stanstead-Est	3	0	2	3
Waterville	25	0	20	25
Total	87	156	52	243

Source : MRC de Coaticook (2026)

1.4

DÉSAJUSTEMENTS

1.4.1 BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les **besoins impérieux en matière de logement** indiquent si un ménage privé vit dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement, et s'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa collectivité (atteins les trois seuils des indicateurs de logement). Les seuils des indicateurs de logement sont définis de la manière suivante :

- Un logement est abordable si le ménage consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt aux frais de logement.
- Un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres suffit pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, d'après les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO), conçue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et des représentants provinciaux et territoriaux.

TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES

Dans la MRC de Coaticook, 740 ménages (9,2 %) consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, une proportion inférieure à celle observée à l'échelle du Québec (14,3 %). Compte tenu de leur poids démographique, la ville de Coaticook rassemble le plus grand nombre de ménages concernés (390), suivie de Compton (105) et de Waterville (85). Les autres municipalités comptent chacune entre 10 et 25 ménages dans cette situation. Bien que le taux régional soit sous la moyenne provinciale, la pression d'abordabilité se concentre surtout dans les pôles les plus peuplés de la MRC.

Les propriétaires sont proportionnellement moins nombreux (8 % des ménages propriétaires) que les locataires (15,6 % des ménages locataires) à consacrer 30 % ou plus de leur revenu pour se loger.

Chez les propriétaires, les plus fortes concentrations se trouvent à Coaticook, Compton et Waterville, avec respectivement 145, 75 et 75 ménages en situation de non-abordabilité. Du côté des locataires, c'est également Coaticook qui regroupe le plus grand nombre de ménages touchés (265), soit 73,6 % de l'ensemble des locataires en situation de non-abordabilité dans la MRC.

Ainsi, les cas de non-abordabilité se concentrent surtout dans les pôles les plus peuplés, avec une légère prédominance des ménages propriétaires en nombres absolus.

LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES

Dans l'ensemble de la MRC, 535 logements sont de qualité non convenable, c'est-à-dire qu'ils nécessitent des réparations majeures.

Ce nombre représente 6,6 % de l'ensemble du parc résidentiel, soit une proportion semblable à celle du Québec, qui est de 6,3 %. Les besoins se concentrent dans les pôles les plus développés, Coaticook (180 logements), Compton (95) et Waterville (95). On en retrouve environ entre 10 et 40 dans chacune des autres municipalités.

Cette problématique affecte plutôt les ménages propriétaires, qui représentent 73,8 % des ménages touchés, comparativement à 26,2 % de ménages locataires. Notons toutefois que cette proportion que les ménages propriétaires occupent 70,5 % des logements, ce qui explique cette disparité. Les ménages locataires touchés par cet enjeu sont également situés dans les centres où l'on retrouve trouve le plus grand nombre de logements en location, soit Coaticook, Compton et Waterville.

Ce niveau de besoin peut en partie s'expliquer par l'ancienneté du cadre bâti, considérant que 60,1 % de celui-ci a été construit avant 1980, la probabilité de déficiences structurales et d'équipements en fin de vie est plus élevée, ce qui accroît la demande de réparations majeures.

Tableau 23. Logements nécessitant des réparations majeures

	Québec	MRC Coaticook	Saint-Malo	Saint-Venant-de-Paquette	East-Hereford	Saint-Herménégilde	Dixville	Coaticook	Barnston-Ouest	Stanstead-Est	Saint-Edwige-de-Clifton	Martinville	Compton	Waterville
Total	3 749 035	8 070	215	35	125	325	265	4 020	220	250	220	180	1 305	905
Réparations majeures requises	236 110	535	25	0	15	30	40	180	25	10	25	10	95	95
Réparations majeures requises (%)	6,3%	6,6%	11,6%	0,0%	12,0%	9,2%	15,1%	4,5%	11,4%	4,0%	11,4%	5,6%	7,3%	10,5%

Source : Statistique Canada (2021)

LOGEMENT DE TAILLE NON CONVENABLE

Seule une faible proportion de ménages de la MRC occupe un logement de taille non convenable, soit environ 2 % du total, pour près de 165 ménages. Cette situation touche un plus grand nombre de propriétaires, mais une plus grande proportion de locataires. La majorité des ménages locataires touchés est située à Coaticook. À titre comparatif, cette proportion atteint 3,8 % à l'échelle du Québec.

MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Dans la MRC de Coaticook, 105 ménages combinent les trois indicateurs liés aux besoins impérieux. Sur l'ensemble, la majorité est des locataires (60 ménages), principalement concentrés à Coaticook et Waterville. Les ménages locataires se trouvent proportionnellement plus touchés par cette situation, considérant que 2,5 % des ménages locataires ont des besoins impérieux en matière de logement, comparativement à 0,8 % des ménages propriétaires.

Dans l'ensemble de la MRC, il s'agit de 1,3 % des ménages qui se trouvent dans cette situation, une proportion inférieure à la moyenne du Québec (5,8 %). Bien que le taux régional soit plus bas que celui du Québec, la situation touche d'abord les locataires des pôles les plus urbanisés.

Tableau 24. Indicateurs de logements selon le mode d'occupation

Indicateur de logement	Mode occupation	Québec	MRC Coaticook
Nombre total logement	Total	3 749 035	8 070
	Propriétaire	2 245 600	5 710
	Locataire	1 497 005	2 355
Logement de qualité non convenable	Total	236 110	535
	Propriétaire	125 860	395
	Locataire	108 495	140
Logement de taille non convenable	Total	142 775	165
	Propriétaire	41 625	90
	Locataire	99 840	70
Logement inabordable	Total	595 690	790
	Propriétaire	222 075	430
	Locataire	373 615	360
Ayant des besoins impérieux en matière de logement	Total	218 270	105
	Propriétaire	45 275	45
	Locataire	173 000	60

Source : Statistique Canada (2021)

1.4.2 INDICE DE DÉFAVORISATION

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

L'indice de défavorisation matérielle et sociale (IDMS) 2021 a été établi par aire de diffusion (AD) à partir des données du recensement de 2021, selon le découpage territorial en vigueur au Québec en 2023.

Les AD ont ensuite été regroupées selon la version régionale de l'indice de défavorisation, propre à chaque région sociosanitaire (RSS), pour former le regroupement 1. Les quintiles combinés vont de C1, regroupant les AD les plus favorisées tant sur le plan matériel que social, à C5, regroupant les AD les plus défavorisées sur ces deux dimensions.

Ce regroupement présente plusieurs caractéristiques :

- il distingue les profils de défavorisation en fonction des deux dimensions (matérielle et sociale) ;
- il permet de mesurer les écarts entre les groupes extrêmes (C1 et C5) ;
- il fournit les regroupements utilisés par les RSS ;
- il met en évidence des inégalités plus marquées entre les groupes extrêmes que le regroupement 2.

Cependant, il convient de noter que ce regroupement crée des groupes de taille inégale, représentant entre 16 % et 24 % de la population.

La variable ComRSS a été utilisée pour cette analyse.

L'indice de défavorisation a été extrait de l'Institut national de Santé publique du Québec (2023) afin d'analyser les inégalités sociales sur le territoire. L'IDMS comprend deux dimensions. La dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant comme conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu). La dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental et d'être séparé, divorcé ou veuf). L'IDMS regroupe ainsi six indicateurs qui ont été choisis pour leur relation avec l'état de santé et l'une ou l'autre des deux formes de défavorisation.

Sur le territoire de la MRC de Coaticook, la majorité des municipalités présentent des secteurs matériellement très défavorisés. Étant donné que la dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante, l'analyse des données sur le taux de chômage, le revenu et le taux de scolarité laisse penser que la défavorisation matérielle est surtout attribuable au revenu et au niveau de scolarité. En effet, le revenu moyen après impôt en 2020 était de 36 440 $ dans la MRC de Coaticook, comparativement à 41 840 $ pour la moyenne provinciale. Par ailleurs, le taux de scolarité y est également inférieur à la moyenne québécoise, avec 70,3 % des personnes de 15 ans et plus ayant un diplôme d'études secondaires ou une attestation d'équivalence.

Dans certaines municipalités, Stanstead-Est, Dixville, Saint-Herménégilde, East Hereford et Saint-Malo, l'ensemble du territoire est matériellement défavorisé.

Le centre de la ville de Coaticook se distingue par la présence simultanée de secteurs matériellement et socialement défavorisés, soulignant une concentration de vulnérabilités multidimensionnelles.

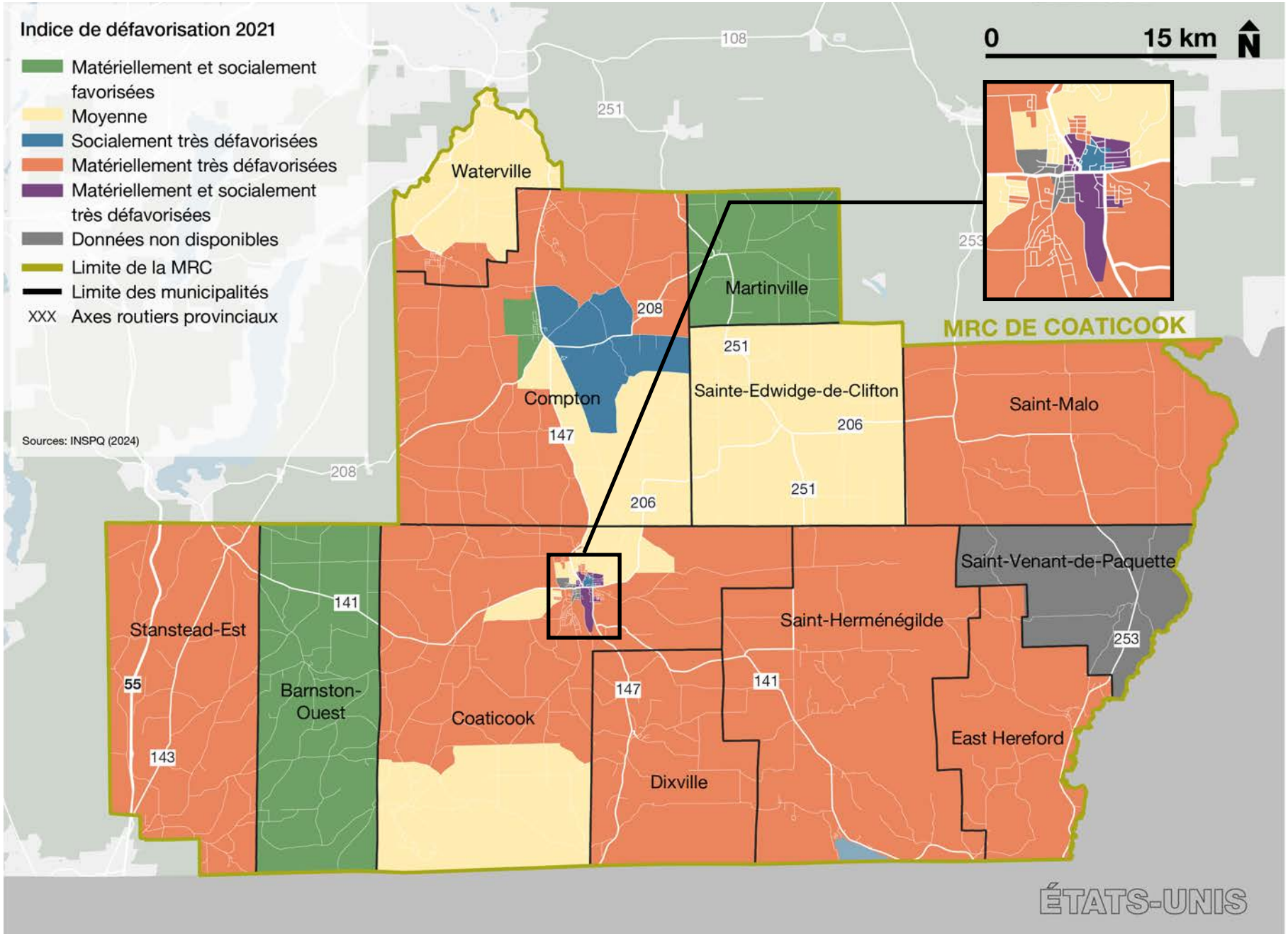
À l'opposé, les municipalités de Barnston-Ouest et de Martinville apparaissent entièrement favorisées, tant sur le plan matériel que social, ce qui met en évidence un contraste territorial marqué au sein de la MRC.

Dans l'ensemble, ces constats mettent en évidence un contraste territorial au sein de la MRC, avec des municipalités fortement défavorisées d'un côté et d'autres relativement épargnées, ce qui souligne l'importance d'approches différenciées pour le développement local et les politiques de soutien.



Ville de Coaticook
Tourisme Coaticook (i.d.)

Carte 10.


Indice de défavorisation 2021
Matériellement et socialement favorisées
Moyenne
Socialement très défavorisées
Matériellement très défavorisées
Matériellement et socialement très défavorisées
Données non disponibles
Limite de la MRC
Limite des municipalités
XXX Axes routiers provinciaux
Sources: INSPQ (2024)
0
15 km
N
MRC DE COATICOOK
Waterville
Martinville
Compton
Sainte-Edwidge-de-Clifton
Saint-Malo
Saint-Venant-de-Paquette
Saint-Herménégilde
Stanstead-Est
Barnston-Ouest
Coaticook
Dixville
East Hereford
ÉTATS-UNIS
108
251
208
147
206
253
141
55
143

1.4.3 ÎLOT DE CHALEUR

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les données présentées sont issues du projet OASIS. Cette section vise exclusivement à illustrer les variations de température afin de mettre en évidence les îlots de chaleur présents sur le territoire. L'analyse repose sur les écarts de température compilés par l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) pour la période 2020-2022. Les données étant uniquement disponibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, l'analyse se limite à ces secteurs pour chacune des municipalités.

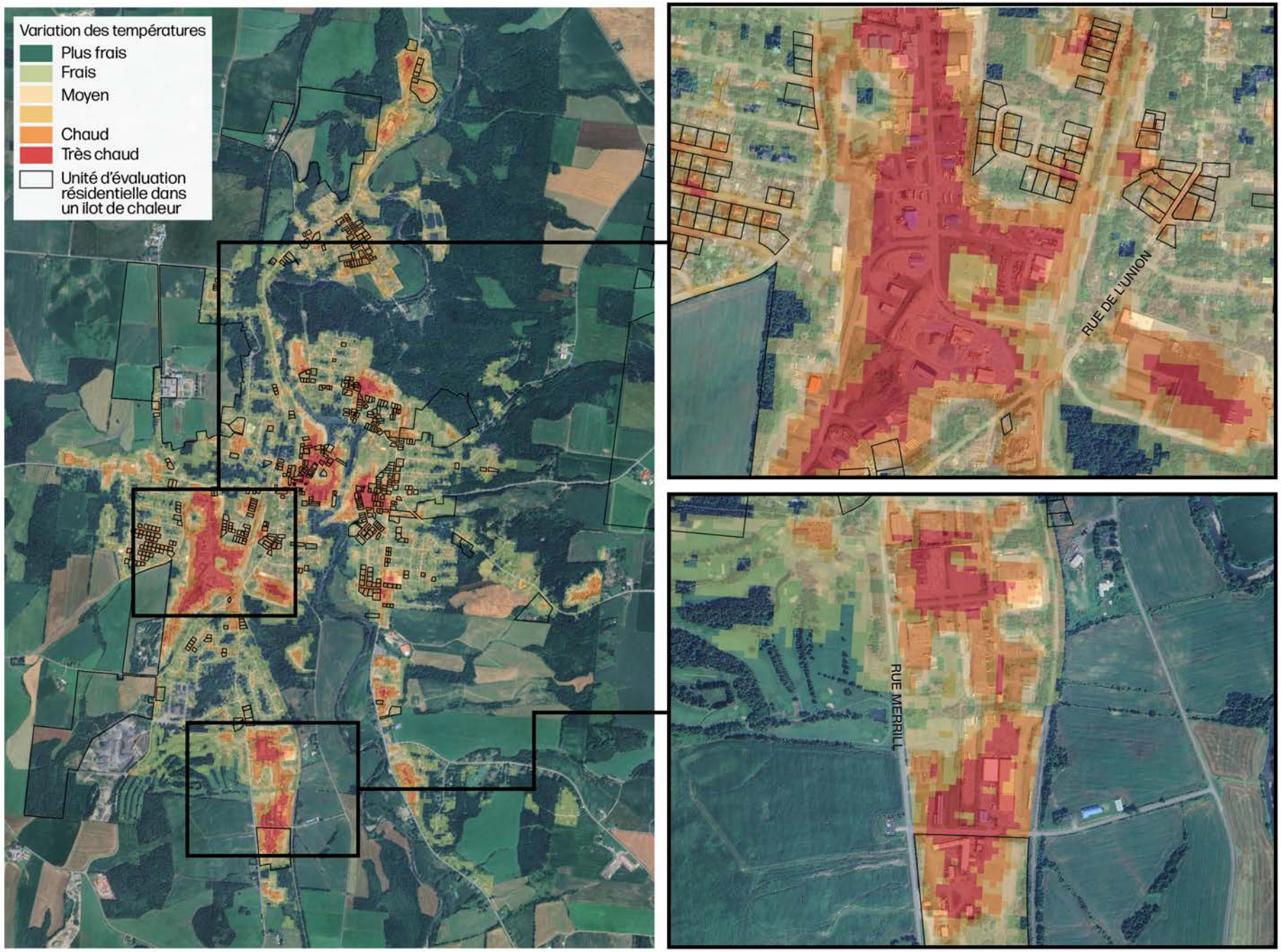
Les résultats présentés dans les cartes suivantes illustrent uniquement les zones les plus chaudes à l'échelle de la MRC.

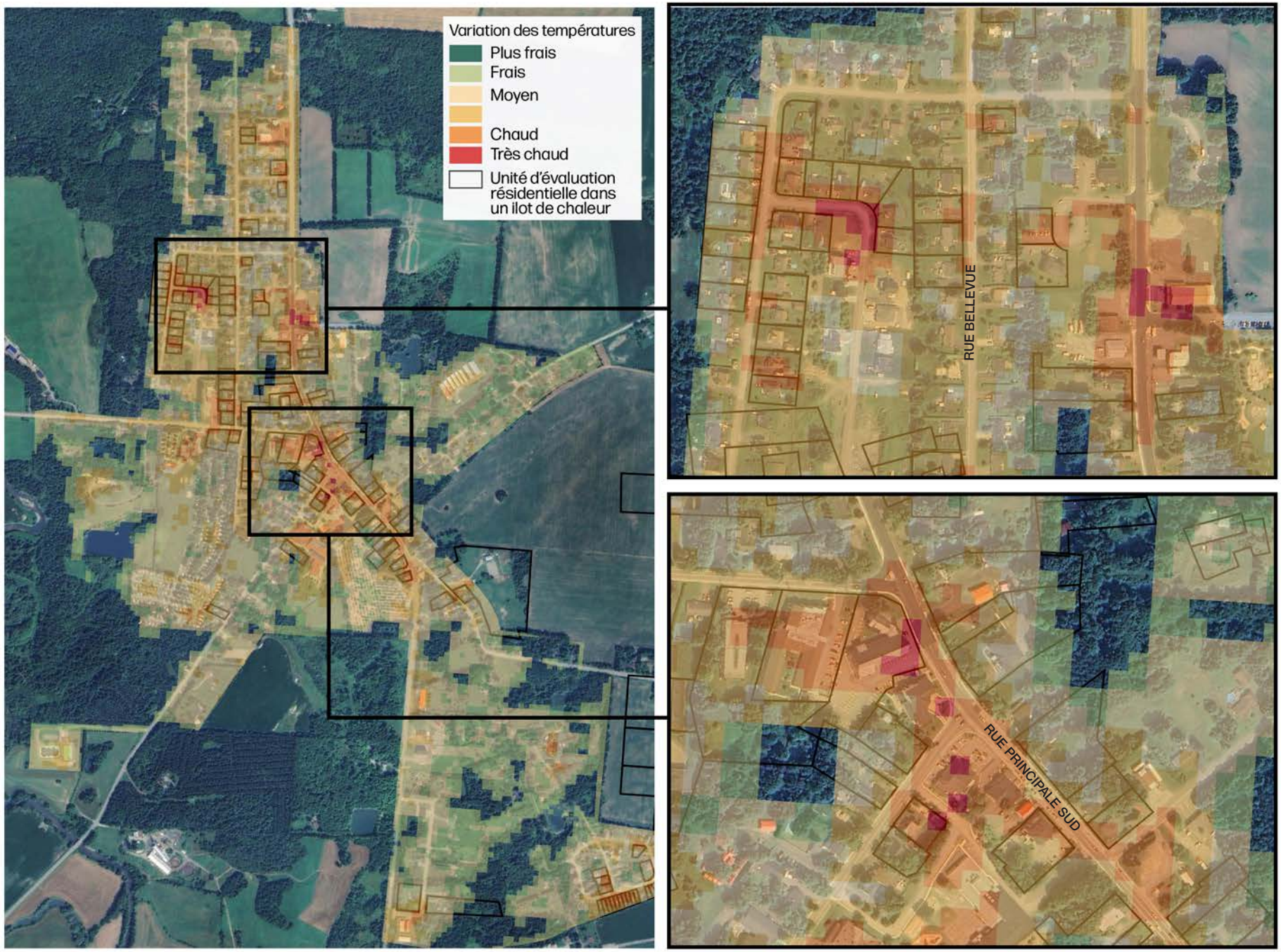
À l'observation de l'ensemble du territoire, il est possible de constater que cinq municipalités se démarquent par la présence de secteurs particulièrement chauds, voire très chauds. Les municipalités concernées sont Coaticook, Compton, East Hereford, Saint-Malo et Waterville. Les îlots de chaleur de ces trois dernières municipalités sont toutefois concentrés sur des grands secteurs industriels, où le développement résidentiel ne serait pas possible.

Les cartes suivantes présentent plus particulièrement la situation à Coaticook et à Compton, et y mettent en unités d'évaluation foncière résidentielles situées à l'intérieur d'îlots de chaleur. Il s'agit principalement de centres urbains, de zones industrielles ou de secteurs caractérisés par une forte présence de stationnements.

Carte 11.

Coaticook




Variation des températures
Plus frais
Frais
Moyen
Chaud
Très chaud
Unité d'évaluation résidentielle dans un ilot de chaleur
RUE BELLEVUE
RUE PRINCIPALE SUD

1.4.4 ITINÉRANCE

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Ces données découlent du Portrait du Travail de rue de la MRC de Coaticook, 2024-2025, réalisé par l'organisme l'Éveil.

Il est important de souligner que toutes les personnes peuvent potentiellement vivre un épisode d'itinérance. Toutefois, le dénombrement réalisé dans le cadre du rapport se concentre uniquement sur celles présentant un haut risque, défini par la présence d'au moins trois des facteurs suivants ;

- Avoir déjà vécu un épisode d'itinérance
- Santé mentale difficile
- Dépendance
- Travail du sexe
- Déficience intellectuelle
- Sortie de détention
- Histoire familiale difficile
- Parcours scolaire difficile
- Réseau social restreint
- Difficulté à planifier et respecter un budget

PORTRAIT DE L'ITINÉRANCE

Selon le dénombrement des personnes en situation d'itinérance réalisé entre janvier et juillet 2025, 56 personnes ont été identifiées comme étant en situation d'itinérance ou à haut risque de le devenir : 7 en itinérance visible, 8 en itinérance invisible et 41 à haut risque. Sur le territoire de la MRC, l'itinérance visible est en hausse, tout comme une précarité grandissante, selon les ressources présentes sur le terrain (Portrait de l'itinérance, 2025).

Le profil observé est majoritairement masculin, mais avec tout de même une présence de quelques femmes. La tranche d'âges des personnes rencontrées est majoritairement entre 20 à 49 ans. Il a toutefois été identifié des rencontres avec quelques jeunes de 10 à 19 ans, ce qui appelle une vigilance particulière. (Portrait du travail de rue, 2024-2025)

Les personnes rencontrées se heurtent à des obstacles imbriqués, où l'insécurité résidentielle et financière se combine souvent à l'isolement, à des ruptures de liens sociaux et à des parcours de vie fragilisés. Les besoins exprimés renvoient autant à l'accès aux ressources de base (se loger, se nourrir, se soigner) qu'à un soutien relationnel et à un accompagnement dans les démarches qui jalonnent le quotidien (santé, emploi, prestations, documents officiels). À cela s'ajoutent, des enjeux de cohabitation dans l'espace public et des risques associés à la consommation, qui exigent une approche de proximité et de réduction des méfaits.

Plusieurs constats préoccupants émergent du portrait, notamment le manque de logements abordables, la pénurie de milieux de vie adaptés pour les 35 à 50 ans, le financement insuffisant pour le travail de proximité, les ressources en santé mentale et en sécurité alimentaire, ainsi qu'une hausse de la détresse observée (Portrait de l'itinérance, 2025).

LES RESSOURCES EN ITINÉRANCE ET LEUR RÔLE

L'itinérance demeure un phénomène relativement récent dans la région, mais connaît une hausse notable depuis quelques années. Historiquement, une première travailleuse de proximité était présente sur le territoire de la MRC de Coaticook entre 2008 et 2010, et ce, par l'entremise du projet Mobilis'action 0-5 ans. Après cette période, elle est demeurée rattachée à la Maison de la famille. Par la suite, le premier travailleur de rue est entré en poste en 2010. Le programme a été, et demeure, rattaché à l'organisme L'Éveil, une ressource communautaire en santé mentale. Depuis 2023, l'équipe s'est élargie et compte désormais deux personnes travaillantes de rue. Cette bonification découle de l'augmentation de l'itinérance visible et des enjeux de cohabitation, qui ont mis en évidence la nécessité de renforcer la présence et l'accompagnement sur le territoire.

Les intervenant·e·s de rue jouent un rôle essentiel pour maintenir le lien avec des personnes parfois désaffiliées de leur réseau de soutien. Ils et elles offrent avant tout écoute, présence et relation d'aide, assurent le repérage et l'accompagnement vers les ressources appropriées (santé, logement, aide alimentaire, démarches administratives) et font de la médiation lorsqu'il y a des enjeux de cohabitation. Dans une approche de réduction des méfaits, ils et elles peuvent également distribuer du matériel (p. ex. articles d'hygiène, pansements, couvre-lits, produits de sécurité et de consommation plus sécuritaire) et informer sur les pratiques visant à réduire les risques.

Au-delà des contacts individuels, des activités collectives, comme une soupe populaire et des repas communautaires, sont organisées afin d'offrir un espace sécuritaire, accueillant et ouvert à tous, propice à la création de liens.

Dans un contexte où la crise du logement s'aggrave au Québec et alimente la progression de l'itinérance, visible et cachée, la présence des travailleur·euse·s de rue et des autres travailleur·euse·s de proximité demeure indispensable. Cela dit, bien que déterminant, ce rôle demeure une réponse palliative à une problématique structurelle, soit l'insuffisance de logements abordables et adaptés aux besoins réels des populations les plus prioritaires. Sans un accroissement de l'offre résidentielle adéquate et durable, l'intervention de proximité ne peut à elle seule endiguer la spirale de la précarité.

1.5

DIAGNOSTIC ET CONCLUSION

Les analyses réalisées jusqu'à présent ont permis de dresser un portrait complet du territoire de la MRC de Coaticook, en abordant les dynamiques démographiques, les caractéristiques du parc de logements et les écarts observés entre l'offre et la demande résidentielle. À partir de ces constats, un diagnostic territorial met en évidence les forces et les faiblesses du milieu, les besoins propres à différents groupes de population, ainsi que les opportunités à exploiter et les menaces à anticiper dans la poursuite de l'analyse des besoins en habitation.



Ville de Coaticook
Progrès de Coaticook (2025)

1.5.1 DIAGNOSTIC

Forces

- La MRC est caractérisée par une proportion relativement faible de personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement.
- La MRC dispose de plusieurs milieux de vie complets offrant divers services, bien que leur disponibilité varie selon les communautés locales.
- Le secteur agricole est fort et dynamique, impliquant un écosystème important de travailleurs et travailleuses à travers le territoire.
- Le revenu moyen après impôt est en augmentation plus rapide que la moyenne québécoise, et le profil de revenu est relativement homogène, avec un écart moyen-médian de 9,8 %, limitant certaines inégalités structurelles.
- La MRC dispose de logements sociaux et hors marché destinés à une diversité de populations, incluant les familles, les personnes de 50 ans et plus, et les personnes en situation de handicap.
- La MRC connaît un certain dynamisme sur le plan immobilier, avec dix projets résidentiels actuellement en développement, ce qui offre un potentiel de renouvellement et de diversification du parc résidentiel.

Faiblesses

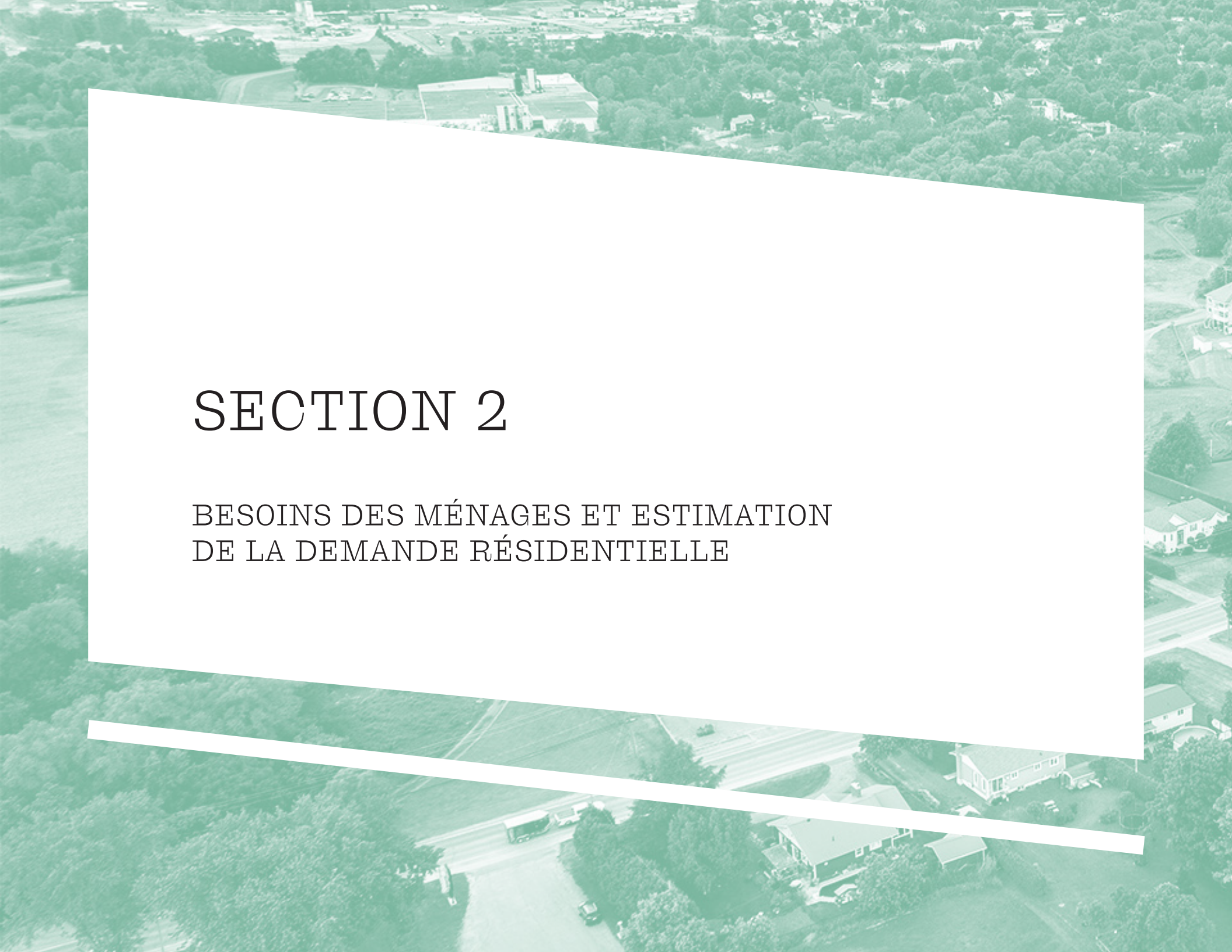
- L'offre de logements dans la MRC est limitée pour la population actuelle de Coaticook et pour les personnes souhaitant s'y installer.
- La disponibilité des logements est faible de façon générale, avec un taux d'inoccupation très bas, surtout pour les logements locatifs, et la disponibilité des logements de l'Office d'habitation est presque inexistante.
- L'offre de logements n'est pas toujours adaptée aux besoins des ménages, avec une forte proportion de grands logements alors que la majorité des ménages est de petite taille.
- Le manque de logements adaptés aux personnes en situation de handicap est une faiblesse notable, comme l'a montré la popularité du projet des Habitations Hestia.
- L'accès au logement pour les personnes aînées est limité, et l'offre abordable ne correspond pas toujours aux besoins spécifiques des aînés.
- Plus d'une personne sur dix (12,3 %) vit en situation de faible revenu, ce qui touche particulièrement les personnes aînées et certaines familles monoparentales.
- Les ménages locataires sont particulièrement vulnérables, avec une proportion importante consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement.
- Plusieurs secteurs des municipalités présentent une défavorisation matérielle et sociale importante, traduisant des vulnérabilités socio-économiques concentrées.
- La hausse des coûts des résidences entre 2020 et 2025 accentue la pression sur l'abordabilité et fragilise la stabilité résidentielle des ménages.
- La demande pour des secteurs résidentiels de faible densité rend certains projets de développement moins rentables et limite la densification des milieux de vie.
- La MRC comprend des zones d'îlots de chaleur, principalement dans les périmètres d'urbanisation de Coaticook et de Compton.

Opportunités

- Le milieu citoyen et communautaire est mobilisé et peut soutenir la concertation et la mise en œuvre de projets innovants en habitation.
- La MRC est bien positionnée à proximité de Sherbrooke et relativement proche de Montréal, ce qui offre un potentiel d'attraction pour de nouveaux ménages et pour le développement résidentiel.
- La proximité de plusieurs établissements d'enseignement supérieur offre un potentiel pour attirer une population étudiante et stimuler l'offre locative adaptée.
- Certains territoires de la MRC disposent d'espaces vacants raccordés aux réseaux d'aqueduc et d'égout, ce qui permet un potentiel de développement résidentiel futur.
- Plusieurs projets résidentiels sont en cours et certains secteurs sont envisagés pour le redéveloppement, offrant l'opportunité de diversifier le parc résidentiel et de mieux répondre aux besoins des différents types de ménages.

Menaces

- Le vieillissement de la population s'annonce davantage marqué dans la MRC qu'à l'échelle québécoise. Alors que près d'une personne sur quatre dans la MRC est âgée de 65 ans et plus, cette tendance s'accentuera dans les prochaines années.
- Le vieillissement anticipé entraîne un manque potentiel de logements adaptés pour les personnes aînées et des besoins accrus en services de proximité.
- D'ailleurs, la MRC compte une forte proportion de personnes vivant seules chez les 85 ans et plus, soulignant la vulnérabilité financière potentielle de ces ménages et les besoins d'une offre en logements adaptée.
- La croissance démographique de la MRC est limitée (+2,2 % depuis 2016) et l'évolution anticipée jusqu'en 2045 (+11,6 % ménages) demeure inférieure à celle de l'Estrie (+17,1 % ménages), limitant la dynamisation naturelle du marché du logement.
- La hausse continue du prix des logements fragilise la stabilité résidentielle et accroît la vulnérabilité financière des ménages.
- L'itinérance visible est en hausse dans la MRC, alors que les services disponibles pour les personnes sans domicile fixe sont peu nombreux.
- Les écarts salariaux et la défavorisation concentrée dans certains secteurs peuvent accentuer les inégalités et limiter l'accès au logement pour certains groupes de population.
- Le déséquilibre structurel entre la taille des logements et la composition des ménages peut limiter l'accès à un logement approprié pour les familles et les personnes seules.



SECTION 2

BESOINS DES MÉNAGES ET ESTIMATION DE LA DEMANDE RÉSIDENTIELLE



Comme indiqué dans le document d'accompagnement des Orientations gouvernementales en aménagement du territoire, cette section a pour premier objectif de préciser les besoins des ménages et les enjeux particuliers qui leur sont associés. Pour ce faire, une projection de la population sur le territoire a été réalisée. Par ailleurs, des groupes de discussion ont été organisés afin d'approfondir les enjeux peu documentés et de nuancer les constats issus de l'analyse quantitative.

Dans un second temps, l'analyse de l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle a été menée en trois étapes : l'évaluation des besoins actuels, la projection des besoins futurs, puis la traduction de ces résultats en cibles annuelles de développement résidentiel. Pour ajuster ces cibles, une analyse de la capacité d'accueil du territoire a été effectuée, portant à la fois sur les infrastructures municipales (aqueduc et égout) et sur le potentiel de développement des espaces constructibles résidentiels.

Les analyses présentées dans cette section visent à mieux cerner les besoins résidentiels actuels et futurs, ainsi qu'à évaluer le potentiel de développement du territoire, afin de constituer une base solide pour l'élaboration du plan d'action final.

2.1

BESOINS DES MÉNAGES ET ENJEUX PARTICULIERS

2.1.1 ÉVALUATION DE LA PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (ISQ)

Ces projections sont réalisées selon la méthode classique des composantes, dans un modèle multirégional détaillé. Des hypothèses sont formulées pour chacun des phénomènes : fécondité, mortalité et migration, en conformité avec celles des perspectives démographiques des régions administratives et des régions métropolitaines de Recensement publiées en juillet 2025. Autrement dit, les résultats de la somme des MRC d'une région administrative sont identiques à ceux publiés à l'échelle de cette région. Les hypothèses de projection de la mise à jour 2025 sont basées en grande partie sur celles de l'édition 2024. Certaines ont été ajustées pour tenir compte des données les plus récentes disponibles. Ces hypothèses sont issues de l'analyse des tendances récentes, des orientations gouvernementales actuelles, et de consultations auprès de spécialistes de différents domaines. (ISQ, 2024a et 2025e)

À noter que les projections démographiques de l'ISQ ne prennent pas en compte les contraintes d'aménagement et les paramètres économiques. Ainsi, les résultats ne doivent pas être interprétés comme des prévisions, mais simplement le résultat du prolongement de la tendance récente ou actuelle.

La population du territoire est appelée à évoluer et à croître au fil du temps. Afin de bien comprendre et d'estimer la demande résidentielle future, il est essentiel de s'appuyer sur les projections démographiques, qui constituent un outil central d'analyse.

Les projections des ménages permettent d'estimer la demande résidentielle associée aux logements, en tenant compte de l'évolution de la structure des ménages et de leur dynamique dans le temps.

De façon générale, l'estimation met de l'avant l'augmentation des ménages dans la MRC entre 2021 et 2045, avec une croissance de 11,6 %. En observant la variation des ménages pour chaque tranche d'âge, il apparaît que certaines sont appelées à augmenter considérablement, comme les ménages dont la personne repère est âgée de 75 ans et plus. En effet, ces deux tranches d'âge (75 à 84 ans et 85 ans et plus) représentent plus de la moitié de la variation à l'échelle de la MRC, avec une croissance marquée de presque 130 % pour les ménages dont la personne repère est âgée de 85 ans et plus. À l'inverse, certaines tranches d'âge connaissent une diminution entre 2021 et 2045, entre autres, les ménages dont la personne repère est âgée de 55 à 74 ans.

Parallèlement, les projections du nombre de personnes âgées de 75 ans et plus vivant en logement collectif permettent d'anticiper la demande future en place de logement collectif, notamment en lien avec le vieillissement de la population et les transitions résidentielles associées à cette tranche d'âge. La population de 75 ans et plus dans la MRC de Coaticook est appelée à augmenter de façon importante. En effet, elle connaît une croissance de 76,4 % entre 2021 et 2045.

À titre de référence, un logement collectif désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs.

Tableau 25. Projections démographiques des ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère

Scénario	Année	Total	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85 et +
Données estimées	2021	8 122	224	1 085	1 297	1 221	1 771	1 431	806	287
Référence (A2025)	2025	8 508	248	1 128	1 377	1 291	1 608	1 613	955	288
Référence (A2025)	2029	8 650	276	1 036	1 421	1 360	1 389	1 734	1 092	342
Référence (A2025)	2033	8 817	290	1 034	1 433	1 389	1 361	1 658	1 224	428
Référence (A2025)	2037	8 947	300	1 086	1 378	1 439	1 424	1 478	1 340	502
Référence (A2025)	2041	9 028	303	1 157	1 323	1 480	1 492	1 332	1 365	576
Référence (A2025)	2045	9 063	277	1 172	1 360	1 477	1 509	1 377	1 232	659
Variation 2045-2021	**n/a**	**941**	**53**	**87**	**63**	**256**	**- 262**	**- 54**	**426**	**372**
Proportion	**n/a**	**11.6%**	**23.7%**	**8.0%**	**4.9%**	**21.0%**	**-14.8%**	**-3.8%**	**52.9%**	**129.6%**

Source : ISQ, 2025A

De manière plus spécifique, la section portant sur l'estimation des besoins futurs (p. 138) présente en détail les dynamiques à l'œuvre ainsi que la méthodologie retenue, laquelle s'appuie directement sur ces projections.

Tableau 26. Projections démographiques des personnes âgées de 75 ans et plus

Scénario	Année	Nombre de personnes en logement collectifs de 75 ans et plus	Nombre de personnes de 75 ans et plus
Données estimées	2021	285	1 830
Référence (A2025)	2025	n.d.	2 067
Référence (A2025)	2029	n.d.	2 393
Référence (A2025)	2033	n.d.	2 756
Référence (A2025)	2037	n.d.	3 096
Référence (A2025)	2041	n.d.	3 281
Référence (A2025)	2045	n.d.	3 229
Variation 2045-2021	**n/a**	**n/a**	**1 399**
Proportion	**n/a**	**n/a**	**76.4%**

Source : ISQ, 2021B, 2021C, 2021E et 2021F

2.1.2 ÉVALUATION DES PARTICULARITÉS DU TERRITOIRE

Méthodologie

OBJECTIFS DES GROUPES DE DISCUSSION

Suite au diagnostic élaboré, les analyses statistiques se devaient d'être nuancées pour avoir une compréhension complète et détaillée des dynamiques du territoire. Pour ce faire, des analyses qualitatives, à travers des groupes de discussion, ont été menées.

Ces groupes de discussion avaient comme objectif de compléter l'analyse statistique par une compréhension fine des dynamiques locales en habitation. Ils visaient d'abord à nuancer et à contextualiser les constats issus des données quantitatives, en s'appuyant sur le vécu et l'expertise des acteurs du milieu. Cette approche a permis de faire ressortir des enjeux peu documentés, notamment en lien avec l'adéquation réelle de l'offre, les obstacles à l'accès et au maintien en logement, ainsi que certaines réalités émergentes ou spécifiques aux territoires ruraux et semi-ruraux.

La démarche avait également pour objectif de territorialiser les besoins en habitation, en distinguant les situations propres aux différentes municipalités et aux divers profils de ménages. Les échanges ont permis d'identifier les principaux points de tension actuels et de mieux comprendre les mécanismes à l'origine des désajustements observés entre l'offre et la demande.

Enfin, les groupes de discussion visaient à explorer les évolutions anticipées des besoins en logement à l'horizon 2045 et à dégager, de manière qualitative, les besoins jugés prioritaires par les acteurs locaux. Ces éléments constituent une base d'interprétation essentielle pour l'analyse des écarts et pour l'élaboration des pistes d'intervention présentées aux étapes subséquentes du mandat.

STRUCTURE DES GROUPES DE DISCUSSION

Au regard des objectifs établis pour les groupes de discussion, il a été choisi de mener un groupe de discussion pour aborder les enjeux de logement abordable et de qualité dans la MRC de Coaticook, et de mutualiser les groupes de discussion sur les populations spécifiques avec la MRC des Sources. Cinq groupes de discussion ont ainsi été menés pour la MRC de Coaticook :

Accès à un logement abordable et de qualité dans la MRC de Coaticook

Le portrait de la MRC de Coaticook révèle que l'accès à un logement abordable et de qualité constitue le principal enjeu en matière d'habitation. L'offre limitée en logements pour la population actuelle, l'inadéquation entre l'offre en logements et les besoins et la vulnérabilité de certaines populations sont autant de facteurs qui accentuent la pression sur le logement et qui pourront être exacerbés à travers l'augmentation anticipée de la population de 8 % d'ici 2045 à l'échelle de la MRC. En ce sens, la tenue du groupe de discussion a permis d'approfondir ces enjeux et de mieux comprendre les besoins spécifiques de la population.

Besoins en habitation des personnes aînées

Les besoins en habitation pour les personnes aînées sont le troisième enjeu souligné par le portrait de la MRC. Les personnes de 65 ans et plus représentant 22,4 % de la population dans la MRC de Coaticook, il s'agit d'un groupe de la population important qui devrait croître dans les prochaines années. En effet, les projections démographiques prévoient une augmentation de 76,4 % de la population âgée de 75 ans et plus d'ici 2045.

Besoins en habitation des travailleuses et travailleurs agricoles

Bien que la majorité du territoire de la MRC se situe en territoire agricole, l'information disponible demeure limitée quant aux difficultés rencontrées en matière d'habitation pour ces travailleuses et travailleurs agricoles. Alors que la proportion de la population travaillant dans le secteur agricole atteint 11,9 % dans la MRC de Coaticook (comparativement à seulement 2,0 % à l'échelle provinciale), cette population fait face à des défis grandissants.

Besoins en habitation pour la population étudiante

Les personnes étudiantes sont peu documentées à travers les données statistiques, mais occupent une place importante dans la dynamique du logement. Les jeunes de 15 à 24 ans représentent en effet près de 10 % de la population de la MRC, et plusieurs établissements d'enseignement postsecondaires sont présents sur le territoire de la MRC ou à proximité (Centre de formation professionnelle de Coaticook, Cégep de Granby, Cégep de Sherbrooke, Champlain Regional College, Université de Sherbrooke et Université Bishops).

Besoins et enjeux vécus dans les municipalités locales

Considérant que les municipalités locales sont en première ligne face aux enjeux liés à l'habitation, leur consultation dès le début du processus de diagnostic permet d'affiner la connaissance du territoire à l'échelle locale et de mieux comprendre les dynamiques propres à chaque milieu. Cette démarche vise à identifier les besoins et les enjeux spécifiques des populations résidant sur le territoire, à renforcer la collaboration entre les différentes échelles de gouvernance afin d'assurer la cohérence des actions, ainsi qu'à repérer les opportunités et les contraintes locales susceptibles d'influencer la planification en matière d'habitation.

SOMMAIRE DES GROUPES DE DISCUSSION TENUS POUR LA MRC DE COATICOOK

- Accès à un logement abordable et de qualité dans la MRC de Coaticook (26 novembre 2025, en personne)
- Besoins en habitation des personnes aînées (11 novembre 2025, en ligne)
- Besoins en habitation des travailleuses et travailleurs agricoles (19 novembre 2025, en ligne)
- Besoins en habitation pour la population étudiante (25 novembre 2025, en ligne)
- Besoins et enjeux vécus dans les municipalités locales (11 novembre 2025, en ligne)

DÉROULEMENT DES GROUPES DE DISCUSSION

Les groupes de discussion ont été animés selon une structure commune, afin d'assurer une comparabilité des échanges entre les différents profils de personnes participantes et les territoires concernés. Chaque rencontre a été conçue comme un espace de dialogue permettant de croiser les expertises, les expériences de terrain et les perceptions des personnes impliquées dans les enjeux d'habitation à l'échelle locale.

Les échanges se sont déroulés en trois temps. Une première séquence visait à dresser un portrait de la situation actuelle, en invitant les personnes participantes à décrire les réalités observées sur leur territoire et auprès des populations qu'elles côtoient. Cette étape a permis de faire émerger les principaux enjeux liés à l'accès, à l'abordabilité, à l'adéquation de l'offre et au maintien en logement, ainsi que les difficultés spécifiques rencontrées dans différents contextes municipaux.

Une deuxième séquence portait sur l'évolution des besoins en habitation. Les personnes participantes ont été amenées à réfléchir aux changements anticipés à l'horizon 2041, en tenant compte des dynamiques démographiques, économiques et territoriales propres aux MRC. Cette discussion a permis d'identifier les tendances perçues, les risques de déséquilibre à venir et les transformations susceptibles d'accentuer ou de modifier les enjeux actuels.

Enfin, une troisième séquence visait à faire ressortir les besoins jugés prioritaires et les principaux leviers à considérer pour répondre aux enjeux identifiés. Sans chercher à formuler des solutions définitives, cette étape a permis de dégager des pistes de réflexion, des conditions de réussite et des points de vigilance à prendre en compte pour la poursuite du diagnostic.

Tout au long des rencontres, l'animation a favorisé la participation de l'ensemble des personnes présentes et la mise en commun des points de vue, dans une perspective de compréhension partagée des réalités locales en habitation.

AVANTAGES ET LIMITES DE LA MÉTHODE

La démarche de groupes de discussion a permis d'enrichir le diagnostic en habitation par une compréhension qualitative des réalités locales, complémentaire à l'analyse quantitative. Elle a favorisé l'expression du vécu et de l'expertise des personnes participantes, permettant de nuancer les constats statistiques, de documenter des enjeux peu mesurables et de mieux comprendre les mécanismes à l'origine des désajustements observés entre l'offre et la demande de logements.

La structure commune des rencontres et la mutualisation des groupes pour les deux MRC ont constitué un avantage important. Cette approche a permis de croiser des points de vue issus de contextes territoriaux différents, d'identifier des enjeux partagés et de faire ressortir les spécificités locales dans une perspective comparative. Même lorsque le nombre de personnes participantes était restreint pour certains groupes, la diversité des expertises présentes et la mise en commun des échanges ont permis de générer des intrants riches et pertinents à chaque rencontre.

La démarche a également facilité l'identification des points de tension actuels, des besoins jugés prioritaires par les acteurs du milieu et des trajectoires d'évolution anticipées à l'horizon 2041. Elle a ainsi contribué à mieux territorialiser les enjeux d'habitation et à préparer les étapes subséquentes du diagnostic, notamment l'analyse des écarts et l'élaboration des pistes d'intervention.

Toutefois, cette méthode comporte certaines limites. D'abord, le nombre de personnes participantes selon les groupes ne permet pas de considérer les constats issus des discussions comme représentatifs de l'ensemble des populations concernées. Les résultats doivent donc être interprétés comme des enseignements qualitatifs, reflétant des perceptions, des expériences et des expertises situées. Par ailleurs, la mutualisation des groupes à l'échelle des deux MRC, bien qu'enrichissante, peut atténuer la visibilité de certaines réalités très spécifiques à une municipalité ou à un milieu particulier.

Ces limites ont été prises en compte dans l'analyse, notamment par un arrimage étroit avec les données quantitatives et par une lecture transversale des échanges, visant à dégager des tendances, des points de convergence et des enjeux structurants plutôt que des conclusions généralisables.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

En plus des résultats tirés des cinq groupes de discussion présentés précédemment, la présente section intègre certains intrants issus d'activités de consultation publique tenues à l'automne 2025 dans la municipalité de Compton. Regroupant une diversité de personnes de la communauté autour de plusieurs activités (tables thématiques, remue-méninges citoyens et sondage en ligne), ces consultations s'inscrivaient dans la démarche Habiter Compton demain, qui visait à discuter collectivement de l'avenir des terrains résidentiels, commerciaux et industriels encore disponibles. Il s'agissait donc d'un intrant complémentaire à celui des groupes de discussion.

Présentation des résultats

S'ÉTABLIR SUR LE TERRITOIRE

Parmi les discussions tenues, les personnes participantes ont à plusieurs reprises souligné que le manque d'offre, de même que l'inadéquation entre celle-ci et les besoins des ménages, compliquent l'établissement durable de la population sur le territoire.

Offre limitée et qualité du parc résidentiel

Selon les personnes consultées, l'offre de logements abordables dans la MRC de Coaticook est limitée. Les logements récemment construits se situent souvent au-delà de la capacité de payer de nombreux ménages, tandis que les logements accessibles financièrement présentent fréquemment des problèmes d'insalubrité ou de dégradation. Les personnes participantes soulignent que plusieurs logements considérés comme abordables selon les données du recensement nécessitent des réparations majeures, ce qui amène à nuancer les constats statistiques. La situation réelle de l'abordabilité serait ainsi plus préoccupante qu'il n'y paraît, particulièrement pour les ménages locataires, alors que les personnes propriétaires semblent moins touchées.

Les besoins exprimés concernent donc à la fois la quantité de logements abordables et leur qualité. Cette double pression accentue la vulnérabilité des personnes locataires et limite les options résidentielles pour plusieurs types de ménages.

Accès à la propriété et évolution des profils résidentiels

L'accès à la propriété représente un défi croissant sur le territoire, notamment pour les jeunes ménages. Selon les personnes participantes, la hausse des prix des maisons limite fortement l'accès à la propriété et réduit les possibilités de développement de modèles alternatifs à l'unifamilial. Le manque de diffusion et de compréhension des programmes d'aide à l'accession à la propriété est également soulevé comme un enjeu.

Les ménages locataires sont identifiés comme particulièrement vulnérables dans ce contexte. Une personne représentante de Saint-Malo souligne une hausse de la demande pour des logements locatifs, portée à la fois par des personnes aînées souhaitant quitter leur maison et par des jeunes familles ne désirant pas nécessairement devenir propriétaires. Or, l'offre de logements locatifs demeure limitée, ce qui accentue la pression sur le marché.

Les personnes participantes indiquent également que la demande en logements pour les familles est étroitement liée à la capacité des services et des infrastructures à soutenir le développement. Lors d'une consultation publique tenue à Compton, plusieurs inquiétudes ont été exprimées quant à la saturation de l'école, au manque de places en garderie, aux limites des réseaux d'eau et d'égouts et à la congestion routière aux heures de pointe. Une personne de Coaticook mentionne par ailleurs que le contexte économique et les tarifs influencent le développement des entreprises, ce qui a des répercussions sur la demande en logements, notamment ceux destinés à la main-d'œuvre.

Besoins spécifiques, attractivité et pressions émergentes

Les échanges font ressortir des besoins spécifiques peu couverts par l'offre actuelle, notamment en matière de logements meublés. Selon les personnes participantes, ce type de logement est particulièrement recherché par les travailleurs étrangers, les personnes étudiantes, les personnes fuyant une situation de violence ou vivant une séparation. Le manque de studios et de logements d'une chambre est également souligné.

Les changements climatiques constituent un enjeu transversal, avec la nécessité d'adapter les logements afin de limiter les îlots de chaleur et de tenir compte des zones inondables. Les personnes participantes expriment aussi des préoccupations liées au risque de gentrification, accentué par la proximité de Sherbrooke et l'attractivité croissante du territoire pour le télétravail. L'accès à des logements abordables est perçu comme un levier essentiel pour maintenir l'attractivité du territoire, notamment dans un contexte de rétention de la main-d'œuvre agricole.

Plusieurs personnes participantes insistent sur l'importance de favoriser une densification adaptée, permettant d'augmenter la capacité d'accueil tout en préservant le caractère rural et patrimonial des milieux. Toutefois, la mise en œuvre de programmes de rénovation représente un défi pour certaines municipalités, dont Coaticook, en raison d'un manque de ressources humaines et d'expertises. À Compton, des craintes ont été exprimées quant à une perte d'identité rurale, de tranquillité et d'esprit communautaire, advenant des développements jugés trop denses ou mal intégrés.

Défis propres à la relève agricole

La situation de la relève agricole occupe une place importante dans les discussions. Selon les personnes participantes, la disponibilité limitée de logements à proximité des terres agricoles, les freins réglementaires à la construction en zone agricole et les contraintes financières rendent l'installation particulièrement difficile. Le modèle traditionnel de la maison sur la terre demeure un idéal, mais apparaît de moins en moins accessible dans le contexte actuel de crise du logement et de hausse des coûts de production.

Tendances anticipées et pistes d'action

Selon les personnes consultées, les développements futurs devraient privilégier des formes de densification et des projets de logements collectifs de petite taille, au détriment de la construction de nouvelles maisons unifamiliales. Le logement hors marché est identifié comme une avenue structurante pour répondre aux enjeux d'abordabilité, en complément du marché privé.

Les pistes de solutions évoquées par les personnes participantes incluent le partage de ressources entre municipalités, l'adaptation des cadres réglementaires, le développement de logements accessoires ou bigénérationnels et le soutien à des modèles innovants d'accès à la propriété. Pour la relève agricole, des solutions spécifiques sont mises de l'avant, telles que la valorisation de bâtiments agricoles existants, le développement de hameaux agricoles, le partage d'infrastructures et le recours à des mécanismes comme la location-achat ou le bail emphytéotique.

Enfin, les personnes participantes insistent sur l'importance de consolider les ressources et expertises existantes dans la MRC, de renforcer la coordination entre les acteurs et de sensibiliser les municipalités à la pertinence du logement social et de la mixité des usages. L'atteinte d'une cible de 20 % de logements hors marché est perçue comme un objectif structurant pour répondre durablement aux besoins actuels et futurs, tout en préservant le caractère rural et patrimonial du territoire.

SE MAINTENIR MALGRÉ LA PRÉCARITÉ

À travers les enjeux de logements, les personnes vivant en situation de précarité sont particulièrement touchées. À cette vulnérabilité particulière devrait s'adresser une réponse dédiée, qui peut se décliner sur plusieurs aspects.

Besoins en logements supervisés et adaptés

Selon les personnes consultées, il existe un besoin important de logements supervisés pour les personnes en réinsertion ayant des besoins particuliers sur le plan cognitif ou de la santé mentale. À la connaissance des personnes participantes, aucun logement de ce type n'est actuellement disponible sur le territoire de la MRC de Coaticook. Cette absence limite les trajectoires de stabilisation résidentielle pour certaines populations qui ne peuvent accéder ni au logement régulier ni à des ressources institutionnelles plus lourdes.

Les personnes participantes soulignent également une insuffisance marquée de logements adaptés pour les personnes en situation de handicap physique et pour les personnes neurodivergentes. Elles précisent que les besoins de ces populations ne sont pas interchangeables : un logement conçu pour une personne ayant une limitation physique ne répond pas nécessairement aux besoins d'une personne vivant avec une neurodivergence. L'abordabilité de ces logements est par ailleurs identifiée comme une condition essentielle à leur accessibilité réelle.

Manque de logements d'urgence et de deuxième étape

Les personnes participantes identifient un manque de logements d'urgence sur le territoire, particulièrement pour les personnes à risque d'itinérance. Si des ressources existent pour les femmes victimes de violence, celles-ci sont rapidement saturées selon les personnes consultées. Les discussions font ressortir l'importance de répartir les logements d'urgence sur l'ensemble du territoire et de les localiser à proximité des noyaux urbains, afin de faciliter l'accès aux services et la mobilité.

Le manque de logements de deuxième étape est également mis en évidence. Après un séjour en logement d'urgence, plusieurs personnes se retrouvent sans solution de relogement, ce qui fragilise leur parcours résidentiel. Ce constat est étroitement lié au besoin de logements meublés, jugés essentiels pour assurer une transition vers un logement stable. Les personnes participantes mentionnent également une offre limitée de logements locatifs adaptés aux familles nombreuses à faible revenu.

Contraintes territoriales et limites des modèles existants

Selon les personnes consultées, les petites municipalités rurales de la MRC font face à des contraintes structurelles qui influencent l'évolution de l'offre de logements. Les modèles standards de logements préfabriqués ou les projets de grande envergure portés par certains OBNL ou promoteurs privés sont souvent mal adaptés aux réalités locales. Les coûts de construction et les programmes de subvention sont généralement calibrés pour des immeubles de plus grande taille, ce qui complique la mise en œuvre de projets à échelle humaine.

Ces limites ont des effets directs sur la capacité d'offrir des logements abordables et sur le maintien des populations prioritaires dans leur milieu. Certaines communautés, comme Dixville, sont citées en exemple : selon les personnes participantes, des projets de 24 logements peuvent soulever des enjeux d'acceptabilité sociale, alors que des projets de 6 à 8 logements par immeuble s'intègrent plus facilement au tissu local.

Pistes de solutions pour une offre mieux adaptée

Les personnes participantes identifient le logement hors marché comme un levier structurant pour répondre aux besoins des populations en situation de précarité. Des initiatives comme celles portées par l'OBNL L'Entrée sont citées comme des exemples de modèles capables de rejoindre des clientèles souvent exclues du marché privé. Le développement de l'accès à la propriété et de certains projets privés est également perçu comme un moyen indirect de libérer des logements locatifs existants.

Les personnes consultées soulignent toutefois la nécessité de financements plus flexibles et mieux adaptés au contexte rural. Les programmes actuels, dont le PHAQ, sont jugés peu accessibles ou difficilement modulables pour répondre aux besoins spécifiques des petites municipalités. Le renforcement des ressources humaines locales apparaît également comme un enjeu central : peu d'organismes spécialisés en habitation sont présents sur le territoire, et celui-ci est perçu comme moins attractif pour des OBNL habitués à intervenir en milieu urbain.

Dans ce contexte, les personnes participantes suggèrent de favoriser la construction de logements de petite échelle, mieux alignés avec les capacités financières et les besoins des municipalités rurales. Elles mentionnent aussi l'importance de soutenir la mixité fonctionnelle au sein des projets résidentiels et de mettre à disposition des outils réglementaires facilitant sa mise en œuvre.

Renforcement du tissu communautaire et coordination des acteurs

Selon les personnes participantes, le développement du réseau communautaire constitue une condition clé pour planifier et porter des projets en habitation capables de répondre aux besoins locaux. Des partenariats et échanges existent déjà, notamment avec des organisations comme L'Équerre. Ces collaborations permettent d'explorer des solutions de propriétés alternatives, dont le bail emphytéotique, afin de faciliter l'accès à des logements adaptés.

Les personnes consultées jugent également essentiel de mettre en place des mesures visant à protéger les logements abordables existants et à limiter les rénos-évictions. La diversification de l'offre, par le développement de petits logements et de logements familiaux, est perçue comme un levier pour mieux répondre à la diversité des situations de précarité présentes sur le territoire.

VIEILLIR SUR PLACE

De façon générale, les discussions portant sur les trajectoires des personnes aînées ont permis de valider les informations ressorties dans l'analyse statistique, mais aussi de mettre l'accent sur le besoin des personnes aînées de pouvoir rester dans leur milieu et y vieillir, que ce soit dans leur logement ou en leur offrant une offre de logement adéquate à proximité.

Besoins spécifiques des personnes aînées

Selon les personnes consultées, les besoins en logement des personnes aînées concernent surtout celles de 75 ans et plus, parfois même 85 ans et plus, plutôt que la tranche 65 ans et plus. Les personnes entrant dans les résidences ont par exemple souvent 78 ou 79 ans, selon une personne participante. Le manque de logements adaptés aux personnes en situation de handicap est également souligné : une personne de Coaticook note que le HLM de Coaticook présente de nombreux logements vacants au deuxième étage, car les besoins d'accessibilité des personnes aînées ne sont pas comblés.

Les personnes participantes insistent sur la nécessité de logements accessibles universellement, particulièrement pour les personnes aînées, et notent que les besoins augmentent avec le vieillissement de la population, certains pouvant être attirés par les grands centres comme Coaticook.

Information, accompagnement et enjeux de mobilité

Les personnes participantes mettent en évidence un manque d'information et d'accompagnement pour aider les personnes aînées à identifier des logements correspondant à leur condition et à leurs besoins évolutifs. Cette lacune complique les transitions résidentielles et peut retarder l'accès à des milieux de vie mieux adaptés.

Les enjeux de mobilité sont également centraux. Selon les personnes consultées, l'absence ou l'insuffisance de transport constitue un frein important, tant pour l'accès à certains logements que pour le maintien de l'autonomie des personnes aînées et des personnes en situation de handicap. Cette contrainte limite l'ancrage territorial et accentue la dépendance envers les proches ou les services formels.

Services et continuité d'habitation

De nouveaux enjeux émergent, notamment l'ouverture prochaine de chambres de convalescence à la résidence de personnes aînées Boiscastel, qui ne suffira pas à répondre à l'ensemble des besoins. Les services de maintien à domicile sont difficiles à trouver, parfois coûteux et insuffisants, ce qui pousse certaines personnes à intégrer des résidences plus tôt que souhaité. Le manque de personnel pour l'aide à domicile accentue cette situation et crée une pression sur les familles. La personne aînée peut ainsi se retrouver contrainte d'adapter son logement ou de déménager, parfois malgré son souhait de rester autonome.

D'autre part, la rareté de l'offre de logements adaptés aux personnes aînées sur le territoire les amène souvent à demeurer plus longtemps dans des logements trop grands et qui ne correspondent plus à leurs besoins. En favorisant une meilleure adéquation entre les besoins des personnes aînées et l'offre résidentielle, cela peut avoir un effet d'entraînement sur le marché de l'habitation, notamment en libérant des logements pour des ménages de plus grande taille.

Les personnes participantes soulignent l'importance de favoriser un continuum d'habitation tenant compte des revenus, des niveaux d'autonomie, des désirs et des besoins des personnes aînées. Ce continuum inclut la maison autonome, le logement ou RPA de catégorie 1-2 (autonome), le RPA de catégorie 3-4 (semi-autonome, avec infirmiers sur place) et l'hébergement avec soins publics, comme le RI ou le CHSLD. Les résidences évolutives, proposant plusieurs types de logements et de chambres dans un même milieu de vie, sont perçues comme une solution pertinente pour répondre aux besoins diversifiés des personnes aînées.

Priorités identifiées par les personnes participantes

L'abordabilité ressort comme un enjeu central. Les personnes participantes recommandent de favoriser une offre de logements abordables sur le territoire, notamment par une mixité entre logements portés par des OBNL et des initiatives privées, afin de soutenir les personnes sans coussin financier.

Les services constituent un autre axe prioritaire : maintenir l'offre locative de chambres et de petites unités dans les RPA de catégories 3 et 4, renforcer l'aide à domicile pour permettre aux personnes aînées de demeurer chez elles plus longtemps, et soutenir les personnes intervenantes du milieu ainsi que les acteurs privés qui offrent ces services. De plus, L'Aide à domicile MRC de Coaticook mentionne qu'elle a une longue liste d'attente au niveau des besoins en ménage et que le défi est le recrutement de personnel adéquat

Pistes de solutions et stratégies à privilégier

Plusieurs pistes de solutions émergent des discussions. Les personnes participantes recommandent d'accompagner les entrepreneurs privés qui maintiennent des services de proximité, d'ajuster les soutiens économiques aux réalités des petites RPA en milieu rural et de favoriser la création de milieux de vie mixtes encourageant la cohabitation intergénérationnelle. Le développement de logements adaptés aux personnes vivant avec des troubles neurocognitifs est également identifié comme un besoin croissant.

La collaboration et la coordination entre les acteurs du territoire sont jugées essentielles. Selon les personnes participantes, il est important de pouvoir tester des initiatives issues du milieu, d'améliorer le partage de l'information entre partenaires et de clarifier les droits des personnes résidentes, souvent perçus comme complexes ou opaques.

Parmi les priorités les plus élevées, les personnes participantes insistent sur la nécessité d'un meilleur partage de l'information afin de permettre des interventions rapides lorsque des RPA rencontrent des difficultés. Le maintien de l'offre locative de chambres et de petites unités dans les RPA de catégories 3 et 4 est également considéré comme un levier clé pour préserver le continuum d'habitation et permettre aux personnes aînées de rester dans leur communauté le plus longtemps possible. À plus long terme, ces stratégies pourraient aussi contribuer à libérer des maisons, facilitant l'installation d'autres personnes aînées ou de familles et soutenant la vitalité des milieux de vie de la MRC de Coaticook.

SE LOGER TEMPORAIREMENT

Les discussions ont permis de nuancer les enjeux liés au logement temporaire en montrant que les besoins concernent non seulement les travailleuses et travailleurs agricoles, mais également les personnes étudiantes.

Des parcours étudiants marqués par l'urgence et la diversité des besoins

Selon les personnes consultées, la population étudiante, en particulier celle fréquentant les centres de formation professionnelle, fait face à des contraintes spécifiques. Le mode d'admission en continu oblige souvent à trouver un logement en très peu de temps, parfois en quelques semaines seulement, ce qui complique la planification et accentue la précarité résidentielle.

Les centres de formation accueillent des personnes étudiantes provenant de l'ensemble de la région et, dans certains cas, de l'extérieur de la MRC. Cette diversité génère des besoins variés : des personnes hébergées temporairement chez des proches, des jeunes quittant pour la première fois le domicile familial et nécessitant des logements meublés avec électroménagers, ainsi que des parents retournant aux études, notamment dans le cadre de formations agricoles propres au territoire de Coaticook, qui requièrent des logements adaptés aux familles. Selon les personnes participantes, l'absence de subventions spécifiques pour la construction de logements étudiants fait en sorte que ces besoins sont peu pris en compte par le ministère de l'Éducation.

Une offre privée peu accessible et peu adaptée

La difficulté d'accès au parc locatif privé accentue ces enjeux. Selon les personnes rencontrées, certaines personnes propriétaires se montrent réticentes à louer à des personnes étudiantes, invoquant des préjugés, l'instabilité des revenus ou l'absence de cote de crédit. L'offre existante est jugée peu adaptée : peu de studios ou de logements d'une chambre sont disponibles, tandis que l'offre se concentre davantage sur des logements de grande taille ou des colocations de trois chambres et plus, qui ne correspondent pas aux besoins réels des personnes étudiantes.

Le manque général de logements sur le territoire de la MRC de Coaticook amplifie cette situation et limite les possibilités de solutions à court terme pour les personnes en situation de logement temporaire.

Pression accrue liée aux travailleuses et travailleurs étrangers temporaires

L'augmentation du recours aux travailleuses et travailleurs agricoles temporaires exerce également une pression importante sur l'offre de logements. Selon les personnes consultées, la durée d'occupation varie considérablement selon les types d'entreprises : certaines personnes employées en serre sont présentes à l'année, tandis que d'autres ne séjournent que pour de courtes périodes saisonnières. Cette rotation rapide rend les logements coûteux à exploiter, notamment lorsqu'ils doivent demeurer vacants une partie de l'année.

Plusieurs maisons existantes nécessitent des travaux importants pour répondre aux normes en vigueur, et leur entretien représente un défi pour les personnes employeuses. Les exigences réglementaires, telles que la distance minimale entre les lits, la présence d'équipements obligatoires ou la fréquence des inspections annuelles, compliquent la mise à disposition de logements. Ces normes proviendraient des compagnies qui font le recrutement des personnes travailleuses, soit les entreprises de placement. Selon les personnes participantes, ces contraintes peuvent créer un déséquilibre entre les conditions de logement offertes aux personnes propriétaires et celles proposées aux travailleuses et travailleurs temporaires.

Évolutions récentes et incertitudes quant aux besoins futurs

Les besoins en logement temporaire ont évolué au cours des dernières années. Selon les personnes consultées, la période pandémique a notamment rendu plus visible l'itinérance étudiante. Il demeure toutefois difficile de projeter les besoins futurs, particulièrement pour les centres de formation professionnelle dont les effectifs fluctuent de manière cyclique.

Le projet du CIAgricole prévoit le développement d'une nouvelle offre de formation et d'hébergement, incluant deux bâtiments institutionnels pour le CRIFA ainsi que pour la formation universitaire et collégiale, de même que des phases de construction de logements destinés aux personnes étudiantes et aux travailleuses et travailleurs étrangers. Bien que ces initiatives puissent répondre à une partie des besoins, leur effet sur l'offre globale du territoire reste à nuancer. Selon les personnes participantes, la demande pour des logements « réguliers » persiste et les taux d'inoccupation demeurent variables.

Priorités dégagées par les personnes participantes

Trois priorités ressortent des échanges : la quantité de logements disponibles, l'abordabilité pour des clientèles disposant de ressources financières limitées et la proximité des lieux d'étude ou de travail afin de réduire les déplacements, limiter le décrochage et faciliter la vie quotidienne. Même si plusieurs personnes étudiantes possèdent un véhicule, la distance demeure un facteur déterminant pour l'accessibilité et l'intégration au milieu de vie.

Pistes de solutions évoquées

Plusieurs pistes de solutions sont proposées par les personnes participantes. Le développement de logements communautaires pour la relève agricole et les travailleuses et travailleurs étrangers est évoqué, permettant de loger plusieurs ménages sur un même terrain et de mutualiser certaines ressources en fonction des périodes d'activité. La création de maisons pour travailleuses et travailleurs par ferme, incluant la possibilité d'y loger des familles, est également envisagée.

Selon les personnes consultées, un assouplissement des règles de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles appliquées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) et de certaines procédures administratives pourrait faciliter l'implantation de ces solutions. Enfin, l'offre de logements à proximité des lieux de production et des établissements de formation est considérée comme essentielle pour soutenir la mobilité, la rétention et l'ancrage des personnes en situation de logement temporaire sur le territoire agricole et dans les noyaux villageois de la MRC de Coaticook.

OFFRIR UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX ENJEUX SOULEVÉS

À travers l'ensemble des discussions tenues, il est apparu évident que les municipalités font face à des défis particuliers qui dictent parfois la réponse qui peut être offerte à certains enjeux. Adresser ces cadres permet d'offrir un regard plus complet sur les constats et jeter les bases de solutions structurantes pour les suites.

Des pressions financières qui limitent la capacité d'intervention

Selon les personnes consultées, les municipalités font face à une pression financière importante lorsqu'il s'agit de soutenir le développement de logements sociaux et abordables. Malgré l'ampleur des besoins identifiés sur le territoire, les capacités financières municipales demeurent limitées, ce qui restreint leur marge de manœuvre. Cette situation est accentuée par le fait que certaines typologies de petite échelle, notamment les immeubles de 4 à 6 logements, sont généralement moins favorisées par les programmes de subvention actuels. Selon les personnes participantes, cette lacune complique la mise en œuvre de projets mieux adaptés au contexte rural et aux capacités d'absorption des municipalités de plus petite taille.

Accès aux terrains et nécessité d'un cadre réglementaire cohérent

L'accès à des espaces constructibles résidentiels est identifié comme un enjeu central. Selon les personnes participantes, bien que certains terrains soient disponibles, plusieurs ne peuvent être développés à des fins résidentielles en raison de l'absence de services, de contraintes liées aux infrastructures ou de limites imposées par le cadre réglementaire, notamment le zonage agricole et les règles de planification en vigueur.

La coordination à l'échelle de la MRC est jugée essentielle, puisque les demandes de modification de zonage ou de dézonage agricole dépassent souvent le cadre d'une seule municipalité. En effet, depuis l'adoption du projet de loi 103, seules les MRC peuvent porter les demandes d'exclusion à la zone agricole auprès de la CPTAQ. Un cadre réglementaire clair, souple et cohérent est perçu comme un levier clé pour accompagner le développement résidentiel et permettre, lorsque pertinent, une expansion mesurée des périmètres urbains, en adéquation avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

En effet, selon les personnes consultées, les projections de développement résidentiel sur le territoire de la MRC de Coaticook sont fortement influencées par le potentiel des infrastructures existantes. Certaines municipalités ne disposent pas d'infrastructures en eau suffisantes, ce qui limite de façon importante la possibilité d'augmenter l'offre de logements à court et moyen terme. Cette contrainte structurelle est perçue comme un facteur déterminant dans la capacité réelle d'accueil de nouvelles populations, malgré la présence d'une demande.

Concilier développement résidentiel et intégration patrimoniale

Les personnes participantes soulignent l'importance de préserver le patrimoine bâti et le caractère des noyaux villageois tout en diversifiant l'offre résidentielle. L'acquisition et la mise en valeur de maisons patrimoniales ou de bâtiments cossus existants sont perçues comme des opportunités, à condition que les projets soient bien intégrés au tissu urbain et respectueux de l'identité locale.

Dans cette perspective, les logements accessoires et les formules bigénérationnelles sont mentionnés comme des options appelées à prendre davantage d'importance dans les prochaines années. Ces typologies permettent, selon les personnes consultées, de répondre à des besoins intergénérationnels, de densifier de manière douce et de diversifier l'offre sans transformer radicalement les milieux de vie.

Miser sur le logement hors marché pour renforcer l'abordabilité

L'accès à des logements abordables demeure une priorité transversale. Selon les personnes consultées, le recours accru au logement hors marché représente une avenue structurante, en complément au développement privé. Cette approche inclut notamment le développement de logements par des OBNL, la mise en place de promoteurs immobiliers collectifs ou encore l'acquisition de logements existants afin de les soustraire à la spéculation.

Les personnes participantes insistent sur l'importance d'éviter la mise en concurrence entre logements sociaux, abordables et réguliers. La

mixité des typologies et des statuts d'occupation au sein d'un même projet est perçue comme un moyen de favoriser l'inclusion sociale, la stabilité résidentielle et la vitalité des milieux de vie sur le territoire de la MRC de Coaticook.

Soutenir les municipalités et structurer les projets communautaires

Le partage des ressources entre municipalités est identifié comme une piste prioritaire, notamment par la mutualisation de compétences spécialisées, telles que des chargées ou chargés de projet en habitation, afin de soutenir les municipalités disposant de ressources humaines limitées. Selon les personnes participantes, la réglementation devrait également évoluer pour mieux soutenir les intentions de développement et faciliter la mise en œuvre de projets porteurs pour la communauté.

Parmi les leviers jugés prioritaires figurent le développement de logements accessoires ou bigénérationnels, l'assouplissement du zonage lorsque pertinent et l'élaboration d'une vision concertée du territoire. Des initiatives innovantes, comme des coopératives d'habitation pour les personnes aînées ou des projets collectifs de logements abordables, sont également évoquées comme des moyens de répondre aux besoins diversifiés tout en maximisant les retombées sociales pour l'ensemble de la MRC de Coaticook.

D'autre part, la centralisation des compétences en habitation à l'échelle de la MRC est une piste nommée comme étant prometteuse. Ceci permettrait notamment la contribution financière du milieu à l'échelle de la MRC lors du soutien de projets sociaux, abordables ou hors marché, de même qu'une gestion centralisée des demandes de PSL privés.

Conclusion

Les personnes participantes aux groupes de discussion soulignent que le territoire fait face à une diversité de besoins en logement qui ne se résument pas aux constats quantitatifs. L'accès à des logements abordables et de qualité demeure un enjeu majeur pour toutes les populations, qu'il s'agisse de jeunes adultes souhaitant s'établir, de familles, de personnes aînées ou de travailleurs temporaires. La disponibilité de logements locatifs, l'entretien des bâtiments existants et l'adaptation aux changements climatiques sont des préoccupations récurrentes, tout comme l'accès à la propriété, particulièrement pour la relève agricole et les jeunes ménages.

Certaines populations plus vulnérables rencontrent des obstacles spécifiques. Les personnes en situation de handicap physique ou neurodivergentes, celles à risque d'itinérance ou en réinsertion, et les personnes aînées nécessitent des logements adaptés, accessibles et sécuritaires. Les besoins vont au-delà de la simple disponibilité : ils incluent des services d'accompagnement, l'accès au transport, des logements supervisés, de l'aide à domicile et un continuum d'habitation qui tient compte des niveaux d'autonomie, des revenus et des désirs des personnes concernées.

La population temporaire, notamment les étudiants et les travailleurs étrangers, fait face à des contraintes particulières liées à la rapidité d'occupation des logements, à l'abordabilité, à l'adaptation des logements aux normes et à la proximité des lieux d'étude ou de travail. Les personnes participantes insistent sur la nécessité de solutions flexibles et communautaires, permettant la mutualisation des ressources et la création de logements adaptés aux besoins saisonniers ou spécifiques de ces populations.

Pour l'ensemble du territoire, la disponibilité des espaces constructibles résidentiels et l'adaptation des cadres réglementaires sont des enjeux clés. Les municipalités, confrontées à des ressources limitées, doivent pouvoir s'appuyer sur des outils adaptés, un soutien intermunicipal et des politiques concertées pour développer des logements sociaux, abordables et diversifiés. Les logements accessoires, bigénérationnels ou hors marché sont perçus comme des leviers importants pour répondre à la diversité des besoins et favoriser la mixité sociale.

Enfin, les pistes de solutions identifiées convergent vers des approches intégrées et innovantes : densification maîtrisée, mixité des usages, soutien aux initiatives communautaires, adaptation des infrastructures et des réglementations, et mobilisation des ressources existantes. Ces mesures visent à assurer non seulement l'accès au logement pour toutes et tous, mais aussi la vitalité, l'attractivité et la cohésion des communautés sur le territoire.

2.2

ÉCART ENTRE LES BESOINS DES MÉNAGES ET L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

2.2.1 ÉVALUATION DES BESOINS ACTUELS

Constats et évaluation des besoins par municipalité

La croissance de la population et des ménages sur le territoire entraîne des besoins différenciés en matière d'habitation. Dans ce contexte, il apparaît pertinent d'établir une synthèse permettant de dégager les caractéristiques propres à chaque municipalité de la MRC, afin de mieux comprendre les dynamiques territoriales et d'adapter les interventions aux réalités locales. Il s'agit par ailleurs d'une exigence de la quatrième orientation gouvernementale.

Afin de dresser un portrait des besoins sur le territoire, une fiche récapitulative a été réalisée pour chacune des municipalités, accompagnée d'un tableau portant sur les indicateurs en matière de logement et le potentiel de développement du territoire. Cette section vise à mettre en lumière les besoins actuels en logement propres à chaque municipalité. Pour ce faire, les faits saillants des analyses précédentes ont été extraits et adaptés à l'échelle municipale.

Les données liées aux indicateurs de logement, notamment en matière d'abordabilité, de qualité et de taille des logements, ont été analysées spécifiquement pour chaque municipalité. Une attention particulière a également été portée aux groupes en situation de vulnérabilité faisant face à des besoins impérieux, afin d'offrir un portrait plus précis des populations concernées. Considérant l'importance des enjeux pour les personnes aînées, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus, de même que celles en situation de faible revenu, est également présenté, ces groupes étant particulièrement à risque de précarité dans un contexte de hausse de la valeur des logements.

Il convient toutefois de préciser que les données les plus récentes utilisées proviennent du dernier recensement, dont les données ont été collectées en 2020. **Étant donné que celui-ci remonte à cinq ans et que la crise du logement s'est accentuée au cours des dernières années, les besoins actuels pourraient être plus importants que ceux présentés dans ce portrait.**

Enfin, à titre informatif, les besoins actuels sont indiqués **en gras** dans les tableaux de la section 2.2.1, tandis que les besoins les plus prononcés par rapport à la MRC sont signalés en jaune.

NOTES CONCERNANT LES TABLEAUX DE LA SECTION 2.2.1

* Les variations dans les totaux sont une résultante normale issue des arrondissements réalisés par Statistique Canada (2021a)

** À noter que les données les plus récentes ont été recueillies en 2020 et publiées dans le cadre du Recensement de 2021. Dans ce contexte, comme la crise du logement s'est accentuée au cours des dernières années, il est possible que les besoins actuels soient encore plus importants.

Barnston-Ouest

Barnston-Ouest est une petite municipalité à caractère rural comptant 546 personnes réparties dans 220 ménages. Son profil résidentiel est largement dominé par la propriété occupante, ce qui laisse présager un marché locatif plus limité. La population y est tout de même relativement jeune, avec un âge moyen légèrement inférieur à la moyenne de la MRC. La majorité des ménages est composée d'une ou deux personnes, même si la majorité des familles comprend des enfants.

Sur le plan économique, Barnston-Ouest se démarque par un revenu moyen après impôt d'environ 41 200 $, nettement supérieur à la moyenne de la MRC (36 440 $). Cette situation se reflète également dans son marché immobilier, où la valeur moyenne des propriétés atteint 420 000 $, soit de loin la plus élevée de la MRC. Bien que cette valeur témoigne de l'attractivité du territoire, elle peut également constituer un frein à l'accession à la propriété pour les nouveaux ménages. Les frais de logements mensuels moyens des locataires sont de loin les plus élevés de la MRC, soit 960 $ à Barnston-Ouest comparativement à une moyenne de 667 $ pour la MRC. Notons également que la municipalité affiche les écarts de salaires les plus importants du territoire, avec une différence de 37,3 % entre le revenu moyen et le revenu médian et qu'on y retrouve une forte concentration de personnes en situation de faible revenu, ce qui confirme les disparités présentes à travers la population.

L'enjeu de l'abordabilité du parc résidentiel est important à Barnston-Ouest, auquel s'ajoute également l'enjeu de qualité du parc résidentiel. Le quart des ménages (25 %) présente au moins un indicateur de vulnérabilité lié au logement, une proportion nettement supérieure à celle de la MRC (17,6 %). Cette situation s'explique principalement par la forte proportion de logements nécessitant des réparations majeures (11,4 % des ménages, comparativement à 5,8 % dans la MRC) et par la forte proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour leur logement (11,4 % des ménages, comparativement à 9,2 % dans la MRC). Les enjeux de taille des logements sont en revanche absents selon les données du dernier recensement, ce qui suggère que l'offre est généralement adaptée à la composition des ménages.

Même si aucun ménage n'est identifié comme ayant des besoins impérieux en matière de logement selon les données du recensement, certains indicateurs témoignent d'une certaine vulnérabilité socioéconomique. Les personnes aînées représentent près de 22 % de la population et une proportion relativement élevée d'entre elles vit en situation de faible revenu (7,3 %, comparativement à 4,7 % dans la MRC). Cette réalité pourrait accentuer les besoins en logements abordables ou adaptés au vieillissement au cours des prochaines années.

Ainsi, Barnston-Ouest se distingue par les défis liés à l'abordabilité et à la rénovation du parc résidentiel existant. La très faible diversité de l'offre résidentielle laisse toutefois entrevoir un besoin de développer des logements accessibles et de petite taille afin de répondre aux besoins des ménages qui ne souhaitent ou ne peuvent accéder à la propriété.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 141 907
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 3,1 (secteur Way's Mills) et 1,6 (secteur Kingscroft)
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,05

Tableau 27. Évaluation des besoins actuels Barnston-Ouest

	MRC de Coaticook		Barnston-Ouest		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**220**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**55**	25,0%	+7,4
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**25**	11,4%	+2,2
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**25**	11,4%	+5,5
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	0	0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	546		
Personnes aînées	4 245	22,5%	120	22,0%	-0,5
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**40**	7,3%	+2,6
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Coaticook

La Ville de Coaticook constitue le principal pôle résidentiel de la MRC, regroupant près de la moitié de sa population avec 8 867 personnes et 4 025 ménages. Son parc résidentiel est plus diversifié que dans les autres municipalités, notamment grâce à une offre locative plus importante. Cette diversité favorise l'accueil de différents profils de ménages, mais les besoins en logement y demeurent également plus nombreux.

Le revenu moyen après impôt s'établit à 35 760 $, légèrement sous la moyenne de la MRC (36 440 $), tandis que la valeur moyenne des propriétés atteint 242 400 $, également légèrement inférieure à la moyenne régionale (249 400 $). Les frais mensuels des locataires sont similaires dans la ville de Coaticook (660 $) qu'à l'échelle de la MRC (667 $). Cette accessibilité relative favorise l'établissement de nouveaux ménages, mais les pressions sur le marché locatif demeurent importantes en raison du rôle de pôle de services exercé par la ville.

Dans l'ensemble, les indicateurs de logement sont comparables, voire légèrement plus favorables que la moyenne de la MRC. La proportion de ménages présentant au moins un enjeu lié au logement (15,7 %) est inférieure à celle observée à l'échelle de la MRC (17,6 %). Les besoins concernent principalement l'abordabilité : 390 ménages (9,7 %) consacrent plus de 30 % de ses revenus aux frais de logement, alors que 25 ménages supplémentaires (0,6 %) vivent le double enjeu de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement en plus de vivre dans un logement nécessitant des réparations majeures. Les problèmes liés à l'état du parc immobilier sont toutefois relativement moins présents qu'à l'échelle de la MRC.

Malgré ce portrait globalement favorable, la Ville concentre le plus grand nombre de ménages vulnérables en raison de son poids démographique. On y dénombre 40 ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, dont l'ensemble est composé de ménages locataires. Les personnes aînées représentent plus du quart de la population (26,2 %), une proportion supérieure à la moyenne de la MRC, et 500 d'entre elles (5,6 %) vivent en situation de faible revenu, ce qui représente une proportion supérieure à celle de la MRC (4,7 %). La ville se distingue également par la plus grande concentration de logements sociaux de la MRC.

La défavorisation sociale et matérielle est concentrée dans certains secteurs de la ville, traduisant des vulnérabilités multidimensionnelles en matière de revenus, de logement et d'accès aux ressources. Le faible taux d'inoccupation (0,6 %) limite l'accès à de nouveaux logements, alors que plusieurs projets immobiliers résidentiels et possibilités de redéveloppement existent, notamment dans des secteurs situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation actuel. Ces opportunités offrent des perspectives pour diversifier le parc résidentiel, améliorer l'abordabilité et soutenir la mixité sociale.

Au niveau de l'aménagement du territoire, la ville comporte plusieurs zones minéralisées qui apparaissent comme étant des îlots de chaleur importants à l'échelle de la MRC.

La Ville de Coaticook devra ainsi poursuivre les efforts visant à développer une offre de logements abordables, particulièrement pour les personnes locataires, les personnes seules et les aînés. Son rôle de principal centre de services de la MRC en fait un territoire stratégique pour la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux, abordables et adaptés aux besoins d'une population vieillissante.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 354 875
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 11,7 (secteur principal), 5,1 (secteur Barnston) et 1,7 (secteur Barford)
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,08

Tableau 28. Évaluation des besoins actuels Coaticook

	MRC de Coaticook		Ville de Coaticook		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**4 025**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**630**	15,7%	-1,9
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**390**	9,7%	+0,5
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	**60**	1,5%	-0,3
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**140**	3,5%	-2,3
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	**25**	0,6%	+0,0
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	**15**	0,4%	+0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	**40**	1,0%	-0,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	**35**	0,9%	+0,1
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	**35**	0,9%	-0,2
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	**8 867**		
Personnes aînées	4 245	22,5%	2 325	26,2%	+3,8
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**500**	5,6%	+1,0
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	**0,6%**	N/D

Compton

Compton présente un profil résidentiel dynamique et familial. Sa population est relativement jeune comparativement à plusieurs municipalités de la MRC, et le territoire attire de nouveaux ménages. Le parc résidentiel est principalement composé de logements occupés par leurs propriétaires, tandis que l'offre locative demeure limitée, réduisant les possibilités pour les jeunes ménages, les personnes seules ou les ménages à plus faible revenu de s'établir sur le territoire.

Le revenu moyen après impôt y atteint environ 37 400 $, soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne de la MRC (36 440 $). La valeur moyenne des propriétés (263 500 $) dépasse également celle observée à l'échelle de la MRC (249 400 $), reflétant un marché immobilier relativement dynamique où l'accès à la propriété peut représenter un défi croissant pour certains ménages. Les frais de logement des ménages locataires sont pour leur part similaires à Compton (665 $) qu'à l'échelle de la MRC (667 $).

Les indicateurs liés au logement sont généralement proches de la moyenne de la MRC, alors que 16,9 % des ménages présentent au moins un enjeu lié au logement. Les principales difficultés concernent l'état du parc résidentiel : 6,9 % des ménages occupent un logement nécessitant des réparations majeures, une proportion légèrement supérieure à la moyenne de la MRC. Les enjeux d'abordabilité sont également marqués, avec 8,1 % des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, une proportion qui demeure toutefois inférieure à la moyenne de la MRC (9,2 %).

Les besoins impérieux demeurent relativement limités, avec 15 ménages concernés, mais touchent particulièrement les personnes seules. On observe également une proportion légèrement plus faible de personnes aînées (20,2 %) que dans l'ensemble de la MRC (22,5 %), ainsi qu'une part moins élevée d'aînés vivant à faible revenu (3,5 % contre 4,7 % à l'échelle de la MRC). Ce portrait témoigne d'une situation résidentielle généralement favorable, mais qui pourrait évoluer avec le vieillissement de la population et la croissance démographique.

Ainsi, malgré un environnement résidentiel attractif et une bonne disponibilité de logements familiaux, Compton fait face à des défis d'abordabilité et de diversification de l'offre. Le maintien d'une offre accessible et adaptée apparaît essentiel pour soutenir la croissance démographique et préserver la mixité des ménages.

Au niveau de l'aménagement du territoire, la ville comporte plusieurs zones minéralisées qui apparaissent comme étant des îlots de chaleur importants à l'échelle de la MRC.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 147 534
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 6,3 (secteur principal) et 1,7 (secteur secondaire)
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,07

Tableau 29. Évaluation des besoins actuels Compton

	MRC de Coaticook		Compton		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**1 300**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**220**	16,9%	-0,7
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**105**	8,1%	-1,1
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	**25**	1,9%	+0,1
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**90**	6,9%	+1,1
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	**15**	1,2%	-0,1
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	**10**	0,8%	-0,3
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	**3 270**		
Personnes aînées	4 245	22,5%	660	20,2%	-2,3
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**115**	3,5%	-1,2
Taux d'inoccupation en 2020 (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Dixville

Dixville est une petite municipalité rurale de 732 personnes réparties dans 270 ménages. Le revenu moyen après impôt est légèrement inférieur à la moyenne de la MRC, s'établissant autour de 35 400 $. La valeur moyenne des logements (220 000 $) demeure quant à elle inférieure à la moyenne régionale, ce qui favorise une certaine accessibilité à la propriété malgré les défis associés au maintien du parc résidentiel. Les frais de logement mensuels moyens des ménages locataires sont toutefois légèrement plus élevés à Dixville (680 $) qu'à l'échelle de la MRC (667 $).

Son parc résidentiel est principalement composé de propriétés occupées par leurs propriétaires, ce qui limite les possibilités pour les ménages recherchant une solution locative. Dixville se caractérise par une population relativement jeune, avec un âge moyen inférieur à la moyenne de la MRC. La municipalité se distingue par une proportion élevée de jeunes âgés de 0 à 14 ans (24 %), alors que la proportion de personnes aînées y est plus faible que dans le reste de la MRC. Par ailleurs, la majorité des ménages est composée de deux personnes ou moins.

Malgré ce profil favorable sur le plan démographique, plusieurs indicateurs témoignent d'enjeux liés à la qualité du parc résidentiel. Plus de 22 % des ménages présentent au moins un enjeu lié au logement, une proportion supérieure à la moyenne de la MRC (17,6 %). Cette situation est principalement attribuable à la forte proportion de logements nécessitant des réparations majeures, qui atteint 13 % des ménages, soit plus du double de la moyenne de la MRC. À l'inverse, les enjeux d'abordabilité sont relativement limités : seulement 5,6 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, une proportion inférieure à celle observée dans la MRC (9,2 %). La faible proportion de personnes aînées en situation de faible revenu contribue également à un portrait socioéconomique relativement favorable.

Aucun ménage n'est recensé comme ayant des besoins impérieux en matière de logement. Toutefois, cette donnée doit être interprétée avec prudence en raison du contexte pandémique, et elle ne reflète pas nécessairement les difficultés d'accès à un logement, particulièrement dans un contexte où l'offre locative est peu développée. Notons toutefois que Dixville a connu une forte augmentation de son nombre de logements depuis 2021 (+16,8 %), ce qui pourrait affecter le profil de réponse sur plusieurs indicateurs.

Ainsi, les principaux défis de Dixville concernent davantage le maintien de la qualité du parc résidentiel que l'abordabilité. À plus long terme, la diversification de l'offre de logements, notamment par le développement de quelques logements locatifs ou de petites unités accessibles, permettrait de mieux répondre aux besoins des ménages qui ne souhaitent pas accéder à la propriété et de favoriser le renouvellement de la population.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 122 747
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 4,5
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,07

Tableau 30. Évaluation des besoins actuels Dixville

	MRC de Coaticook		Dixville		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**270**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**60**	22,2%	+4,6
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**15**	5,6%	-3,6
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**35**	13,0%	+7,1
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	0	0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	732		
Personnes aînées	4 245	22,5%	100	13,7%	-8,8
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**15**	2,0%	-2,6
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

East Hereford

Avec seulement 282 personnes réparties dans 125 ménages, East Hereford présente un profil résidentiel typique d'une petite municipalité rurale. Le marché de l'habitation est essentiellement composé de maisons occupées par leurs propriétaires, tandis que les possibilités de location sont très limitées. Cette faible diversité de l'offre peut constituer un obstacle pour les jeunes adultes, les personnes seules ou les ménages à revenu plus modeste souhaitant s'établir dans la municipalité.

Le revenu moyen après impôt, d'environ 33 200 $, est inférieur à la moyenne de la MRC (36 440 $), traduisant une capacité financière plus limitée pour une partie des ménages. La valeur moyenne des logements (196 000 $) est également nettement inférieure à la moyenne régionale (249 400 $), ce qui contribue à maintenir un marché immobilier relativement abordable. Cette abordabilité se traduit également dans les frais mensuels moyens des ménages locataires (560 $), qui sont parmi les plus bas de la MRC.

Les indicateurs de logement montrent une situation légèrement plus vulnérable que la moyenne de la MRC. Un ménage sur cinq présente au moins un enjeu lié au logement, principalement en raison de la qualité du parc immobilier. En effet, 8 % des ménages occupent un logement nécessitant des réparations majeures, une proportion supérieure à celle de la MRC. Les enjeux d'abordabilité sont également très présents : 8 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, une proportion toutefois légèrement inférieure à la moyenne régionale (9,2 %).

Aucun ménage n'est identifié comme ayant des besoins impérieux en matière de logement selon les données du dernier recensement. La municipalité compte toutefois une population vieillissante, avec près de 20 % de personnes aînées. Bien que la proportion de personnes aînées à faible revenu demeure relativement faible (3,5 %), le vieillissement de la population pourrait entraîner, à moyen terme, une demande accrue pour des logements de plus petite taille ou adaptés à la perte d'autonomie.

Dans l'ensemble, East Hereford présente peu de problèmes majeurs, mais gagnerait à diversifier son offre résidentielle afin de répondre aux besoins d'une population aux profils variés. Le maintien en bon état du parc résidentiel existant apparaît également comme un enjeu important pour assurer la qualité de vie des ménages et préserver l'attractivité de la municipalité.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 33 628
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 4,0
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,05

Tableau 31. Évaluation des besoins actuels East Hereford

	MRC de Coaticook		East Hereford		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**125**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**25**	20,0%	+2,4
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**10**	8,0%	-1,2
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**10**	8,0%	+2,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	0	0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	282		
Personnes aînées	4 245	22,5%	55	19,5%	-2,9
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**10**	3,5%	-1,1
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Martinville

Martinville compte 441 personnes réparties dans 175 ménages et présente un profil résidentiel relativement stable. Comme dans plusieurs municipalités rurales de la MRC, le parc de logements est principalement constitué de propriétés occupées par leurs propriétaires, tandis que l'offre locative demeure limitée. Cette situation réduit les possibilités résidentielles pour les jeunes ménages, les personnes seules ou les ménages dont les moyens financiers sont plus restreints.

Le revenu moyen après impôt s'établit à environ 33 400 $, sous la moyenne de la MRC (36 440 $). Notons toutefois que la municipalité est considérée comme matériellement et socialement favorisée selon l'Indice de défavorisation 2021. En effet, le revenu moyen n'est que l'un des six indicateurs utilisés pour déterminer la défavorisation matérielle et sociale. Il faut également considérer le taux de diplomation, la situation d'activité des personnes, les personnes vivant seules, l'état matrimonial des personnes et la proportion de familles monoparentales (INSPQ, 2024).

La valeur moyenne des logements atteint 216 000 $, soit un niveau inférieur à la moyenne régionale (249 400 $). Cette combinaison contribue à une certaine accessibilité à la propriété, mais peut également refléter un marché immobilier moins dynamique. Les frais mensuels moyens des ménages locataires sont également inférieurs à Martinville (600 $) qu'à l'échelle de la MRC (667 $).

Dans l'ensemble, les indicateurs liés au logement sont comparables à ceux de la MRC. Environ 17 % des ménages présentent au moins un enjeu lié au logement, une proportion très proche de la moyenne régionale. Les difficultés observées sont réparties entre les enjeux d'abordabilité et la qualité du parc immobilier. Environ 8,6 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, tandis que 5,7 % occupent un logement nécessitant des réparations majeures, une proportion semblable à celle de la MRC (5,8 %). Aucun enjeu lié à la taille des logements n'est recensé.

Aucun ménage n'est identifié comme ayant des besoins impérieux en matière de logement. La population est toutefois appelée à vieillir au cours des prochaines années : les personnes aînées représentent déjà 17 % de la population, même si cette proportion demeure inférieure à la moyenne de la MRC (22,5 %). Les personnes aînées en situation de faible revenu sont également relativement peu nombreuses (3,4 %) comparativement à la moyenne de la MRC (4,7 %).

Ainsi, Martinville présente un portrait résidentiel globalement équilibré, sans problématique majeure qui se démarque. Les principaux défis concernent plutôt la diversification de l'offre résidentielle afin d'offrir des solutions adaptées aux différentes étapes du parcours résidentiel. Le développement de logements locatifs ou abordables de petite taille pourrait notamment favoriser le maintien des personnes aînées dans leur communauté ainsi que l'établissement de nouveaux ménages sur le territoire.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 69 259
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 3,5
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,06

Tableau 32. Évaluation des besoins actuels Martinville

	MRC de Coaticook		Martinville		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**175**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**30**	17,1%	-0,5
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**15**	8,6%	-0,6
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**10**	5,7%	-0,1
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	0	0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	441		
Personnes aînées	4 245	22,5%	75	17,0%	-5,4
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**15**	3,4%	-1,3
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Sainte-Edwidge-de-Clifton

Sainte-Edwidge-de-Clifton compte 546 personnes réparties dans 215 ménages. À l'image de plusieurs municipalités rurales de la MRC, son parc résidentiel est largement dominé par les maisons occupées par leurs propriétaires, tandis que l'offre locative demeure très limitée.

Avec un revenu moyen après impôt d'environ 38 200 $, supérieur à la moyenne de la MRC, bien que des écarts marqués au niveau des salaires témoignent de certaines disparités. D'ailleurs, une personne sur dix est en situation de faible revenu. La valeur moyenne des logements (226 000 $) demeure inférieure à la moyenne régionale. Cette configuration répond bien aux besoins des familles souhaitant accéder à la propriété, mais offre peu d'options aux jeunes adultes, aux personnes seules ou aux ménages à revenu plus modeste.

La municipalité présente toutefois certains indicateurs de vulnérabilité plus marqués que la moyenne de la MRC. 23,3 % des ménages présentent au moins un enjeu lié au logement, comparativement à 17,6 % à l'échelle de la MRC. Cette situation découle principalement de l'abordabilité : 11,6 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, soit une proportion supérieure à la moyenne régionale (9,2 %). Les besoins liés à l'état des logements sont également présents, puisque 9,3 % des ménages occupent un logement nécessitant des réparations majeures, un taux sensiblement plus élevé que celui de la MRC (5,8 %).

Aucun ménage n'est recensé comme ayant des besoins impérieux en matière de logement. Néanmoins, cette donnée ne traduit pas nécessairement les difficultés d'accès à un logement adaptées aux différents profils de ménages. La municipalité compte une faible proportion de personnes aînées (13,7 %), mais plusieurs d'entre elles pourraient éventuellement nécessiter des logements de plus petite taille ou mieux adaptés afin de demeurer dans leur milieu de vie.

Dans l'ensemble, Sainte-Edwidge-de-Clifton gagnerait à diversifier son offre résidentielle afin de mieux répondre aux besoins d'une population variée. Le développement de logements locatifs ou abordables, combiné à des interventions visant la rénovation du parc résidentiel existant, permettrait de répondre aux principaux enjeux observés sur le territoire.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 20 643
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 2,9
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,04

Tableau 33. Évaluation des besoins actuels Sainte-Edwidge-de-Clifton

	MRC de Coaticook		Sainte-Edwidge-de-Clifton		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**215**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**50**	23,3%	+5,7
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**25**	11,6%	+2,5
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**20**	9,3%	+3,5
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	0	0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	546		
Personnes aînées	4 245	22,5%	75	13,7%	-8,7
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**20**	3,7%	-1,0
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Saint-Herménégilde

Saint-Herménégilde regroupe 690 personnes réparties dans 330 ménages. Son parc résidentiel est principalement constitué de maisons unifamiliales occupées par leurs propriétaires, reflétant un mode d'occupation caractéristique des municipalités rurales de la MRC. L'offre locative y est peu développée, ce qui limite les possibilités d'établissement pour les ménages qui ne souhaitent pas ou ne peuvent accéder à la propriété.

Le revenu moyen après impôt est légèrement inférieur à la moyenne de la MRC, s'élevant à environ 35 800 $. La défavorisation matérielle est présente sur l'ensemble du territoire, bien que moins de 1 % de la population soit en situation de faible revenu. La valeur moyenne des logements (250 000 $) correspond pratiquement à la moyenne régionale (249 400 $), mais les frais mensuels moyens des ménages locataires (560 $) sont parmi les plus bas de la MRC.

Le portrait résidentiel apparaît globalement favorable. La proportion de ménages présentant au moins un enjeu lié au logement (16,7 %) est légèrement inférieure à la moyenne de la MRC. Les enjeux d'abordabilité sont relativement limités : seulement 6,1 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, un taux nettement inférieur à celui observé à l'échelle de la MRC (9,2 %). Les besoins de rénovation sont toutefois un peu plus présents, puisque 7,6 % des ménages occupent un logement nécessitant des réparations majeures, alors que la moyenne à l'échelle de la MRC est de 5,8 %.

La population est vieillissante, les personnes de 65 ans et plus représentant près du quart de la population (24,6 %), une proportion supérieure à la moyenne de la MRC (22,5 %). De plus, environ 7,2 % de l'ensemble de la population est composée de personnes aînées vivant en situation de faible revenu, une proportion parmi les plus élevées de la MRC. Bien qu'aucun ménage ne soit identifié comme ayant des besoins impérieux en matière de logement, le vieillissement de la population laisse entrevoir une demande croissante pour des logements accessibles, adaptés ou nécessitant moins d'entretien.

Ainsi, les principaux défis de Saint-Herménégilde concernent moins l'abordabilité que l'adaptation de l'offre résidentielle au vieillissement de sa population. Le développement de logements destinés aux personnes aînées, de même que la diversification du parc résidentiel, pourraient favoriser le maintien des personnes dans leur communauté tout en répondant aux besoins des futurs ménages.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 24 555
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 2,9
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,08

Tableau 34. Évaluation des besoins actuels Saint-Herménégilde

	MRC de Coaticook		Saint-Herménégilde		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**330**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**55**	16,7%	-0,9
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**20**	6,1%	-3,1
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**25**	7,6%	+1,8
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	0	0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	690		
Personnes aînées	4 245	22,5%	170	24,6%	+2,2
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**50**	7,2%	+2,6
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Saint-Malo

Saint-Malo compte 514 personnes réparties dans 210 ménages. Elle a connu une croissance soutenue de sa population entre 2016 et 2021 (8,2 %) et se distingue par une proportion élevée de jeunes âgés de 0 à 14 ans (23,5 %). Parallèlement, 19,5 % de la population est âgée de 65 ans ou plus, traduisant une structure démographique contrastée. La majorité des ménages (plus de deux tiers) est petite, composée d'une ou deux personnes. Comme dans la majorité des municipalités rurales de la MRC, le territoire est caractérisé par une forte proportion de propriétaires occupants et une offre locative très limitée.

Le revenu moyen après impôt atteint environ 33 600 $, soit un niveau inférieur à la moyenne de la MRC. La valeur moyenne des logements (170 000 $) est également la plus faible de la MRC, ce qui favorise l'accessibilité à la propriété, mais peut aussi refléter un parc résidentiel plus ancien ou nécessitant davantage d'investissements.

Les indicateurs de logement mettent d'ailleurs en évidence une situation relativement préoccupante. Plus de 21 % des ménages présentent au moins un enjeu lié au logement, une proportion supérieure à la moyenne de la MRC. Si les enjeux d'abordabilité demeurent modérés, avec 7,1 % des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, les besoins liés à la qualité du parc résidentiel ressortent clairement. En effet, près de 12 % des ménages occupent un logement nécessitant des réparations majeures, soit environ le double de la moyenne régionale (5,8 %).

Aucun ménage n'est identifié comme ayant des besoins impérieux en matière de logement selon les données disponibles. La municipalité compte toutefois 25 personnes aînées en situation de faible revenu, représentant 4,9 % de sa population. À moyen terme, le vieillissement de la population pourrait accentuer les besoins en logements de plus petite taille ou adaptés aux limitations fonctionnelles.

Dans l'ensemble, Saint-Malo fait face à un double défi : améliorer la qualité du parc résidentiel existant et diversifier une offre de logements aujourd'hui très peu variée. Des interventions favorisant la rénovation des habitations ainsi que le développement de logements abordables ou locatifs permettraient de mieux répondre aux besoins des ménages actuels et futurs tout en renforçant l'attractivité de la municipalité.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 75 184
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 3,1
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,03

Tableau 35. Évaluation des besoins actuels Saint-Malo

	MRC de Coaticook		Saint-Malo		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**210**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**45**	21,4%	+3,8
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**15**	7,1%	-2,0
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**25**	11,9%	+6,1
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%		0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	514		
Personnes aînées	4 245	22,5%	100	19,5%	-3,0
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**25**	4,9%	+0,2
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Saint-Venant-de-Paquette

Avec une population de seulement 69 personnes, Saint-Venant-de-Paquette présente un profil résidentiel caractéristique des plus petites municipalités rurales de la MRC. Le territoire est principalement composé de maisons unifamiliales occupées par leurs propriétaires et l'offre locative y est pratiquement inexistante. La municipalité a connu une importante diminution de sa population entre 2016 et 2021 (-28,9 %), un pourcentage toutefois à nuancer en raison du très faible nombre de personnes résidentes.

Les données disponibles pour cette municipalité demeurent toutefois limitées, plusieurs indicateurs du recensement n'ayant pas été diffusés par Statistique Canada en raison de la faible taille de la population*. Il est donc difficile de dresser un portrait statistique complet des enjeux liés à l'abordabilité, à la qualité du parc résidentiel ou aux besoins impérieux en matière de logement. Cette absence de données ne signifie toutefois pas que les besoins sont inexistants, mais plutôt qu'ils ne peuvent être quantifiés de manière fiable.

Au regard des données disponibles, il est toutefois possible de noter la valeur moyenne des logements, estimée à 140 000 $, qui est la plus faible de la MRC. Ceci qui témoigne d'un marché immobilier très abordable, mais également d'un parc résidentiel de faible valeur marchande. La municipalité a également la plus forte proportion de personnes aînées de la MRC (28,99 %), ce qui signale un besoin spécifique de logements adaptés pour une population vieillissante.

Comme plusieurs petites municipalités rurales, Saint-Venant-de-Paquette est également susceptible de faire face à des défis liés au maintien de son parc résidentiel et à la faible diversité de son offre de logements. L'absence de logements locatifs, de logements abordables ou de logements adaptés pourrait limiter le maintien des personnes aînées dans leur milieu de vie ainsi que l'attraction de nouveaux ménages.

Ainsi, malgré les limites des données disponibles, le principal enjeu semble résider dans la diversification de l'offre résidentielle afin de soutenir la vitalité de la municipalité. Une meilleure connaissance des besoins locaux, notamment par des démarches qualitatives auprès de la population et des acteurs du milieu, permettrait de compléter le portrait statistique et d'orienter les interventions futures.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 26 483
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 3,8
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,04

* Cette absence de données rend impossible la production du même tableau que pour les autres municipalités, ce qui explique l'absence de tableau pour Saint-Venant-de-Paquette.

Stanstead-Est

Stanstead-Est compte 642 personnes réparties dans 245 ménages. Son parc résidentiel est principalement composé de maisons occupées par leurs propriétaires, tandis que le marché locatif demeure peu développé. Cette faible diversification de l'offre résidentielle peut limiter les possibilités de logement pour certains ménages, notamment les jeunes adultes, les personnes seules et les ménages à revenu plus modeste.

Le revenu moyen après impôt atteint environ 37 400 $, un niveau supérieur à la moyenne de la MRC (36 440 $). La valeur moyenne des logements (312 000 $) est également nettement supérieure à la moyenne régionale (249 400 $), ce qui reflète un marché immobilier plus valorisé que dans la plupart des autres municipalités de la MRC. Les données sur les frais mensuels moyens des ménages locataires ne sont toutefois pas disponibles pour cette municipalité.

Le portrait du logement apparaît globalement favorable. La proportion de ménages présentant au moins un enjeu lié au logement demeure comparable, voire légèrement inférieure, à la moyenne de la MRC. Les difficultés d'abordabilité sont toutefois plus élevées que la moyenne régionale, avec 10,2 % des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement (contre 9,2 % à l'échelle de la MRC). Les besoins de rénovation du parc résidentiel sont également modérés, témoignant d'un parc immobilier généralement en bon état. La majorité des ménages est composée d'une ou deux personnes, alors que la plupart des logements disposent de trois chambres ou plus, créant un désajustement important entre la taille des ménages et celle des logements.

La municipalité compte une proportion importante de personnes aînées (24,9 %), supérieure à la moyenne de la MRC (22,5 %). Cette réalité laisse présager une évolution des besoins résidentiels au cours des prochaines années, notamment en ce qui concerne les logements de plus petite taille, les habitations accessibles ou les solutions permettant le maintien à domicile. Comme plusieurs municipalités rurales, Stanstead-Est ne compte que très peu de ménages identifiés comme ayant des besoins impérieux en matière de logement, mais cette situation peut également refléter une faible mobilité résidentielle et un choix limité de logements disponibles.

Dans l'ensemble, Stanstead-Est présente un parc résidentiel relativement stable. Les principaux défis concernent surtout l'adaptation de l'offre au vieillissement de la population et la diversification des types de logements afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire. Le développement de logements locatifs et abordables pourrait contribuer à répondre à ces besoins tout en favorisant l'attraction de nouveaux ménages.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 37 351
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 2,0
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,05

Tableau 36. Évaluation des besoins actuels Stanstead-Est

	MRC de Coaticook		Stanstead-Est		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**245**	100,0%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**40**	16,3%	-1,3
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**25**	10,2%	+1,0
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	0	0,0%	-1,8
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**10**	4,1%	-1,7
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	0	0,0%	-0,6
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	0	0,0%	-1,3
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	0	0,0%	-0,7
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	0	0,0%	-1,1
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	642		
Personnes aînées	4 245	22,5%	160	24,9%	+2,5
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**40**	6,2%	+1,5
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

Waterville

Waterville constitue le deuxième principal pôle urbain de la MRC après la Ville de Coaticook. Avec une population de plus de 2 000 personnes, la municipalité bénéficie d'un parc résidentiel plus diversifié que celui des petites municipalités rurales, notamment grâce à une offre locative plus importante. Son dynamisme résidentiel en fait un milieu attractif pour différents profils de ménages, mais cette croissance exerce également une pression sur le marché de l'habitation.

Le revenu moyen après impôt s'élève à environ 38 800 $, soit un niveau supérieur à la moyenne de la MRC (36 440 $). La valeur moyenne des logements (252 400 $) dépasse légèrement celle observée à l'échelle de la MRC (249 400 $), et les frais mensuels moyens des ménages locataires y sont les plus élevés de la MRC (735 $ pour Waterville, contre 667 $ à l'échelle de la MRC).

Les indicateurs mettent en évidence des enjeux qui s'apparentent à ceux observés dans les principaux centres de la MRC. Près du quart des ménages (23,6 %) présente au moins un enjeu lié au logement. L'abordabilité constitue l'une des principales préoccupations, une proportion importante de ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. Les besoins de rénovation du parc résidentiel sont quant à eux supérieurs à la moyenne de la MRC, et 1,6 % des ménages vivent à la fois des enjeux d'abordabilité et de qualité de leur logement.

En raison de son poids démographique, Waterville concentre un nombre plus élevé de ménages vulnérables que plusieurs autres municipalités de la MRC. 20 ménages (2,2 %) vivent des besoins impérieux en matière de logement. Les personnes aînées y représentent également une part importante de la population (16,5 %) et plusieurs vivent en situation de faible revenu, ce qui accentue les besoins pour des logements abordables, accessibles et adaptés au vieillissement. La proportion de jeunes âgés de 0 à 14 ans est élevée (23,2 %), mais la municipalité compte une forte concentration de familles monoparentales, susceptibles de faire face à une vulnérabilité accrue. La municipalité est également appelée à répondre aux besoins des familles, des travailleurs et des nouveaux ménages attirés par son dynamisme.

Ainsi, le principal défi de Waterville consiste à maintenir une offre résidentielle diversifiée et accessible dans un contexte de pression croissante sur le marché immobilier. Malgré un parc immobilier vieillissant, plusieurs nouvelles constructions ont été réalisées au cours des quatre dernières années. Plusieurs projets résidentiels sont également en développement. Certains logements se situent cependant dans des zones à risque d'inondation.

INDICATEURS DE DÉVELOPPEMENT

- **Superficie des espaces vacants en PU (m²)** : 100 876
- **Densité nette en PU (log / ha)** : 7,6 (secteur principal) et 3,1 (secteur Huntingville)
- **Densité nette hors PU (log / ha)** : 0,13

Tableau 37. Évaluation des besoins actuels Waterville

	MRC de Coaticook		Waterville		
Donnée	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Comparaison avec MRC
Total des ménages en 2021	**8 070**	100,0%	**910**	100,00%	
Ménages « consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement » ou « logement de taille insuffisante » ou « réparations majeures requises »	1 420	17,6%	**215**	23,6%	+6,0
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement seulement	740	9,2%	**85**	9,3%	+0,2
Logement de taille non convenable seulement	145	1,8%	**35**	3,8%	+2,0
Réparations majeures requises seulement	470	5,8%	**85**	9,3%	+3,5
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « réparations majeures requises »	50	0,6%	**15**	1,6%	+1,0
« Logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	15	0,2%	0	0,0%	-0,2
« 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement » et « logement de taille non convenable » et « réparations majeures requises »	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	**105**	1,3%	**20**	2,2%	+0,9
Ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**45**	0,6%	0	0,0%	-0,6
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement	**60**	0,7%	**15**	1,6%	+0,9
Ménages familliaux avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Ménages familliaux monoparentales avec enfants ayant des besoin impérieux en matière de logement	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Personnes seules ayant des besoins impérieux en matière de logement	**90**	1,1%	**15**	1,6%	+0,5
Population totale en 2021	**18 906**	100,0%	**2 307**		
Personnes aînées	4 245	22,5%	380	16,5%	-6,0
Personnes aînées en situation de faible revenu	885	4,7%	**55**	2,4%	-2,3
Taux d'inoccupation (Taux d'inoccupation à l'échelle du Québec : 2,5 %)	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

2.2.2 ÉVALUATION DES BESOINS FUTURS

L'évaluation des besoins futurs permet de se projeter à travers le temps pour estimer la demande résidentielle et ainsi planifier une offre adéquate en matière de logement. Pour clarifier l'évaluation des besoins futurs, la présente section est divisée en deux, soit la présentation de la méthodologie de calcul suivi des calculs détaillés.

Dans la première section, la méthodologie présente la structure illustrée dans l'encadré adjacent. D'abord, la méthode générale est présentée. Par la suite, de façon plus précise, il est question du logement privé, du logement social et abordable et du logement collectif pour personnes aînées. À noter que pour le logement privé, la méthode repose sur une estimation de base à laquelle s'ajoutent des facteurs d'ajustements pour prendre en compte le contexte spécifique de la MRC. À la toute fin, une sous-section porte sur les limites méthodologiques qui sont transversales à la méthode générale.

Dans la seconde section, les calculs sont présentés selon la même structure, à savoir par type de logement. Les calculs du logement privé, comprenant l'estimation de base et les facteurs d'ajustements pertinents, sont détaillés. Les calculs concernant le logement social et abordable ainsi que le logement collectif pour personnes aînées viennent par la suite.

MÉTHODE GÉNÉRALE

LE LOGEMENT PRIVÉ

- **Explications générales**
- **Estimation de base : demande induite par la croissance des ménages**
- **Facteurs d'ajustements**
    - L'étalement suburbain
    - Démolition de bâtiments
    - Taux d'inoccupation et personnes résidentes non habituelles

LE LOGEMENT SOCIAL

- **Explications générales**
- **Méthodologie de base**
- **Méthodologie proposée**
- **Limites de la méthodologie proposée**

LE LOGEMENT COLLECTIF POUR PERSONNES AÎNÉES

- **Explications générales**
- **Méthodologie proposée**

LIMITES MÉTHODOLOGIQUES

- **Perspectives démographiques des MRC du Québec**
- **Âge du principal soutien du ménage selon le type de construction**
- **Facteurs susceptibles de modifier les estimations de la demande résidentielle**

Méthodologie

MÉTHODE GÉNÉRALE

Pour les fins du rapport, les résultats présentés dans les différents tableaux sont arrondis à l'unité, mais les calculs derrières prennent en compte les valeurs exactes. Cette méthode implique parfois une variation entre les résultats spécifiques et les totaux calculés.

L'estimation de la demande résidentielle repose sur une adaptation opérationnelle de la méthode enseignée par l'Ordre des urbanistes du Québec (OUQ) en mai 2025, portant sur l'estimation de la demande résidentielle (Duval, 2025). Selon cette méthode, l'estimation de la demande résidentielle comporte deux composantes, à savoir les logements privés et les logements collectifs. À cela s'ajoute le logement social afin de préciser la demande résidentielle incluse dans le logement privé.

L'ensemble de ces composantes permettra de déterminer des cibles en matière de logement au niveau de la MRC, et ce, à échéances de 4, 8 et 12 ans. Le modèle de projections démographiques développé par l'ISQ repose sur les données de 2021, tout comme celles du recensement de Statistique Canada, qui servent à établir des proportions essentielles pour l'estimation de la demande résidentielle ; l'année 2021 sera donc incluse dans l'analyse. L'année 2025 sera également considérée comme année de référence pour les projections démographiques et servira de point de départ pour l'estimation. À partir de ces deux années, soit 2021 et 2025, une série de projections sera élaborée afin de déterminer des cibles conformes aux exigences des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT). Ainsi, les années 2029, 2033, 2037, 2041 et 2045 seront utilisées pour projeter la demande résidentielle.

LE LOGEMENT PRIVÉ

Explications générales

D'abord au niveau des logements privés, la méthodologie pour estimer le nombre de logements projetés propose de prendre en compte le minimum absolu qui consiste à utiliser le ratio d'un ménage pour un logement (Duval, 2025). Il s'agit donc de calculer la demande induite par la croissance des ménages et de prendre en compte certains autres facteurs qui ont une influence sur la demande générale. En effet, il faut prévoir un taux d'inoccupation afin d'avoir un marché immobilier équilibré dans le futur (Duval, 2025). Par la suite, il faut considérer les logements occupés par des personnes résidentes non habituelles, telles que des personnes immigrantes, des personnes étudiantes, des touristes ou même des logements utilisés comme seconde résidence, puisque ces données ne sont pas prises en compte dans les projections démographiques des ménages privés (Duval, 2025). Finalement, l'estimation doit tenir compte des démolitions qui surviennent sur le territoire (Duval, 2025).

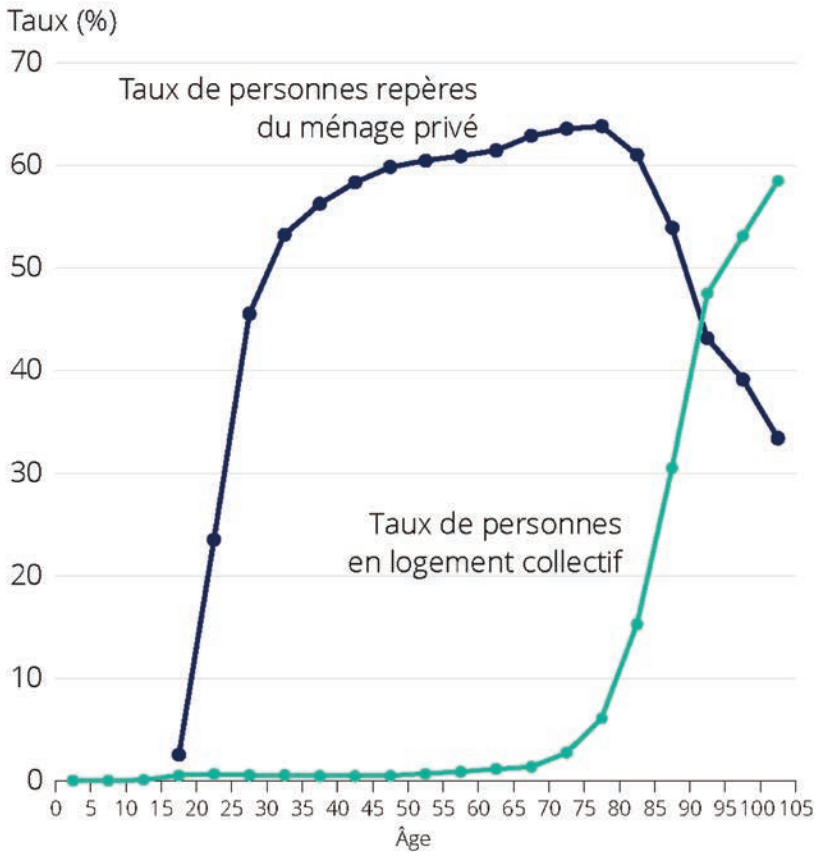
Formation des ménages et dynamique démographique

La méthode de calcul s'appuie sur certains fondements, dont le fait que les ménages varient à travers le temps. Malgré le fait que la formation de ménages peut varier selon le parcours de chaque individu, il est possible d'observer qu'une grande partie des ménages sont formés lorsque les enfants quittent le ménage familial, que d'autres ménages se créent à la suite de séparations, de divorces ou par le décès de la personne conjointe (Duval, 2025). Comme le démontre le graphique ci-contre, c'est autour de l'âge de 18 ans que les personnes commencent à prendre la charge d'un ménage, avec une augmentation rapide dans la vingtaine à mesure que les personnes quittent le foyer familial pour fonder leur propre ménage (ISQ, 2024a). La croissance des taux est ralentie après 35 ans lorsque les ménages tendent à se stabiliser, mais se poursuit tout de même par l'entremise des ruptures d'union (séparation, divorce ou décès du conjoint ou de la conjointe) (ISQ, 2024a).

Transition vers le logement collectif et impacts sur la demande

Il est également observable qu'à partir d'un certain âge, généralement autour de 75 ans, plusieurs facteurs, dont le niveau d'autonomie, influencent le transfert de ces personnes, qui composent des ménages privés, vers des logements collectifs (Duval, 2025). Le graphique démontre que le taux des ménages privés tend à décliner autour de la même période, essentiellement en raison de l'augmentation de la propension à habiter en logement collectif (ISQ, 2024a). Un parallèle est donc à faire entre la variation dans la formation des ménages et la variation dans le type de construction résidentielle (Duval, 2025).

Graphique 4. Taux de personnes repères du ménage privé et de personnes en logement collectif au Recensement de 2021 au Québec



Source : Statistique Canada, 2021a — Extrait ISQ, 2024a

Portée et limites de l'estimation de la demande résidentielle

La méthode de calcul ne fait pas de distinction entre les propriétaires et les locataires dans la mesure où l'urbanisme n'a pas de pouvoir sur le mode de tenure des bâtiments (Duval, 2025). Ainsi, l'estimation de la demande résidentielle est une estimation globale qui ne fournira pas ce niveau de détails.

Hypothèses relatives aux types de construction résidentielle

La méthodologie employée est également basée sur le constat que l'occupation des types de logement est relativement stable dans le temps, ce qui permet de conserver les proportions actuelles des types de constructions afin de les appliquer à la projection démographique de 2041 (Duval, 2025).

Estimation de base : demande induite par la croissance des ménages

Les fondements de la méthodologie d'estimation de la demande résidentielle proviennent des projections du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère produite par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) (Duval, 2025). Ces projections permettent d'observer la variation dans le nombre de ménages sur un horizon de 20 ans, et ce, pour chaque tranche d'âge de la population. Les calculs du rapport se basent sur le scénario de référence des projections 2021-2051 pour les MRC (ISQ, 2025b).

Les projections de ménages privés à l'échelle des MRC sont fondées sur une modélisation de l'évolution future de la fécondité, de la mortalité et des différents types de migrations, sur la base de l'analyse des tendances récentes et des avis de spécialistes des milieux universitaire et gouvernemental (ISQ, 2025e). Le scénario de projection principal, appelé scénario Référence A2025, reflète les tendances démographiques récentes et le contexte actuel. Bien que des scénarios de croissance faible (croissance démographique moins favorable) et forte (croissance démographique plus favorable) soient aussi présents dans les projections, les calculs présentés se basent sur le scénario de référence (Duval, 2025). À noter que le croisement des résultats avec la capacité d'accueil des MRC permettra d'ajouter certaines nuances à l'estimation de la demande résidentielle.

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DES MÉNAGES PRIVÉS DE L'ISQ

Ces projections sont réalisées selon la méthode classique des composantes, dans un modèle multirégional détaillé. Des hypothèses sont formulées pour chacun des phénomènes : fécondité, mortalité et migration, en conformité avec celles des perspectives démographiques des régions administratives et des régions métropolitaines de Recensement publiées en juillet 2025. Autrement dit, les résultats de la somme des MRC d'une région administrative sont identiques à ceux publiés à l'échelle de cette région. Les hypothèses de projection de la mise à jour 2025 sont basées en grande partie sur celles de l'édition 2024. Certaines ont été ajustées pour tenir compte des données les plus récentes disponibles. Ces hypothèses sont issues de l'analyse des tendances récentes, des orientations gouvernementales actuelles, et de consultations auprès de spécialistes de différents domaines. (ISQ, 2024a et 2025e)

Les perspectives de ménages privés sont dérivées des perspectives de la population, auxquelles on applique des taux de personnes repères du ménage privé (personne 1 au questionnaire du recensement), par groupe d'âge et par MRC. Ces taux sont calculés à partir des données du Recensement de 2021, en tenant compte des révisions formelles aux comptes de population et de ménages. Les taux de personnes repères de 2021 sont appliqués à la population estimée de 2021 à 2024, et aux populations projetées de 2025 à 2051, pour obtenir un nombre de ménages projeté pour chacune de ces années. Étant donné que les données de base se rapportent au lieu de résidence habituel, la projection exclut les résidences secondaires, les logements inoccupés et les logements occupés exclusivement par des visiteurs étrangers. (ISQ, 2024a et 2025e)

À noter que les projections démographiques de l'ISQ ne prennent pas en compte les contraintes d'aménagement et les paramètres économiques. Ainsi, les résultats ne doivent pas être interprétés comme des prévisions, mais simplement le résultat du prolongement de la tendance récente ou actuelle.

Par la suite, il est également possible de déterminer la proportion d'occupation de chaque type de construction résidentielle pour chaque tranche d'âge du principal soutien du ménage en 2021 (Statistique Canada, 2021e). Comme l'occupation des types de logement est relativement stable dans le temps, ces proportions sont appliquées aux projections démographiques des ménages privés de l'ISQ, selon chaque année sélectionnée, afin de déterminer la demande induite par la croissance des ménages, et ce, pour chaque type de construction résidentielle. La fiche méthodologique intitulée « Indicateur stratégique : la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle » détaille les cibles exigées dans les OGAT et les types de construction visées dans l'estimation de la demande résidentielle (MAMH, 2024b). Ainsi un arrimage a eu lieu entre les exigences des OGAT et les types de construction de Statistique Canada :

Maisons individuelles détachées :
- Maison individuelle non attenante
- Logement mobile

Maisons jumelées ou en rangée :
- Maison en rangée
- Maison jumelée
- Autre maison individuelle attenante

Logements dans un immeuble en comportant deux et plus :
- Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus
- Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages
- Appartement ou plain-pied dans un duplex

Facteurs d'ajustements

Bien que la demande induite par la croissance des ménages permet d'établir la base de l'estimation de la demande future, certains éléments supplémentaires doivent être pris en compte pour ajuster la demande selon le contexte spécifique de la MRC.

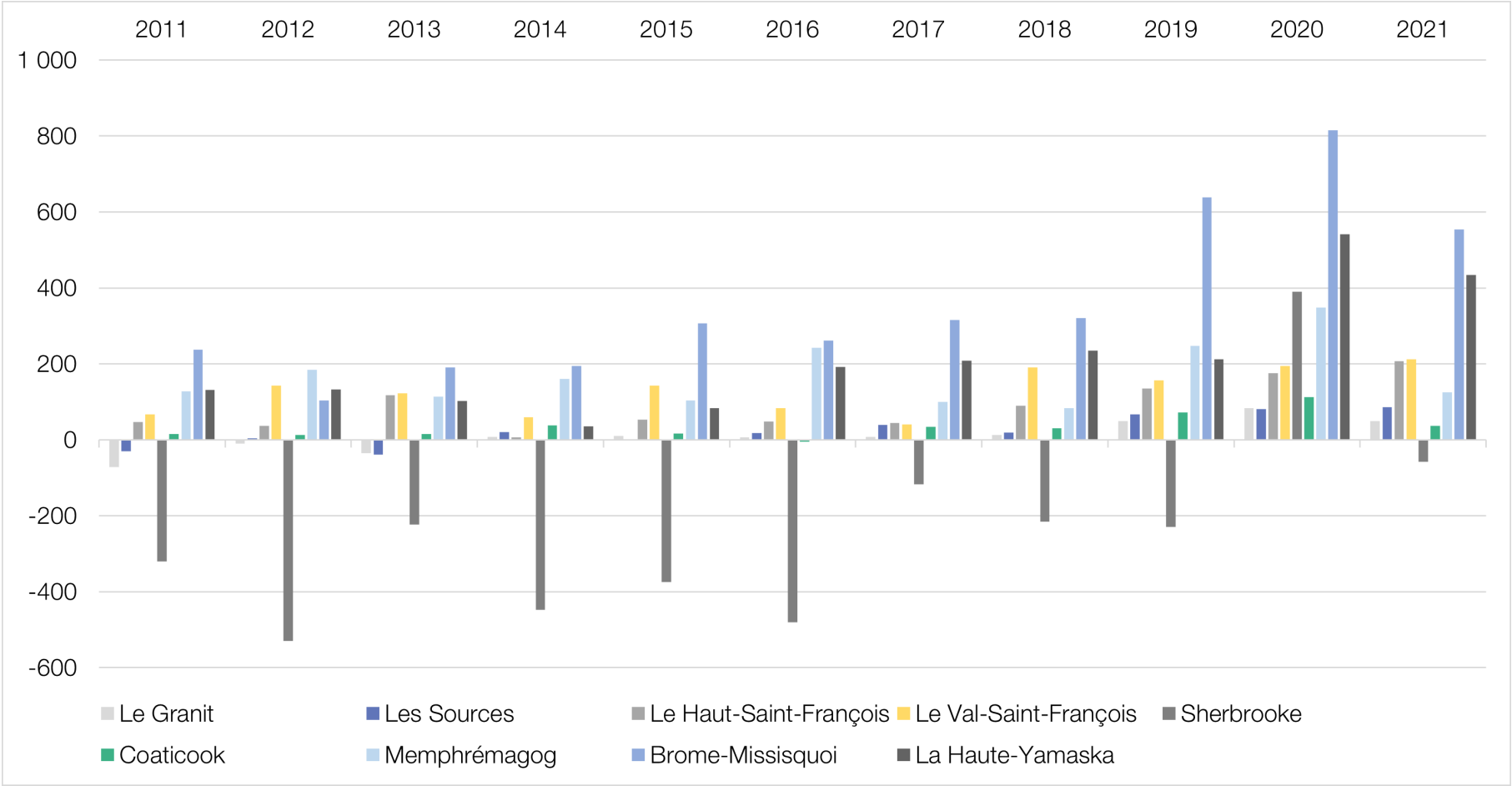
L'étalement suburbain

D'autres dynamiques externes à la demande induite par la croissance des ménages peuvent être prises en compte pour déterminer la demande résidentielle (Duval, 2025). Les projections démographiques sont basées sur le taux de natalité, l'espérance de vie et les soldes migratoires qui comptent les soldes interrégionaux, interprovinciaux et internationaux (Duval, 2025). Les soldes migratoires interrégionaux internalisent l'étalement suburbain, soit l'étalement de la banlieue (Duval, 2025). Il s'agit principalement des personnes de 25 à 44 ans qui influencent les données et dans certains cas, principalement les centres urbains, ce groupe d'âge présente des soldes migratoires négatifs (Duval, 2025).

Les MRC qui perdent ainsi certaines populations pourraient vouloir contrer cet effet pour maintenir leur poids démographique au sein de la région, par exemple en ajustant leur parc de logement pour le rendre plus attractif.

En observant la dynamique de la MRC par rapport à la région administrative, il est possible de constater la dynamique inverse, c'est-à-dire que le solde migratoire des personnes de 25 à 44 ans est positif (ISQ, 2024b). La MRC accueille des personnes de cette tranche d'âge alors que la Ville de Sherbrooke en perd. Ainsi, la MRC de Coaticook n'a pas à contrer une perte de population.

Graphique 5. Soldes migratoires de l'Estrie entre 2011 et 2021



Source : Institut de la statistique du Québec, 2024b

Démolition de bâtiments

Comme mentionné précédemment, d'autres dynamiques externes à la demande induite par la croissance des ménages doivent être prises en compte pour déterminer la demande résidentielle. Il faut également prendre en compte les démolitions qui surviennent à travers le temps et prévoir le remplacement de ces logements (Duval, 2025).

Pour établir le nombre de logements supplémentaires à prévoir afin de remplacer la démolition des immeubles, une moyenne est calculée à l'échelle de la MRC à partir des démolitions enregistrées de logement de chaque municipalité entre 2021 et 2024. Comme il s'agit d'une donnée générale pour l'ensemble des logements, la méthode utilisée propose d'appliquer une proportion qui varie selon le type de logement. En effet, 80 % des démolitions seront attribuées de façon proportionnelle aux maisons individuelles détachées et aux maisons jumelées ou en rangée, alors que 20 % des démolitions seront attribuées aux logements dans un immeuble en comportant deux et plus. La méthode retient ces proportions, car, dans un contexte régional, celles-ci s'expliquent par la prédominance des maisons sur le territoire. Les projets de démolition y sont le plus souvent réalisés dans une optique d'optimisation du potentiel d'un terrain ou d'augmentation de la valeur foncière des immeubles. En conséquence, les immeubles multilogements sont généralement moins concernés par ce type de dynamique. (Duval, 2025)

En considérant que le nombre de démolitions est plutôt stable à travers le temps, cette moyenne sera appliquée annuellement sur la période de 4 ans (période entre les projections) et soustraite au nombre de logements actuels afin de déterminer le manque à gagner pour chaque type de construction afin d'atteindre la projection estimée (Duval, 2025). Ainsi, le calcul est le suivant :

$$\text{Besoin total projeté} - \frac{\text{(Nombre de logements actuels} - \text{nombres de logements démolis sur la période sélectionnée)}}{\text{Demande en logement}}$$

Taux d'inoccupation et personnes résidentes non habituelles

D'autres dynamiques externes à la demande induite par la croissance des ménages doivent être prises en compte pour déterminer la demande résidentielle. Il faut prendre en compte le taux d'inoccupation et les personnes résidentes non habituelles. En effet, ces données ne sont pas incluses dans les projections démographiques des ménages privés (Duval, 2025).

Ainsi, il faut calculer les logements inoccupés ou occupés par des personnes résidentes non habituelles à l'aide du Tableau de profil du Recensement de la population de 2021 de Statistique Canada. Le tableau présente le nombre total de logements privés et le nombre de logements privés occupés par des personnes résidentes habituelles. La soustraction permet alors de déterminer les logements inoccupés ou occupés par des personnes résidentes non habituelles. Il faut par la suite déterminer la proportion de logements vacants avec l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (SCHL, 2021a).

Par la suite, à l'aide de la proportion de logements vacants issus de la SCHL et du nombre de logements locatifs occupés, il est possible de déterminer le nombre de logements vacants dans la MRC. Comme l'ensemble des logements locatifs équivaut aux logements locatifs occupés additionnés aux logements vacants, il est possible de trouver le nombre de logements vacants à l'aide de la formule suivante :

$$\text{Taux d'inoccupation} = \frac{\text{Logements vacants}}{(\text{logements vacants} + \text{logements locatifs occupés})}$$

Ce nombre est par la suite soustrait au résultat des logements inoccupés ou occupés par des personnes résidentes non habituelles, ce qui permet de déterminer le nombre et la proportion de logements occupés par des personnes résidentes non habituelles.

Pour les logements occupés par des personnes résidentes non habituelles, il est possible d'attribuer cette proportion aux nombres de logements prévus par la demande induite par la croissance. Bien que nous ne soyons pas en mesure d'établir les dynamiques propres aux logements occupés par des personnes résidentes non habituelles, la proportion de ces logements est attribuée selon la répartition observée au sein de la demande induite par la croissance pour chaque type de construction résidentielle, ce qui représente le besoin de base en logement.

Pour ce qui est des logements vacants, il est possible d'attribuer un taux d'inoccupation de 3 % aux types de construction résidentielle inclus dans la catégorie « logements dans un immeuble en comportant deux et plus » dans la mesure où ces typologies réfèrent davantage au marché locatif. Cela permettra donc de calculer le nombre de logements supplémentaires à prévoir pour assurer un taux d'inoccupation de 3 % à chaque projection. Pour obtenir un marché équilibré, il faut également prévoir un rattrapage en sachant que le taux d'inoccupation en 2021 n'était pas de 3 %. Ainsi, le nombre de logements à construire pour être à l'équilibre de 3 % en 2021 est calculé et réparti de façon équivalente sur l'ensemble des 6 projections, de sorte à atteindre un équilibre généralisé de 3 % sur le marché locatif en 2045.

LE LOGEMENT SOCIAL

Explications générales

Définition des termes

Les termes « logement social » et « logement abordable » sont parfois utilisés de manière interchangeable. Or, si tous les logements sociaux sont abordables, l'inverse n'est pas vrai.

Le **logement abordable** correspond à un logement dont le loyer est établi en fonction du loyer médian du secteur. Il vise principalement des ménages à revenu moyen. Dans un contexte de hausse importante des coûts de construction et des valeurs foncières, ce type de logement joue un rôle essentiel pour soutenir des ménages ayant un revenu stable, mais qui peine à trouver un logement à un prix convenable. Selon Statistique Canada, un logement est considéré comme abordable lorsqu'un ménage y consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt.

Le **logement social**, pour sa part, répond aux besoins de populations particulièrement prioritaires et est destiné à des personnes locataires qui reçoivent un soutien financier de l'État. Cette aide prend généralement la forme d'un loyer fixé en fonction du revenu du ménage (logement à loyer indexé au revenu), mais peut également être accordée par l'entremise d'un Programme de supplément au loyer (PSL) permettant à un ménage de demeurer dans un logement privé, coopératif ou sans but lucratif tout en consacrant une part déterminée de son revenu au logement.

Il est à noter que, pour les données liées au Recensement de Statistique Canada, le logement social est associé au terme « logement subventionné ». Ainsi, dans les données de Statistique Canada, un logement est considéré comme subventionné lorsqu'un ménage déclare recevoir une aide au logement ou vivre dans un logement dont le loyer est subventionné. (Statistique Canada, 2021a)

Pour parler d'un mode de tenure collectif, on peut toutefois référer au **logement hors marché**, qui désigne les logements détenus par des coopératives, des organismes à but non lucratif (OBNL), des sociétés paramunicipales ou des fiducies d'utilité sociale. Le but du logement hors marché est que l'attribution du logement et son loyer ne soit pas entièrement dictés par l'offre et la demande. Ainsi, tant les logements sociaux que les logements abordables peuvent être hors marché, mais ils ne le sont pas tous. De plus, des logements pourraient être hors marché sans nécessairement être sociaux ou abordables. En ce sens, un **logement hors marché abordable** serait un logement hors marché qui offre également des loyers en fonction de la capacité de payer des ménages.

La considération des logements sociaux et hors marché abordables est essentielle au moment de réfléchir une offre en logement qui corresponde à l'éventail des besoins sur le territoire, dans une optique de **continuum en habitation**. Considérer l'habitation en continuum consiste à offrir une gamme de logements adaptée aux différents profils de ménages, selon leurs besoins en soutien, leur capacité financière et leur parcours résidentiel. Les services pour les personnes en situation d'itinérance, les maisons d'hébergement d'urgence, les logements de transition, les logements avec services de soutien, les logements

communautaires, les logements abordables et les logements du marché, allant jusqu'aux logements de luxe, font tous partie d'un continuum nécessaire pour assurer de répondre aux besoins de tous les membres de la communauté.

Besoins des personnes qui vivent en logement social et en logement hors marché abordable

Les logements sociaux et les logements hors marché abordables répondent aux besoins de personnes qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour se loger au prix du marché. Ce bassin de population est en croissance depuis quelques années, en raison notamment de la pénurie de logements abordables, et de la hausse des coûts de construction et des valeurs foncières qui affectent l'ensemble du secteur résidentiel. Il regroupe des personnes aux profils variés, de tous âges et vivant dans différentes configurations familiales.

Deux grandes catégories de populations prioritaires touchées par le logement social et le logement hors marché abordable peuvent être distinguées :

1. les ménages à revenu faible ou modeste ;
2. les personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Les *ménages à revenu faible ou modeste* (1) regroupent, entre autres, des personnes aînées, des familles ou des personnes seules vivant souvent sous le seuil de faible revenu et incapable de se loger adéquatement sur le marché privé.

Les *personnes ayant des besoins particuliers en habitation* (2) sont prioritaires pour des raisons autres que leur revenu. Cela peut inclure des personnes victimes de violence, des personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, ou encore des personnes vivant avec un trouble de santé mentale. Les logements destinés à ces personnes peuvent prendre la forme de refuges d'urgence ou de solutions plus permanentes et sont généralement accompagnés de services psychosociaux offerts par un organisme communautaire.

Ainsi, une part importante des personnes vivant en logement social ou en logement hors marché abordable présente des contraintes particulières liées à leur situation socio-économique, à leur santé ou à leur mobilité résidentielle. Par exemple, il existe une corrélation reconnue entre la présence d'une limitation fonctionnelle et le besoin d'un logement social ou d'un logement hors marché abordable. Selon Société Logique, les personnes en situation de handicap ont généralement un revenu plus faible, ce qui limite leur accès au marché locatif privé. L'Enquête canadienne sur le logement indique qu'environ 18,5 % des ménages locataires en logement social ou abordable déclarent avoir besoin d'adaptations en matière d'accessibilité (Claveau, 2020).

Les projets d'habitation sociale incluent fréquemment des espaces communs, comparables à ceux des projets privés, mais dont la fonction diffère. Les espaces communs dans les projets sociaux visent principalement à réduire l'isolement, soutenir l'entraide et renforcer la cohésion entre les personnes résidentes, avec des espaces tels que des salles communautaires ou des cuisines collectives.

Les personnes vivant en logement social ou en logement hors marché abordable disposent également souvent de moins d'occasions d'accéder à d'autres environnements que leur logement, comme la nature ou une résidence secondaire. Leur milieu de vie immédiat revêt

donc une importance accrue et doit répondre à plusieurs besoins quotidiens.

D'autre part, la stabilité résidentielle caractérise également le logement social et le logement hors marché abordable. Les locataires y demeurent généralement longtemps, particulièrement après un processus d'attribution souvent long et exigeant. L'accès à un logement social ou à un logement hors marché abordable représente pour plusieurs un moment déterminant dans leur parcours de vie, puisqu'il réduit les contraintes financières et stabilise leur situation. À l'inverse, l'occupation d'un logement privé, en location ou en copropriété, s'inscrit souvent dans des trajectoires plus courtes, liées soit à la mobilité résidentielle ou professionnelle, soit à des stratégies d'investissement.

Les trajectoires de vie et la trappe de pauvreté

Bien que les effets du logement social et du logement hors marché abordable aient longtemps été peu mesurés, une recherche menée en 2023 par un ensemble de chercheurs de la Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé de l'UQAM (Houle et al., 2023) a permis de révéler plusieurs des bénéfices associés à ce type de logements.

D'abord, ils jouent un rôle structurant dans les trajectoires de vie des personnes qui y accèdent. En offrant un loyer proportionnel au revenu et une sécurité d'occupation, il réduit de façon significative l'instabilité résidentielle et crée un espace mental, temporel et financier qui permet aux personnes de répondre à leurs besoins de base et de planifier leur avenir. Cet allègement contribue également à limiter des risques importants, comme l'insécurité alimentaire, souvent exacerbée lorsque le loyer occupe une part trop élevée du budget.

Le rapport souligne toutefois que les effets positifs du logement social et du loyer hors marché abordable varient toutefois selon la qualité du milieu de vie. Lorsque le logement ou l'immeuble présente des risques ou des irritants majeurs (conflits, insalubrité, insécurité), les bénéfices sont fortement réduits. De même, pour les personnes vivant des situations complexes, par exemple des problèmes de santé, de violence ou des enjeux judiciaires, l'accès à un logement stable doit être accompagné de services adéquats pour répondre à l'ensemble des besoins.

Pour certaines personnes, le logement social ou hors marché abordable représente un levier déterminant dans une période de transition, permettant de consacrer davantage de temps à la recherche d'emploi, à la formation ou à des démarches personnelles essentielles. Pour d'autres, notamment celles qui sont durablement éloignées du marché du travail, il constitue un filet de sécurité essentiel. Dans le cas des personnes fuyant la violence conjugale, il s'agit souvent d'une condition indispensable pour quitter une situation abusive, le marché locatif privé étant inaccessible financièrement.

Le logement social et le logement hors marché abordable permettent également l'activation de mécanismes complémentaires qui renforcent le bien-être et l'intégration : participation des personnes résidentes, activités communautaires, soutien d'intervenant·e·s ou sociabilité locale. Ces éléments contribuent à réduire l'isolement, à favoriser la prise en charge et à améliorer la qualité de vie, en particulier pour les personnes vivant des situations plus complexes.

Le rapport confirme en somme que, pris dans son ensemble, le logement social et le logement hors marché abordable agissent

comme un stabilisateur majeur dans les parcours de vie, qu'il s'agisse de soutenir une transition, de réduire la vulnérabilité ou d'assurer une sécurité résidentielle durable.

Méthodologie de base

Pour les fins des estimations en logements, les analyses se pencheront spécifiquement sur le logement social, puisqu'elles se basent sur la mesure de logement subventionné collectée à travers le recensement de Statistique Canada.

Une approche couramment utilisée pour estimer les besoins en logements sociaux consiste à s'appuyer sur le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Selon Statistique Canada, un ménage est considéré en besoins impérieux lorsqu'il occupe un logement jugé non convenable, inabordable ou de taille inadéquate, **et** qu'il devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu pour accéder à un logement acceptable dans sa communauté (Statistique Canada, 2021b).

Cette méthode comporte toutefois trois limites importantes. Premièrement, la mesure des besoins impérieux nécessite certaines nuances. La capacité d'un ménage à se reloger est évaluée à partir du loyer médian des logements convenables du secteur, un indicateur qui ne reflète pas les loyers réellement disponibles sur le marché locatif. **Les loyers médians incluent ceux de ménages installés depuis longtemps, dont les coûts sont souvent nettement inférieurs aux loyers des logements actuellement offerts. En conséquence, les estimations fondées sur les besoins impérieux tendent probablement à sous-estimer la réalité observée sur le terrain.** Malgré cette limite, il n'est pas possible, sur le plan méthodologique, d'ajuster cette mesure en fonction des seuls loyers du marché.

Deuxièmement, une proportion des ménages classés en besoins impérieux réside déjà dans un logement social. Utiliser directement cette donnée pour établir les cibles de logements sociaux mènerait donc à une double comptabilisation, ces logements étant inclus à la fois dans l'offre existante et dans les besoins projetés.

Enfin, cette méthode ne permet pas de distinguer les types de logements nécessaires. Cette approche omet également une partie des personnes ayant des besoins particuliers, souvent absentes des statistiques usuelles. Certaines personnes vivant dans un logement techniquement convenable peuvent néanmoins nécessiter un relogement en raison de conditions précaires. Par exemple, une personne devant quitter un milieu violent ou une personne à risque d'itinérance ne sera pas systématiquement identifiée comme étant en besoins impérieux, même si son besoin de logement est immédiat et critique.

Malheureusement, il demeure impossible d'estimer la proportion exacte de ces situations, puisque les statistiques disponibles ne permettent pas de les faire ressortir. Une avenue possible pour nuancer la situation serait d'examiner le nombre de personnes vivant en refuges et en hébergements d'urgence, une donnée collectée dans le cadre du recensement, mais uniquement disponible à l'échelle du Québec. L'application de cette proportion à l'échelle de la MRC comporterait des limites importantes, puisque la situation varie grandement d'une région à l'autre.

En considérant ces éléments, des précisions sur les besoins des personnes ayant des besoins particuliers devraient être obtenues à travers une étude dédiée, qui pourrait notamment recenser la disponibilité des ressources, les listes d'attente et des données complémentaires permettant d'apporter des nuances quant à l'itinérance cachée. Les informations collectées dans le cadre des groupes de discussion confirment que, bien qu'il soit impossible de les chiffrer à cette étape, ces besoins sont très présents.

Méthodologie proposée

Afin d'atténuer les limites identifiées précédemment, certains ajustements méthodologiques sont proposés. Il importe toutefois de rappeler que cette approche demeure tributaire des données disponibles et présente, en conséquence, des limites persistantes.

La méthodologie préconisée établit le bassin de ménages de base en comptabilisant les ménages locataires en besoins impérieux en matière de logement qui ne vivent pas déjà dans un logement subventionné, à partir du tableau 98-10-0247-01 de Statistique Canada (Statistique Canada, 2021f). Cette étape permet d'estimer un ensemble de ménages susceptibles d'avoir besoin d'un logement social. La méthodologie prévoit également un maintien de la proportion de ménages vivant déjà dans un logement subventionné, afin d'assurer une continuité de l'offre à travers le temps.

Limites de la méthodologie proposée

Cependant, cette méthode demeure limitée à certains égards. Elle tient compte des besoins les plus criants, associés au logement social, mais ne permet pas de saisir l'ampleur des besoins en abordabilité pour les différents profils de population, comme la classe moyenne, qui pourrait également avoir de la difficulté à se loger dans le marché actuel. Ainsi, elle n'adresse pas l'ensemble du continuum d'habitation.

Ensuite, cette méthode suppose que la proportion de ménages locataires vivant en situation de besoins impérieux demeurera stable au fil des années, ce qui est peu probable. Il convient de souligner que la mesure des besoins impérieux issue du dernier recensement est influencée par l'impact de la pandémie de COVID-19 et des mesures gouvernementales adoptées pour y pallier. De plus, il est impossible d'estimer l'évolution des besoins impérieux dans les prochaines années. Malgré cette limite, ce taux demeure la donnée la plus fiable disponible et pourra être réajusté au fil des années à l'aide des données des prochains recensements.

LE LOGEMENT COLLECTIF POUR PERSONNES AÎNÉES

Explications générales

Le logement collectif est défini par Statistique Canada comme un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes réside ou pourrait résider. Il doit fournir des soins ou des services ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants (Statistique Canada, 2021c).

Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les hôtels, les motels, les établissements pour touristes, les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux, les résidences de personnel, les bases militaires, les campements de travailleurs, les établissements correctionnels et les foyers collectifs (Statistique Canada, 2021c).

La présente section s'intéresse particulière aux logements collectifs pour personnes aînées, comme les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes aînées, ou les établissements hybrides.

POSSIBLE EFFET DE LA PANDÉMIE SUR LE NOMBRE DE PERSONNES AÎNÉES RECENSÉES ET PROJETÉES EN LOGEMENT COLLECTIF

De 1976 à 2016, le nombre de personnes aînées vivant en logement collectif a connu une croissance continue, à un rythme qui s'est graduellement accéléré (Payeur, 2018). Cette progression ne résultait généralement pas d'une plus grande propension individuelle à choisir ce mode d'habitation à âge comparable, mais s'expliquait plutôt par le vieillissement de la population. Or, les données du Recensement de 2021 indiquent qu'entre 2016 et 2021, le Québec a enregistré une légère diminution du nombre de personnes aînées résidant en logement collectif. Étant donné que le vieillissement de la population s'est poursuivi durant cette période, ce recul constitue une inflexion notable de la tendance observée jusque-là.

Cette évolution se traduit par une diminution significative de la proportion de personnes âgées vivant en logement collectif, accompagnée d'une augmentation correspondante de celles résidant en ménage privé. Dans le contexte de la pandémie de COVID-19, plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène, notamment une perte d'attractivité de certains types de logements collectifs, une surmortalité plus élevée dans les RPA et les CHSLD au cours des mois précédant le recensement, ainsi que d'éventuelles difficultés de collecte liées à l'accès restreint à certains établissements.

Puisque les projections reposent sur les taux de résidence en logement collectif issus du Recensement de 2021, il est possible que les scénarios produits s'appuient sur des paramètres ponctuellement faibles, notamment les taux par groupe d'âge. Les résultats doivent donc être considérés comme appartenant au bas de la fourchette des évolutions possibles. Un retour à des taux par âge comparables à ceux observés en 2016 entraînerait, pour l'ensemble des années de projection, une estimation plus élevée du nombre de personnes vivant en logement collectif.

Source : Institut de la statistique du Québec, 2024a

La méthode est basée sur le transfert des personnes dans un ménage privé vers le logement collectif à partir d'un certain âge. Comme démontré dans le graphique du taux de personnes repères du ménage privé et de personnes en logement collectif (Statistique Canada, 2021a), ce changement opère à partir de l'âge de 65 ans pour devenir significatif à partir de 75 ans et plus (ISQ, 2024a).

Méthodologie proposée

La projection des personnes en logement collectif de l'ISQ est effectuée pour la première fois dans l'édition 2024. Elle inclut une grande part de personnes habitant dans des résidences privées pour aînés, qui sont généralement considérés comme faisant partie des logements collectifs selon la définition du Recensement (ISQ, 2024a). La méthode de calcul repose sur le fait d'utiliser la proportion de personnes de 75 ans et plus dans les logements collectifs en 2021, à l'échelle de la MRC (se référer aux tableaux dans l'évaluation des projections démographiques) (ISQ, 2025c et 2025f), et de tendre vers la proportion de personnes âgées dans les logements collectifs pour les années sélectionnées, à l'échelle de l'Estrie (voir annexe 2) (ISQ, 2025d et 2025g). Cela permet d'établir l'estimation du nombre de personnes de 75 ans et plus vivant dans un logement collectif pour les années sélectionnées. La comparaison entre la proportion à l'échelle de la MRC en 2021 et celle de la région pour la même année permet de constater le poids de la MRC dans la région en matière de logements collectifs.

À partir des données de Statistique Canada sur le type de logement collectif par tranche d'âge à l'échelle du Québec en 2021 (Statistique Canada, 2021d), il est possible d'appliquer les proportions des personnes de 75 ans et plus aux projections à l'échelle de la MRC afin de quantifier le type de logement collectif à prévoir (Duval, 2025). Pour les fins de l'exercice, seules les catégories suivantes seront comptabilisées, puisqu'il s'agit de logements s'adressant à une clientèle âgée : les établissements de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées et les établissements qui sont une combinaison d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées (Statistique Canada, 2021c). Ainsi, il sera possible d'estimer le nombre de places à prévoir pour chaque type de logement collectif.

Voici les définitions spécifiques pour les trois types de logements collectifs ciblés (Statistique Canada, 2021c) :

- Établissements de soins infirmiers : Cette catégorie comprend les établissements pour personnes âgées qui fournissent l'hébergement avec des services de soins de santé. Les services de soins de santé comprennent le suivi professionnel de l'état de santé, l'accès à des soins infirmiers et une surveillance 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, pour les personnes qui ne sont pas autonomes pour la plupart des activités quotidiennes.
- Résidences pour personnes âgées : Cette catégorie comprend les établissements pour personnes âgées qui fournissent l'hébergement avec des services de soutien personnel ou d'aide à la vie autonome. Les services de soutien ou d'aide à la vie autonome comprennent la préparation des repas, l'entretien ménager, la lessive, la supervision de la prise de médicaments, l'aide au bain et à l'habillement pour les personnes qui sont autonomes pour la plupart des activités quotidiennes.

- Établissements qui allient les services d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées : Cette catégorie comprend les établissements pour personnes âgées qui fournissent l'hébergement avec des services de soins de santé ou des services de soutien ou d'aide à la vie autonome. Ils comprennent, par exemple, les établissements qui allient les services d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées. Sont exclus les établissements qui n'offrent aucun service (qui sont considérés comme des logements privés).

Il existe certaines limites méthodologiques à cette méthode, puisque les projections des personnes en logement collectif de l'ISQ ne sont pas comptabilisées à l'échelle des MRC, mais bien à celle des régions administratives. La comparaison des proportions de la MRC et de la région administrative en 2021 permet toutefois de saisir l'ampleur de cette limite en observant l'écart actuel. L'application des proportions de types de logement collectif à l'échelle du Québec est également une limite méthodologique claire, puisqu'elle ne prend pas en compte les infrastructures réelles de la MRC. La méthode permet uniquement d'estimer une catégorisation approximative.

LIMITES MÉTHODOLOGIQUES

Perspectives démographiques des MRC du Québec

Extrait de la note méthodologique des perspectives démographiques de l'ISQ (ISQ, 2025e)

« Il est important de noter que ces projections ne prennent pas en compte les contraintes d'aménagement (ex. : espace disponible, plan d'aménagement) qui pourraient limiter la croissance de la population et des ménages d'une MRC. Ces scénarios ne prennent pas non plus en compte les divers paramètres économiques qui pourraient favoriser ou non la croissance démographique d'une MRC (ex. : implantation prévue d'une usine).

De surcroît, il convient de rappeler que les résultats des projections présentent une part d'incertitude, qui peut varier selon l'indicateur et qui s'accroît en fonction de l'horizon temporel et du niveau de désagrégation géographique. L'incertitude à l'échelle des MRC est donc plus grande que celle à l'échelle du Québec ou celle à l'échelle des régions administratives et métropolitaines. Les changements de tendance observés au Québec au cours des dernières années en matière de migrations internationales et interrégionales, ainsi que l'imprévisibilité liée à l'évolution de ces phénomènes, accroissent également l'incertitude des résultats projetés.

Ces projections ne doivent donc pas être interprétées comme des prévisions, encore moins comme des prédictions. Ainsi, le scénario de référence n'est pas celui d'un futur attendu ni d'un futur souhaité, mais simplement le résultat du prolongement de la tendance récente ou actuelle. Il jette néanmoins un éclairage fort utile sur les possibilités qu'offre le futur, en plus de nous renseigner sur le degré d'inéluctabilité des tendances les plus lourdes. Les projections démographiques doivent donc être considérées comme un outil pour planifier et modeler l'avenir, plutôt qu'un portrait statique de la situation future.

Le nombre de personnes en logement collectif (ex. : résidence pour aînés, CHSLD, prison ou refuge) n'est pas projeté à l'échelle des MRC en raison de contraintes méthodologiques, mais il est important de rappeler qu'une forte croissance de cette population est projetée. L'interprétation des résultats de ménages privés, de même que l'estimation du besoin futur de logements à l'échelle des MRC, doit donc tenir compte de l'absence de données projetées pour les logements collectifs à cette échelle. »

Âge du principal soutien du ménage selon le type de construction

Les calculs se basent sur les données de Statistique Canada qui proviennent de l'univers des ménages privés dans les logements privés occupés et les données sont issues d'un échantillon de 25 % de la population. Il s'agit donc de données partielles qui peuvent représenter des écarts avec la réalité (Duval, 2025). Cet écart peut être plus grand pour les territoires moins populeux en raison de la représentativité limitée de ce territoire dans les données.

En parallèle, les données portent sur les logements privés occupés, ce qui exclut les logements vacants ou les logements occupés par des personnes résidentes non habituelles (Duval, 2025). Il faudra donc pallier ces exclusions lors de la méthode de calcul (Duval, 2025).

Facteurs susceptibles de modifier les estimations de la demande résidentielle

La demande résidentielle n'est pas une prédiction ou une prévision, mais bien le résultat du prolongement de la tendance récente ou actuelle (ISQ, 2025e). Cette estimation de la demande résidentielle peut être influencée par plusieurs facteurs, dont l'immigration internationale, qui pourrait être responsable de la croissance démographique dans la mesure où l'accroissement naturel du Québec sera négatif à partir de 2026 (Duval, 2025). Ainsi l'accroissement de la population à l'échelle de la province serait potentiellement dû à l'arrivée de personnes immigrantes qui n'auront peut-être pas la même trajectoire résidentielle que la population actuelle (Duval, 2025).

Les politiques de maintien à domicile des personnes aînées peuvent également avoir une influence sur la demande de logements collectifs et la disponibilité des logements pour les nouveaux ménages (Duval, 2025).

Finalement, les conditions d'accès à la propriété, tels que le prix des logements et les taux d'intérêt ont une influence sur la capacité d'achat des ménages et la trajectoire résidentielle. Il s'agit donc d'une estimation qui devrait être mise à jour aux 5 ans (Duval, 2025).

Estimation des besoins résidentiels futurs

Les estimations présentées dans cette section se basent majoritairement sur les données collectées dans le cadre du Recensement de Statistique Canada, qui ne reflètent souvent pas les nuances exprimées et vécues par les parties prenantes du milieu. Ces limites sont détaillées dans la méthodologie, et seront nuancées lorsque pertinentes à travers le texte. Les analyses présentées dans les sections suivantes tendent également à nuancer ces éléments.

LOGEMENTS PRIVÉS

Demande induite par la croissance des ménages

Type de construction résidentielle

Les données de Statistique Canada sur la répartition des types de construction résidentielle selon l'âge du principal soutien du ménage à l'échelle de la MRC de Coaticook en 2021 sont regroupées en 3 types de construction résidentielle, conformément aux exigences des OGAT. En transposant pour chaque tranche d'âge la proportion d'occupation de chaque type de construction résidentielle, il est possible d'observer certaines tendances. En effet, la population plus jeune (18 à 24 ans) est plus susceptible d'habiter dans un multilogement, ce qui explique que plus de la moitié de ce groupe habite dans un immeuble comportant deux logements et plus.

Pour ce qui est du reste de la population, la maison individuelle détachée apparaît comme étant le type de construction résidentielle le plus important. La majorité des ménages de chaque groupe d'âge habitent dans ce type de construction, alors que les multilogements accueillent une part beaucoup moins importante pour chaque tranche d'âge, variant entre le cinquième jusqu'au tiers des ménages. Pour ce qui est des maisons jumelées ou en rangée, elles représentent une part beaucoup moins importante de l'offre résidentielle dans la MRC, voire inexistante pour une tranche d'âge. Les maisons jumelées ou en rangée semblent un peu plus populaires auprès des jeunes adultes (25 à 34 ans) et des personnes de 85 ans et plus, dans la mesure où les proportions sont plus importantes.

À l'échelle de la population générale, les maisons individuelles détachées apparaissent comme étant le type de construction le plus populaire puisque 71,7 % des ménages habitent dans ce type de construction, alors que le quart des ménages habitent dans un logement dans un immeuble en comportant deux et plus.

Tableau 38. Type de construction résidentielle selon l'âge dans la MRC de Coaticook en 2021

Type de construction résidentielle	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus
Maisons individuelles détachées	5785	80	665	970	900	1320	1120	525	180
Maisons jumelées ou en rangée	340	0	75	40	45	60	50	20	20
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	1945	145	250	250	245	370	320	260	110

Source: Statistique Canada, 2021C

Tableau 39. Proportion des types de construction résidentielle selon l'âge dans la MRC de Coaticook en 2021

Type de construction résidentielle	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Maisons individuelles détachées	71.7%	35.6%	67.2%	77.0%	75.6%	75.4%	75.2%	65.2%	58.1%
Maisons jumelées ou en rangée	4.2%	0.0%	7.6%	3.2%	3.8%	3.4%	3.4%	2.5%	6.5%
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	24.1%	64.4%	25.3%	19.8%	20.6%	21.1%	21.5%	32.3%	35.5%

Source: Statistique Canada, 2021C

Variation des logements privés selon la croissance démographique

En utilisant les projections des ménages dans la MRC de 2021 à 2045 pour chaque tranche d'âge, il est possible d'appliquer les proportions associées aux types de construction résidentielle et d'observer la demande induite par la croissance démographique.

En observant le total des variations, il est possible de constater que la MRC subira une croissance au cours des prochaines années, et ce au niveau de l'ensemble des 3 types de construction résidentielle. En effet, 6 409 maisons individuelles détachées sont attendues sur le territoire en 2045, soit une augmentation de 575 maisons par rapport à 2021. Ensuite, 359 maisons jumelées ou en rangée sont attendues sur le territoire, soit une augmentation de 42 maisons par rapport à 2021. Finalement, 2 295 logements dans un immeuble en comportant deux et plus devront être présents dans la MRC, ce qui représente une augmentation de 324 logements par rapport à 2021. Malgré la présence de plus de maisons individuelles sur le territoire, c'est les multilogements qui subiront la plus grande augmentation par rapport à 2021, soit 16,4 %, comparativement à 9,9 % pour les maisons individuelles et 13,3 % pour les maisons jumelées ou en rangée.

Il est également possible d'observer la variation de l'ensemble des types de construction résidentielle pour chaque projection qui demeurent positifs à l'exception de la projection de 2029, où il y a une stabilisation des maisons jumelées ou en rangée, ainsi que la projection de 2045, où 6 logements dans un immeuble de multilogements seront potentiellement excédentaires. À noter que la présence de résultat négatif n'implique pas la démolition de logement, mais plutôt une offre excédentaire à la demande. Cette dynamique est possible puisque

chaque tranche d'âge comporte un poids démographique distinct avec une trajectoire résidentielle spécifique. L'évolution à travers le temps de ces groupes implique le changement des ménages d'un groupe vers un autre, entraînant certains manques à pallier en matière de logement, mais également certains logements excédentaires. C'est le cas, par exemple, lorsqu'un groupe de personnes aînées, ayant un poids démographique important, fait un transfert vers un autre type de construction résidentielle ou vers le logement collectif. En changeant de tranche d'âge, ce groupe laisse place à un groupe moins important démographiquement, ce qui peut occasionner un excédent représenté par des valeurs négatives. Un bon continuum en habitation permet d'adresser ces besoins changeants de la population.

Finalement, la demande induite par la croissance démographique prévoit une augmentation de 941 logements privés sur le territoire de la MRC d'ici 2045, tous les types de construction résidentielle confondue, ce qui représente une augmentation de 11,6 % par rapport à 2021.

L'ensemble des calculs illustrant ces variations de façon détaillée pour chaque tranche d'âge sont présentés à l'annexe 3.

Il importe de souligner que ces calculs sont basés sur l'historique d'habitation des ménages et non sur la capacité de payer des gens et son évolution en fonction du marché, puisqu'il ne serait pas possible de faire de telles projections. Ainsi, une mise à jour des projections permettra d'ajuster cette évolution à travers le temps.

Tableau 40. Variation de logements projetés selon les types de construction résidentielle en 2045

Types de construction résidentielle	2021	2025	2029	2033	2037	2041	2045	Total des variations
Maisons individuelles détachées	5834	6098	6178	6271	6336	6374	6409	n/a
Variation entre les années de projection	n/a	264	81	93	65	38	35	**575**
Maisons jumelées ou en rangée	317	330	330	337	345	353	359	n/a
Variation entre les années de projection	n/a	13	0	7	8	8	6	**42**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	1971	2081	2142	2209	2267	2301	2295	n/a
Variation entre les années de projection	n/a	110	61	68	57	35	-6	**324**
Total des variations entre les années de projection	**n/a**	**386**	**142**	**167**	**130**	**81**	**35**	**941**

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Démolition

Ratio de démolition

À l'aide des données de la MRC concernant les permis de démolition résidentielle au cours des 4 dernières années, un ratio annuel a été établi afin de prévoir le remplacement des logements démolis.

Ainsi, les données de la MRC permettent d'établir un ratio de démolition de 10 bâtiments par année. Les données excluent les démolitions de bâtiments ayant un usage autre que résidentiel ou les bâtiments ayant un usage non déterminé. Pour la démolition de logement multifamilial sans détails de démolition, nous avons estimé le nombre de logements démolis avec la médiane d'unité de logement permis par la catégorie d'usage. Par exemple, pour la catégorie Multilogement — 10 logements et moins, nous avons indiqué la démolition de 5 logements.

Estimation des logements démolis

Une proportion distincte a été appliquée aux logements démolis selon le type de construction résidentielle. En effet, 80 % des démolitions seront attribuées de façon proportionnelle aux maisons individuelles détachées et aux maisons jumelées ou en rangée, alors que 20 % des démolitions seront attribuées aux logements dans un immeuble en comportant deux et plus. Ainsi, l'ensemble des calculs ont été effectués pour chacune des projections (voir l'annexe 4) permettant d'observer une régularité en niveau des résultats.

Tableau 41. Logements démolis annuellement

Municipalité	2021	2022	2023	2024
Barston Ouest	0	0	0	0
Coaticook	8	3	8	3
Compton	5	1	0	2
Dixville	0	0	0	0
East Hereford	0	0	0	0
Martinville	0	0	0	1
Sainte-Edwidge	0	0	2	0
Saint-Herménégilde	0	1	0	1
Saint-Malo	0	0	0	0
Saint-Venant-de-Paquette	1	1	0	0
Stanstead-Est	1	0	0	0
Waterville	0	0	2	1
Total général	15	6	12	8
Ratio annuel	**10**		**Logements / année**	

Les démolitions non résidentielles ainsi que les démolitions non déterminées n'ont pas été comptabilisées dans ce tableau. Pour la démolition de bâtiments multifamiliaux, la médiane du nombre permis a été retenue.

À chaque projection, 30 maisons individuelles détachées et 2 maisons jumelées ou en rangée seront démolies ainsi que 8 logements dans un immeuble en comportant deux et plus, pour un total de 40 logements démolis sur une période de 4 ans.

Tableau 42. Estimation des logements démolis dans une période de 4 ans

Types de construction résidentielle	Démolition dans la période de 4 ans	% des démolitions
Maisons individuelles détachées	30	80 %
Maisons jumelées ou en rangée	2	
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	8	20 %
Total	40	100 %

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Tableau 43. Logements privés inoccupés ou occupés par des résidents non habituels en 2021

Statut des logements	Nombre	Proportion
Nombre total de logements privés	8913	n/a
Nombre de logements occupés par des résidents habituels	8070	90.5%
Nombre de logements inoccupés ou occupés par des résidents non habituels	843	9.5%
Nombre de logements locatifs occupés	2355	n/a
Logements inoccupés en 2021 (SCHL)	14	0.6%
Nombre de logements occupés par des résidents non habituels	829	9.3%
Nombre de logements manquants pour atteindre le 3 %	57	n/a

Taux d'inoccupation et personnes résidentes non habituelles

Dans le cas de la MRC de Coaticook, le taux d'inoccupation est seulement disponible pour la ville de Coaticook. Comme elle représente près de la moitié du poids démographique de la MRC (47 %), l'estimation est basée sur ce taux d'inoccupation, qui est de 0.6 %.

Le taux d'inoccupation de 0.6 % permet d'établir que la MRC compte 14 logements locatifs vacants en 2021, ce qui permet de calculer le nombre de logements supplémentaires à prévoir afin d'atteindre un marché à l'équilibre ayant un taux d'inoccupation de 3 %. Ainsi, 57 logements sont à prévoir pour obtenir un marché à l'équilibre par rapport au nombre de logements de 2021. Ce rattrapage à faire sera réparti également à chaque projection afin de viser l'équilibre du marché en 2045, et donc, 9.5 logements seront ajoutés pour chacune des 6 projections. Les résultats seront arrondis à l'unité près à la fin du calcul.

Chacune de ces projections comprendra également un nombre de logements supplémentaires à prévoir pour les multilogements afin d'obtenir un marché locatif à l'équilibre avec un taux d'inoccupation de 3 %.

Finalement, le nombre de logements vacants en 2021 permet d'établir que la proportion de logements occupés par des résidents non habituels est de 9.3 %. Cette proportion, attribuée aux logements prévus pour la croissance démographique, permettra d'établir le nombre de logements supplémentaires pour les résidents non habituels.

Estimation de la demande résidentielle des logements privés

La demande résidentielle est calculée par la mise en commun de la demande induite par la croissance démographique, l'ajout de logement pour obtenir un marché à l'équilibre, les logements pour les résidents non habituels ainsi que le remplacement des logements démolis.

Entre 2021 et 2041, l'ensemble des données sont positives, ce qui implique une augmentation de l'ensemble des 3 types de construction résidentielle. En effet, la demande induite par la croissance démographique est positive, tout comme les ajustements, ce qui démontre que la croissance de la MRC sera graduelle et n'entraînera pas de logements excédentaires.

Tableau 44. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2021 et 2025

Types de construction résidentielle	Demande induite par la croissance	Ajout pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % (+ rattrapage)	Logements occupés par des résidents non habituels (9.3 %)	Remplacement des démolitions (10 / année)	Total avec ajustements
Maisons individuelles détachées	264	n/a	25	30	**318**
Maisons jumelées ou en rangée	13	n/a	1	2	**16**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	110	13	10	8	**141**
Total	386	n/a	36	40	**475**

Source: Statistique Canada, 2021a, ISQ, 2025b et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Tableau 45. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2025 et 2029

Types de construction résidentielle	Demande induite par la croissance	Ajout pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % (+ rattrapage)	Logements occupés par des résidents non habituels (9.3 %)	Remplacement des démolitions (10 / année)	Total avec ajustements
Maisons individuelles détachées	81	n/a	8	30	**118**
Maisons jumelées ou en rangée	0	n/a	0	2	**3**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	61	11	6	8	**86**
Total	142	n/a	13	40	**207**

Source: Statistique Canada, 2021a, ISQ, 2025b et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Tableau 46. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2029 et 2033

Types de construction résidentielle	Demande induite par la croissance	Ajout pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % (+ rattrapage)	Logements occupés par des résidents non habituels (9.3 %)	Remplacement des démolitions (10 / année)	Total avec ajustements
Maisons individuelles détachées	93	n/a	9	30	**131**
Maisons jumelées ou en rangée	7	n/a	1	2	**9**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	68	12	6	8	**94**
Total	167	n/a	16	40	**234**

Source: Statistique Canada, 2021a, ISQ, 2025b et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Tableau 47. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2033 et 2037

Types de construction résidentielle	Demande induite par la croissance	Ajout pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % (+ rattrapage)	Logements occupés par des résidents non habituels (9.3 %)	Remplacement des démolitions (10 / année)	Total avec ajustements
Maisons individuelles détachées	65	n/a	6	30	**101**
Maisons jumelées ou en rangée	8	n/a	1	2	**11**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	57	11	5	8	**82**
Total	130	n/a	12	40	**193**

Source: Statistique Canada, 2021a, ISQ, 2025b et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Tableau 48. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2037 et 2041

Types de construction résidentielle	Demande induite par la croissance	Ajout pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % (+ rattrapage)	Logements occupés par des résidents non habituels (9.3 %)	Remplacement des démolitions (10 / année)	Total avec ajustements
Maisons individuelles détachées	38	n/a	4	30	**72**
Maisons jumelées ou en rangée	8	n/a	1	2	**11**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	35	11	3	8	**56**
Total	81	n/a	8	40	**139**

Source: Statistique Canada, 2021a, ISQ, 2025b et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Entre 2041 et 2045, l'offre des maisons jumelées ou en rangée excède la demande, ce qui implique une valeur négative. Ainsi, la situation présente 7 logements supplémentaires qui sont absorbés par les logements vacants et les remplacements des logements démolis, ce qui résulte tout de même à une augmentation de ce type de construction. Comme expliqué précédemment, cela n'implique pas la démolition de ces logements, puisque la situation pourrait être palliée par la présence de logements vacants et la démolition de logements qui ne seront pas reconstruits. Cela explique donc le total positif pour ce type de construction.

Finalement, en observant l'ensemble des variations concernant la demande résidentielle des logements privés, il est possible d'établir une croissance généralisée. L'ensemble des types de construction résidentielle augmentent, avec une croissance marquée pour les maisons individuelles qui représentent 60.5 % des nouveaux logements privés durant cette période.

Pour l'ensemble des projections, la maison individuelle demeure le type de construction ayant la plus grande augmentation en termes de nombre de logements (808), suivi par le multilogements (469) et de la maison jumelée ou en rangée (58). Toutefois, comme mentionné précédemment, c'est le multilogements qui subit la plus grande croissance par rapport au marché résidentiel de 2021 (23,8 %), comparativement à la maison jumelée ou en rangée (18,3 %) et la maison individuelle (13,9 %).

Toutefois, il importe de rappeler que ces calculs sont basés sur l'historique d'habitation des ménages et non sur la capacité de payer des gens et son évolution en fonction du marché, ni sur les approches de densification que pourraient choisir les municipalités et la MRC. Ainsi, une mise à jour des projections permettra d'ajuster cette évolution à travers le temps. De plus, l'orientation des municipalités et de la MRC en matière de densification, pour pallier à certaines tendances traduites dans ces estimations, sera adressée dans les pistes d'actions.

Tableau 49. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2041 et 2045

Types de construction résidentielle	Demande induite par la croissance	Ajout pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % (+ rattrapage)	Logements occupés par des résidents non habituels (9.3 %)	Remplacement des démolitions (10 / année)	Total avec ajustements
Maisons individuelles détachées	35	n/a	3	30	**68**
Maisons jumelées ou en rangée	6	n/a	1	2	**9**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	-6	9	-1	8	**10**
Total	35	n/a	3	40	**88**

Source: Statistique Canada, 2021a, ISQ, 2025b et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Tableau 50. Estimation de la demande résidentielle des logements privés entre 2021 et 2045

Types de construction résidentielle	Variation						Total des variations
	2021 - 2025	2025 - 2029	2029 - 2033	2033 - 2037	2037 - 2041	2041 - 2045	
Maisons individuelles détachées	318	118	131	101	72	68	**808**
Maisons jumelées ou en rangée	16	3	9	11	11	9	**58**
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	141	86	94	82	56	10	**469**
Total	475	207	234	193	139	88	**1335**

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Tendances selon la taille des ménages

Pour chaque groupe d'âge projeté, la répartition de la taille de ménage en 2021 (voir l'annexe 5) de Statistique Canada est ajustée à la projection de l'ISQ de 2021 puis est projetée en 2045 afin d'observer certaines tendances quant à la taille de logement à prendre en compte. La proportion de la taille des ménages pour chaque tranche d'âge permet également de préciser certaines trajectoires résidentielles.

En 2021, les ménages plus jeunes (15 à 24 ans) sont moins nombreux avec près de la moitié composée de 2 personnes. Les ménages dont le principal soutien est âgé de 25 à 34 ans sont composés à parts presque égales de 2, 3, 4 ou 5 personnes ou plus, avec une proportion plus élevée pour les personnes vivant seules. À l'inverse, les ménages dont le principal soutien est âgé de 35 à 44 ans sont composés à parts presque égales de 1, 2 ou 3, avec une proportion plus élevée pour les ménages de 4 personnes et plus. Les ménages dont le principal soutien est âgé de 45 à 54 ans sont également bien répartis au niveau des tailles. Les ménages de la MRC, dont le principal soutien est âgé de 55 à 84 ans, présentent la même tendance, soit près de la moitié des ménages qui sont composés de 2 personnes, alors que la grande majorité des ménages de 85 ans et plus sont des personnes vivant seules.

Pour estimer la taille des ménages en 2045, les proportions observées en 2021 selon l'âge du principal soutien sont maintenues. Ces proportions sont ensuite appliquées à la structure par âge projetée pour 2045, à partir des projections démographiques de l'ISQ. Cette méthode repose donc sur l'hypothèse que la relation entre l'âge du principal soutien et la taille des ménages demeurera stable d'ici 2045. Cette hypothèse pourra être révisée à la lumière des données des prochains recensements.

Tableau 51. Taille des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage en 2021

Taille des ménages	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
1 personne	80	268	255	267	614	563	348	190	2620
Proportion	35.6%	**24.7%**	19.7%	**21.8%**	34.7%	39.4%	43.1%	**66.1%**	32.3%
2 personnes	100	188	198	347	875	823	438	97	3121
Proportion	**44.4%**	17.4%	15.3%	**28.4%**	**49.4%**	**57.5%**	**54.4%**	33.9%	38.4%
3 personnes	20	228	198	261	168	45	20	0	916
Proportion	8.9%	**21.1%**	15.3%	**21.4%**	9.5%	3.1%	2.5%	0.0%	11.3%
4 personnes	25	223	357	235	65	0	0	0	868
Proportion	11.1%	**20.5%**	**27.5%**	**19.2%**	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	10.7%
5 personnes et plus	0	177	289	112	49	0	0	0	597
Proportion	0.0%	16.3%	**22.3%**	9.2%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	7.3%
Total	224	1085	1297	1221	1771	1431	806	287	8122

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Tableau 52. Estimation de la taille des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage en 2045

Taille des ménages	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
1 personne	98	290	267	322	523	542	531	**436**	2924
Variation par rapport à 2021	19	22	12	56	-91	-21	184	246	304
2 personnes	**123**	204	208	**419**	**745**	**792**	**670**	223	3483
Variation par rapport à 2021	24	15	10	73	-129	-31	232	126	362
3 personnes	25	**247**	208	316	143	43	31	0	1022
Variation par rapport à 2021	5	18	10	55	-25	-2	11	0	106
4 personnes	31	**241**	**374**	284	56	0	0	0	969
Variation par rapport à 2021	6	18	17	49	-10	0	0	0	101
5 personnes et plus	0	191	**303**	135	42	0	0	0	666
Variation par rapport à 2021	0	14	14	23	-7	0	0	0	69
Total	277	1172	1360	1477	1509	1377	1232	659	9063
Variation par rapport à 2021	53	87	63	256	-262	-54	426	372	941

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Tendances selon la capacité à payer des ménages

L'analyse de la tendance selon la capacité de payer des ménages provient des données de Statistique Canada (Statistique Canada, 2021b) alors que les proportions ont été appliquées aux projections démographiques de l'ISQ (ISQ, 2025b) (voir l'annexe 6). Elle met de l'avant que 75 ménages propriétaires et 63 ménages locataires supplémentaires vivront avec un taux d'effort de 30 % ou plus en 2045, ce qui est un indicateur des vulnérabilités qui pourraient se présenter.

L'estimation de ces proportions est toutefois hautement limitée, dans la mesure où elle tient compte d'un maintien des proportions de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger. En considérant l'augmentation importante des coûts des logements tant en location qu'en propriété, créé notamment par l'augmentation des coûts de construction, il est à anticiper que cette proportion de ménages plus vulnérables augmente considérablement dans les prochaines années.

À travers ces changements, soulignons que les ménages locataires sont particulièrement vulnérables. Contrairement aux ménages propriétaires, aucune part du montant mensuel consacré au logement ne leur reviendra éventuellement. D'autre part, les ménages locataires sont proportionnellement beaucoup plus nombreux que les ménages propriétaires à vivre une vulnérabilité quant à l'abordabilité.

Tableau 53. Taux d'effort selon le mode d'occupation

	Propriétaire	Locataire	Total
2021			
30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement	455	381	837
Total des ménages	5681	2441	8122
Proportion de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30 %	8.0%	15.6%	10.3%
2045			
30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement	530	444	974
Total des ménages	6615	2842	9457
Proportion de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30 %	8.0%	15.6%	10.3%
Variation 2021-2045			
30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement	**75**	**63**	**138**

Source: Statistique Canada, 2021a et ISQ, 2025b

LOGEMENTS SOCIAUX

Avec les données de Statistique Canada, il est possible d'établir la proportion de ménages locataires vivant dans un logement subventionné (social) dans le marché privé actuel, soit 2.3 %. Il est également possible de déterminer la proportion de ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement et vivant dans un logement non subventionné qui représente 0,7 %.

Ces proportions sont par la suite appliquées à la variation des logements d'une projection à l'autre afin de déterminer le nombre de logements sociaux, qui représentent au total 47 logements supplémentaires.

Tableau 54. Ménages ayant des besoins impérieux ou vivant dans un logement subventionné en 2021

	Total des ménages privés	Proportion
Ménages locataires vivant dans un logement subventionné	180	2.3%
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement et vivant dans un logement non subventionné	55	0.7%
Total des ménages privés	7680	100.0%

Source: Statistique Canada, 2021F

Soulignons toutefois que, comme mentionné dans la méthodologie, les mesures basées sur les données collectées durant la pandémie, à un moment où la crise du logement s'est depuis accentuée sur le territoire et où les coûts résidentiels ainsi que la valeur des propriétés ont considérablement augmenté. De plus, la mesure du besoin impérieux se base sur la moyenne des loyers, et non sur les loyers des logements disponibles.

Selon l'analyse des besoins en habitation présentée précédemment, en 2021, 1 420 ménages faisaient face à des difficultés liées à l'abordabilité, à la superficie ou à l'état de leur logement. Parmi eux, 105 ménages étaient confrontés à des besoins impérieux en matière de logement, tandis que 1 885 personnes aînées vivaient avec un faible revenu, témoignant d'une vulnérabilité particulière de ce groupe aux enjeux résidentiels. De plus, ces estimations n'incluent pas les listes d'attentes pour les logements sociaux dans la MRC.

Dans ce contexte, les besoins actuels sont sous-estimés et la demande réelle en logements sociaux dépasse largement les chiffres rapportés. Dès lors, la projection de 47 logements sociaux d'ici 2045 semble nettement insuffisante au regard des besoins réels du marché et des ménages et ne devrait pas être la seule base d'action pour les mesures à prendre en matière de logements.

Tableau 55. Estimation des logements sociaux

	Variation							Total des variations
	2021	2025	2029	2033	2037	2041	2045	
Variation des logements d'une projection à l'autre	n/a	475	207	234	193	139	88	1335
Ménages locataires vivant dans un logement subventionné	180	12	5	6	5	4	3	35
Ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement et vivant dans un logement non subventionné	55	4	2	2	2	1	1	12

Source: Statistique Canada, 2021F

La nécessaire considération des logements hors marché

Le logement hors marché regroupe les logements sociaux, communautaires, coopératifs et sans but lucratif qui sont soustraits aux logiques spéculatives du marché immobilier. Contrairement au logement privé, leur objectif principal est de répondre aux besoins des populations plutôt que de générer un profit. En conservant les immeubles à long terme et en limitant la hausse des loyers aux coûts réels d'exploitation, ce modèle permet de maintenir des logements abordables de manière durable et de protéger les ménages contre les fluctuations du marché.

Le développement du logement hors marché a également des impacts structurants sur l'ensemble du marché de l'habitation. En augmentant la part de logements à but non lucratif, il devient possible de ralentir la spéculation immobilière, de stabiliser les loyers, de favoriser la mixité sociale et de réduire la pression sur les programmes publics d'aide au logement. Les études montrent aussi que ce type de logement génère des retombées positives sur la santé, l'éducation, l'emploi et la productivité économique.

Plusieurs organisations et experts proposent qu'atteindre une cible de 20 % de logements hors marché parmi le parc locatif permet d'avoir un effet réel sur l'abordabilité à long terme, en créant une masse critique de logements protégés de la spéculation et de jouer un rôle régulateur sur l'ensemble du marché locatif (Conseil national du logement, 2025 ; ACHAT, 2025). Cette cible s'inspire notamment d'exemples européens où une forte présence de logements hors marché contribue à maintenir des loyers plus stables et accessibles dans le temps.

L'augmentation du parc de logements hors marché passe à la fois par la construction de nouveaux logements et par l'acquisition d'immeubles existants afin de les soustraire progressivement au marché spéculatif. Les acquisitions permettent notamment de préserver des logements abordables déjà présents sur le territoire et d'éviter leur conversion vers des loyers plus élevés. Le développement du logement hors marché doit donc être compris comme un complément essentiel aux nouveaux logements sociaux à construire, puisqu'il contribue aussi à protéger et pérenniser l'abordabilité du parc résidentiel existant.

Pour la MRC de Coaticook, où les logements hors marché représentent actuellement 11,0 % du parc locatif, l'atteinte d'une cible de 20 % d'ici 2045 représenterait un total de 561 logements hors marché, soit 300 logements hors marché supplémentaires par rapport au parc actuel.

L'annexe 7 présente le détail de ce calcul.

LOGEMENTS COLLECTIFS POUR PERSONNES AÎNÉES

Cette section concentre uniquement le logement collectif qui s'adresse aux personnes aînées, comme les résidences privées pour aînés (RPA). L'objectif est de calculer le nombre de personnes en logement collectif pour chacune des projections de sorte à faire converger les résultats vers la moyenne de l'Estrie.

La comparaison de la situation entre la MRC et la région en 2021 permet toutefois de faire une mise en garde quant aux résultats obtenus. En effet, il est possible d'observer que la MRC de Coaticook comprend une proportion plus faible de personnes de 75 ans et plus habitant en logement collectif par rapport à la région. Ainsi, comme les projections convergent vers la moyenne de la région qui est plus élevée, les résultats obtenus pourraient être considérés comme appartenant au haut de la fourchette des évolutions possibles.

L'application des proportions permet d'estimer la variation de personnes en logement collectif. Pour l'ensemble des projections, il y a une augmentation des personnes en logement collectif pour un total de 470 nouvelles places à prévoir d'ici 2045.

Tableau 56. Projection de personnes de 75 ans et plus en logements collectifs en Estrie

	MRC de Coaticook	Estrie						
	2021	2021	2025	2029	2033	2037	2041	2045
Nombre total de personnes de 75 ans et plus	1830	49802	60270	71405	83261	93347	99740	99448
Nombre de personnes en logement collectifs de 75 ans et plus	285	9397	10922	13311	16047	18841	21381	23261
Proportion pour chaque année	**15.6%**	**18.9%**	**18.1%**	**18.6%**	**19.3%**	**20.2%**	**21.4%**	**23.4%**

Source : ISQ, 2025B et 2025E

Tableau 57. Estimation de la demande en logements collectifs dans la MRC de Coaticook

	MRC de Coaticook							
	2021	2025	2029	2033	2037	2041	2045	Total des variations
Nombre total de personnes de 75 ans et plus	1 830	2 067	2 393	2 756	3 096	3 281	3 229	n/a
Nombre de personnes en logement collectifs de 75 ans et plus	285	375	446	531	625	703	755	n/a
Proportion pour chaque année	15.6%	18.1%	18.6%	19.3%	20.2%	21.4%	23.4%	n/a
Variation par rapport à la projection précédente	**n/a**	**90**	**72**	**85**	**94**	**78**	**52**	**470**

Source : ISQ, 2025c et 2025f

Finalement, à partir des proportions établies à l'échelle du Québec (voir l'annexe 8), il est possible d'estimer le type de logement collectif à prévoir pour les personnes de 75 ans et plus. En effet, la moitié des places en logement collectif est destinée à être en résidence pour personnes âgées, alors que le quart des places sera dans un établissement de soins infirmiers.

Il importe de souligner que, ces estimations se basant sur l'offre actuelle, elles n'incluent pas un rattrapage pour pallier aux difficultés actuellement vécues dans le territoire.

CONCLUSION

Cette analyse met en évidence une croissance résidentielle soutenue et diversifiée dans la MRC de Coaticook à l'horizon 2045, tant pour les logements privés que collectifs. En s'appuyant sur les projections démographiques, la répartition par âge des ménages et les types de construction résidentielle, elle permet d'estimer la demande future, en intégrant les effets combinés de la croissance des ménages, des démolitions, du rattrapage du taux d'inoccupation ainsi que son maintien, des résidents non habituels et des besoins en logements sociaux. Les résultats montrent une augmentation globale du parc résidentiel, avec une prédominance numérique des maisons individuelles, mais une croissance proportionnellement plus forte des multilogements. Comme mentionné précédemment, les estimations de la demande résidentielle se basent sur les trajectoires actuelles, puisqu'il n'est pas possible d'anticiper de manière quantitative les changements dans les habitudes d'habitation. Ces tendances pourraient évoluer, sans qu'il soit possible de les anticiper à ce stade. Dans cette perspective, l'analyse constitue un outil stratégique pour la définition de cibles conformes aux OGAT.

Tableau 58. Répartition de la demande selon le type de logement collectif

	MRC de Coaticook					
	2025	**2029**	**2033**	**2037**	**2041**	**2045**
Établissements de soins infirmiers	23	18	22	24	20	13
Résidences pour personnes âgées	43	35	41	45	38	25
Établissements qui sont une combinaison d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées	18	14	17	19	16	10
Autres	6	5	5	6	5	3
Total	**90**	**72**	**85**	**94**	**78**	**52**

Source : ISQ, 2025c et 2025f, Statistique Canada, 2021d

2.2.3 DÉFINITION DES CIBLES RÉSIDENTIELLES

Cibles selon la demande résidentielle

Comme prévu via les orientations des OGAT (MAMH, 2024), les cibles suivantes reposent sur un diagnostic préalable permettant d'estimer la demande résidentielle dans la MRC de Coaticook. Les cibles s'inscrivent dans un horizon temporel précis, soit après 4, 8, 12, 16 et 20 ans. À noter que les cibles ne sont pas politiques, mais bien établies selon la méthodologie employée.

Les cibles présentent la variation du nombre et de la part des logements selon le type de construction résidentielle. Ainsi, pour les logements privés, le tableau suivant illustre une cible globale correspondant au nombre total de nouveaux logements à réaliser, ainsi que trois cibles spécifiques associées à chacun des types de construction résidentielle visés. Ces cibles sont exprimées en valeurs absolues et en pourcentage du nombre total de nouveaux logements. Elles tiennent compte non seulement des ajouts, mais aussi des pertes au sein du parc résidentiel existant. Le tableau présente également la portion de logements qui devront être subventionnés ainsi que le nombre de places supplémentaires à prévoir en logement collectif pour les personnes aînées.

Il convient de souligner que les cibles actuellement proposées tendent à sous-estimer le nombre de logements collectifs pour personnes aînées de même que le nombre de logements sociaux nécessaires pour répondre de manière adéquate aux besoins résidentiels, tant actuels que futurs, sur le territoire.

En effet, concernant les logements collectifs pour personnes aînées, il est pertinent de rappeler la sous-évaluation des besoins dus à l'impact de la pandémie sur l'estimation des besoins mentionnée dans la méthodologie. Les échanges lors du groupe de discussion sur les

Tableau 59. Estimation de la demande résidentielle

	Variation						Total des variations
	2021 - 2025	2025 - 2029	2029 - 2033	2033 - 2037	2037 - 2041	2041 - 2045	
Logements privés	**475**	**207**	**234**	**193**	**139**	**88**	**1335**
Logements privés non subventionnés	459	200	226	186	134	84	1288
Logements sociaux	16	7	8	7	5	4	47
Selon le type de construction résidentielle							
Maisons individuelles détachées	318	118	131	101	72	68	808
Proportion par rapport aux nouveaux logements	67.0%	57.2%	56.1%	52.2%	51.6%	78.2%	60.6%
Maisons jumelées ou en rangée	16	3	9	11	11	9	58
Proportion par rapport aux nouveaux logements	3.4%	1.2%	4.0%	5.5%	7.7%	10.2%	4.3%
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	141	86	94	82	56	10	469
Proportion par rapport aux nouveaux logements	29.6%	41.5%	40.0%	42.4%	40.6%	11.6%	35.1%
Places en logement collectif	**90**	**72**	**85**	**94**	**78**	**52**	**470**

personnes aînées ont par ailleurs permis de préciser que les besoins en logements collectifs sont élevés et que ce groupe tend à rester dans son logement malgré son inadéquation, en raison de l'augmentation des coûts des résidences pour aînés et de leur capacité financière limitée à se relocaliser. La forte proportion de personnes aînées à faible revenu laisse également supposer que les besoins en logements collectifs sont probablement plus importants que ceux indiqués dans les estimations.

En ce qui concerne les logements sociaux, les analyses antérieures révèlent qu'une proportion significative de ménages rencontre des difficultés liées à l'abordabilité, à la taille ou à la qualité de leur logement, et qu'un nombre notable de ménages présente des besoins impérieux en matière d'habitation. Ces constats reposent toutefois sur des données du recensement de 2021. Depuis, la crise du logement s'est intensifiée et les coûts résidentiels ainsi que la valeur des propriétés ont connu une hausse soutenue. Il est donc probable que l'ampleur réelle des besoins soit sous-estimée.

Enfin, plusieurs partenaires du milieu ont souligné l'importance d'élargir l'offre afin de mieux refléter la diversité des besoins sur le territoire. Les objectifs de développement résidentiel doivent ainsi viser à augmenter l'offre de logements sociaux, hors marché et temporaires, afin de répondre aux besoins spécifiques des travailleurs et travailleuses agricoles, des personnes ayant des besoins particuliers, des personnes aînées, des personnes étudiantes et des familles.

Dans ce contexte, la projection de 470 logements collectifs pour personnes aînées et 47 logements sociaux d'ici 2045 apparaît insuffisante pour répondre de manière adéquate aux besoins présents et futurs.

Rappel : Pour atteindre la cible de 20 % de logements hors marché, le parc de logement devrait compter 300 logements hors marché supplémentaires d'ici 2045. Ces logements pourraient faire partie des nouveaux logements construits ou être des logements existants sortis du marché.

2.2.4 CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Les composantes influençant la capacité d'accueil

La capacité d'accueil en logement constitue un élément essentiel du diagnostic en habitation, car elle influence directement le potentiel de développement des territoires. Elle a d'ailleurs été un point central discuté lors du groupe de discussion avec les municipalités, puisque leur développement est fortement conditionné par les infrastructures des réseaux d'aqueduc et d'égout (capacité des infrastructures, disponibilité des ressources, etc.) ainsi que par la disponibilité des espaces constructibles résidentiels. Cette analyse vise donc à nuancer les cibles établies à partir de l'estimation de la demande résidentielle, en les confrontant au nombre de logements réellement constructibles sur le territoire.

Dans une perspective de développement durable et d'optimisation du territoire, les secteurs situés dans les périmètres d'urbanisation et raccordés aux infrastructures, hors zones inondables, sont identifiés comme prioritaires pour le développement. L'objectif de cette section est double : estimer d'une part le nombre maximal de logements pouvant être desservis par les services d'aqueduc et d'égout, et évaluer d'autre part le potentiel de développement sur les espaces constructibles résidentiels. Il convient de préciser que, dans cette section, le « potentiel de développement » se réfère au nombre maximal de logements pouvant être construits sur un territoire donné.

INFRASTRUCTURES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

La saturation des infrastructures municipales, actuelle ou future, a été soulignée par les municipalités comme un frein important au développement résidentiel. La capacité maximale des infrastructures d'aqueduc, d'égout et d'eau potable a donc été analysée afin de fournir une perspective sur le développement résidentiel des prochaines années et d'identifier les municipalités où la capacité est la plus importante. Les données utilisées proviennent d'une collecte effectuée auprès des municipalités par la MRC de Coaticook à l'automne 2025.

La présence des réseaux d'aqueduc et d'égout varie considérablement sur le territoire, ce qui influence directement le potentiel de développement. Sur les douze municipalités de la MRC, sept disposent d'un réseau complet d'aqueduc et d'égout, incluant une municipalité dont le réseau sanitaire est en dehors de son périmètre d'urbanisation. Dans les cinq autres municipalités, certains réseaux ne sont pas présents. Par exemple, à Barnston-Ouest, à Saint-Venant-de-Paquette et à Stanstead-Est, les infrastructures d'aqueduc et d'égout sont inexistantes, ce qui constitue une contrainte majeure pour l'expansion résidentielle de ces territoires.

Par ailleurs, l'analyse du potentiel d'accueil des infrastructures est limitée par la disponibilité des données, qui ne couvrent actuellement que six municipalités. Par conséquent, les estimations du nombre de nouveaux logements pouvant être construits pourraient différer aux chiffres présentés dans cette analyse.

Pour les municipalités disposant de données sur la capacité des infrastructures, il est estimé que 5 797 nouveaux logements pourraient être raccordés au réseau d'aqueduc et 1 162 au réseau sanitaire. Une étude plus exhaustive permettrait de préciser le potentiel de nouveaux logements en fonction de la disponibilité en eau potable.

Pour estimer le potentiel de nouveaux logements sur l'ensemble du territoire, le calcul retient le chiffre le plus faible entre la capacité en logements raccordés aux réseaux d'aqueduc et d'égout. Il convient de souligner que cette méthode présente une limite méthodologique importante, car elle suppose que les logements raccordés au réseau d'aqueduc le sont également au réseau d'égout, ce qui n'est pas nécessairement le cas. Une analyse plus détaillée permettrait de préciser le potentiel exact.

Compte tenu des données disponibles, le potentiel de nouveaux logements sur le territoire de la MRC est estimé à 1 167 logements, ce qui est légèrement inférieur aux besoins estimés de 1 335 logements et 470 places en logement collectif. Il convient également de souligner que la majeure partie de ce potentiel se situe à Coaticook, bien que les besoins en nouveaux logements soient présents sur l'ensemble du territoire, comme indiqué dans la section sur l'évaluation des besoins actuels. L'adéquation entre la capacité d'accueil des infrastructures municipales d'aqueduc et d'égout et les besoins actuels et futurs de chaque municipalité n'est donc pas équilibrée.

Au moment d'évaluer le potentiel de nouveaux logements en fonction de la capacité des réseaux, il importe de souligner que diverses mesures peuvent être mises en place afin d'améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau et d'en réduire la consommation à la source. Ces interventions pourraient ainsi permettre d'accueillir un plus grand nombre de logements sans augmenter la capacité des infrastructures existantes. Les résultats de la présente analyse reposent sur une consommation moyenne par logement, mais cette moyenne pourrait être revue à la baisse grâce à diverses initiatives. Plusieurs municipalités québécoises évaluent d'ailleurs la mise en œuvre de telles mesures afin d'optimiser l'utilisation de leurs réseaux. L'installation de compteurs d'eau, la détection et la réduction des fuites dans les réseaux, la promotion d'appareils sanitaires à faible débit, ainsi que des programmes de sensibilisation à une consommation responsable, figurent parmi les interventions pouvant contribuer à diminuer la demande en eau potable.

Tableau 60. Capacité résiduelle des différents réseaux en périmètre urbain

Municipalité	Présence d'un réseau d'aqueduc	Présence d'un réseau sanitaire	Information disponible sur la capacité du réseau	Nombre de nouveaux logements potentiels à développer			Notes supplémentaires
				Réseau d'aqueduc	Réseau sanitaire	Maximum de logements pouvant être développés	
Barnston-Ouest	Non	Non	N/A	N/A	N/A	N/A	
Coaticook	Oui	Oui	Oui	3747	972**	972	Les infrastructures d'aqueduc et d'égout sont encore satisfaisantes. Toutefois, des travaux sont prévus sur les deux réseaux afin d'assurer l'entretien. Les travaux ne visent pour l'instant pas l'augmentation de la capacité des infrastructures.
Compton	Oui	Oui	Partielle	Donnée non disponible	100-150	100-150	Une étude est planifiée pour estimer la capacité du réseau d'aqueduc. Des études sont également en cours sur la station d'épuration des eaux usées pour augmenter la capacité.
Dixville	Oui	Oui	Non	Donnée non disponible	Donnée non disponible	N/A	
East Hereford	Oui	Non	Non	Donnée non disponible	N/A	N/A	
Martinville	Oui	Oui	Oui	50	20	20	
Sainte-Edwidge-de-Clifton	Oui	Oui	Oui	0	Donnée non disponible	0	Les épisodes de pénurie d'eau risquent de contraindre le développement de nouveaux logements.
Saint-Herménégilde	Oui	Non	Oui	5	N/A	5	L'usine de traitement d'eau potable est environ à 80% de sa capacité maximale.
Saint-Malo	Non	Oui	Non	N/A	Donnée non disponible	N/A	
Saint-Venant-de-Paquette	Non	Non	N/A	N/A	N/A	N/A	La municipalité a fermé son réseau d'aqueduc.
Stanstead-Est	Non	Non	N/A	N/A	N/A	N/A	
Waterville	Oui	Oui	Oui	2000	20***	20	La municipalité a une telle abondance d'eau qu'il considère pouvoir fournir d'autres municipalités. De plus, la municipalité a lancé des appels d'offres pour une étude de faisabilité pour augmenter la capacité de la station d'épuration des eaux usées.
Total	N/A	N/A	N/A	**5797**	**1162**	**1167**	

** Toutes les données dans ce tableau sont basées sur des estimations approximatives et ne peuvent pas être utilisées comme une donnée officielle.*

*** Ces 972 logements se trouvent dans le périmètre d'urbanisation (PU) principal et dans celui de Barnston, mais 409 autres logements sont associés à l'usine d'épuration Baldwin (secteur de villégiature, hors PU).*

**** L'estimation du nombre de nouveaux logements pouvant être accueillis sur le territoire de la municipalité de Waterville a été établie en divisant le nombre de personnes additionnelles pouvant être desservies, selon le responsable des infrastructures (50 personnes), par la taille moyenne des ménages observée dans la municipalité au recensement de 2021 (2,5 personnes). Ce calcul permet d'estimer le nombre de ménages, lequel correspond au nombre de logements additionnels pouvant être desservis.*

ESPACES CONSTRUCTIBLES RÉSIDENTIELS

La disponibilité des espaces constructibles résidentiels pour le développement de nouveaux logements constitue un facteur déterminant du potentiel de développement. À titre de référence, un espace approprié est défini comme un « espace à l'extérieur de la zone agricole dans une affectation où le type d'utilisation recherchée est permis ou, s'il n'est pas permis, dans un secteur propice au type d'usage. Dans tous les cas, l'espace approprié ne présente pas de contraintes à la construction (autre qu'économique), d'enjeux de sécurité publique et de conservation de territoires d'intérêt écologique » (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024a). C'est entre autres pour cette raison que les données sur le potentiel de construction résidentielle en zone agricole, en vertu de l'article 59 de la LPTAA, mentionnées dans la section *1.3.4 Potentiels de développement* n'ont pas été retenues pour les sections suivantes du travail d'analyse portant sur les espaces constructibles résidentiels.

Lors des groupes de discussion, plusieurs municipalités ont souligné les contraintes liées aux zones agricoles, qui les obligent à composer principalement avec les terrains situés en zone blanche. Les autorisations d'exclusion de la zone agricole délivrées par la Commission de protection des terres agricoles du Québec demeurent peu fréquentes et hautement complexes depuis l'entrée en vigueur du projet de loi 103 et des nouvelles OGAT. Les municipalités doivent donc principalement s'appuyer sur les terrains situés en zone blanche, soit à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, pour soutenir le développement. L'analyse présentée dans cette section vise donc à identifier la capacité d'accueil de nouveaux logements sur les espaces constructibles résidentiels, afin d'appuyer les réflexions relatives aux besoins en habitation sur le territoire.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Il est important de préciser que les données relatives au développement et à la présence d'espaces vacants ont été compilées à l'automne 2025. Étant donné le caractère évolutif de ces informations, les données présentées dans cette section doivent être interprétées comme un portrait de la situation à ce moment précis et non comme un état actuel figé.

Veuillez consulter l'annexe 9 pour visualiser les cartes présentant les espaces constructibles résidentiels par périmètre urbain sur le territoire de la MRC de Coaticook.

Notons toutefois que les municipalités peuvent construire certaines résidences en milieu agricole en vertu de l'article 59 de la CPTAQ, qui permet à une MRC, à la suite d'une entente avec la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), de planifier les secteurs de la zone agricole où de nouvelles résidences peuvent être autorisées sans qu'une demande individuelle doive être déposée à la Commission. Ces secteurs n'ont pas été considérés pour la présente analyse.

Pour faire ces estimations, les espaces vacants situés dans les périmètres urbains, hors zones inondables et raccordés aux infrastructures, ont été considérés comme prioritaires pour le développement résidentiel. Il est pertinent de souligner que tous les espaces vacants d'une superficie inférieure à 250 mètres carrés ont été exclus, considérant qu'ils ne permettraient pas la viabilité d'un projet résidentiel. Les données en lien avec le raccordement au réseau d'aqueduc et d'égout proviennent de données partagées par la MRC de Coaticook à l'automne 2025.

Tableau 61. Superficie des espaces vacants constructibles en périmètre urbain raccordés aux infrastructures

Municipalité	Espaces vacants en PU (m2)	Espaces vacants en PU hors ZI raccordés aux infrastructures		
		Raccordés au réseau d'aqueduc seulement	Raccordés au réseau d'égout seulement	Raccordés au réseau d'aqueduc et d'égout
Barnston-Ouest	141 907	0	0	0
Coaticook	354 875	0	0	250 764
Compton	147 534	0	0	76 998
Dixville	122 747	92 808	0	8 589
East Hereford	33 628	33 628	0	0
Martinville	69 259	0	0	29 025
Sainte-Edwidge-de-Clifton	20 643	0	0	6 684
Saint-Herménégilde	24 555	8 427	0	0
Saint-Malo	75 184	0	38 983	0
Saint-Venant-de-Paquette	26 483	0	0	0
Stanstead-Est	37 351	0	0	0
Waterville	100 876	0	0	87 967
Total	1 155 042	134 863	38 983	460 027

Source: Rôle d'évaluation, 2025

Par ailleurs, les espaces sous-utilisés ont également été inclus dans l'évaluation du potentiel de nouveaux logements. Les espaces sous-utilisés correspondent à des terrains construits dont le potentiel de redéveloppement ou de requalification est à considérer, compte tenu de la faible valeur du bâtiment par rapport à celle du terrain.

Tableau 62. Superficie des espaces sous-utilisés en périmètre urbain

Municipalité	Espaces sous-utilisés en PU hors ZI (sans redondance espaces vacants) (m2)
Barnston-Ouest	44 649
Coaticook	1 274 760
Compton	400 911
Dixville	37 949
East Hereford	55 803
Martinville	147 159
Sainte-Edwidge-de-Clifton	36 952
Saint-Herménégilde	12 179
Saint-Malo	75 279
Saint-Venant-de-Paquette	3 658
Stanstead-Est	0
Waterville	0
Total	2 089 299

* Les espaces vacants ont été retirés de la couche des espaces sous-utilisés pour éviter la redondance des données.

Source: Rôle d'évaluation, 2025

Pour identifier ces terrains, les données du rôle d'évaluation foncière de 2025 ont été utilisées, en se concentrant sur les terrains situés dans le périmètre d'urbanisation et hors zones inondables. Les espaces vacants ont été exclus afin d'éviter la double comptabilisation. L'indice de redéveloppement (IR) a ensuite été calculé selon la formule suivante : (valeur du terrain – valeur du bâtiment) / valeur de l'immeuble) (Colloque de l'Association des aménagistes régionaux du Québec, 2025, p.27). Tous les terrains présentant un résultat positif ont été considérés comme ayant un potentiel de redéveloppement. Il est pertinent de souligner que dans le cadre de l'analyse, le potentiel de développement des espaces sous-utilisés est le même que les espaces vacants. Par ailleurs, les données relatives aux espaces sous-utilisés proviennent du rôle d'évaluation de 2025. Aucune information sur le raccordement aux infrastructures municipales n'était disponible pour ces terrains, ce qui limite leur distinction. Considérant que l'analyse des espaces sous-utilisés a été réalisée à l'échelle de la MRC de Coaticook et vise à représenter le potentiel de développement préliminaire du territoire, il est pertinent de préciser que certains terrains sont à vocation industrielle. Les superficies pourraient donc être légèrement surévaluées.

Par ailleurs, comme dans le cas de l'identification des espaces vacants, tous les terrains d'une superficie inférieure à 250 mètres carrés ont été exclus de l'estimation de la superficie d'espaces sous-utilisés.

Estimation de la densité dans les périmètres d'urbanisation

Afin de déterminer le potentiel de nouveaux logements en fonction des superficies constructibles, incluant les espaces vacants et les espaces sous-utilisés hors des zones inondables, trois scénarios de densité ont été considérés : maximale, moyenne et minimale.

Pour la densité maximale, considérée comme réaliste sur le territoire de la MRC, une cible de 12 logements par hectare a été retenue. Cette valeur se fonde sur le plan d'urbanisme de la Ville de Coaticook, qui prévoit une augmentation graduelle de la densité d'occupation du sol. La densité de 12 logements par hectare est jugée atteignable lorsque les caractéristiques du site ne présentent pas de contraintes particulières, telles que la topographie ou la présence de cours d'eau (Ville de Coaticook, 2022, p. 34).

Pour le scénario de densité minimale, la densité d'un logement par hectare a été retenue, qui correspond au seuil minimal recensé sur le territoire selon les données sur la densité nette en périmètres urbains présentées dans la première section de ce rapport (voir p.38, Tableau 6) : 1,6 log/ha pour le périmètre de Barnston-Ouest.

Tableau 63. Superficie des espaces constructibles résidentiels et potentiel de développement

Municipalité	Espaces vacants en PU (m2) *	Espaces constructibles résidentiels (m2) **	Potentiel de nouveaux logements		
			Densité min (1 log / hectare)	Densité intermédiaire (6 log / hectare)	Densité max (12 log / hectare)
Barnston-Ouest	141 907	0	0	0	0
Coaticook	354 875	1 525 524	153	915	1 831
Compton	147 534	477 909	48	287	573
Dixville	122 747	46 538	5	28	56
East Hereford	33 628	55 803	6	33	0
Martinville	69 259	176 184	18	106	211
Sainte-Edwidge-de-Clifton	20 643	43 636	4	26	52
Saint-Herménégilde	24 555	12 179	1	7	0
Saint-Malo	75 184	75 279	8	45	0
Saint-Venant-de-Paquette	26 483	3 658	0	2	0
Stanstead-Est	37 351	0	0	0	0
Waterville	100 876	87 967	9	53	106
Total	1 155 042	2 504 677	250	1 503	2 829

* Bien que les superficies de terrains soient le plus souvent mesurées en m2, les densités résidentielles sont le plus souvent mesurées en logement par hectare (1 hectare = 10 000 m2).
** Les espaces constructibles résidentiels représentent une addition des espaces vacants raccordés aux deux réseaux d'infrastructures et des espaces sous-utilisés en PU hors ZI, sans redondance.

Source: Rôle d'évaluation, 2025

Pour le scénario intermédiaire, une densité correspondant à la moyenne entre les scénarios de densité maximale et minimale a été retenue, soit 6 logements par hectare.

Estimation du potentiel de développement de nouveaux logements

Une fois l'échelle de densité établie, l'estimation du potentiel de développement a été réalisée. À titre indicatif, les espaces constructibles résidentiels correspondent aux espaces vacants raccordés aux deux réseaux d'infrastructures ainsi qu'aux espaces sous-utilisés situés dans les périmètres d'urbanisation, hors zones inondables, sans redondance des superficies. En raison de l'absence de données sur le raccordement aux infrastructures municipales des espaces sous-utilisés, cette estimation présente une limite méthodologique. Par conséquent, la superficie des espaces constructibles résidentiels et le potentiel de développement indiqué pourraient être surestimés, notamment dans le cas où le développement résidentiel serait limité aux terrains effectivement raccordés aux infrastructures municipales.

Afin de pallier cette limite, lorsqu'aucun réseau d'aqueduc ni d'égout sanitaire n'est présent sur le territoire d'une municipalité, le potentiel de développement est considéré comme nul. C'est notamment le cas pour les municipalités de Barnston-Ouest, de Saint-Venant-de-Paquette et de Stanstead-Est. Par ailleurs, dans les municipalités où un seul réseau est présent, le potentiel de développement est limité aux scénarios de densité minimal et intermédiaire.

Selon les différents scénarios de densité, le potentiel de nouveaux logements varie entre 250 et 2 829 logements. Considérant que l'estimation de la demande résidentielle s'élève à 1 335 logements et 470 places en logement collectif, les scénarios de densité intermédiaire et maximale apparaissent les plus à même de répondre aux besoins résidentiels.

Compte tenu de l'importance des superficies d'espaces constructibles résidentiels à la Ville de Coaticook, celle-ci présente le potentiel de nouveaux logements le plus élevé. Toutefois, l'adéquation entre les espaces constructibles résidentiels et les besoins résidentiels à l'échelle de chaque municipalité demeure à approfondir.

Le rythme de développement résidentiel observé au cours des vingt dernières années montre que le niveau actuel des mises en chantier peut se maintenir. En effet, entre 2004 et 2024, une moyenne de 85 nouveaux logements a été construite chaque année, soit un total de 1 705 logements sur cette période (Cadrin, 2025). Il s'agit par ailleurs d'une médiane de 69 logements par année. Ainsi, compte tenu des besoins résidentiels estimés à 1 335 logements et 470 places en logements collectifs, il apparaît qu'une densité intermédiaire, associée à un rythme de construction similaire à celui des deux dernières décennies, serait suffisante pour atteindre les cibles fixées.

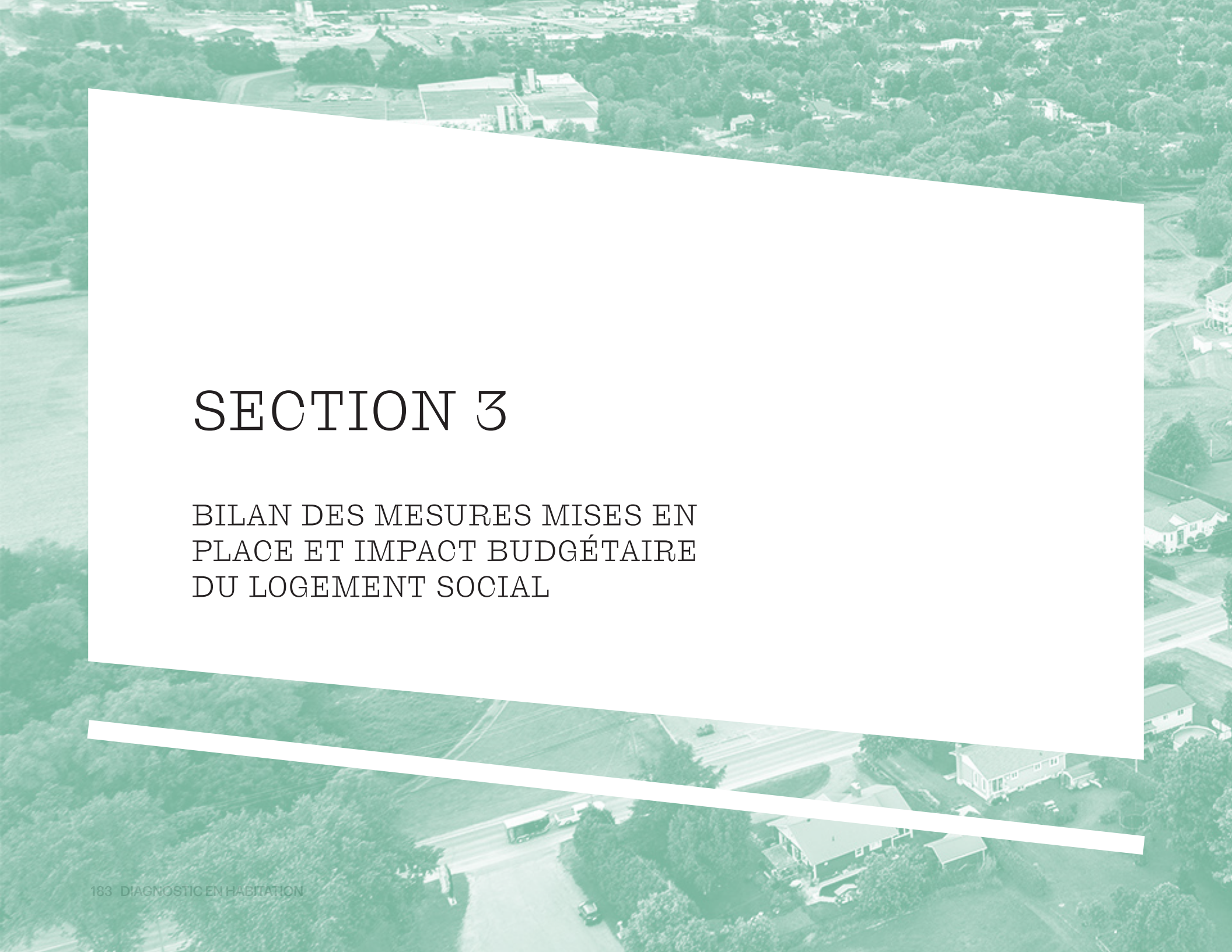
Il convient toutefois de préciser que ces estimations ont tendance à sous-évaluer les besoins réels, ce qui pourrait exiger un rythme de construction plus soutenu afin de répondre à la demande. De plus, le calcul du rythme de construction ne tient pas compte des éventuelles démolitions, ce qui introduit un biais et pourrait nécessiter un ajustement supplémentaire pour garantir l'offre nécessaire.

2.3

CONCLUSION

La MRC de Coaticook présente des besoins diversifiés, qui s'inscrivent dans un milieu en constante évolution. L'augmentation de la population aînée, la hausse des coûts des logements et l'importance des travailleuses et travailleurs temporaires ne sont que quelques exemples d'éléments à considérer dans l'évolution des besoins en logements de la MRC. Les projections démographiques estiment en outre une croissance de la population de 11,6 % d'ici 2045, se traduisant par 1 335 nouveaux logements et 470 nouvelles places en logements collectifs.

L'évaluation de la capacité d'accueil des municipalités révèle que la ville de Coaticook dispose d'une capacité supérieure à celle des autres municipalités, ce qui confirme son rôle de pôle de services régional de la MRC. Ce constat contraste toutefois avec certains éléments ressortis des groupes de discussion, notamment le souhait des personnes aînées de pouvoir rester dans leur milieu malgré la vente de leur résidence. Les pistes d'action pourraient donc viser à mieux équilibrer cette dynamique de développement.



SECTION 3

BILAN DES MESURES MISES EN PLACE ET IMPACT BUDGÉTAIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Afin de préparer l'élaboration du plan d'action et de dégager des pistes de solutions, présentées à la section 4 du présent rapport, le bilan de l'étude sur le logement réalisée en 2021 est d'abord présenté, de même qu'un inventaire des mesures mises en place par les municipalités. Cet exercice permet d'établir un état des lieux des outils et des mesures actuellement mobilisés sur le territoire et sert de base de réflexion pour l'identification de pistes de solutions complémentaires à celles déjà en place lors de l'élaboration du plan d'action.

Dans un second temps, cette section présente une analyse de l'impact budgétaire du logement social sur le territoire de la MRC. Basée sur le modèle développé par l'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ) dans son rapport *Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec* (2025), cette analyse s'inscrit dans la continuité des interventions déjà mises en œuvre par les municipalités et la MRC afin de soutenir le développement et le maintien d'une offre résidentielle abordable et de qualité. Elle vise à mettre en lumière l'importance de l'accès à ce type de logement ainsi que les retombées économiques et sociales associées aux investissements requis pour atteindre les cibles établies en fonction de la demande résidentielle.

Ainsi, l'ensemble des analyses présentées dans cette section constitue une assise pour l'élaboration du plan d'action.



Municipalité de Waterville
Tourisme Cantons-de-l'Est (i.d.)

3.1

BILAN ET SUIVI DES ACTIONS ADOPTÉES SUR LE TERRITOIRE

3.1.1 BILAN DE L'ÉTUDE SUR LE LOGEMENT DE 2021

Comme mentionné précédemment, la MRC de Coaticook a publié en 2021 une étude sur le logement, réalisée à la suite d'une mobilisation des acteurs et actrices du développement des communautés du territoire. Cette mobilisation reposait sur la reconnaissance de l'offre de logement comme un élément central de la création de milieux de vie de qualité.

L'élaboration de cette étude répondait au manque d'information disponible pour orienter les interventions en matière d'habitation sur le territoire de la MRC de Coaticook. Dans ce contexte, la MRC de Coaticook, la SADC de la région de Coaticook et la CDC de la MRC de Coaticook ont uni leurs efforts et mandaté l'Observatoire estrien du développement des communautés (OEDC) afin de les accompagner dans cette démarche. Celle-ci visait notamment à documenter l'ampleur du manque de logements abordables et de qualité, à préciser les besoins des personnes susceptibles d'en bénéficier et à soutenir les municipalités dans le développement d'occasions de développement résidentiel.

Cette étude a ainsi permis à la MRC de mieux cibler et prioriser ses actions en matière d'habitation. Les pages suivantes présentent un bilan des actions réalisées, à poursuivre, en attente ou à mettre en œuvre. Ce bilan, reflétant la situation au début janvier 2026, a été élaboré par l'équipe de la MRC de Coaticook et servira de base pour orienter l'élaboration du plan d'action.



Municipalité de Compton
Municipalité de Compton (i.d.)

Tableau 64. Bilan de suivi des actions issues de l'étude OEDC (2021) sur le logement dans la MRC de Coaticook

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
ZONAGE			
Revoir le zonage des terrains destinés à l'unifamilial afin de permettre le développement de projets bifamiliaux ou multifamiliaux. Porter une attention particulière à la mixité des types et des tailles de logements dans les nouveaux développements.	**Ville de Coaticook** : Règlement 6-1-84 (2023) « Règlement modifiant le règlement de zonage concernant certaines dispositions particulières applicables dans les zones patrimoniales ainsi que la délimitation des zones dans le secteur du développement des Érables ». **Municipalté de Compton** : Règlement 2020-166-2.20 - autorise l'usage résidentiel multifamilial en zone C5 « Règlement modifiant le règlement no2020-166 afin d'autoriser l'usage activité commerciale complémentaire à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et forestières et autoriser les habitations unifamiliales isolées sans restriction dans la zone a-25 et les habitations multifamiliales isolées 3 à 6 logements à l'intérieur de la zone c-5 ». **Municipalté de Compton** : Règlement 2020-166-5.21 - autorise l'usage résidentiel bifamilial en zone H2) « Règlement modifiant le règlement no2020-166 afin d'ajouter les habitations bifamiliales isolées à l'intérieur de la zone H-2». **Municipalité de Stanstead-Est** : Règlement 354-2024 « Règlement modifiant le règlement de zonage numéro 354-14 afin de permettre la construction résidentielle en bordure de rue existante hors de la zone F-14 et permettre une certaine mixité d'usages dans la zone F-22 ». **Municipalité de Saint-Malo** : Règlement 451-2022 - autorise l'usage résidentiel bifamilial jumellé « Règelement modifiant le règlement de zonage afin de modifier plusieurs éléments liés aux usages et de modifier la nouvelle zone CI-2 ». **Municipalité de Saint-Malo** : Règlement 462-2024 - autorise les bâtiments en rangées « Règelement modifiant le règlement de zonage numéro 356-2010 afin d'agrandir la zone RC-2 et y permettre les bâtiments en rangées ». **Municipalité de Stanstead-Est** : Règlement 2025-05 - autorise l'usage résidentiel multifamilial en zone R2 « Règlement modifiant le règlement de zonage numéro 2016-04 et abrogeant le règlement numéro 2025-04 afin de créer les zones P-1, R-2 et I-1 à partir de la zone M-1 ». **Municipalité de Waterville** : Règlement 674 - autorise les usages résidentiels bifamilial et multifamilial dans certaines zones «Règelement modifiant le règlement de zonage numéro 614 afin de modifier les usages résidentiels des zones M-4, R-3 et R-15 ».	À poursuivre	Bien que plusieurs modifications au zonage aient été réalisées, il demeure important de poursuivre les efforts en ce sens et de s'assurer que les municipalités continuent de favoriser une mixité des types et des tailles de logements dans les nouveaux développements.

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Sensibiliser les municipalités afin de favoriser l'autorisation des habitations intergénérationnelles, des logements secondaires et des UHA.	**Municipalité de Barnston-Ouest** : Règlement 303-2022 - Concernant les unités d'habitations accessoires « Règlement visant à modifier le règlement de zonage, notamment en ce qui concerne certains usages, la hauteur des bâtiments dans la zone U-5 ainsi que le projet intégré en zone U-8». **Ville de Coaticook** : Règlement 6-1-74 (2021) - concernant les logements accessoires « Règlement modifiant le règlement de zonage afin de permettre les usages associés aux métiers de la construction en bordure d'un tronçon du chemin du 9e Rang». **Ville de Coaticook** : Règlement 6-1-88 (2024) - concernant les logements accessoires « Règlement modifiant le règlement de zonage en ce qui a trait aux dispositions applicables aux logements accessoires». **Municipalité de Compton** : Règlement 2020-166-11.24 - concernant les unités d'habitations accessoires «Règlement modifiant le règlement de zonage no 2020-166 afin d'encadrer les unités d'habitation accessoires dans certaines zones». **Municipalité de Martinville** : Règlement 2024-101 et 2025-103 - concernant les logements accessoires «Règlement modifiant le règlement no 2016-103 intitulé règlement de zonage, concernant les logements accessoires détachés».	À poursuivre	Certaines municipalités ont choisi d'autoriser les logements secondaires et les UHA afin de ne pas limiter l'occupation du logement supplémentaire aux liens familiaux. À noter que l'article 94 de la Loi 31 autorise, et prévaut sur les règlements municipaux, les UHA en périmètre urbain, sous certaines conditions, pour l'ensemble des municipalités du Québec.
Augmenter le nombre de logements et d'étages permis dans la construction de nouveaux multiplex.	**Ville de Coaticook** : Règlement 6-1-76 (2021) - autorise l'usage résidentiel multifamilial de plus de 9 logements en zone RA-503 «Règlement modifiant le règlement de zonage afin d'autoriser les habitations multifamiliales de plus de neuf logements dans la zone RA-503». **Municipalité de Compton** : Règlement 2020-166-6.22 - autorise les usage résidentiel multifamilial jusqu'à un maximum de 12 logements dans la zone H17 «Règlement modifiant le règlement no 2020-166 afin d'agrandir la zone H-17 à même les zones H-16 et H-18 et d'y autoriser un maximum de 12 logements dans la zone H-17». **Municipalité de Compton** : Règlement 2020-166-12.24 - concernant l'ajout de logement et pour autorisé les bâtiments de quatre étages «Règlement modifiant le règlement de zonage no 2020-166 afin de modifier les usages et les constructions permises dans la zone H-12». **Municipalité de Waterville** : Règlement 655 - autorise l'usage résidentiel multifamilial de six logement en zone R17 «Règlement modifiant la largeur permise des quais, les matériaux autorisés pour les clôtures, l'ajout de normes relatives à l'abattage d'arbres en périmètre urbain ainsi que la modification des usages permis dans la zone R-17».	À réaliser	Les municipalités ont beaucoup autorisé ce type de projet, au cas par cas, via les règlements de PPCMOI.

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Lorsque cela est possible, réduire la superficie minimale des lots disponibles afin de favoriser la densification.	**Ville de Coaticook** : Règlement 6-2-8 (2022) - réduit la largeur minimum exigé pour un lot «Règlement modifiant le règlement de lotissement concernant le montant des amendes en cas d'infraction, la largeur minimale des lots et les normes applicables aux rues sans issue». **Municipalité de Dixville** : Règlement 238-21 - permet de déroger aux normes de lotissement sous certaines conditions «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble».	À poursuivre	

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Utiliser les autres outils urbanistiques mis à la disposition des municipalités pour promouvoir l'habitation (ex. : PPCMOI, PIIA, PAE).	**Ville de Coaticook** : Résolution autorisant un PPCMOI n. 21-04-35925 - concernant les logements de dépannage d'urgence «Résolution concernant une demande d'autorisation visant l'implantation d'un logement de dépannage d'urgence au 240, rue Roy (zone RA-605), occupé par l'organisme communautaire L'Éveil, déposée dans le cadre du règlement municipal sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Ville de Coaticook** : Résolution autorisant un PPCMOI n. 21-08-36096 «Résolution no 21-08-36096 autorisant une demande visant l'aménagement de deux logements à l'étage du bâtiment situé au 45, rue Main Ouest (zone CV-211-P), déposée dans le cadre du règlement municipal sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Ville de Coaticook** : Résolution autorisant un PPCMOI n. 23-08-37102 «Résolution no 23-08-37102 concernant une demande d'autorisation visant à permettre un usage d'habitation unifamiliale jumelée sur la propriété située au 510-512, rue des Nénuphars (zone RB-514), déposée dans le cadre du règlement municipal sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Ville de Coaticook** : Règlement 6-6-4 (2023) - autorise les projet visant la densification résidentiel «Règlement modifiant le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Ville de Coaticook** : Règlement 6-6-4-1 (2024) «Règlement remplaçant le règlement no 6-6-4 (2023) sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Ville de Coaticook** : Résolution autorisant un PPCMOI n. 24-02-37364 «Résolution autorisant une demande déposée dans le cadre du règlement sur les PPCMOI visant à porter à douze le nombre de logements permis dans le bâtiment situé au 123, rue Saint-Marc (zone RD-104)». **Ville de Coaticook** : Règlement 6-1-90 (2024) - relatif aux habitations communautaires «Règlement modifiant diverses dispositions du règlement de zonage». **Ville de Coaticook** : Résolution autoriant un PPCMOI n. 24-12-37739 «Résolution autorisant un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Ville de Coaticook** : Résolution autorisant un PPCMOI n. 24-12-37740 «Résolution autorisant un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Ville de Coaticook** : Résolution autorisant un PPCMOI n. 24-12-37741 «Résolution autorisant un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)». **Municipalité de Dixville** : Règlement 238-21 - incluant des critères de densité et d'abordabilités «Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)». **Municipalité de Barnston-Ouest** : Règlement 304-2022 «Règlement numéro 304-2022 sur les plans d'aménagement d'ensemble». **Municipalité de Waterville** : Résolution autorisant un PPCMOI n. 5911-2025-05-05 - autorise un projet de 22 logements «Résolution concernant un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant le lot 6 461 839 situé au 1000, chemin Val-Estrie».	À poursuivre	Le PPCMOI est un outil largement utilisé par les municipalités.

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Accompagner les municipalités afin de les aider à se prémunir face aux nouveaux pouvoirs réglementaires en matière d'habitation (PL16 et PL31).	**Municipalité de Dixville** : Résolution n. 2025-06-02/7 prise en vertu de l'article 93 de la loi 31 - autorise un projet de 21 à 27 logements dont 20% abordable « Résolution autorisant un projet d'habitation de 21 à 27 logements dans la zone P-3, sur les lots 5 792 866, 5 793 721, 5 792 860 et 5 792 858, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2)». **Ville de Coaticook** : Résolution n. 25-10-38084 prise en vertu de l'article 93 de la loi 31 - autorise un projet de 98 logements dont une majorité abordable «Adoption d'un projet de résolution autorisant un projet d'habitation de 98 logements dans la zone RE-602, sur le lot 5 594 680 du cadastre du québec, circonscription foncière de coaticook, en vertu du pouvoir de l'article 93 de la loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024 Chapitre 2)».	À poursuivre	Le « super pouvoir en habitation » a été exercé par deux municipalités.
AUTRES ;	**Municipalité de Compton** : règlement 2023-198 - exiger une contribution pour financer les infrastructures nécessaire au développement actuel et futur du périmètre d'urbanisation « Règlement relatif au paiement d'une contribution visant à financer tout ou partie des dépenses liées à l'ajout, à l'agrandissement ou à la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux». **Municipalité de Compton** : Règlement de contrôle intérimaire n. 2024-207 - bloque temporairement le développement afin de prendre le temps de mieux réfléchir au développement voulu avec les enjeux actuels «Règlement de contrôle intérimaire (RCI) concernant les nouvelles responsabilités de la municipalité en matière d'habitation, d'aménagement du territoire et de changements climatiques». **Municipalité de Waterville** : Règlement de contôle intérimaire n. 688 - bloque temporairement le développement en zone R-5 et R-9 afin de mieux le réfléchir et permettre de maximiser les espaces vacants «Règlement de contrôle intérimaire (RCI) relatif aux enjeux des zones R-5 et R-9».	À poursuivre	Deux municipalités ont adopté des RCI afin de limiter partiellement le développement. Cette démarche vise à favoriser la densification sans compromettre la qualité des milieux de vie, à optimiser l'utilisation des espaces vacants en PU et à améliorer la capacité des infrastructures.
ESPACES VACANTS			
Géolocaliser l'ensemble des espaces vacants de la MRC afin de réaliser une analyse approfondie et d'identifier des stratégies pour les rendre disponibles à la construction.	Réalisé par l'analyste en géomatique, incluant la qualification des secteurs de développement.	Réalisé	Nécessite une mise à jour régulière.

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Approcher les propriétaires des espaces vacants en vue de favoriser le développement résidentiel.	Municipalité de Barnton-Ouest (PU Way's Mill) Ville de Coaticook (développement Pivoines) Stanstead-Est et Compton (plusieurs secteurs) Saint-Malo (terrain municipal) East-Hereford.	À poursuivre	Les tentatives de sensibilisation auprès des propriétaires se révèlent peu efficaces. Certains restent indifférents au manque de logements et sont davantage sensibles à la valeur immobilière potentielle de leurs terrains.
Encourager les municipalités à mettre en place des mesures favorisant la vente des espaces vacants desservis par les services publics (conformément à la loi).	Mise en place d'une taxation différenciée pour les espaces vacants.	À poursuivre	
Encourager les municipalités à adopter une approche proactive dans le développement du logement et à jouer un rôle d'autopromoteur.	Projet requalification de Dixville Home, droit de préemption (Ex: Stanstead-Est, Martinville, Ville de Coaticook).	À poursuivre	
Promouvoir les espaces disponibles conformément à la décision à portée collective prévue à l'article 59.	Nouvelle décision à portée collective rendue par le CPTAQ en décembre 2025, à intégrer dans le SADD en lien avec les nouvelles OGAT.	À réaliser	Confusion chez les inspecteurs et les courtiers concernant les possibilités de développement.
DÉVELOPPEMENT D'HABITATIONS LOCATIVES COMMUNAUTAIRES OU COOPÉRATIVES			
Soutenir la mobilisation de groupes intéressés par la création d'OBNL ou de coopératives d'habitation.	Rencontres pour la création de coopératives : Cohabitat Compton à Compton, CIAgriole, Chantier habitation (L'Entrée), Maison de la famille (Famille Enracinée).	À poursuivre	Projets communautaires désormais accompagnés par la chargée de projet en habitation communautaire de la CDC.

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Mobiliser des groupes d'aînés et des organismes de soutien aux aînés afin de développer des projets offrant des logements et des services évolutifs selon les besoins, autres que les résidences pour aînés privées.	N/A	N/A	Constat sur le terrain : la clientèle cible n'est pas intéressée à participer à la co-création. Ce besoin a été intégré à d'autres projets, notamment la construction d'une maison des aînés.
Développer des projets de logement destinés aux personnes vivant seules à Coaticook.	Le projet de logements du CIAgricole qui est en développement cible les étudiants et les travailleurs agricoles vivant seuls.	À poursuivre	Valider le besoin résiduel, car aucun projet n'est en cours pour les hommes seuls de moins de 50 ans; examiner les initiatives de logement liées à la lutte contre l'itinérance.
Encourager les municipalités à mettre en place des mesures financières facilitant la construction de multiplex, afin d'en améliorer la viabilité pour les organismes et les coopératives.	Dans le cadre du projet du CIAgricole, la Ville de Coaticook a confirmé un soutien financier pour le projet.	À réaliser	Les projets de la SHQ l'exigent; il est donc essentiel d'outiller les municipalités sur les moyens de financer leur contribution municipale, notamment par le biais de politiques d'habitation abordable.
AIDE AUX PROMOTEURS PRIVÉS			
Encourager les municipalités à mettre en place des mesures facilitant la construction de multiplex afin d'en améliorer la rentabilité.	Projet de requalification de Dixville Home en logements locatifs avec le promoteur privé Devco Bâtisseur. Le projet a fait l'objet d'un PAE avec la municipalité de Dixville.	À poursuivre	
Identifier des approches innovantes pour soutenir le financement des promoteurs de multiplex, notamment lorsque les coûts de construction dépassent la valeur de l'immeuble après la construction.	N/A	N/A	Avant la COVID, la situation était difficile. Depuis, la valeur immobilière a augmenté, ce qui a attiré davantage de promoteurs privés souhaitant développer des projets. La valeur immobilière est désormais suffisante pour soutenir ces développements.

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
VALORISER LA RÉNOVATION			
Accompagner les municipalités dans la mise en place de programmes d'aide financière à la revitalisation, afin de soutenir la rénovation des logements.	Démarche de PRQ réalisée à la Ville de Coaticook et à Waterville.	À poursuivre	Enjeux liés au manque d'expertise municipale pour la mise en œuvre du programme. De plus, la SHQ n'a pas renouvelé son financement.
Promouvoir les programmes financiers qui soutiennent la rénovation, la mise à niveau et l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements.	Création d'une conférence en ligne intitulée « 1000 façons d'habiter ».	Réalisé	Bien que cette action ait été réalisée, les programmes évoluent et les élus changent. De nouvelles pratiques émergent; la vulgarisation et le partage d'information demeurent donc pertinents.
AUTRES			
Sensibiliser les municipalités au manque de logements et à la diversité des types de logements, et les encourager à adopter une approche proactive en leur proposant des moyens concrets d'agir sur cet enjeu.	Rencontres avec les conseils municipaux pour présenter les enjeux spécifiques à leur territoire ainsi que les solutions possibles et les outils réglementaires, ce qui a conduit à la création de projets concrets.	À poursuivre	
Pour permettre une planification réfléchie de la construction et de l'intégration de logements pour les aînés et autres populations, réaliser une démarche d'accompagnement et de conseil.	Idem à la ligne 28 : a donné lieu à un projet concret, « À bras ouvert ».	Réalisé	

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Entreprendre des démarches afin d'obtenir un plus grand nombre de Programmes de soutien au logement (PSL) dans la région de Coaticook.	L'OH de la Vallée de Coaticook (OHVC) a obtenu cinq PSL privés en 2025, dont un a été attribué en février 2026 à L'Entrée (OBNL de logement abordable).	À poursuivre	Poursuivre la sensibilisation des élus et le travail de collaboration avec l'OH, qui porte les démarches pour l'obtention de PSL.
Veiller à la mixité sociale dans les milieux de vie, les quartiers et les projets, afin d'éviter une concentration de certains niveaux socioéconomiques.	Accompagement des municipalités pour permettre ou exiger la mixité des typologies de logements, notamment pour le zonage à la Ville de Coaticook, Waterville, Compton, Saint-Malo, Barnston-Ouest, Dixville) et intégrer la mixité sociale dans les projets de développement communautaire soutenus.	À poursuivre	Concrétisation de changements réglementaires favorisant la mixité sociale. Poursuivre la sensibilisation des municipalités à l'importance d'offrir des unités à entrées privées (en reprenant certains éléments de l'atelier « 1001 manières d'habiter »).
Accompagner les municipalités dans la mise en place de programmes d'aide financière au développement à l'intérieur des périmètres urbains, incluant les projets neufs et communautaires, conformément à la LAU.	Accompagnement de la Ville de Coaticook dans l'élaboration d'une politique d'investissement en logement abordable.	À poursuivre	Les programmes évoluent et les élus changent. De nouvelles pratiques émergent; la vulgarisation et le partage d'information demeurent donc pertinents.
Diffuser la « Boîte à outils sur l'habitation : pour des milieux de vie dynamiques et innovants », réalisée par la MRC de Brome-Missisquoi.	Partagée auprès des municipalités locales.	Réalisé	

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Encourager l'utilisation de matériaux et de pratiques de construction écoresponsables, notamment par le biais d'incitatifs financiers ou autres.	Proposition d'une liste de petites mesures éco-environnementales aux municipalités, ainsi que d'une politique sur la consommation d'eau potable **(non adoptée)**.	À poursuivre	Des outils ont été créés et partiellement diffusés; ils pourraient être réutilisés dans le contexte actuel, notamment en lien avec l'élan du plan climat et la révision du SADD. Par ailleurs, de nouvelles OGAT visent à mieux gérer les eaux de ruissellement et à intégrer des principes directeurs en matière de qualité architecturale, notamment l'analyse du cycle de vie et la revalorisation des matériaux.
RÉALISATIONS AUTRES NON IDENTIFIÉES DANS LE PLAN D'ACTION DE L'OEDC			
Sensibilisation au continuum du logement et développement de celui-ci.	Participer aux concertations communautaires de la CDC sur l'itinérance et le début du continuum de l'habitation, notamment avec la création de L'Entrée pour préserver les logements abordables sur notre territoire et les retirer du marché, une avenue identifiée pour le développement communautaire en milieu rural.	À poursuivre	Peu d'organismes externes à la MRC étaient intéressés à s'y implanter pour augmenter l'offre de logements communautaires, le marché rural étant très particulier comparé au marché urbain. Il en a été conclu qu'il était nécessaire de créer une initiative locale adaptée aux besoins spécifiques des milieux ruraux.
Analyse des capacités des infrastructures grises (transport en commun, circulation, équipements collectifs, aqueduc, égouts) et des infrastructures vertes (parcs, espaces verts et milieux naturels).	Des études de disponibilité en eau et de capacité des usines d'épuration ont débuté dans certaines municipalités, telles que Waterville et Compton. Également, des études concernant l'entretien des réseaux à la Ville de Coaticook ont été amorcées.	À poursuivre	

Actions	Projet	État d'avancement	Notes supplémentaires
Détermination des principes, de l'offre résidentielle souhaitée, des zones et du type de densité visée.	Schématisation de sept propositions préliminaires susceptibles d'être développées, accompagnée d'une proposition réglementaire pour leur mise en œuvre.	Réalisé	Démarches ayant conduit concrètement à des modifications réglementaires pour les sept municipalités concernées (référence : section « Zonage » du présent tableau).
Outils fonciers et mécanismes de propriété : s'informer et participer aux groupes de développement.	Discussions avec divers organismes communautaires (Village urbain, Vivacité, Équerre, Solides) pour connaître leur modèle et explorer une possible intégration. Participation aux événements et laboratoires en habitation.	À poursuivre	
Représentation des particularités rurales.	Démarches avec la FQM et participation à plusieurs rencontres, colloques et forums pour présenter le poste de chargée de projet en habitation ainsi que les initiatives du secteur.	À poursuivre	Notre modèle est également pertinent pour d'autres régions. La création du poste, au-delà de la MRC, a permis de disposer d'une ressource dédiée à l'habitation pour mettre en œuvre des solutions adaptées et créer, ainsi que conserver, une expertise. Cela a également conduit les municipalités de Compton, Ville de Coaticook, Waterville et Martinville à avoir des élus dont l'une des responsabilités inclut l'habitation.
Assurer la cohérence et la compréhension parmi les différents acteurs du milieu de l'habitation afin de favoriser un arrimage et une collaboration efficaces.	Poursuite du chantier habitation et élargissement de celui-ci en impliquant d'autres partenaires du milieu de l'habitation (OH, Maison de la famille, CIAgricole, etc.).	À poursuivre	Cette action s'est révélée pertinente et a eu un impact positif sur les projets mentionnés.

Comme le démontre le tableau précédent, plusieurs actions importantes ont été entreprises en matière de logement dans la MRC de Coaticook depuis la réalisation de l'étude de 2021. Le bilan révèle notamment que des avancées concrètes ont été réalisées sur le plan réglementaire, avec des modifications de zonage dans plusieurs municipalités afin de permettre davantage de mixité résidentielle, l'ajout d'unités d'habitation accessoires (UHA), la densification de certains secteurs et, dans certains cas, l'autorisation de projets multilogements plus ambitieux. L'utilisation d'outils urbanistiques tels que les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) confirme également une volonté accrue des municipalités de soutenir le développement résidentiel de façon plus proactive.

Ainsi, le type d'interventions les plus nombreuses porte surtout sur l'adaptation de la réglementation municipale, ce qui confirme que l'encadrement normatif demeure le principal levier d'action à court terme. Parallèlement, des initiatives de sensibilisation et d'information, telles que la conférence en ligne « 1000 façons d'habiter » et la présentation de propositions schématiques personnalisées à différentes municipalités, ont été mises de l'avant pour mieux soutenir les municipalités et les partenaires.

Bien que ces avancées soient notables, le bilan révèle une mise en œuvre très inégale selon les enjeux et selon les municipalités. Certaines actions ont bien été concrétisées, tandis que d'autres se poursuivent, ce qui montre que plusieurs enjeux identifiés en 2021 demeurent d'actualité. Par exemple, la mise en valeur des espaces vacants, le soutien aux municipalités, le développement de logements abordables et l'adaptation des outils financiers municipaux apparaissent encore comme des leviers à consolider.

Le tableau met aussi en lumière un déplacement progressif des priorités. Au-delà de la simple création de nouveaux logements, les enjeux touchent maintenant la disponibilité réelle des terrains, la viabilité des projets, la capacité des réseaux, l'accès au financement, la mobilisation des municipalités et le développement de solutions adaptées à des clientèles précises, notamment les personnes seules, les aînés, les travailleurs et les ménages à revenu plus faible. Autrement dit, la question du logement est largement tributaire de la capacité des acteurs locaux à rendre les projets réalisables.

Enfin, le bilan suggère que l'enjeu du logement ne se limite plus seulement à la mise en disponibilité de terrains ou à la modification des règlements, mais qu'il exige désormais une coordination plus étroite entre les municipalités, les organismes du milieu et les porteurs de projets.

3.1.2 INVENTAIRE DES MESURES MISES EN PLACE PAR LES MUNICIPALITÉS

L'inventaire des mesures mises en place par les municipalités vise à dresser un portrait des moyens déjà déployés afin de soutenir le développement et la diversification de l'offre résidentielle sur leur territoire. Cet exercice permet d'établir un état des lieux des outils et des mesures actuellement utilisés par les municipalités. Il sert également de base de réflexion pour l'élaboration de pistes de solutions, dans l'objectif de proposer des mesures complémentaires à celles déjà existantes.

OUTILS CONSULTÉS ET TYPE DE MESURES

Plusieurs outils de planification et de réglementation ont été consultés afin de dresser l'inventaire des mesures mises en place par les municipalités. L'analyse de ces documents a permis d'identifier les différentes actions et interventions pouvant contribuer au développement et à la diversification de l'offre résidentielle sur le territoire.

Afin de faciliter la compréhension et l'analyse des mesures recensées, celles-ci ont été regroupées selon différentes catégories de mesures, soit :

- Les politiques, orientations ou objectifs municipaux ;
- Les programmes ou incitatifs financiers ;
- Les mesures réglementaires ;
- Mise en œuvre et partenariat.

Cette classification permet de mieux comprendre les types d'interventions privilégiées par les municipalités, ainsi que le niveau d'engagement des outils mobilisés pour soutenir l'habitation. L'inventaire s'est appuyé sur l'analyse de plusieurs outils municipaux, notamment ;

Les politiques, orientations ou objectifs municipaux

- Plan d'urbanisme
- Planification stratégique

Les programmes ou incitatifs financiers

- Programmes offrant des incitatifs financiers

Les mesures réglementaires

- Pouvoir exceptionnel de dérogation aux règlements d'urbanisme initié par le projet de loi no 31
- Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
- Plan particulier d'urbanisme (PPU)
- Règlement et grilles de zonage
- Droit de préemption
- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Mise en œuvre et partenariat

- Collaborations et partenariats identifiés par les municipalités

DÉMARCHE

Afin de réaliser cet inventaire, une démarche collaborative a été mise en place avec la MRC et les municipalités du territoire. Dans un premier temps, les municipalités ainsi que la MRC ont partagé la documentation pertinente, notamment les règlements, plans d'urbanisme, planifications stratégiques et autres outils en lien avec l'habitation. Cette documentation a ensuite été analysée afin d'identifier les mesures existantes visant à soutenir plus spécifiquement le développement et la diversification de l'offre résidentielle. Cette étape a été suivie d'une première révision réalisée par la MRC afin de valider les informations recensées.

Dans un second temps, un sondage a été transmis aux municipalités afin de valider les mesures identifiées et de s'assurer de leur exactitude. Les municipalités ont ainsi pu confirmer, préciser ou compléter les informations recensées. Finalement, les mesures ont fait l'objet d'une révision par la MRC afin d'assurer leur cohérence.

Un tableau récapitulatif des mesures détaillées est présenté aux tableaux 65 à 74 afin de faciliter la compréhension des mesures.

Politique, orientations et objectifs

Les politiques et plans stratégiques comme leviers, mais encore peu utilisés par les municipalités pour orienter le développement résidentiel

Une seule municipalité a un plan stratégique à jour, soit la municipalité de Compton. Ce document vise à orienter la planification de l'avenir de la municipalité afin d'assurer un développement cohérent avec les attentes et les besoins de la communauté. Il est le fruit d'une démarche de mobilisation et de consultation impliquant plusieurs acteurs du milieu. Parmi les principaux piliers qui guident les actions de la municipalité, on retrouve notamment l'objectif de développer une offre de logements accessibles et adaptés aux besoins des différents groupes d'âge de la population.

La municipalité de Saint-Malo a mis en place une Politique familiale et des aînés, contribuant à soutenir l'attractivité et la vitalité du milieu de vie pour ces populations. Dans ce cadre, une mesure spécifique a notamment été déployée afin de soutenir l'établissement d'une population cible, soit les jeunes familles ayant au moins un enfant de moins de 12 ans. Cette initiative vise à favoriser l'établissement de ces ménages sur le territoire en encourageant à la fois les nouvelles constructions résidentielles et l'achat de propriétés existantes, notamment par l'octroi de congés de taxes pouvant s'échelonner sur une période maximale de trois ans. Ce type d'action est aussi présent dans d'autres municipalités, dont Waterville.

Le plan d'urbanisme comme levier de planification mobilisé par presque toutes les municipalités pour orienter le développement résidentiel

La grande majorité des municipalités ont mobilisé leur Plan d'urbanisme afin d'y intégrer des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre spécifiques en matière d'habitation. Ces orientations visent notamment à favoriser la diversification des types d'habitation, à soutenir la densification du territoire, ainsi qu'à diversifier l'offre de logements afin de mieux répondre aux besoins variés de la population. Elles mettent également l'accent sur la consolidation et le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dans une perspective d'optimisation du cadre bâti existant et de limitation de l'étalement urbain.

Concernant les mesures visant à favoriser la diversification des types d'habitations, plusieurs municipalités identifient notamment des dispositions relatives à l'autorisation de logements intergénérationnels, logements supplémentaires ou secondaires, ainsi que de maisons intergénérationnelles.

Afin de favoriser la densification et d'en encadrer son niveau d'intensité, certaines municipalités en font mention explicitement dans leurs orientations et objectifs afin d'en structurer le déploiement. D'autres privilégient plutôt la promotion des terrains disponibles pour la construction, notamment à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés.

Programmes et incitatifs financiers

Des congés de taxes visant à favoriser le développement et à attirer certaines clientèles, utilisés par moins de la moitié des municipalités

Un peu moins de la moitié des municipalités ont mis en place des incitatifs financiers sous forme de programmes municipaux afin de soutenir le développement résidentiel. Parmi les mesures recensées, le crédit de taxes constitue l'outil le plus fréquemment mobilisé, notamment pour encourager la construction de nouveaux bâtiments résidentiels. Dans certains cas, d'autres programmes visent plus spécifiquement à soutenir la rénovation, l'agrandissement ou l'ajout de logements pour certaines clientèles.

Mesures réglementaires

Le règlement de zonage comme principal outil de densification et de diversification de l'offre résidentielle

Le règlement de zonage constitue l'un des principaux leviers utilisés par les municipalités pour encadrer le développement résidentiel et favoriser sa densification, sa diversification et sa consolidation. La majorité des municipalités se prévalent de cet outil, notamment en autorisant différentes formes d'habitation telles que les unités d'habitation accessoires, les maisons intergénérationnelles, les logements secondaires ou supplémentaires ainsi que les projets intégrés. Ces dispositions permettent d'adapter l'offre résidentielle aux besoins variés de la population tout en optimisant l'utilisation du territoire.

Les PAE et PPU comme leviers de planification de la densification et de la diversification de l'offre résidentielle dans des secteurs spécifiques

Dans le cadre de leurs règlements relatifs au PAE et au PPU, certaines municipalités ont intégré des dispositions spécifiques visant à planifier l'intégration de logements abordables et de logements locatifs de qualité. Ces outils peuvent également permettre d'orienter le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre urbain, afin de soutenir une utilisation plus efficiente du territoire et de limiter l'étalement urbain.

Le PPCMOI utilisé comme levier pour favoriser la densification du périmètre urbain

La Ville de Coaticook a procédé à une modification de son règlement encadrant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin d'y intégrer explicitement l'intention de favoriser la densification à l'intérieur du périmètre urbain. Cette modification permet d'utiliser plus systématiquement cet outil réglementaire pour autoriser des projets particuliers qui dérogent à certaines normes du zonage lorsque ceux-ci contribuent à accroître l'offre résidentielle.

Le recours aux pouvoirs temporaires prévus par la Loi 31 pour accélérer la réalisation de projets d'habitation

Cette disposition permet aux municipalités d'exercer des pouvoirs temporaires spéciaux afin de faciliter l'approbation et la mise en œuvre de projets résidentiels. La Ville de Coaticook et la municipalité de Dixville ont adopté une résolution en vertu de l'article 93 de la Loi 31, qui prévoit des mesures visant à accélérer la réalisation de projets d'habitations locatives.

Le recours au droit de préemption utilisé par plusieurs municipalités

Un peu moins de la moitié des municipalités ont procédé à l'assujettissement de certains terrains au droit de préemption, afin de se doter d'un levier leur permettant d'acquérir des immeubles stratégiques pour y réaliser des projets au bénéfice de la communauté. Toutefois, selon le sondage envoyé aux municipalités, aucune acquisition n'a encore été faite.

Mise en œuvre et partenariats

Le recours aux partenariats encore limités en matière d'habitation

En ce qui concerne le soutien en matière d'habitation, le sondage a permis d'obtenir quelques précisions sur les initiatives mises en place par les municipalités. La majorité d'entre elles indiquent ne pas avoir établi de collaboration formelle à ce jour. Une seule municipalité a indiqué avoir établi une collaboration avec une coopérative d'habitation et un promoteur immobilier, tandis qu'une autre a mentionné avoir mis en place un partenariat avec la MRC. Par ailleurs, deux municipalités ont exprimé un intérêt à établir ce type de collaboration, bien qu'aucune n'ait encore été concrétisée.

Tableau 65. Inventaire des mesures mises en place par Barnston-Ouest

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
BARNSTON-OUEST		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p. 27	Soutien à la rénovation résidentielle dans le noyau villageois de Way's Mills, notamment par des actions de sensibilisation aux programmes de subventions existants, identifiées comme un moyen de mise en œuvre dans son plan d'urbanisme
		Soutien au développement des maisons intergénérationnelles, des logements supplémentaires et des terrains disponibles pour la construction en le spécifiant comme des moyens à mettre en oeuvrent dans son plan d'urbanisme
Règlements	Règlement de zonage, p. 133	Promotion des habitations intergénérationnelles en l'autorisant comme usage accessoire à l'habitation unifamiliale isolée
	Règlement de zonage, p. 170	Promotion des unités d'habitation accessoires en l'autorisant comme usage secondaire et sous certaines conditions
	Règlement de zonage p.171	Promotion de la densification du territoire en autorisant les usages résidentiels multifamiliaux en zones U3 et U5 ainsi qu'en incorporant des dispositions règlementaires quant aux projets intégrés
	Règlement sur les plans d'aménagements d'ensemble, p. 6 et 7	Promotion des terrains disponibles, dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble, en vue de la construction à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, dans une perspective de continuité du cadre bâti
		Promotion et encadrement de la construction de maisons intergénérationnelles et de logements supplémentaires dans le cadre des plans d'aménagement d'ensemble, afin de favoriser la densification des milieux de vie

Tableau 66. Inventaire des mesures mises en place par Coaticook

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
COATICOOK		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p. 34-35	Soutien à l'optimisation de l'espace et à la densification à l'intérieur du périmètre urbain, par l'identification de cibles spécifiques à cet effet comme moyen à mettre en œuvre dans son plan d'urbanisme
		Soutien à la diversité de l'offre de logements par l'adaptation de normes de zonage afin d'assurer la disponibilité d'espaces nécessaires pour répondre à des besoins variés en matière de typologies d'habitation, en cohérence avec un objectif et un moyen de mise en œuvre prévus au plan d'urbanisme
		Soutien à la revitalisation de la portion nord-est du secteur central, par l'identification, dans son plan d'urbanisme, d'un moyen de mise en œuvre prévoyant un cadre réglementaire favorisant une plus grande densification ainsi que l'utilisation des pouvoirs d'acquisition d'immeubles, notamment dans une optique d'amélioration du cadre bâti
Programmes et incitatifs municipaux	Programme d'incitation à l'établissement	Mise en place d'un programme d'incitation à l'établissement par la Corporation de développement économique de la Ville de Coaticook afin d'inciter les gens à construire des propriétés sur le territoire de la ville centre
	Programme d'incitatif financier pour la famille	Mise en place d'un programme d'incitatif financier destiné aux familles afin de soutenir l'achat ou la construction d'une première maison
Règlements	Règlement de zonage	Autorisation des logements accessoires résidentiels afin de promouvoir une densification douce du territoire
		Promotion et encadrement du développement de nouveaux logements en autorisant des projets intégrés d'habitation sous certaines conditions dans son Règlement de zonage
		Soutien à la densification en permettant, dans certains secteurs ciblés, l'augmentation du nombre d'étages par l'entremise de dispositions prévues au Règlement de zonage
		Promotion des habitations communautaires en zone agricole et forestière pour loger les travailleurs agricoles, en l'autorisant dans son Règlement de zonage sous certaines conditions
	Modification règlementaire, 2021	Promotion de la densification en autorisant les habitations multifamiliales de plus de neuf logements dans certains secteurs dans son Règlement de zonage
	Plan des grandes affectations du sol	Promotion d'une densité consolidée en identifiant des zones résidentielles de moyenne et haute densité dans les périmètres d'urbanisation
	PPU secteur central et du Lac Lyster	Soutien et promotion de la densification par la mise en place du PPU du secteur central et du lac Lyster, favorisant l'augmentation de la densité d'occupation du sol dans certains secteurs

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
	Projet de résolution autorisant en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2) afin d'autoriser un projet d'habitation de 98 logements et d'usage mixte dans la zone RE-602, sur le lot 5 594 680 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Coaticook, 2025	Adoption d'un projet de résolution autorisant en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2) afin d'autoriser un projet d'habitation de 98 logements et d'usage mixte dans la zone RE-602
	Modification règlement de PPCMOI, 2023	Soutien à la densification du périmètre urbain par le recours au PPCMOI, permettant d'autoriser des projets particuliers visant notamment l'augmentation du nombre de logements ou du nombre d'étages afin d'accroître l'offre résidentielle
	Règlement 36-13-1 (2023) Règlement sur le droit de préemption visant à identifier le territoire assujetti et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis	Soutien au développement par l'assujettissement de terrains au droit de préemption afin de permettre à la Ville de Coaticook d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté
Mise en oeuvre et partenariats	MRC de Coaticook, 2025	Collaboration avec l'Office municipal d'habitation afin de faciliter l'accès au programme de supplément au loyer pour les ménages à faible revenu

Tableau 67. Inventaire des mesures mises en place par Compton

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
COMPTON		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Planification stratégique 2025 - 2029	Soutien à la diversification de l'offre en logement en l'identifiant explicitement dans sa planification stratégique
	Politique famillliale et des ainées, p.10	Soutien à la diversification de l'offre de logements, identifié comme moyen à mettre en œuvre dans sa Politique familiale et des aînés afin de répondre à leurs besoins spécifiques et de soutenir les projets de développement résidentiel portés par différents promoteurs à cet égard
	Politique famillliale et des ainées p.10	Soutien du maintien à domicile des personnes aînées et promotions des programmes de subventions permettant l'adaptation des logements par l'établissement, identifié comme moyen à mettre en oeuvre dans sa Politique familiale et des aînées
Programmes et incitatifs municipaux	Règlement relatif au programme de revitalisation	Soutien au développement résidentiel et à la densification par la mise en place d'un crédit de taxes visant à favoriser les projets de construction, de rénovation, d'agrandissement et d'ajout de logements par la mise en place d'un programme de revitalisation
Règlements	Règlement de zonage	Promotion des unités d'habitation accessoires par l'adoption de catégories et de critères réglementaires favorisant leur implantation à l'échelle du territoire
		Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation multifamiliale de 6 logements et plus dans les zones H7, H8, H12, H17, C2, C6, C12
		Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation multifamiliale de 3 à 6 logements dans les zones H3, H5, H7, H12, H16, H17, H18, H19, C2, C4, C5, C6, C7,C8,C9,C10, C11
		Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation bifamiliale isolé dans la zone H-2
Mise en oeuvre et partenariats	MRC de Coaticook, 2025	Soutien au développement résidentiel par l'établissement de partenariats avec une coopérative d'habitation ainsi qu'avec des promoteurs immobiliers

Tableau 68. Inventaire des mesures mises en place par Dixville

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
DIXVILLE		
Programmes et incitatifs municipaux	Programme de subventions et d'attestations Habitation durable	Mise en place du programme de subvention et d'attestations Habitation durables visant à encourager la construction plus écologique et écoénergétique
Règlements	Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble p.16	Encadrement des usages résidentiels visant la planification d'un minimum de 40 % de logements abordables de qualité, en privilégiant une offre en logement locatif dans son plan d'aménagement d'ensemble
		Soutien à la diversité des typologies résidentielles par l'établissement de critères à cet effet dans le cadre des plans d'aménagement d'ensemble
	Projet de résolution autorisant un projet d'habitation de 21 à 27 logements dans la zone P-3, sur les lots 5 792 866, 5 793 721, 5 792 860, 5 792 858, en vertu du pouvoir de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2), 2025	Adoption d'un projet de résolution autorisant en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2) afin d'autoriser un projet d'habitation de 21 à 27 logements dans la zone P-3
	Règlement de zonage, p. 84	Promotion du développement de l'habitation par l'autorisation des unités d'habitation accessoires comme usage secondaire
	Règlement de zonage, grille	Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation multifamiliale en zone RP1, RP5, ML1 et ML3 , sans y préciser le nombre de logements maximal

Tableau 69. Inventaire des mesures mises en place par East Hereford

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
EAST HEREFORD		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p. 15	Soutien à l'implantation de résidences destinées aux personnes aînées, tel qu'identifié comme moyen de mise en œuvre au plan d'urbanisme, par l'adaptation et la mise en place d'un cadre réglementaire approprié
		Encadrement de la construction résidentielle dans les secteurs non viables pour l'agriculture situés à l'intérieur de la zone agricole permanente, par le recours à une demande à portée collective auprès de la Commission de protection du territoire agricole, tel qu'identifié comme moyen à mettre en oeuvre dans son plan d'urbanisme
		Encadrement du développement des logements secondaires par l'adoption de dispositions réglementaires spécifiques, tel qu'indiqué comme moyen à mettre en oeuvre dans son plan d'urbanisme
Règlements	Règlement de zonage, p. 46	Promotion des logements multigénérationnels au sein de la catégorie d'usage résidentiel afin de favoriser cette typologie de logement dans les zones où cet usage est autorisé, selon des conditions établies
	Règlement de zonage, p. 52	Encadrement des projets résidentiels de multilogements par le recours à un projet intégré d'habitation afin d'établir des normes spécifiques
	Règlement 317-24 Règlement sur le droit de préemption visant à identifier le territoire assujetti et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis	Assujettissement de terrains au droit de préemption afin de permettre à la municipalité d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté

Tableau 70. Inventaire des mesures mises en place par Martinville et Saint-Edwidge-de-Clifton

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
MARTINVILLE		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p. 19	Promotion du développement des terrains vacants et disponibles à la construction, notamment au sein du coeur du village et à l'intérieur du périmètre urbain, tel qu'identifié comme moyen de mise en œuvre au plan d'urbanisme
		Autorisation de maisons intergénérationnelles et des logements supplémentaires par l'adoption de dispositions réglementaires spécifiques
Règlements	Règlement de zonage, p. 93	Promotion de la construction et de l'aménagement de logement accessoire dans un bâtiment accessoire détachée en l'autorisant via son Règlement de zonage et sous certaines conditions
		Autorisation des logements multigénérationnels sur l'ensemble du territoire municipal, sous réserve du respect de conditions d'implantation et de normes établies
	Règlement de zonage, p.134	Promotion et encadrement du développement de l'habitation par l'autorisation de projets intégrés d'habitation sous certaines conditions dans son Règlement de zonage
	Règlement (numéro à venir) Règlement sur le droit de préemption visant à identifier le territoire assujetti et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis	Soutien au développement par l'assujettissement de terrains au droit de préemption afin de permettre à la municipalité d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté
SAINT-EDWIDGE-DE-CLIFTON		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Politique famille et aînée, p 9	Mise en place d'un programme d'accès à la propriété afin de promouvoir le développement résidentiel du secteur "Collines paisibles" en offrant un crédit de taxe ou une subvention à l'achat d'une propriété, tel qu'identifié comme moyen d'action de sa Politique familiale et des aînées
	Plan d'urbanisme, p. 25	Soutien à la consolidation des secteurs résidentiels ainsi qu'à la diversification de l'offre en logement, en identifiant des objectifs et des moyens de mise en œuvre spécifiquement à cet effet dans son plan d'urbanisme
Programmes et incitatifs municipaux	Sondage aux municipalité, 2025	Soutien à la rénovation et au développement résidentiel par la mise en place d'un crédit de taxes à cet effet
Règlements	Règlement de zonage, p. 31	Soutien à la densification de l'offre résidentielle par l'autorisation d'un logement multigénérationnel dans un bâtiment accessoire, sous certaines conditions prévues dans son Règlement de zonage
	Règlement de zonage, p. 170	Soutien au développement résidentiel et à la mixité d'usages en autorisant les projets intégrés d'habitation dans la zone F-22, sous certaines conditions prévues dans son Règlement de zonage

Tableau 71. Inventaire des mesures mises en place par Saint-Herménégilde

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
SAINT-HÉRMÉNÉGILDE		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p.41	Soutien au développement des terrains vacants du noyau villageois par la mise en place de programmes de subventions et d'incitatifs adaptés, tel qu'indiqué comme moyen de mise en oeuvre dans son plan d'urbanisme
		Promotion des terrains disponibles à la construction à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, dans une optique de continuité et de consolidation du cadre bâti, en l'identifiant comme moyen de mise en oeuvre dans son plan d'urbanisme
		Encadrement des maisons intergénérationnelles et des logements supplémentaires par l'adoption de dispositions réglementaires spécifiques, tel qu'indiqué comme moyen de mise en oeuvre dans son plan d'urbanisme
		Établissement de normes encadrant l'implantation de plusieurs bâtiments principaux sur un même terrain afin de favoriser diverses typologies d'habitation, tel qu'indiqué comme moyen de mise en oeuvre dans son plan d'urbanisme
Règlements	Règlement de zonage, p.127	Encadrement de l'autorisation des habitations intergénérationnelles à titre d'usage résidentiel secondaire, exclusivement rattaché à une habitation unifamiliale isolée, selon des conditions établies
	Règlement de zonage, p.165	Soutien à la diversification de l'offre résidentielle par l'encadrement des projets intégrés d'habitation, lesquels consistent en un regroupement, sur un même terrain initial, de deux ou plusieurs bâtiments résidentiels partageant des usages communs
	Règlement de zonage, grille	Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation multifamiliale en zone RC2, sans y préciser le nombre de logements maximal
	Règlement 332 Règlement sur le droit de préemption visant à identifier le territoire assujetti et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis	Soutien au développement par l'assujettissement de terrains au droit de préemption afin de permettre à la municipalité d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté

Tableau 72. Inventaire des mesures mises en place par Saint-Malo

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
SAINT-MALO		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p.15 - 16	Promotion de l'implantation des fonctions résidentielles en continuité de la trame urbaine existante et encouragement à l'établissement résidentiel des personnes travaillant sur le territoire de la municipalité, tel que prévu par l'un des grands objectifs du Plan d'urbanisme
		Autorisation et encadrement des logements supplémentaires, notamment par la prévision de dispositions réglementaires spécifiques à cet effet, tel qu'identifié comme moyen de mise en œuvre dans le plan d'urbanisme
	Politique familiale et des aînés, p.8	Soutien au développement de l'offre de logements pour les familles et les personnes aînées par la mise en place d'une politique à cet effet
Programmes et incitatifs municipaux	MRC de Coaticook, 2025	Promotion du développement résidentiel par l'offre de crédit de taxes, qui découle de la Politique familiale et des personnes aînées et cible spécifiquement les besoins des familles avec enfants de moins de 12 ans
Règlements	Règlement de zonage, p. 172	Soutien au développement de l'habitation par l'autorisation de projet intégré d'habitation dans la zone Ra-6 et dans les zones de type F
	Règlement de zonage, p. 143	Soutien au développement de l'habitation par l'autorisation de logements accessoires, connu sous le nom de logement multigénérationnel, en l'autorisant dans certaines zones ciblées
	Règlement de zonage, grille	Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation multifamiliale de 4 à 6 logements dans la zone RC2

Tableau 73. Inventaire des mesures mises en place par Saint-Venant-de-Paquette et Stanstead-Est

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
SAINT-VENANT-DE-PAQUETTE		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p.21	Mise en place d'un d'une règlementation permettant des formes de développements variés et harmonieux, tel qu'indiqué comme moyen de mise en oeuvre dans son plan d'urbanisme
Règlements	Règlement de zonage, p.126	Autorisation des habitations multigénérationnelles à titre d'usage résidentiel secondaire, exclusivement rattaché à une habitation unifamiliale isolée, et permis sur l'ensemble du territoire municipal sous réserve du respect de conditions d'implantation et de normes établies
	Règlement de zonage, p.167	Soutien au développement de l'habitation par l'autorisation de projet intégré d'habitation dans les zones de type M, U , et VF
	Règlement de zonage, grille	Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation multifamiliale en zones U1 et M1, sans y préciser le nombre de logements maximal
STANSTEAD-EST		
Règlements	Règlement de zonage, p.3	Autorisation des habitations intergénérationnelles à titre d'usage résidentiel secondaire, exclusivement rattaché à une habitation unifamiliale isolée et sous certaines conditions
	Règlement de zonage	Soutien au développement résidentiel tout en assurant d'éviter les conflits d'usages, en renforçant la vocation résidentielle de la zone R-2, en autorisant l'usage résidentiel multifamilial
	Règlement 2026-02, modifant le règlement 2025-06 relatif sur le droit de préemption des immeubles pouvant être acquis par la Municipalité	Soutien au développement par l'assujettissement de terrains au droit de préemption afin de permettre à la municipalité d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté

Tableau 74. Inventaire des mesures mises en place par Waterville

Type de mesures	Documents de référence	Mesures en matière d'habitation
WATERVILLE		
Politiques, orientations et objectifs municipaux	Plan d'urbanisme, p.24	Mise en place d'une stratégie visant la requalification et la mise à niveau du parc immobilier afin de répondre aux besoins liés aux rénovations majeures requises, tel qu'indiqué comme moyen de mise en oeuvre dans son plan d'urbanisme
		Promotion de développements domiciliaires de qualité, tant par leur forme et leur diversité que par la qualité du bâti, tel qu'indiqué comme moyen de mise en oeuvre dans son plan d'urbanisme
Règlements	Règlement de zonage, p. 116	Autorisation des logements intergénérationnels à titre d'usage résidentiel secondaire, exclusivement rattaché à une habitation unifamiliale isolée
	Règlement de zonage, p. 153	Soutien au développement de l'habitation par l'autorisation de projet intégré d'habitation dans les zones de type M, R et Rb
	Règlement de zonage, grille	Promotion de la densification du territoire en autorisant l'habitation multifamiliale d'au plus quatre logements en zones M1, M3, M4, M5, M6 et R3 et d'au plus six logements en zone M4, M7, R4 et R17
	Règlement sur le Plan d'aménagement d'ensemble	Encadrement du développement résidentiel dans les secteurs visés par un plan d'aménagement d'ensemble, en privilégiant des formes d'habitation de faible à moyenne densité, compatibles avec le cadre bâti existant
	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	Soutien au développement de l'habitation par l'autorisation d'un projet de 22 logements par l'adoption d'un Règlement de PPCMOI

Les informations recueillies auprès des municipalités permettent de mieux comprendre les facteurs qui influencent leur capacité d'intervention en matière d'habitation. Elles mettent en lumière certaines limites liées aux ressources, aux infrastructures et au contexte territorial, tout en faisant ressortir quelques initiatives en cours ou envisagées ainsi que des besoins de soutien financier et technique.

Des contraintes structurelles qui façonnent l'action municipale en habitation

Les informations recueillies dans le cadre du sondage auprès des municipalités mettent en évidence plusieurs contraintes limitant leur capacité à offrir des programmes, des incitatifs financiers ou à mettre en œuvre des actions en habitation. Ces contraintes relèvent principalement de limites organisationnelles et financières, notamment un manque de ressources humaines, budgétaires et de temps, ainsi qu'un accès restreint à l'information et une connaissance insuffisante des leviers et outils disponibles pour soutenir ces initiatives et développer des partenariats.

À cela s'ajoutent des enjeux liés aux infrastructures municipales, en particulier la capacité d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées, pouvant freiner le développement résidentiel. Certaines municipalités font également face à des contraintes territoriales ou réglementaires, telles qu'un périmètre urbain restreint, des contraintes dans certains secteurs propices au développement ou des restrictions liées à la réglementation agricole. Dans certains cas, la fin de programme d'aide existant ou des enjeux territoriaux spécifiques, tels que l'accessibilité à certains services de proximité ou à une connexion aux réseaux Internet et de téléphonie mobile, influencent aussi leur capacité d'intervention.

Des initiatives municipales en habitation et besoins de soutien financier et technique

Malgré les contraintes identifiées, certaines municipalités ont déjà mis en place des initiatives ou amorcé des démarches en matière d'habitation, témoignant d'une volonté d'agir à différents stades d'avancement.

La Ville de Coaticook envisage d'investir afin de retirer certains logements du marché locatif privé, en s'inspirant de modèles alternatifs comme l'approche de L'Entrée. Compton prévoit coordonner des modifications réglementaires avec les changements à venir à l'échelle de la MRC et du gouvernement provincial. Stanstead-Est travaille sur un agrandissement du périmètre d'urbanisation pour renforcer leurs services à la population, tandis que Martinville réfléchit à une politique favorisant l'abordabilité des logements. Saint-Venant-de-Paquette envisage pour sa part certaines mesures à plus long terme, sans en préciser la nature.

Deux municipalités soulignent par ailleurs l'importance de renforcer le soutien financier et technique, notamment pour la mise à jour des infrastructures municipales et pour disposer de ressources suffisantes afin de répondre aux enjeux en habitation.

Dans l'ensemble, ces constats mettent en évidence la nécessité d'adopter une approche adaptée aux réalités locales et de renforcer les mécanismes d'accompagnement, tant financiers que techniques, afin de lever certains obstacles structurels et de maximiser les retombées des initiatives en cours.

3.2

IMPACT BUDGÉTAIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Dans la perspective de mettre en évidence l'importance des logements sociaux sur le territoire de la MRC de Coaticook, une analyse détaillée des retombées économiques a été réalisée. Celle-ci vise à éclairer les retombées associées aux investissements requis pour atteindre les cibles établies en fonction de la demande résidentielle, telles que présentées dans la section consacrée à la définition des cibles annuelles.

Cette analyse s'appuie sur le modèle développé par l'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ) dans son rapport *Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec* (2025), en l'adaptant à des données propres à l'échelle de la MRC.

L'analyse de l'impact budgétaire du logement social se décline en deux volets. Le premier vise à déterminer les revenus fiscaux générés par le parc de logements sociaux. Le second consiste à estimer les économies induites pour les services publics, à partir de taux d'impact reconnus et appliqués au contexte démographique et social de la MRC. Au terme de cette démarche, les retombées économiques associées à ces investissements sont mises en lumière.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Il est important de préciser que l'analyse réalisée par l'AGRTQ (2024) repose sur des données relatives aux logements financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Dans le cadre de la présente étude, cette approche a été utilisée comme point de référence afin d'extrapoler les résultats et d'estimer les effets possibles des investissements en logement social sur le territoire de la MRC de Coaticook. Les résultats présentés constituent donc une estimation permettant d'illustrer le potentiel de retombées économiques associé à la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux dans la région.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE (SUITE)

De plus, l'impact budgétaire du logement social repose sur l'estimation des besoins résidentiels à l'horizon 2045 présentée à la section 2 (voir p.171, Tableau 59. Estimation de la demande résidentielle).

Par ailleurs, **il est reconnu que cette estimation tend à sous-estimer les besoins, comme l'indiquent les limites méthodologiques présentées dans la section concernée. En effet, ces projections ont été établies selon une approche prudente et sont susceptibles de sous-évaluer les besoins réels du territoire. De plus, certains calculs reposent sur des données de 2021, lesquelles ne sont pas entièrement représentatives des besoins en logements sociaux et abordables en 2026. Par conséquent, les retombées économiques estimées doivent être interprétées comme un seuil minimal.**

Afin de pallier cette sous-estimation, il est postulé, dans l'analyse de l'impact budgétaire du logement social, que l'ensemble des logements estimés, soit 47 unités, correspond à des logements sociaux.

De plus, si la terminologie utilisée dans le rapport de l'AGRTQ (2024) fait référence aux « logements sociaux et communautaires », les présentes analyses réfèrent au logement social par cohérence avec l'ensemble du diagnostic.

3.2.1 ANALYSE DES RETOMBÉES FISCALES

L'analyse des retombées fiscales vise à estimer les revenus fiscaux générés par les logements sociaux sur le territoire de la MRC de Coaticook. L'objectif est de mettre en lumière l'apport budgétaire stable que représentent ces logements pour les municipalités, en contrepoids aux idées reçues voulant qu'ils constituent un coût net pour les finances publiques locales.

Pour ce faire, l'analyse repose sur la valeur foncière moyenne d'un logement sur le territoire des municipalités, spécifiquement dans les périmètres urbains. Celle-ci a été calculée à partir des rôles d'évaluation foncière de l'ensemble des municipalités de la MRC de 2025. Cette valeur moyenne s'élève à 418 863,62 $ par logement. Sur cette base, la valeur foncière totale associée à la demande résidentielle projetée de 47 logements sociaux, selon l'estimation de la demande résidentielle 2021-2045, atteint 19 686 590,35 $.

Il convient de préciser que plusieurs facteurs, tels que les typologies de logements ou l'âge des bâtiments, limitent la capacité à estimer de manière précise la valeur foncière de la demande résidentielle en logements sociaux. Considérant la diversité des variables susceptibles d'influencer cette estimation, l'utilisation de valeurs moyennes par logement apparaît, en définitive, comme l'approche la plus appropriée pour atténuer cette limite méthodologique.

Le revenu fiscal municipal étant directement lié au taux d'imposition foncière, une moyenne des taux de taxation a été établie à partir des taux en vigueur dans les municipalités du territoire. Le taux moyen de la taxe foncière générale, sur la base du rôle d'évaluation foncière (REF), s'établit à 0,59 $ par tranche de 100 $ d'évaluation (voir tableau à la page suivante).

Tableau 75. Valeurs foncières moyennes par logement par municipalité

Municipalité	Valeur foncière / logement
Barnston-Ouest	337 858,82 $
Coaticook	510 089,12 $
Compton	524 826,29 $
Dixville	403 051,55 $
East Hereford	442 090,12 $
Martinville	401 340,38 $
Sainte-Edwidge-de-Clifton	428 169,57 $
Saint-Herménégilde	460 300,00 $
Saint-Malo	151 911,51 $
Saint-Venant-de-Paquette	529 245,83 $
Stanstead-Est	468 222,22 $
Waterville	369 258,06 $
Moyenne ($ / log)	**418 863,62 $**

Source : Gouvernement du Québec, 2025

Tableau 76. Taux d'imposition des municipalités

Municipalité	Taxe foncière générale sur la base du REF ($ / tranche de 100 $)	Référence
Barnston-Ouest	0,44 $	Règlement numéro 315-2024 fixant la taxation et la tarification pour l'exercice financier 2025, art. 3
Coaticook	0,54 $	Règlement imposant des taxes, tarifs et compensations pour l'année 2025, art. 2.1
Compton	0,63 $	Règlement numéro 2024-208 décrétant l'imposition des taxes et tarifs municipaux de l'exercice financier de l'année 2025, art. 2.1
Dixville	0,59 $	Règlement numéro 261-25 taxation et tarification municipale pour l'année 2025 et conditions de perception, art. 3.1
East Hereford	0,56 $	Règlement 322-25 imposant les taxes et les compensations exigibles pour l'exercice financier 2025 ainsi que les conditions de leur perception, art. 3
Martinville	0,74 $	Règlement concernant la taxation et la tarification municipale pour l'exercice 2025, art. 12
Sainte-Edwidge-de-Clifton	0,55 $	Canton de Sainte-Edwidge-de-Clifton, Données prévisionnelles non auditées
Saint-Herménégilde	0,44 $	Règlement pour taxation et tarification municipales 2025, art. 3
Saint-Malo	0,64 $	Règlement numéro 466-2025 imposant les taxes et les compensations exigibles pour l'exercice financier 2025 ainsi que les conditions de leur perception, art. 1
Saint-Venant-de-Paquette	0,78 $	Règlement numéro 26-373 imposant les taxes et tarifs exigibles pour l'exercice financier 2026 ainsi que des conditions de perception.
Stanstead-Est	0,54 $	Règlement-taxation-2025-01-2, art. 3.1
Waterville	0,63 $	Règlement no 686 de taxation et tarification des services pour l'année 2025, art. 3.1
Taxe foncière générale moyenne	**0,59 $**	

En appliquant ce taux à la valeur foncière projetée, le revenu fiscal annuel généré par les logements sociaux projetés à l'horizon 2045 est estimé à 116 249,32 $.

Tableau 77. Revenu fiscal généré à l'horizon de 2045

	Total
Estimation de la demande résidentielle 2021 à 2045 de logements sociaux estimés	47
Valeur foncière de la demande résidentielle en logements sociaux projetés	19 686 590,35 $
Revenu fiscal généré	**116 249,32 $**

Il est pertinent de rappeler que, tel que présenté à la section 1.3.2 portant sur les logements visant des clientèles spécifiques, le territoire compte déjà 261 logements hors marché. Ces unités contribuent déjà de manière concrète à l'économie locale, notamment par leur participation à la base de taxation municipale, générant des revenus fiscaux estimés à 645 554,71 $ annuellement, auxquels s'ajouteront ceux générés par les logements sociaux projetés à l'horizon 2045.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Il est pertinent de rappeler que l'estimation de la demande résidentielle pour la période 2021-2045 est sous-estimée, compte tenu des limites méthodologiques énoncées à la section 2.2.2 « Évaluation des besoins futurs ». Il convient ainsi de préciser que les revenus fiscaux potentiellement générés pour répondre aux besoins actuels en logements sociaux seraient, par conséquent, plus élevés.

Par ailleurs, comme il n'est pas possible d'estimer l'année de construction de ces logements, les résultats présentés constituent plutôt une estimation des revenus fiscaux à l'horizon 2045, dans l'éventualité où l'ensemble de ces logements serait réalisé.

Note :
Dans la mesure où l'atteinte de la cible de 20 % de logements hors marché impliquerait l'acquisition de logements existants en plus de la construction de nouveaux logements, il est impossible de déterminer l'impact de l'atteinte de cette cible sur les retombées fiscales des municipalités. Il est toutefois possible d'anticiper que ces retombées seraient à réviser à la hausse.

3.2.2 ANALYSE DES ÉCONOMIES INDUITES LIÉES À LA SANTÉ

Cette deuxième analyse vise à documenter les économies induites par les investissements en logement social liés à la santé. En effet, au-delà des retombées nettes directement associées aux investissements immobiliers réalisés, ces derniers génèrent également des économies collatérales significatives liées à la santé, tant sur les plans social qu'économique.

Pour réaliser cette analyse, plusieurs facteurs ont été examinés à partir de l'annexe A de l'étude sur les retombées socioéconomiques des programmes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) (AGRTQ, 2024, p. 90-93). Sauf indication contraire, cette étude constitue la source des données présentées dans la présente section.

Selon ce rapport, les investissements en logement social et ont des effets mesurables sur les indicateurs suivants :

- aux réductions des inégalités d'accès au système de santé ;
- au nombre d'hospitalisations évitées ;
- au nombre de transports ambulatoires évités chez les personnes âgées vivant dans des milieux communautaires ;
- à la réduction du nombre d'ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux ;
- à la réduction des risques d'itinérance.

Le tableau suivant présente le récapitulatif des économies induites liées à la santé réalisées par les investissements en logement social. Les sections subséquentes présenteront les analyses plus détaillées de chaque indicateur.

Tableau 78. Récapitulatif des économies induites liées à la santé par les investissements en logement social (total pour la MRC de Coaticook)

	Économies induites actuellement	Économies induites selon l'estimation de la demande résidentielle d'ici 2045
Économies liées aux réductions des inégalités d'accès au système de santé	23 369,47 $	29 471,50 $
Économies liées au nombre d'hospitalisations évitées	17 681,05$	34 030,05$
Économies liées au nombre de transports ambulatoires évités chez les personnes âgées vivant dans des milieux communautaires	2 526,05 $	4 861,80 $
Économies associées à la réduction du nombre d'ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux	5 564,16 $	7 017,02 $
Économies liées à la réduction des risques d'itinérance	4 336 517,52 $	1 164 860,88 $
Coûts totaux évités	**4 385 658,25 $**	**1 240 241,25 $**

Note :
Dans la mesure où l'atteinte de la cible de 20 % de logements hors marché impliquerait un profil de population similaire au profil de population résidant actuellement dans les logements subventionnés, plus de 1,6 million $ supplémentaires en économies induites liées à la santé pourraient être anticipés.*

* Estimation préliminaire basée sur le montant d'économies induites par ménage, rapporté sur les 300 logements hors marché supplémentaires (300 ménages).

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les économies induites associées au logement social sont estimées à partir du parc immobilier actuellement présent sur le territoire, ainsi que des retombées potentielles liées au développement des logements projetés entre 2021 et l'horizon 2045, selon les cibles établies précédemment.

Comme mentionné plus tôt, l'analyse des économies induites repose initialement sur des données concernant les logements financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Toutefois, dans le cadre de la présente démarche, ces résultats ont été extrapolés afin d'estimer les retombées susceptibles d'être générées par les investissements en logement social sur le territoire de la MRC de Coaticook.

Dans cette optique, les publics cibles correspondent à des groupes spécifiques de la population identifiés comme les principaux bénéficiaires des services pour lesquels des économies sont observées. Deux profils distincts ont été retenus en fonction des indicateurs analysés.

Le premier profil concerne les ménages locataires vivant dans un logement subventionné en 2021 et ceux qui pourraient en bénéficier à l'horizon 2045. Comme présenté dans la section sur l'estimation sur les besoins résidentiels, le nombre de ménages locataires occupant un logement subventionné en 2021 a d'abord été extrait du Recensement de 2021. Il s'agit uniquement de ménages locataires, car les logements subventionnés sont exclusivement loués (Statistique Canada, 2021f). Le nombre de personnes concernées a ensuite été estimé en appliquant la taille moyenne des ménages, également tirée des données du Recensement de 2021.

Par ailleurs, le nombre de ménages susceptibles d'occuper un logement social à l'horizon 2045 correspond à la somme des ménages locataires vivant dans un logement subventionné en 2021 et de l'estimation de la demande résidentielle projetée d'ici 2045, présentée dans la deuxième section du rapport (voir p.171, Tableau 59. Estimation de la demande résidentielle).

Dans le cas des calculs relatifs aux économies induites liées à la réduction des hospitalisations et des transports ambulanciers, le deuxième public cible correspond aux personnes âgées de 65 ans et plus résidant dans un logement subventionné en 2021 et à l'horizon de 2045.

Les tableaux à la page suivante présentent la méthode de calcul utilisée afin d'estimer la taille des publics cibles retenus pour l'analyse.

Tableau 79. Nombre de personnes de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné en 2021

Donnée	Valeur	Référence
Total - Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	2310	Statistique Canada, 2021f
% de ménages locataires dans un logement subventionné	7,8%	Statistique Canada, 2021f
Nombre de personnes vivant dans un logement subventionné	180	
Total - Répartition (%) de la population par grands groupes d'âge - Données intégrales (100 %) 65 ans et plus	22,4%	Statistique Canada, 2021f
Nombre de personnes de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné en 2021	**40**	

Tableau 80. Estimation du nombre de personnes de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné en 2045

Donnée	Valeur	Référence
Ménages locataires vivant dans un logement subventionné à l'horizon de 2045	215	Statistique Canada, 2021f; ISQ, 2025b (Estimation de la demande résidentielle)
Proportion des personnes aînées à l'horizon de 2045	36,1%	ISQ, 2025b (Estimation de la demande résidentielle)
Estimation du nombre de personnes de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné en 2045	**78**	

Économies liées aux réductions des inégalités d'accès au système de santé

Des études montrent que 8 % des Canadiens se déclarent insatisfaits de leur accès aux soins (Statistique Canada, 2016). La littérature indique par ailleurs qu'un logement stable peut augmenter jusqu'à 32% les chances d'obtenir des soins de santé adéquats (Culhane et al., 2001). Cet accès aux soins de santé représente une économie pour le système, puisque les inégalités d'accès aux soins de santé engendrent un coût d'environ 2 205 $ par personne selon l'Agence de santé publique du Canada.

En appliquant ces chiffres au nombre de personnes logées dans un logement social, et en considérant le coût moyen d'une intervention de première ligne, le nombre de consultations évitées et les économies correspondantes pour le système de santé ont été estimés à 29 471,50 $ d'ici 2045.

Tableau 81. Économies liées aux consultations évitées et pour le système de santé

Donnée	Valeur actuelle	Valeur selon l'estimation de la demande résidentielle d'ici 2045	Référence de la donnée
Public cible	Ménages locataires vivant dans un logement subventionné en 2021	Ménages vivant dans un logement social et communautaire à l'horizon de 2045	
Public cible (en nombre de ménages)	180	227	Statistique Canada, 2021f ; Section estimation des besoins résidentiels
Public cible (en nombre de personnes)	414	522	
Nombre de personnes touchées (8 % du public cible)	33	42	Statistique Canada, 2016
Taux de l'effet	32%	32%	Culhane et al., 2001
Total des interventions évitées	11	13	
Coût moyen par intervention	2 205,00 $	2 205,00 $	Agence de la santé publique du Canada, 2016
Coûts totaux évités	**23 369,47 $**	**29 471,50 $**	

Économies liées au nombre d'hospitalisations évitées

Une attention particulière a été portée à la réduction des hospitalisations. Les recherches de Gusmano et al. (2018) montrent que les personnes vivant dans un logement abordable ayant des services communautaires connaissent en moyenne 32 % d'hospitalisations en moins. En estimant le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné dans la MRC à l'horizon 2045, le nombre d'hospitalisations évitées est évalué à 25. Par extrapolation, les économies générées, sur la base du coût moyen d'une hospitalisation, sont estimées à 34 030, 05 $.

Tableau 82. Économies liées au nombre d'hospitalisations évitées

Donnée	Valeur en 2021	Valeur selon l'estimation de la demande résidentielle d'ici 2045	Référence de la donnée
Nombre de personnes âgées de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné	40	78	Voir tableaux 79 et 80
Taux de l'effet	32%	32%	Gusmano et al., 2018
Total des interventions évitées	13	25	
Coût moyen par intervention	1 369,00$	1 369,00$	RAMQ, 2025
Coûts totaux évités	**17 681,05$**	**34 030,05$**	

Source : AGRTQ, 2024, p. 90

Économies liées au nombre de transports ambulatoires évités chez les personnes âgées vivant dans des milieux communautaires

Un autre indicateur pertinent est la diminution des transports ambulatoires chez les personnes âgées vivant dans des milieux communautaires. En moyenne, 25 % des personnes âgées de 65 ans et plus requièrent un transport ambulancier chaque année (Agence QMI, 2015). Selon Nadash et al. (2021), ces déplacements sont réduits de 18,2 % grâce à la présence de services communautaires intégrés. Cette réduction a été appliquée aux personnes âgées de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné, puis multipliée par le coût moyen d'un transport ambulancier. À l'horizon 2045, cela représente 19 interventions évitées et des économies estimées à 4 861,80 $.

Tableau 83. Économies liées au nombre de transports ambulatoires évités chez les personnes âgées vivant dans des milieux communautaires

Donnée	Valeur actuelle	Valeur selon l'estimation de la demande résidentielle d'ici 2045	Référence de la donnée
Nombre de personnes âgées de 65 ans et plus vivant dans un logement subventionné	40	78	Voir tableaux 79 et 80
Nombre de personnes touchées (25 % du public cible)	10	19	Agence QMI, 2015
Taux de l'effet	18,2%	18,2%	Nadash et al., 2021
Total des interventions évitées	2	4	
Coût moyen par intervention	1 375,55 $	1 375,55 $	MSSS, 2025
Coûts totaux évités	**2 526,05 $**	**4 861,80 $**	

Source : AGRTQ, 2024, p. 90 et 91

Économies associées à la réduction du nombre d'ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux

Le logement social a également des effets positifs sur la santé mentale. Selon Tsai et al. (2021), la stabilisation résidentielle entraîne une diminution de 7 % du recours aux anxiolytiques. En appliquant cette réduction au nombre de personnes logées dans un logement social à l'horizon 2045, et en utilisant le coût moyen annuel des prescriptions selon la RAMQ, l'économie nette sur les médicaments liés à l'anxiété est estimée à 7 017,02 $.

Tableau 84. Économies associées à la réduction du nombre d'ordonnances de médicaments liés aux troubles anxieux

Donnée	Valeur actuelle	Valeur selon l'estimation de la demande résidentielle d'ici 2045	Référence de la donnée
Public cible	Ménages locataires vivant dans un logement subventionné en 2021	Ménages vivant dans un logement social et communautaire à l'horizon de 2045	
Public cible (en nombre de ménages)	180	227	Statistique Canada, 2021f ; Section estimation des besoins résidentiels
Public cible (en nombre de personnes)	414	522	
Taux de l'effet	7%	7%	Tsai et al., 2021
Total des interventions évitées	29	37	
Coût moyen par intervention	192,00 $	192,00 $	RAMQ, 2025
Coûts totaux évités	**5 564,16 $**	**7 017,02 $**	

Source : AGRTQ, 2024, p. 90 et 91

Économies liées à la réduction des risques d'itinérance

Au-delà des effets sociaux liés à la diminution des risques d'itinérance, le logement social génère également des économies associées à cette réduction. En effet, selon les recherches de Lagacé (2024), 21,3 % des personnes résidentes des logements financés par la SHQ ont déjà connu une période d'itinérance (18,3 %) ou d'itinérance cachée (3,3 %), soit environ 25600 personnes au Québec. Dans ce contexte, en appliquant le taux au nombre de personnes vivant dans un logement locataire subventionné en 2021, 111 personnes seraient touchées à l'horizon de 2045 dans la MRC de Coaticook.

L'étude de Woodhall-Melnik et Dunn (2016) indique un taux de succès de 41 % pour le maintien en logement chez les personnes ayant vécu un épisode d'itinérance ou étant à risque. En appliquant cette proportion au nombre de personnes logées dans un logement social à l'horizon 2045, il devient possible d'estimer les coûts évités pour les services d'urgence, l'hébergement temporaire et les interventions psychosociales, en les comparant au coût moyen d'un maintien en logement stable. En effet, la construction des logements sociaux établis dans les cibles résidentielles représente des économies induites estimées à 1164860 $ pour le territoire de la MRC de Coaticook.

Tableau 85. Économies liées à la réduction des risques d'itinérance

Donnée	Valeur actuelle	Valeur selon l'estimation de la demande résidentielle d'ici 2045	Référence de la donnée
Public cible	Ménages locataires vivant dans un logement subventionné en 2021	Ménages vivant dans un logement social et communautaire à l'horizon de 2045	
Public cible (en nombre de ménages)	180	227	Statistique Canada, 2021f ; Section estimation des besoins résidentiels
Public cible (en nombre de personnes)	414	522	
Nombre de personnes touchées (21,3 % du public cible)	88	111	
Taux de l'effet	41%	41%	Woodhall-Melnik et Dunn, 2016
Total des interventions évitées	170	46	
Coût moyen par intervention	25 548,00 $	25 548,00 $	Gougeon et al., 2023
Coûts totaux évités	**4 336 517,52 $**	**1 164 860,88 $**	

Source : AGRTQ, 2024, p. 91 et 92

Autres retombées

En plus des facteurs précédents, le logement social génère de nombreuses retombées économiques en lien avec l'emploi, l'économie locale et la vitalité des milieux. Développer des logements accessibles stimule l'économie locale dans la mesure où les ménages qui n'ont pas à consacrer une part disproportionnée de leur revenu à leur logement disposent d'un pouvoir d'achat plus élevé, réinjectable dans la communauté et susceptible de renforcer la vitalité des quartiers (Hsieh et Moretti, 2019 ; Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2024). Cette charge pèse principalement sur les ménages à faibles revenus, qui supportent environ 70 % du coût total, notamment les locataires parmi les 40 % de la population aux revenus les plus modestes. Cette pression financière limite leur capacité à répondre à d'autres besoins essentiels, ce qui peut affecter leur santé et leur bien-être, tout en restreignant leur participation à la croissance économique de la province (Observatoire québécois des inégalités, 2025). Par ailleurs, la construction et la rénovation de logements contribuent directement et indirectement au PIB et favorisent la création d'emplois (Gouvernement du Canada, 2018).

Les entreprises profitent elles aussi d'une offre résidentielle située à proximité des zones d'emploi et des réseaux de transport en commun, ce qui réduit les déplacements, élargit le bassin de main-d'œuvre et accroît la productivité (Blumenberg et Siddiq, 2023 ; Deboosere et El-Geneidy, 2018 ; Ma et al., 2024).

Au-delà des retombées économiques, un logement social favorise la stabilité des ménages et soutient leur autonomie. Il contribue à sécuriser les parcours scolaires, à faciliter l'accès à la formation et à l'emploi, à renforcer les liens sociaux et à limiter l'isolement (MacArthur Foundation, 2014 ; Chetty, Hendren et Katz, 2016). Des loyers adaptés aux revenus encouragent également des trajectoires de vie positives et maintiennent la motivation à travailler (Fischer, 2015).

L'ensemble de ces effets fiscaux et sociaux souligne l'importance de soutenir le développement de logements sociaux, en cohérence avec les besoins actuels et projetés du territoire.

SECTION 4

BONNES PRATIQUES ET PROPOSITION DE PLAN D'ACTION



4.1 ANALYSE DES BONNES PRATIQUES

Dans le cadre du diagnostic en habitation, une analyse des bonnes pratiques mises en œuvre ailleurs a été réalisée afin d'alimenter la réflexion entourant l'élaboration des pistes d'intervention du plan d'action. Cette section vise ainsi à identifier des dispositions réglementaires, des programmes, des politiques, ainsi que des orientations et objectifs innovants adoptés par des municipalités ou des MRC, afin d'améliorer l'offre de logements, notamment en matière de qualité, d'abordabilité, d'accessibilité et de diversité résidentielle.

MÉTHODOLOGIE

L'analyse des bonnes pratiques regroupe un ensemble d'initiatives mises en œuvre par différents acteurs afin de répondre à la pénurie de logements, aux enjeux d'abordabilité ainsi qu'à l'inadéquation entre les besoins des ménages et les caractéristiques des logements.

Les mesures recensées sont volontairement variées, de manière à illustrer un éventail de pistes d'intervention à différentes échelles, pouvant outiller la MRC auprès de ses municipalités dans la bonification des actions qu'elle a déjà mises en place en ce sens.

Pour débuter l'analyse, des documents de référence à portée générale ainsi que des outils de planification regroupant un ensemble de mesures ont été privilégiés afin de dégager une vue d'ensemble des pratiques existantes. Cette première lecture a permis d'identifier les principales catégories d'actions ainsi que les grandes tendances visant à répondre aux enjeux de logement.

Dans un deuxième temps, des documents plus ciblés, notamment des guides portant sur des thématiques spécifiques, ont été consultés afin d'approfondir certaines pratiques et d'en préciser les modalités de mise en œuvre.

Enfin, certains règlements ont été examinés, afin de mieux comprendre les leviers réglementaires mobilisables et d'ancrer les pratiques recensées dans des exemples concrets d'application.

La liste ci-après présente l'ensemble des références mobilisées pour l'élaboration du tableau des bonnes pratiques. Ces sources ont été sélectionnées en fonction de leur pertinence, dans l'optique de recenser des initiatives comparables au contexte de la MRC.

1. Document de référence

- L'habitation décidée en région pour répondre aux besoins des régions (Fédération québécoise des municipalités, 2022)
- Pouvoir des municipalités en matière d'habitation (Gouvernement du Québec, 2025d)
- Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes aînées (Ordre des urbanistes du Québec, 2022)
- Répertoire des bonnes pratiques, le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable (Communauté métropolitaine de Montréal, 2012)
- Recension et analyse des stratégies et des instruments municipaux favorisant l'abordabilité en habitation (Alexandre Fleurant, 2024)

2. Document de planification

- Plan de lutte contre la pénurie de logements (Ville de Rimouski, 2023)
- Stratégie de lutte contre la pénurie de logements (MRC des Maskoutains, 2023)
- Stratégie d'habitation 2025-2035, de la MRC des Pays d'en haut (MRC des Pays-d'en-Haut, 2025)

3. Guide thématique

- Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial (Communauté métropolitaine de Montréal, 2020)
- Pour une sortie de crise durable en habitation (Vivre en Ville, 2025b)
- La maîtrise foncière municipale : planifier, réaliser et financer les acquisitions (Vivre en Ville)
- Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes aînées (Vivre en Ville, 2023)
- Les unités d'habitation accessoire : Guide sur les grands principes et bonnes pratiques (Arpent, 2018)
- Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants (MRC de Brome-Missisquoi, 2017)

4. Règlement

- Règlement instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles (Règlement 24-037) (Ville de Rimouski, 2025a)
- Règlement imposant une taxe foncière sur les bâtiments commerciaux, communautaires ou d'utilité publique situés dans le centre-ville élargi (Règlement 23-032) (Ville de Rimouski, 2025b)
- Règlement sur le droit de préemption visant à identifier le territoire assujetti et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis (Règlement 1314-2022) (Ville de Rimouski, 2022)
- Charte de la Ville (Ville de Montréal, 2025)

Pour s'assurer que l'analyse des bonnes pratiques couvre l'ensemble des besoins en habitation mis en lumière par le diagnostic, les pratiques recensées ont été regroupées selon trois enjeux, soit la pénurie de logements, l'inabordabilité des logements et l'inadéquation entre les besoins de la population et les caractéristiques du parc résidentiel. Afin de couvrir plus largement les besoins, ces enjeux ont été déclinés en une diversité d'objectifs.

ENJEU 1 : PÉNURIE DES LOGEMENTS

- Supporter la densification du territoire afin d'accroître l'offre de logements et répondre aux enjeux de la crise du logement
- Assurer la planification adéquate du développement résidentiel du territoire
- Limiter la vacance du territoire afin d'assurer son développement optimal et de favoriser la création de milieux de vie complets
- Favoriser l'accès aux terrains pour faciliter le développement de projets résidentiels
- Soutenir le développement de projets résidentiels porteurs

ENJEU 2 : INABORDABILITÉ DES LOGEMENTS

- Réduire les coûts liés à la construction et la réalisation de logements
- Soutenir l'accès à la propriété pour différents groupes de la population

ENJEU 3 : INADÉQUATION ENTRE LES BESOINS DE LA POPULATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

- Soutenir la diversification de l'offre de logements afin d'assurer qu'ils répondent aux besoins de la population
- Promouvoir le développement et l'accès à une offre de logements accessibles universellement
- Favoriser le développement de logements de qualité
- Soutenir le développement et maintien de logements sociaux et hors marché

LIMITES MÉTHODOLOGIQUES

La présente démarche comporte certaines limites. La recension réalisée n'est pas exhaustive. De plus, les mesures et exemples sont présentés de manière succincte et ne rendent pas compte de l'ensemble des conditions de mise en œuvre, des résultats obtenus, ni des contextes spécifiques dans lesquels ils s'inscrivent. Il est donc recommandé de consulter les références associées afin d'obtenir une compréhension plus approfondie des outils, de leurs modalités d'application et des facteurs de succès qui y sont liés.

Par ailleurs, bien qu'un effort ait été fait pour privilégier des exemples issus de contextes comparables à celui de la MRC, notamment en milieu rural, certains cas recensés proviennent de territoires plus urbanisés. Cette distinction doit être prise en compte dans l'interprétation et la transposition des pratiques présentées, notamment en raison des différences de capacités organisationnelles, de dynamiques de marché et de cadres réglementaires.

Enfin, il importe de souligner que les bonnes pratiques recensées ont fait l'objet d'un travail d'analyse et d'adaptation dans le cadre de l'élaboration du plan d'action. Celles-ci ont ainsi été ajustées afin de tenir compte des réalités locales, des besoins identifiés et des leviers d'intervention propres au territoire.

Les prochaines pages présentent l'analyse des bonnes pratiques. Celles-ci sont organisées selon la même catégorisation que l'inventaire des bonnes pratiques. Voici la légende du tableau :

	Référence de la mesure
	Enjeux
	Objectif
CR / P	**Cadre règlementaire et de planification**
P / IM	**Programmes et incitatifs municipaux**
P / O / OM	**Politiques, orientations et objectifs municipaux**
MO / P	**Mise en oeuvre et partenariat**

Tableau 86. Bonnes pratiques en matière d'habitation

Analyse des bonnes pratiques		Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
Enjeux 1 - Pénurie des logements		
1.1. Supporter la densification du territoire afin d'accroître l'offre de logements et répondre aux besoins		
CR / P	Guider les municipalités dans l'élaboration d'un cadre règlementaire permettant une densification dans les secteurs propices.	
CR / P	Déterminer dans le document complémentaire du schéma d' aménagement et de développement durable (SADD) des minimums de densité à proximité des infrastructures névralgiques afin de maximiser les capacités résidentielles.	
CR / P	Favoriser la mixité résidentielle et commerciale dans les cœurs de villages en prévoyant des règles, critères ou obligations dans le schéma d'aménagement et de développement durable (SADD).	La Ville de Rimouski a ajouté l'autorisation d'usages résidentiels dans des secteurs commerciaux identifiés comme pouvant être des milieux de vie complets, afin de favoriser une densification de ces secteurs et la création de nouveaux logements.
CR / P	Favoriser la densité résidentielle des milieux résidentiels en prévoyant des dispositions règlementaires dans le document complémentaire du SADD afin de prévoir l'autorisation de la construction de logements multifamiliaux dans les secteurs unifamiliaux à travers le Règlement de zonage.	

	Analyse des bonnes pratiques	Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
1.2. Assurer la planification adéquate du développement résidentiel du territoire		
CR / P	Soutenir le développement de meilleures conditions d'habitation et de milieux de vie pour certaines populations spécifiques, notamment les personnes aînées et les enfants, par l'adoption d'une Politique de la famille et des aînés.	Rimouski est l'une des premières villes au Québec à avoir adhéré à la démarche Municipalité amie des aînés (MADA). La Ville est aussi reconnue comme Municipalité amie des enfants (MAE).
P / IM	Adopter un Plan de lutte contre la pénurie de logements, visant à orienter le développement vers la vision souhaitée.	La Ville de Rimouski a adopté un tel plan afin d'assurer un développement cohérent avec sa vision, soit s'orienter vers un modèle plus respectueux des écosystèmes et du climat, en privilégiant des quartiers plus compacts et plus denses, ainsi qu'une plus grande mixité des modèles d'habitation (Plan de lutte contre la pénurie de logements, Ville de Rimouski, 2023).
P / O / OM	Mettre en place une stratégie d'habitation afin d'orienter les interventions et les réponses aux enjeux du logement sur le territoire.	La MRC des Pays-d'en-Haut a développé une stratégie d'habitation à cet effet, afin notamment d'être mieux outillée pour répondre aux besoins prioritaires en matière de logement sur son territoire et ainsi soutenir les municipalités.
P / O / OM	Mettre en place un mécanisme de suivi des programmes de financement, dynamiques du logement, constructions et évolution des loyers afin de mieux orienter l'ajustement des actions à travers le temps.	
P / O / OM	Mettre en place une politique d'habitation à l'échelle de la MRC, afin de favoriser l'augmentation du nombre de logements, la diversification de l'offre de logements, l'accueil de personnes ciblées, le maintien des personnes aînées à domicile ainsi que le développement de logements abordables, sociaux ou étudiants.	
MO / P	Faire un inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements sociaux ou abordables.	

	Analyse des bonnes pratiques	Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
1.3. Limiter la vacance du territoire afin d'assurer son développement optimal et de favoriser la création de milieux de vie complets		
CR / P	Imposer une surtaxe sur les terrains vacants en périmètre urbain qui ont accès aux services municipaux.	
CR / P	Instaurer une taxe foncière sur les bâtiments commerciaux inexploités.	La Ville de Rimouski a adopté un règlement visant à imposer une taxe foncière aux bâtiments commerciaux, communautaires ou d'utilité publique qui sont inexploités, afin d'inciter leur exploitation, et ce, dans l'optique de revitaliser et favoriser le développement économique du centre-ville élargi (Règlement 23-032, Ville de Rimouski, 2025).
CR / P	Se prévaloir du pouvoir de taxation des municipalités sur les logements vacants ou sous-utilisés à des fins d'habitation en périmètre urbain.	

	Analyse des bonnes pratiques	Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
1.4. Favoriser l'accès aux terrains pour faciliter le développement de projets résidentiels		
CR / P	Mettre en œuvre des stratégies de maîtrise foncière municipale, par l' acquisition, la détention et la cession stratégique de terrains, afin de concrétiser la vision territoriale et soutenir le développement de milieux de vie complets.	Ces interventions directes, complémentaires aux leviers réglementaires et fiscaux, permettent à la municipalité d'agir de façon proactive sur le foncier pour orienter, encadrer et favoriser un développement cohérent avec ses objectifs collectifs.
CR / P	Utiliser son droit de préemption afin d'acquérir des terrains et favoriser la création d'une réserve foncière municipale.	La Ville de Rimouski s'est dotée d'un Règlement sur le droit de préemption lui permettant d'acquérir des immeubles à des fins d'habitation, mais aussi d'autres usages comme des équipements collectifs ou des espaces publics. La Ville de Gatineau a constitué une banque de terrains à même le Fonds du logement social. Elle peut ainsi offrir des terrains qui correspondent aux objectifs qu'elle poursuit dans sa politique d'habitation. La Ville peut également ainsi représenter le développement dans des secteurs qu'elle a identifiés comme prioritaires.
CR / P	Utiliser son droit d'acquisition de terrain lors de la vente pour non-paiement de taxes, notamment pour contribuer à la réserve foncière.	
P / IM	Utiliser son droit de donation de terrains ou de vente à prix réduit pour favoriser le développement de logements sociaux ou hors marché.	Dix municipalités québécoises ont accepté de céder un terrain pour permettre la construction de logements destinés aux personnes aînées à travers l'organisme Mission Unitaînés. La Ville de Saint-Bruno-de-Montarville a soutenu le développement d'une coopérative d'habitation, un projet proposé initialement par le comité de justice sociale de la paroisse. La Ville de Saint-Bruno a accepté en son nom le transfert de la vente, pour ensuite le revendre, sous certaines conditions à la coopérative d'habitation, pour la somme symbolique de 1 $ (CMM, 2012, p.28) .
P / IM	Utiliser le bail emphytéotique longue durée pour permettre le développement de projets de logements sociaux ou abordables sur des terrains municipaux	La MRC des Collines de l'Outaouais a inclus cette mesure dans sa Stratégie territoriale de l'abordabilité permanente.

	Analyse des bonnes pratiques	Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
1.5. Soutenir le développement de projets résidentiels porteurs		
CR / P	Se prévaloir des superpouvoirs accordés aux municipalités en vertu de la Loi 31, prolongée jusqu'en 2029, afin de favoriser la création rapide de projets de logements de trois unités ou plus en secteur résidentiel.	La Municipalité de Dixville et la Ville de Coaticook se sont prévalues de ce pouvoir en 2025. Dans le cas de la Ville de Coaticook, il s'agissait d'un projet de logements 100 % abordable, alors que la Municipalité de Dixville a pour sa part demandé l'inclusion de 20 % de logements abordables. À noter que les municipalités peuvent adopter des règlements encadrant l'utilisation des pouvoirs accordés en vertu de la Loi 31. Par exemple, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, à Montréal, a choisi de restreindre son application aux projets de logements sociaux et hors marché uniquement.
CR / P	Mise en place de comités de type interservices ou interdisciplinaire, qui font la rétroaction de tous les services aux promoteurs.	La Ville de Rimouski a mis en place ce service pour accélérer le développement des projets par les promoteurs. D'autres municipalités mettent en place un bureau de projet immobilier, suivant le même objectif d'offrir un guichet unique aux promoteurs et d'accélérer les processus.
P / IM	Soutenir financièrement les étapes préliminaires au démarrage des projets, notamment la réalisation d'études, l'analyse des besoins ainsi que l'identification des opportunités de développement.	
MO / P	Mettre en place un comité Habitation à l'échelle de la MRC afin de développer des mesures pour lutter contre la pénurie de logements.	La MRC des Maskoutains s'est dotée d'un tel comité, notamment dans le cadre de sa Stratégie de lutte contre la pénurie de logements. La Stratégie se veut une mesure temporaire permettant de mettre en place des actions prioritaires sur une période de deux ans. Suite à quoi la MRC a adopté une Politique d'habitation ainsi qu'un plan d'action à moyen et long terme (MRC des Maskoutains, 2023).
MO / P	Développer un guide à l'intention des promoteurs afin de faciliter la compréhension des besoins du territoire, des études préliminaires requises ainsi que des démarches liées au démarrage des projets.	La Ville de Granby a développé un Guide du promoteur à cet effet. Ce document présente notamment les principes et les critères visant à assurer un développement cohérent avec la vision établie, tout en facilitant la mise en œuvre des projets.
MO / P	Utiliser des incitatifs fiscaux pour stimuler les ententes avec des promoteurs privés en vue de créer des projets de logements sociaux ou abordables.	Pour faire le projet du Sentier à Drummondville, l'Office d'Habitation Drummondville s'est doté d'un numéro d'organisme de bienfaisance afin que le terrain donné par le promoteur puisse être reconnu comme un don de bienfaisance. Le promoteur a ainsi pu bénéficier d'un retour fiscal, qui a représenté un incitatif de partenariat important.

Analyse des bonnes pratiques		Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
Enjeux 2 - Inabordablité des logements		
2.1. Réduire les coûts liés à la construction et la réalisation de logements		
CR / P	Réduire les exigences de stationnement pour les projets sociaux et communautaires dans le Règlement de zonage.	
CR / P	Instaurer un règlement de crédit de taxe pour les projets de logements sociaux et communautaires afin d'en soutenir le développement.	La Ville de Rimouski a instauré un règlement qui vise à mettre en place un programme de crédit de taxes, afin de favoriser la construction, la rénovation et la location de logements locatifs servant à des fins résidentielles. Le Programme permet à la Ville d'accorder un crédit de taxes pour les projets admissibles sur son territoire. (Règlement 24-037, Ville de Rimouski, 2025)
P / IM	Mettre en place des exemptions de frais de permis et d'occupation du domaine public pour les logements sociaux et communautaires.	La Ville de Montréal offre le remboursement des frais de permis. Le remboursement des frais d'occupation du domaine public est une demande faite par plusieurs organismes développant des logements sociaux et abordables en raison des frais importants que cela peut représenter.
P / IM	Créer un fonds municipal ou régional de développement de l'habitation.	Ce fonds peut notamment être alimenté par les compensations financières liées au Règlement qui exigent l'intégration de logement abordable. C'est ce qu'a choisi de faire la Ville de Magog avec son règlement.
MO / P	Réaliser ou financer, en tout ou en partie, les travaux d'infrastructures afin de rendre utilisable un terrain.	La Ville de Drummondville a financé les travaux d'infrastructures du quartier Fortissimo, ce qui a permis d'attirer des promoteurs afin de développer ce site hautement stratégique.
MO / P	Se prévaloir de programmes mis en place pour la décontamination des terrains afin de rendre viables les terrains.	Le programme ClimatSol du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs offrait des soutiens financiers aux municipalités jusqu'en 2025. D'autres programmes pourraient peut-être être mis en place dans le futur.
MO / P	Offrir des subventions à la dette aux OBNL ayant contracté un prêt pour leur projet de logement.	Dans le cadre du projet Le Sentier, La Ville de Drummondville verse à l'Office d'habitation Drummond les montants pour respecter les obligations de paiement liées au prêt contracté par l'OBNL.
2.2. Soutenir l'accès à la propriété pour différents groupes de la population		
P / IM	Mettre en place un programme permettant des incitatifs financiers pour les familles accédant à la propriété.	La Ville de Québec a mis en place le programme Accès Famille, qui offre un prêt sans intérêt pour la mise de fonds pour l'acquisition d'une maison. Pour sa part, la Ville de Montréal offre le remboursement de la taxe de bienvenue aux familles qui sont premiers acheteurs.

	Analyse des bonnes pratiques	Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
Enjeux 3 - Inadéquation entre les besoins de la population et les caractéristiques des logements		
3.1. Soutenir la diversification de l'offre de logements afin d'assurer qu'ils répondent aux besoins de la population		
CR / P	Adopter un Règlement sur le logement familial afin d'assujettir la délivrance de permis à l'inclusion d'une proportion de ce type de logement dans les projets.	La Ville de Côte-Saint-Luc a adopté un règlement exigeant l'inclusion de 10 % de logements familiaux dans tout projet de 20 unités ou plus.
CR / P	Autoriser ou encadrer les maisons de chambres et de pension via le règlement de zonage afin de répondre aux besoins en matière de logements pour les personnes plus prioritaires.	Plusieurs arrondissements montréalais ont adopté un règlement interdisant la conversion de maisons de chambres en d'autres types d'habitation, en spécifiant les maisons de chambres comme un usage autorisé.
P / O / OM	Développer une stratégie territoriale de logements abordables destinée à la main-d'œuvre afin d'assurer une réponse adéquate à ses besoins spécifiques.	Encore peu répandue au Québec, cette pratique vise à assurer une réponse aux besoins des employés essentiels à une région donnée. La Colombie-Britannique a par exemple adopté ce genre de stratégie pour permettre la création de lieux de résidence pour les personnes travaillant dans l'industrie de l'hôtellerie et autres domaines connexes.
3.2. Promouvoir le développement et l'accès à une offre de logements accessibles universellement		
P / IM	Bénéficier des aides disponibles, par exemple le Programme d'adaptation de domicile (PAD) actuellement offert par la Société d'habitation du Québec (SHQ).	
3.3. Favoriser le développement de logements de qualité		
CR / P	Adopter un programme de revitalisation en vertu de l'article 87 de la LAU afin d'offrir des incitatifs fiscaux à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments ou l'aménagement de terrains.	
CR / P	S'inscrire dans le Programme Rénovation Québec pour permettre le maintien de la qualité des immeubles résidentiels de la municipalité.	
P / IM	Bénéficier des aides disponibles, par exemple le Programme RénoRégion (PRR) offert par la Société d'habitation du Québec (SHQ) actuellement en cours.	
MO / P	Appuyer financièrement des initiatives ou des projets contribuant à l' amélioration des conditions de salubrité du parc immobilier résidentiel.	La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges déploie des actions de sensibilisation ainsi que des outils s'adressant aux groupes communautaires et aux citoyens, à travers son chantier de salubrité, dans l'optique de répondre à l'enjeu de l'insalubrité dans les logements du quartier.

	Analyse des bonnes pratiques	Exemples en appui à l'analyse des bonnes pratiques
3.4. Soutenir le développement et maintien de logements sociaux, communautaires et abordables		
CR / P	Adopter un règlement sur le zonage incitatif, afin de favoriser la mixité résidentielle ainsi que le développement de logement social et abordable.	
CR / P	Adopter un règlement sur le zonage différencié, afin de prévoir des normes plus permissives pour les projets de logements sociaux et abordables et ainsi faciliter le développement dans certaines zones.	
CR / P	Instaurer un règlement sur le logement abordable, social ou familial afin d'en favoriser le développement.	La Ville de Magog a adopté en 2025 un règlement obligeant les constructeurs de logements à inclure un certain nombre de logements locatifs abordables, ou à payer une compensation financière. Cet argent peut ensuite servir à soutenir le financement de projets de logements sociaux ou abordables.
P / O / OM	Mettre en place un plan d'action en itinérance, afin d'identifier des mesures visant à assurer une offre résidentielle pour les populations prioritaires, notamment par la protection du parc de maisons de chambres.	
P / O / OM	Mettre en place un comité logement à l'échelle locale pour assurer l'adéquation des projets aux orientations municipales, la transparence, la validation des besoins et l'acceptabilité sociale des projets.	
MO / P	Documenter les besoins en logements sociaux des différents groupes de population.	
MO / P	Assurer un développement cohérent avec les besoins de la population via l'identification des besoins au moyen d'un sondage.	
MO / P	Désigner un agent de développement du logement social et communautaire dans l'appareil municipal ou à la MRC et offrir un service d'accompagnement des projets communautaires.	

4.2 PROPOSITION DE PLAN D'ACTION

L'ensemble du diagnostic en habitation a permis de poser les bases de l'élaboration d'un plan d'action à l'échelle du territoire de la MRC. Celui-ci vise à soutenir la MRC dans l'identification de leviers d'intervention réalistes, adaptés à ses compétences, à ses ressources et à ses enjeux spécifiques.

L'élaboration du plan d'action est issue d'une démarche exhaustive, fondée à la fois sur les données probantes du diagnostic et sur un processus de concertation avec une diversité d'acteurs municipaux, communautaires et institutionnels. Il s'appuie d'abord sur les besoins mis en lumière dans le diagnostic, notamment dans les sections 1 et 2 du présent rapport. Il intègre également les constats et les pistes de solution dégagés lors des groupes de discussion réalisés dans le cadre de la deuxième section. À titre de rappel, cinq groupes de discussion ont été menés afin d'aborder les enjeux en habitation touchant différents groupes, soit les municipalités, les personnes aînées, la population étudiante, les travailleurs et travailleuses agricoles, ainsi qu'un groupe portant plus largement sur l'accès à des logements abordables et de qualité.

Le plan d'action prend également en considération l'inventaire des mesures mises en place par les municipalités (section 3), dans une perspective de reconnaissance des initiatives déjà déployées et de poursuite des actions amorcées. Par ailleurs, comme présentée dans la section précédente, l'analyse des bonnes pratiques a constitué un apport structurant pour alimenter la réflexion, notamment en identifiant des pistes d'intervention innovantes et en mobilisant une diversité de leviers. L'ensemble de ces pistes a par ailleurs été réfléchi de manière à assurer leur concordance aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

Un atelier de travail a également été tenu le 2 avril 2026 avec près d'une vingtaine de personnes issues du milieu municipal, tant des personnes élues que des fonctionnaires, ainsi que des organisations communautaires actives dans le secteur de l'habitation. Cette démarche a été complétée par une rencontre de travail avec la MRC, permettant d'approfondir et d'ajuster la proposition.

Le présent plan d'action constitue une recommandation formulée par RaysideLabossière, qui pourra par la suite être appropriée par la MRC en collaboration avec les partenaires concernés. Les pistes visent l'atteinte des cibles dans un horizon de 2045, mais la MRC pourra préciser la temporalité et la priorisation des différentes pistes d'action selon ses intentions d'action.

Le Réseau estrien en développement social (REDS), le Chantier Habitation Memphrémagog et la Direction de la santé publique de l'Estrie ont collaboré en 2025 pour créer des fiches explicatives sur les enjeux et pistes de solutions du logement en 5 thèmes. Ces fiches, disponibles à l'annexe 10, peuvent être consultées de façon complémentaire au présent plan d'action.

Structure du plan d'action proposé

Le plan d'action s'articule autour de quatre axes d'intervention distincts.

Axe 1 - Stratégie régionale en habitation

Les partenaires du milieu reconnaissent la pertinence de se doter d'une stratégie régionale en matière d'habitation afin d'orienter les interventions en fonction des besoins et d'appuyer la prise de décision sur des données probantes, au fur et à mesure de la publication de nouvelles données. L'élaboration d'une stratégie en habitation constitue ainsi un élément structurant du présent plan d'action, et devient une feuille de route pour la mise en œuvre des recommandations. Comme le souligne l'analyse des bonnes pratiques, plusieurs MRC se sont déjà dotées d'un tel outil, leur permettant de mieux cibler les besoins prioritaires et de soutenir les municipalités dans leurs interventions.

L'élaboration de la stratégie régionale en habitation constitue donc la première étape du plan d'action, les autres pistes d'intervention proposées s'y inscrivant. Par ailleurs, cette stratégie va au-delà de la vision mise de l'avant dans le schéma d'aménagement et de développement du territoire, en élargissant les moyens de mise en œuvre. Elle permet également à la MRC de diffuser sa vision du territoire dans un format plus accessible et mobilisateur.

Au-delà de la planification, des mesures de mise en œuvre et de suivi sont proposées afin d'assurer l'actualisation continue des connaissances et de garantir des décisions arrimées aux réalités évolutives du territoire.

Axe 2 - Communication, sensibilisation et mobilisation

Cet axe, de nature transversale, soutient l'ensemble des autres axes d'intervention. La communication, la sensibilisation et la mobilisation constituent des leviers essentiels à l'échelle régionale afin de favoriser une compréhension partagée des orientations en matière d'habitation et d'assurer la cohérence des actions déployées à l'échelle locale.

Cet axe propose ainsi des pistes d'intervention visant à communiquer clairement et de manière transparente les orientations en habitation et en aménagement afin de favoriser l'adhésion de la population et des municipalités. Il met également de l'avant l'importance d'assurer la concertation et le développement de pratiques innovantes pour répondre aux besoins en matière d'habitation sur le territoire.

Axe 3 - Développement résidentiel et entretien du parc immobilier

La définition des cibles résidentielles à l'horizon 2045 met en évidence la nécessité de construire au moins 1335 logements et d'aménager 470 places en logement collectif pour les personnes aînées. Il est toutefois à considérer que ces données sont sous-estimées en raison des données disponibles sur la situation actuelle des logements collectifs pour aînés et des logements sociaux.

Dans ce contexte, la MRC doit intégrer à sa stratégie régionale des moyens de mise en œuvre visant à soutenir le développement de ces logements, en cohérence avec les orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Cette démarche doit notamment permettre de répondre aux objectifs suivants des nouvelles OGAT :

- Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages (objectif 4.1)
- Optimiser l'utilisation du sol et les investissements publics en orientant la croissance vers les milieux urbanisés (objectif 4.2)
- Assurer la planification intégrée de l'aménagement et des transports (objectif 4.3)

Pour atteindre ces objectifs, le plan d'action met de l'avant des mesures visant à soutenir un développement résidentiel optimal et cohérent. Il propose notamment l'élaboration d'un plan de densification des périmètres urbains, fondé sur la définition de critères d'analyse et l'évaluation des territoires en fonction de ceux-ci. Cette approche vise à favoriser la consolidation urbaine, à limiter l'étalement et à tenir compte de la capacité d'accueil des infrastructures municipales.

Le soutien au développement résidentiel s'appuie également sur l'intégration de dispositions réglementaires au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD), de même que sur l'accompagnement des municipalités et des promoteurs. En parallèle, des mesures sont proposées afin d'améliorer la qualité, la durabilité et l'adaptation du parc immobilier.

Par ailleurs, afin de renforcer la capacité des municipalités et de la MRC à financer des projets résidentiels répondant aux besoins de la population, des actions ciblées visent à faciliter l'accès aux leviers de développement et aux outils financiers. Enfin, des initiatives sont prévues pour appuyer les stratégies municipales de maîtrise et de valorisation foncière.

Axe 4 - Adéquation entre l'offre en logement et les besoins des ménages

Bien que l'estimation des besoins résidentiels projette la réalisation de 47 logements sociaux[1] d'ici 2045, le présent rapport souligne à plusieurs reprises qu'il s'agit d'une sous-estimation. Il apparaît donc nécessaire d'accroître de manière significative l'offre de logements sociaux et hors marché sur le territoire.

De plus, au-delà du logement social, les partenaires du milieu s'entendent pour dire que les contraintes liées au financement des paliers gouvernementaux provincial et fédéral limitent la capacité de développement de nouveaux projets. Cette situation renforce la pertinence d'explorer et de soutenir des modèles alternatifs, notamment les logements hors marché[1]. Ces derniers incluent les logements détenus par des coopératives, des organismes à but non lucratif (OBNL), des sociétés paramunicipales ou des fiducies d'utilité sociale, et qui restent abordables à long terme (Ville de Montréal, 2025) et constituent une catégorie englobante incluant, entre autres, les logements sociaux.

Rappelons que, pour atteindre une cible de 20 % de logements hors marché en 2045, la MRC devrait augmenter son parc de logements hors marché de 300 unités. Cela pourrait s'effectuer par la construction de nouvelles unités ou par l'acquisition d'unités existantes.

Dans cette perspective, le plan d'action met de l'avant diverses pistes d'intervention visant à soutenir le maintien et le développement du continuum en habitation, afin de répondre à la diversité des besoins sur le territoire. **Le continuum en habitation** consiste à offrir une gamme de logements adaptée aux différents profils de ménages, selon leurs besoins en soutien, leur capacité financière et leur parcours résidentiel. Les services pour les personnes en situation d'itinérance, les maisons d'hébergement d'urgence, les logements de transition, les logements avec services de soutien, les logements communautaires, les logements abordables et les logements du marché, allant jusqu'aux logements de luxe, font tous partie d'un continuum nécessaire pour assurer de répondre aux besoins de tous les membres de la communauté. Ces interventions pourront s'intégrer à la stratégie régionale en habitation.

Plus précisément, des mesures visant à soutenir l'abordabilité des logements sont d'abord proposées. Elles sont suivies d'actions ciblées pour favoriser le développement de logements hors marché. Enfin, des interventions spécifiques sont prévues pour répondre aux besoins de certaines clientèles, notamment les personnes aînées, les familles et les travailleurs. Une mesure portant sur la prévention de l'itinérance est également prévue.

[1] Les définitions des logements abordables, sociaux et hors marché sont présentées dans le Glossaire.

TYPE DE MESURES

La MRC est le porteur désigné pour l'ensemble des mesures proposées dans le plan d'action. Son intervention peut s'articuler de différentes manières, selon la piste d'action.

Afin d'apporter davantage de précision et de faciliter l'appropriation des pistes d'intervention par l'équipe de la MRC, le tableau du plan d'action détaille les éléments suivants :

Encadrement réglementaire

L'encadrement réglementaire du développement résidentiel constitue un levier essentiel pour orienter les formes urbaines et structurer l'offre de logements sur le territoire de la MRC. À cet égard, l'intégration de dispositions au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) représente un levier stratégique majeur, puisqu'elle permet d'établir des règles, des critères et des obligations encadrant le contenu des règlements d'urbanisme adoptés par les municipalités.

Collaboration et accompagnement des municipalités

Au-delà du cadre réglementaire, la MRC peut également soutenir les municipalités dans l'adaptation de leurs règlements d'urbanisme aux nouvelles réalités du territoire. Les échanges menés dans le cadre de la démarche ont mis en lumière des enjeux importants liés à des ressources financières et humaines limitées, une situation particulièrement marquée dans les plus petites municipalités. Dans ce contexte, un accompagnement technique en matière de réglementation peut faciliter la mise en place d'un encadrement adéquat, en cohérence avec les orientations régionales.

Possibilité de mutualisation avec la MRC des Sources

Comme mentionné au début du rapport, la MRC de Coaticook a élaboré son diagnostic en habitation conjointement avec la MRC des Sources. Compte tenu de leurs contextes similaires et de leur proximité géographique, les deux MRC ont intérêt à mutualiser leurs efforts afin de mieux répondre aux besoins en habitation. Cette collaboration offre des occasions de développer des solutions innovantes et de générer des gains d'efficacité. Dans une perspective de continuité, le plan d'action précise les possibilités de mutualisation entre les deux MRC afin de favoriser une compréhension commune des collaborations potentielles dans la mise en œuvre des actions à venir.

Tableau 87. Pistes d'action

			Collaboration et accompagnement des municipalités	Disposition à intégrer au SADD	Possibilité de mutualisation des efforts avec MRC des Sources
Axe 1 - Stratégie régionale en habitation					
1.1 Planification régionale					
1	Se doter d'une stratégie régionale d'habitation afin d'établir une vision claire et de guider les interventions en matière de logement.		x		x
1.2 Mise en œuvre et suivi					
2	Mettre en place un mécanisme de suivi afin de suivre l'évolution des besoins en logement et assurer la prise de décision éclairée, appuyée sur des données probantes.				x
	2.1	Documenter les transformations des dynamiques de construction et du marché du logement, notamment en assurant une veille sur l'évolution des loyers.			x
	2.2	Documenter les besoins en logements sociaux des différents groupes de population.			x
	2.3	Mettre en lumière les zones d'angle mort dans les données disponibles, qui concernent souvent les populations les plus prioritaires, afin de parvenir à mieux documenter leurs réalités et d'orienter les interventions de manière plus équitable.			x
Axe 2 - Communication, sensibilisation et mobilisation					
2.1 Communication et sensibilisation					
3	Établir un plan de communication pour assurer une communication claire et transparente des orientations en habitation et en aménagement afin de favoriser l'adhésion de la population.				x
	3.1	Sensibiliser les municipalités, autant les élus que la fonction publique, aux enjeux de l'habitation et aux pistes de solutions potentielles à mettre en place sur le territoire afin de favoriser une action proactive.	x		x
	3.2	Sensibiliser les municipalités et les personnes résidentes à l'importance de la densification des secteurs propices, et aux manières de le faire d'une manière adaptée au contexte des milieux ruraux et des cœurs de villages.	x		x
	3.3	Sensibiliser les municipalités aux besoins spécifiques de certaines populations ainsi qu'aux différents types de logements (logements sociaux, hors marché abordables, etc.), afin de lever les ambiguïtés terminologiques qui peuvent nuire à l'élaboration d'une vision commune.	x		x

			Collaboration et accompagnement des municipalités	Disposition à intégrer au SADD	Possibilité de mutualisation des efforts avec MRC des Sources
2.2 Concertation et développement de pratiques innovantes					
4	Poursuivre et soutenir la concertation au sein du Comité habitation de la MRC de Coaticook.				
5	Poursuivre les actions visant à développer des pratiques exemplaires et des solutions innovantes afin de répondre aux besoins en matière d'habitation sur le territoire.				x
	5.1	Structurer une communauté de pratique inter-MRC afin de partager les bonnes pratiques et d'adapter des solutions au territoire.			x
	5.2	Organiser une tournée d'initiatives inspirantes au Québec à l'intention des personnes élues et des parties prenantes concernées afin de les inspirer et de favoriser la mise en œuvre de pratiques innovantes.	x		x
Axe 3 - Développement résidentiel et entretien du parc immobilier					
3.1 Soutien au développement résidentiel optimal et cohérent					
6	Élaborer un plan de densification des périmètres urbains en définissant des critères d'analyse et en évaluant les territoires en fonction de ceux-ci, afin de favoriser la consolidation urbaine, de limiter l'étalement et de tenir compte de la capacité d'accueil limitée des infrastructures.		x	x	x
	6.1	Structurer un processus de mise à jour de la cartographie des espaces vacants sur le territoire de la MRC et diffuser le résultat aux municipalités afin d'orienter les stratégies de développement.			
	6.2	Poursuivre la réalisation d'analyses sur la capacité des infrastructures grises (transport en commun, circulation, aqueducs, égouts) et des infrastructures vertes (parcs, espaces verts et naturels) et des équipements collectifs (écoles et services publics).	x		
	6.3	Identifier les opportunités de développement prioritaires à l'intérieur des périmètres urbains et cibler spécifiquement les sites les plus propices à accueillir des logements pour les populations prioritaires.	x		
7	Évaluer le potentiel de développement des terrains disponibles en vertu de la décision à portée collective de l'article 59.				

			Collaboration et accompagnement des municipalités	Disposition à intégrer au SADD	Possibilité de mutualisation des efforts avec MRC des Sources
8	Assurer la mise en place d'un cadre réglementaire à travers le SADD qui favorise une densification douce et cohérente du territoire				
	8.1	Prévoir dans le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) des dispositions spécifiques afin de promouvoir la densification douce du territoire, notamment en lien avec l'autorisation des unités d'habitation accessoires, des logements bigénérationnels et des mini maisons aux règlements de zonage des municipalités.		x	
	8.2	Prévoir dans le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) des seuils de densité minimum à proximité des infrastructures névralgiques et dans les secteurs propices au développement résidentiel afin de maximiser les capacités résidentielles.		x	
	8.3	Sensibiliser les municipalités et les personnes résidentes à l'importance de la densification des secteurs propices, et aux manières de le faire d'une manière adaptée au contexte des milieux ruraux et des cœurs de villages.		x	
	8.4	Accompagner les municipalités dans l'élaboration d'un cadre réglementaire favorisant la prévisibilité et la densification dans les secteurs appropriés, en fournissant notamment un soutien technique pour l'adaptation de leurs règlements d'urbanisme.	x		
	8.5	Poursuivre l'accompagnement des municipalités afin qu'elles puissent se prévaloir des nouveaux superpouvoirs réglementaires en habitation (PL31).	x		
9	Accompagner les promoteurs dans le développement de projets résidentiels qui correspondent aux besoins du territoire.		x		
	9.1	Développer un guide à l'intention des promoteurs afin de faciliter la compréhension des besoins du territoire, du cadre réglementaire en vigueur ainsi que des démarches liées au démarrage des projets	x		x
	9.2	Accompagner les municipalités qui le souhaitent dans la mise en place de comités interservices ou interdisciplinaires assurant une rétroaction concertée de l'ensemble des services auprès des promoteurs.	x		
3.2 Promotion de la qualité, la durabilité et l'adaptation du parc immobilier					
10	Accompagner les municipalités intéressées dans l'adoption d'un programme de revitalisation en vertu de l'article 87 de la LAU afin d'offrir des incitatifs fiscaux à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments ou l'aménagement de terrains dans les secteurs propices.		x		

			Collaboration et accompagnement des municipalités	Disposition à intégrer au SADD	Possibilité de mutualisation des efforts avec MRC des Sources
3.3 Soutien à l'accès aux leviers de développement et aux leviers financiers					
11	Soutenir les municipalités dans leurs demandes de financements et leurs initiatives		x		
	11.1	Soutenir les municipalités intéressées dans leurs demandes de financement auprès du gouvernement provincial pour le développement ou l'amélioration des infrastructures d'aqueduc et d'assainissement.	x		
	11.2	Poursuivre le soutien aux municipalités pour faciliter l'accès aux aides financières provinciales, telles que le Programme RénoRégion (PRR) de la Société d'habitation du Québec (SHQ).	x		
12	Développer une stratégie de soutien financier aux actions, en diversifiant les sources de financement au-delà des seules municipalités, afin d'assurer la viabilité et la pérennité des interventions.				x
	12.1	Évaluer la possibilité de créer un fonds régional de développement de l'habitation	x		x
3.4 Soutien aux stratégies municipales de maîtrise et de valorisation foncière					
13	Compiler et vulgariser les outils de maîtrise foncière possible et soutenir les municipalités dans la mise en oeuvre de stratégies de maîtrise foncière adaptées à leur territoire.				x
	13.1	Évaluer la possibilité de l'utilisation du droit de préemption, du droit d'acquisition lors de ventes pour non-paiement de taxes ou du droit d'acquisition dans le cadre de Plan particulier d'urbanisme (PPU).	x		
	13.2	Accompagner les municipalités propriétaires de terrains dans l'utilisation de leur droit de donation ou de vente à prix réduit ainsi que dans l'utilisation du bail emphytéotique de longue durée sur des terrains municipaux afin de favoriser le développement de logements sociaux, abordables et hors marché.	x		x

			Collaboration et accompagnement des municipalités	Disposition à intégrer au SADD	Possibilité de mutualisation des efforts avec MRC des Sources
Axe 4 - Adéquation entre l'offre en logement et les besoins des ménages					
4.1 Soutien de l'abordabilité des logements					
14		Compiler et diffuser les outils pertinents aux municipalités, aux institutions, aux personnes résidentes et aux partenaires du milieu pour soutenir le développement et maintien de l'abordabilité des logements sur le territoire.			x
	14.1	Compiler et faire connaître les programmes financiers soutenant la rénovation, la mise à niveau et l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements.			x
	14.2	Assurer une veille et diffuser les programmes de financement provinciaux et fédéraux pour la construction de logements sociaux et hors marché abordables.			x
	14.3	Diffuser les programmes d'aide disponibles en matière d'accessibilité universelle dans les résidences, notamment ceux liés à l'adaptation du domicile.			x
	14.4	Relever des exemples inspirants de leviers immobiliers collectifs, tels que les fiducies d'utilité sociale (FUS) ou les fiducies foncières communautaires (FFC).			x
	14.5	Appuyer des outils permettant de freiner l'augmentation de loyer, comme le registre de Vivre en Ville, afin de freiner la flambée des prix des loyers en favorisant la transparence dans le marché locatif.			
15		Accompagner les municipalités intéressées dans la mise en place d'une Politique de logement abordable.	x		
4.2 Développement de logements sociaux et hors marché abordables					
16		Se doter d'une cible de 20 % de logements locatifs hors marché à l'échelle de la MRC.			
	16.1	Promouvoir le recours au logement hors marché pour la construction de logements abordables, par exemple en intégrant une définition du logement hors marché dans le schéma d'aménagement et de développement, en fixant des objectifs spécifiques dans le schéma d'aménagement et de développement ainsi que dans son document complémentaire, et en accompagnant les groupes développeurs de tels projets.		x	

			Collaboration et accompagnement des municipalités	Disposition à intégrer au SADD	Possibilité de mutualisation des efforts avec MRC des Sources
17	Poursuivre l'accompagnement avec les municipalités afin d'identifier et de mobiliser les différents leviers municipaux favorisant le développement de logements sociaux et hors marché abordables.		x		
	17.1	Accompagner les municipalités intéressées dans l'assouplissement des exigences réglementaires relatives au nombre minimal de cases de stationnement pour les logements sociaux et hors marché abordables.	x		
	17.2	Accompagner les municipalités intéressées dans l'adoption des règlements sur le zonage incitatif et différencié afin de favoriser la mixité résidentielle et le développement de logements sociaux et hors marché abordables.	x		
18	Travailler en étroite collaboration avec l'Office d'habitation de la Vallée de la Coaticook et poursuivre l'accompagnement dans le développement de leurs projets.				
	18.1	Évaluer la possiblité de rapatrier la compétence d'habitation à l'échelle de la MRC.			
	18.2	Évaluer les scénarios possibles d'amélioration des processus décisionnels à l'échelle régionale pour soutenir l'OH dans ses projets.			
19	Poursuivre les démarches pour l'obtention d'un nombre plus important de Programmes de supplément au loyer (PSL) dans une optique plus large de réflexion sur la stratégie entourant les PSL sur le territoire.				x
20	Structurer une capacité régionale en développement immobilier communautaire afin de faciliter la réalisation de projets de logements sociaux et hors marché abordables.				
4.3 Développement de logements pour personnes aînées					
21	Évaluer les besoins de concertation pour les résidences privées pour aînés afin de soutenir la réflexion collective, l'expérimentation de projets et la coordination des trajectoires de services répondant aux besoins des aînés.				x
	21.1	Travailler avec le milieu afin de maintenir une offre locative des chambres et des petites unités dans les RPA de catégorie 3 et 4.			x
22	Sensibiliser et collaborer avec le gouvernement provincial afin de maintenir le programme de modernisation pour les résidences privées pour aînés.				x

		Collaboration et accompagnement des municipalités	Disposition à intégrer au SADD	Possibilité de mutualisation des efforts avec MRC des Sources
4.4 Développement de logements pour familles				
23	Se doter de cibles de logements familiaux (3 chambres à coucher et plus) pour le territoire.			
24	Accompagner les municipalités intéressées dans l'adoption du Règlement sur le logement familial (LAU, art. 145.30.01) afin d'assujettir la délivrance de permis à l'inclusion d'une proportion de logements familiaux (3 chambres à coucher ou plus) dans les projets afin de soutenir la mixité sociale des milieux.	x		
25	Mettre en place des conditions favorables au développement de projets résidentiels locatifs pour les familles, notamment par des mesures d'accompagnement, des incitatifs et la mobilisation des partenaires du territoire.			
4.5 Développement de logements pour travailleurs				
26	Établir une stratégie de développement de logements abordables destinée à la main-d'œuvre afin de s'assurer que l'offre de logement est en adéquation avec la réalité de l'emploi sur le territoire, notamment pour les travailleurs et travailleuses agricoles.			x
4.6 Prévention en matière d'itinérance				
27	Intégrer dans le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement des dispositions favorisant le soutien des populations prioritaires, notamment par la protection des maisons de chambres, la bonification de l'offre adaptée et la mise en place de solutions alternatives telles que les haltes-chaleurs et les haltes-fraîcheurs.		x	

05

CONCLUSION

En conclusion, le diagnostic en habitation de la MRC de Coaticook permet de mieux comprendre les dynamiques qui structurent le territoire aujourd'hui, ainsi que celles qui influenceront son évolution dans les prochaines années. Réalisé dans le cadre des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, il constitue une base solide pour orienter la planification et soutenir la prise de décision en matière d'habitation.

Les constats mettent en lumière plusieurs enjeux importants, notamment la pénurie de logements, leur inabordabilité et le décalage entre l'offre résidentielle et les besoins des personnes résidentes. Ces constats confirment la nécessité d'agir de façon ciblée et adaptée aux réalités locales.

Dans ce contexte, les orientations gouvernementales prennent tout leur sens. Elles encouragent une planification plus structurée du développement résidentiel, une diversification de l'offre en logement et une meilleure utilisation des milieux déjà urbanisés afin de répondre plus adéquatement aux besoins de la population.

Au-delà des enjeux, le diagnostic fait aussi ressortir des leviers d'action concrets. La mobilisation des acteurs municipaux et communautaires représente un atout important pour soutenir la concertation et la mise en œuvre de projets en habitation. La présence de terrains vacants déjà desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout offre également des possibilités réelles de développement. À cela s'ajoutent des projets en cours et des secteurs ciblés pour le redéveloppement, qui ouvrent la voie à une diversification du parc de logements et à une meilleure adéquation avec les besoins des différents ménages. Le développement du logement social demeure par ailleurs une avenue structurante, aux retombées autant sociales qu'économiques.

Dans cette perspective, le plan d'action issu du diagnostic devient un outil clé. Il permet de traduire les constats en interventions concrètes et adaptées au contexte régional, tout en favorisant la coordination entre les acteurs et une plus grande cohérence des actions à venir.

06

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

Alexandre Fleurant. (2024). Recension et analyse des stratégies et des instruments municipaux favorisant l'abordabilité en habitation. https://espace.enap.ca/id/eprint/521/

Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (ACHAT). (2025). Habitation à but non lucratif : Architecture d'un nouveau modèle québécois. Montréal, QC. Mai 2025. https://www.achat-habitation.org/uploads/dossier_habitation.pdf

Anari, A., & Hunt, H. (2018). Steady as she goes – Texas apartment markets recovering. Corridor News. [En ligne]

Arpent. (2018). Les unités d'habitation accessoire : Guide sur les grands principes et bonnes pratiques. https://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf

Association des aménagistes régionaux du Québec. (2025). Mieux comprendre pour mieux planifier nos périmètres d'urbanisation. Colloque régional 2025. Édition Lanaudière 01-03 octobre 2025. p. 27

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ). (2025). Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec. Étude des retombées socio-économiques des programmes de la Société d'habitation du Québec. AGRTQ. https://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Etude-de-retombees-des-programmes-de-la-SHQ_v4.pdf

Blumenberg, E., & Siddiq, F. (2023). Commute distance and jobs-housing fit. Transportation, 50(3), 869-891.

Cadrin. (2025). Nouvelles construction. Données commandées par la MRC de Coaticook.

Chetty, R., Hendren, N., & Katz, L. F. (2016). The effects of exposure to better neighborhoods on children: New evidence from the moving to opportunity experiment. American Economic Review, 106(4), 855-902.

Claveau, J. (2020). L'Enquête canadienne sur le logement, 2018 : les besoins impérieux en matière de logement des ménages locataires vivant dans un logement social et abordable. Statistiques Canada. https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2020003-fra.htm

Communauté métropolitaine de Montréal. (2012). Répertoire des bonnes pratiques, le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable. https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/12/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf

Communauté métropolitaine de Montréal. (2020). Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial. https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf

Conseil national du logement. (2025). Augmenter le secteur du logement hors marché au Canada. Gouvernement du Canada. Mars 2025. https://nhc-cnl.ca/media/Augmenter%20le%20secteur%20du%20logement%20hors%20march%C3%A9%20V10%203.pdf

Deboosere, R., & El-Geneidy, A. (2018). Evaluating equity and accessibility to jobs by public transport across Canada. Journal of Transport Geography, 73, 54-63.

Duval, D. (2025). Méthode d'estimation de la demande résidentielle. https://espacemembre.ouq.qc.ca/video/68239374a37bbae3ad01b9e7/partie/1

L'Éveil. (2025). Portrait du Travail de rue, MRC de Coaticook. Ton voisin qui vit dehors, c'est quand même ton voisin. [Document]

Fédération québécoise des municipalités. (2022) L'habitation décidée en région pour répondre aux besoins des régions. https://fqm.ca/wp-content/uploads/2022/11/do_habitation_en_region_2022.pdf

Fischer, W. (2015). Research shows housing vouchers reduce hardship and provide platform for long-term gains among children (Vol. 820). Washington, DC: Center on Budget and Policy Priorities.

FRAPRU. (2023). Dossier noir. Logement et pauvreté au Québec. https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023-web.pdf [En ligne]

Gouvernement du Canada. (2018). Multiplicateurs nationaux et provinciaux. https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/catalogue/15F0046X?utm

Gouvernement du Québec. (2017). Résidences pour personnes aînées. http://k10.pub.msss.rtss.qc.ca/public/formulaire/K10FormCons.asp?noForm=538

Gouvernement du Québec. (2024). Orientations gouvernementales en aménagement du territoire en vigueur (OGAT). https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/orientations-gouvernementales

Gouvernement du Québec. (2025a). Fiche méthodologique — Indicateur stratégique : La part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Gouvernement du Québec. (2025b). Document d'accompagnement - Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/TXT_OGAT_accompagnement_diagnostic_habitation.pdf

Gouvernement du Québec. (2025c). Rôles d'évaluation foncière du Québec [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 4 septembre 2025. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec

Gouvernement du Québec. (2025d). Pouvoir des municipalités en matière d'habitation. https://www.quebec.ca/gouvernement/ministeres-organismes/affaires-municipales/publications/bulletin-muni-express/2025/n-16-4-juillet-2025?utm_source=chatgpt.com

Herriges, D. (2020). What vacancy rates tell you about a housing shortage (and what they don't). Strong Towns. https://www.strongtowns.org/journal/2020/8/30/what-vacancy-rates-tell-you-about-a-housing-shortage

Houle, J., Adam C., Carrier, E., Bélanger, H., Morin, P., Potvin, L., Bédard, E., Fontan, J.-M., Duguay, P., Scott, M., MacKenzie, S., Lefebvre, J., Mongeau, R., Ouellet, A., Goi, T. (2023). Logement social et ses effets : Rapport final de recherche. Montréal, Chaire de recherche sur la réduction des inégalités sociales de santé. (Université du Québec à Montréal), 33 pages. ISBN : 978-2-925418-00-9.

Hsieh, C. T., & Moretti, E. (2019). Housing constraints and spatial misallocation. American economic journal: macroeconomics, 11(2), 1-39.

Institut de la statistique du Québec. (2024a). Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071-Édition 2024. https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/perspectives-demographiques-quebec-et-regions-2021-2071-edition-2024.pdf

Institut de la statistique du Québec. (2024b). Soldes migratoires avec chacune des régions administratives selon le grand groupe d'âge, MRC du Québec (classées par régions administratives), 2001-2002 à 2023-2024. https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/soldes-migratoires-avec-chacune-des-regions-administratives-selon-le-grand-groupe-dage-mrc-du-quebec-classees-par-regions-administratives#tri_annee=42129&tri_tertr=0&tri_ages=15

Institut de la statistique du Québec. (2025a). Valeur des permis de bâtir selon le type de construction, régions administratives et MRC. https://statistique.quebec.ca/fr/document/valeur-des-permis-de-batir-selon-le-type-de-construction-regions-administratives-et-mrc

Institut de la statistique du Québec. (2025b). Nombre de ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de 2025, MRC du Québec, 2021-2051. https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/nombre-menages-prives-groupe-age-personne-reference-mrc-quebec.xlsx

Institut de la statistique du Québec. (2025c). Nombre de personnes en logement collectif à l'échelle des MRC du Québec, 2021. Données fournies par Frédéric Fleury-Payeur (2 décembre 2025).

Institut de la statistique du Québec. (2025d). Nombre de personnes en logement collectif, scénarios de base de 2025, régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, 2021-2051. https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/collectifs-total-rmr-base.xlsx

Institut de la statistique du Québec. (2025e). Mise à jour 2025 des perspectives démographiques des MRC du Québec – Note méthodologique. https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte/publication/mise-a-jour-perspectives-demographiques-mrc-du-quebec-note-methodologique

Institut de la statistique du Québec. (2025f). Projections de population – MRC (municipalités régionales de comté). https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-mrc-municipalites-regionales-de-comte

Institut de la statistique du Québec. (2025g). Projections de population – Régions administratives et régions métropolitaines (RMR). https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-regions-administratives-et-regions-metropolitaines-rmr

Institut national de santé publique du Québec. (2021). Indice de défavorisation du Québec 2021 [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 29 avril 2024. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/indice-de-defavorisation-du-quebec-2021

Institut national de santé publique du Québec. (2024). Indice de défavorisation du Québec 2021. https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/2024-04/3476-indice-defavorisation-materielle-sociale-2021.pdf

Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2024). America's Rental Housing.

Lagacé, F. (2024). Zoom société no. 3 : Le logement social et abordable au Québec. Institut de la statistique du Québec. statistique.quebec.ca/fr/fichier/logement-social-abordable-quebec.pdf

Ma, L., Liu, Y., Sun, X., & Ye, R. (2024). Impact of commuting time on self-reported work productivity: A quasi-longitudinal examination. Travel Behaviour and Society, 37, 100837.

MacArthur Foundation. (2014). How Housing Matters Research Briefs. https://www.macfound.org/press/article/how-housing-matters-research-briefs

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024a). Orientations gouvernementales en aménagement du territoire. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/BRO_ogat_groupeE.pdf

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024b). Indicateur stratégique : La variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle - Fiche Méthodologique. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/FIC_OGAT_indicateur_strategique.pdf

Ministère de l'Enseignement supérieur. (2017). Localisation des établissements d'enseignement du réseau scolaire au Québec [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 15 octobre 2025. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/localisation-des-etablissements-d-enseignement-du-reseau-scolaire-au-quebec

Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2020). Fichiers cartographiques M02 des installations et établissements. Données Québec. Mis à jour le 24 septembre 2025. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/fichiers-cartographiques-m02-des-installations-et-etablissements

Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2026). Répertoire des établissements. M02 - Référentiel établissements. Mis à jour le 07 juillet 2026. https://m02.pub.msss.rtss.qc.ca/

MRC des Maskoutains. (2023). Stratégie de lutte contre la pénurie de logements. https://1572e77b-67b5-4dcf-9b3b-0eda10391fe3.filesusr.com/ugd/c31e4a_ba66988a598f49d3bc770c232806fce6.pdf

MRC des Pays-d'en-Haut. (2025). Stratégie d'habitation 2025-2035, de la MRC des Pays d'en haut. https://lespaysdenhaut.com/services-aux-citoyens/amenagement-du-territoire/habitation/

Neas, C. (2024). Reports: Austin–Round Rock 15th in US for apartment vacancies; 66% of home listings "stale". Kxan. [En ligne]

Observatoire estrien du développement des communautés. (2021). Étude sur le logement dans la MRC de Coaticook, Rapport de recherche. [Document]

Observatoire Grand Montréal de la CMM. (2022). Cahier n. 10 : Portrait de l'Habitation dans le grand Montréal. https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

Office québécoise de la langue française. (2001). Terrain vacant. https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/8367444/terrain-vacant

Observatoire québécois des inégalités. (2025). Manque de logements abordables : un coût économique de plus de 4,2 milliards de dollars pour la société.

Ordre des urbanistes du Québec. (2022). Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes aînées. https://ouq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/06/urbanite-printemps-ete-2022.pdf

Payeur, F. (2018). La population en logement collectif au Québec en 2016 - Données sociodémographiques en bref. Institut de la statistique du Québec. [statistique.quebec.ca/fr/fichier/la-population-en-logement-collectif-au-quebec-en-2016.pdf].

Rent Research. (2024). Austin market report – Septembre 2024. Rent Research. [En ligne]

SCHL. (2021a). Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs. https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs

SCHL. (2021b). Taux d'inoccupation selon le centre — Régions rurales. Enquête sur les logements locatifs. https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/taux-dinoccupation-des-unites-locatives-par-centre--regions-rurales

SCHL. (2021c). Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation. https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-centres-urbains-taux-dinoccupation

SCHL. (i.d.). À propos du logement abordable au Canada. https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables-/a-propos-du-logement-abordable-/a-propos-du-logement-abordable-au-canada

Société d'habitation du Québec. (2025). Commande de données.

Stark, S. (2023). Austin rental prices continue to fall from record highs. Kxan. [En ligne]

Statistique Canada. (2021a). Recensement de la population de 2021. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F

Statistique Canada. (2021b). Besoins impérieux en matière de logement. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=households-menage037

Statistique Canada. (2021c). Logement collectif. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/definition-fra.cfm?ID=dwelling-logements002

Statistique Canada (2021d). Tableau : 98-10-0045-01 : Type de logement collectif, âge et genre pour la population dans les logements collectifs : Canada, provinces et territoires. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810004501&pickMembers%5B0%5D=1.6&pickMembers%5B1%5D=2.1

Statistique Canada (2021e). Tableau 98-10-0232-01 : Âge du principal soutien du ménage selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de Recensement et subdivisions de recensement. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810023201

Statistique Canada (2021f). Tableau 98-10-0247-01 : Besoins impérieux en matière de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810024701

Statistique Canada. (2022). Âge du principal soutien du ménage selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de Recensement et subdivisions de recensement. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=9810023201

Ville de Coaticook. (2022). Plan d'urbanisme. https://www.coaticook.ca/fr/services/permis-et-reglements.php#urbanisme_hash_onload/. p. 34

Ville de Montréal. (2025). Ce que fait la Ville en matière d'habitation. https://montreal.ca/articles/ce-que-fait-la-ville-en-matiere-dhabitation-79369

Ville de Rimouski. (2022). Règlement 1314-2022 : Règlement sur le droit de préemption visant à identifier le territoire assujetti et les fins municipales pour lesquelles des immeubles peuvent être acquis. https://rimouski.ca/storage/app/media/ville/administration/reglements-municipaux/reglement_1314-2022.pdf

Ville de Rimouski. (2023) Plan de lutte contre la pénurie de logements. https://rimouski.ca/storage/app/media/ville/decouvrir/publications-et-plan-daction/plans-daction/plan_lutte_contre_penurie_logements.pdf

Ville de Rimouski. (2025a). Règlement 24-037 : Règlement instaurant un programme de crédit de taxes foncières visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles https://rimouski.ca/storage/app/media/ville/administration/reglements-municipaux/reglement_credit_taxes_logements_locatifs.pdf

Ville de Rimouski. (2025b). Règlement 23-032 : Règlement imposant une taxe foncière sur les bâtiments commerciaux, communautaires ou d'utilité publique situés dans le centre-ville élargi. https://rimouski.ca/storage/app/media/ville/administration/reglements-municipaux/reglement_23-032.pdf

Vivre en Ville. (N/d) La maîtrise foncière municipale : planifier, réaliser et financer les acquisitions. https://carrefour.vivreenville.org/dossier/maitrise-fonciere-et-douvrage-municipale

Vivre en Ville. (2023). Offrir de meilleures conditions d'habitation aux personnes aînées.

Vivre en Ville. (2025a). Mesurer les milieux de vie complets — Le taux d'inoccupation comme reflet de l'abordabilité.

Vivre en Ville. (2025b). Pour une sortie de crise durable en habitation. https://carrefour.vivreenville.org/publication/portes-ouvertes

DONNÉES GÉOLOCALISÉES

Gouvernement du Québec. (2025). Rôles d'évaluation foncière du Québec [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 4 septembre 2025. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/roles-d-evaluation-fonciere-du-quebec

Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. (2018). Base de données des zones à risque d'inondation (BDZI) [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 26 juin 2023. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/base-de-donnees-des-zones-inondables

MRC de Coaticook. (2025). Périmètres d'urbanisation.

Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. (2023). Cadre de référence hydrologique du Québec (CRHQ) [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 26 juin 2023. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/crhq

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts. (2018). Découpages administratifs [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 22 septembre 2025. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/decoupages-administratifs

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts. (2025). Cartographie de l'occupation des terres du Québec [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 23 juillet 2025. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/cartographie-de-l-occupation-des-terres-du-quebec

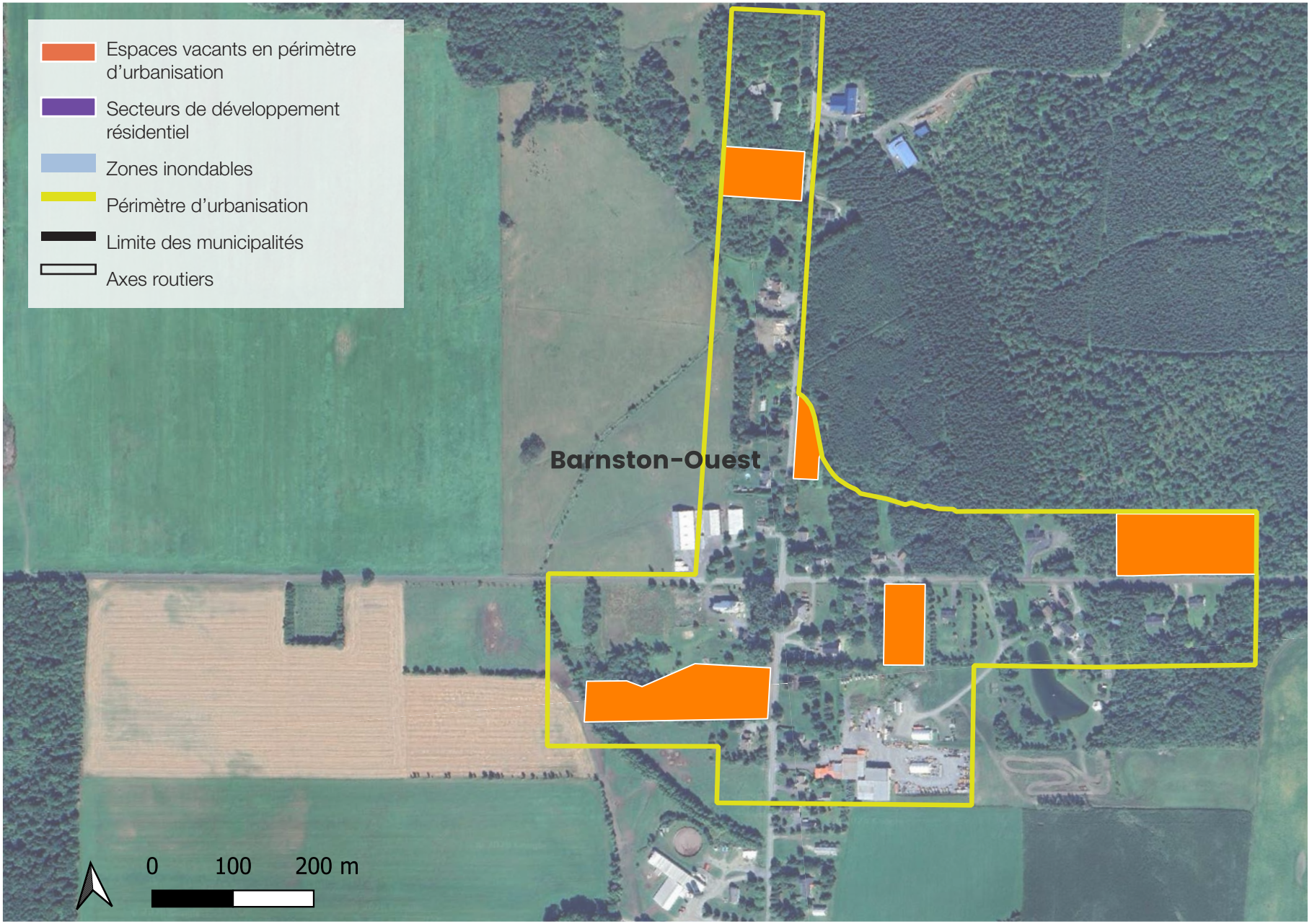
Ministère des Transports et de la Mobilité durable. (2013). Réseau routier — RTSS [Jeu de données]. Données Québec. Mis à jour le 20 octobre 2025. https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/reseau-routier-rtss

07

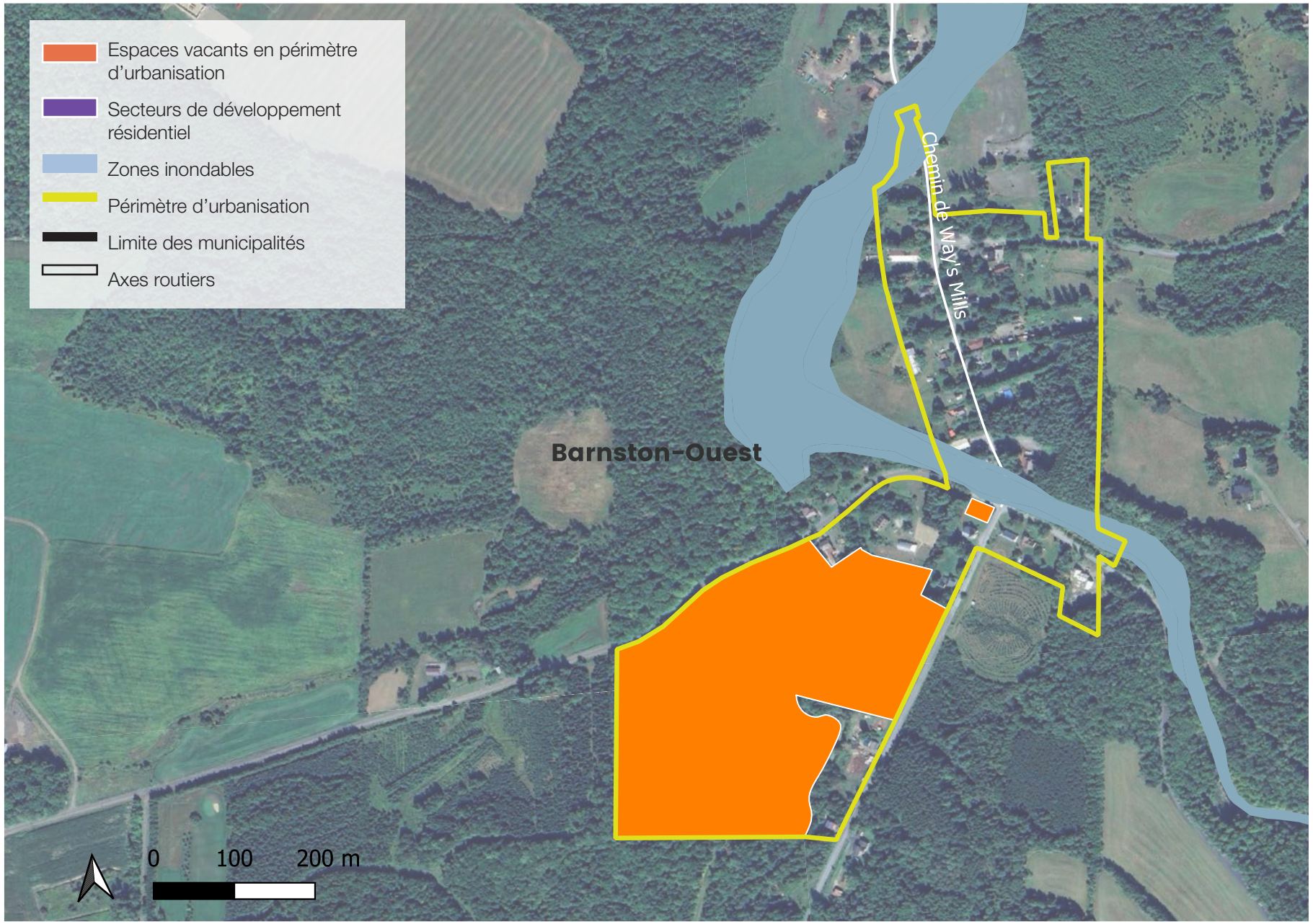
ANNEXES

ANNEXE 1 - CARTES DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Potentiel de développement - Municipalité de Barnston-Ouest



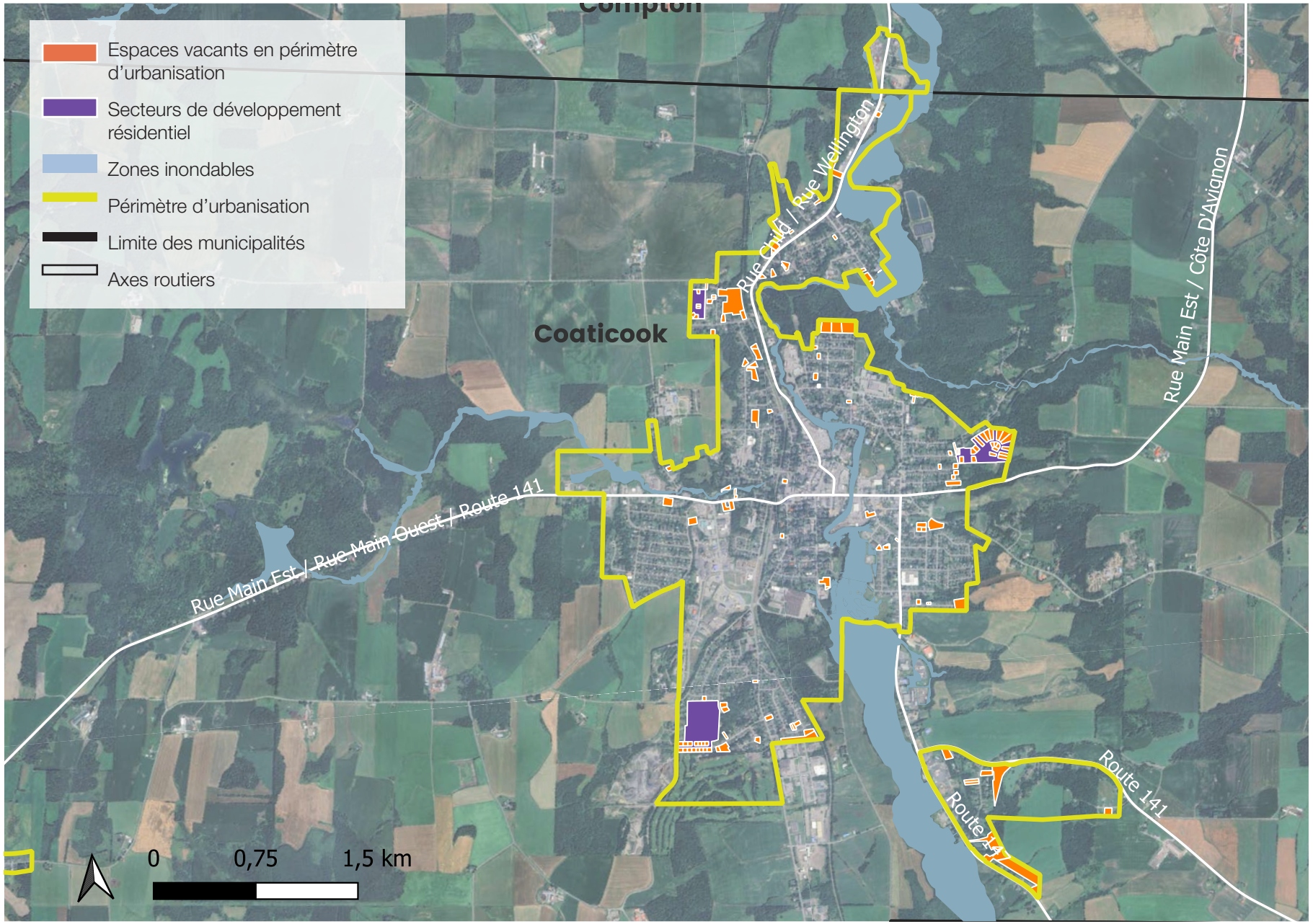
Potentiel de développement - Municipalité de Barnston-Ouest



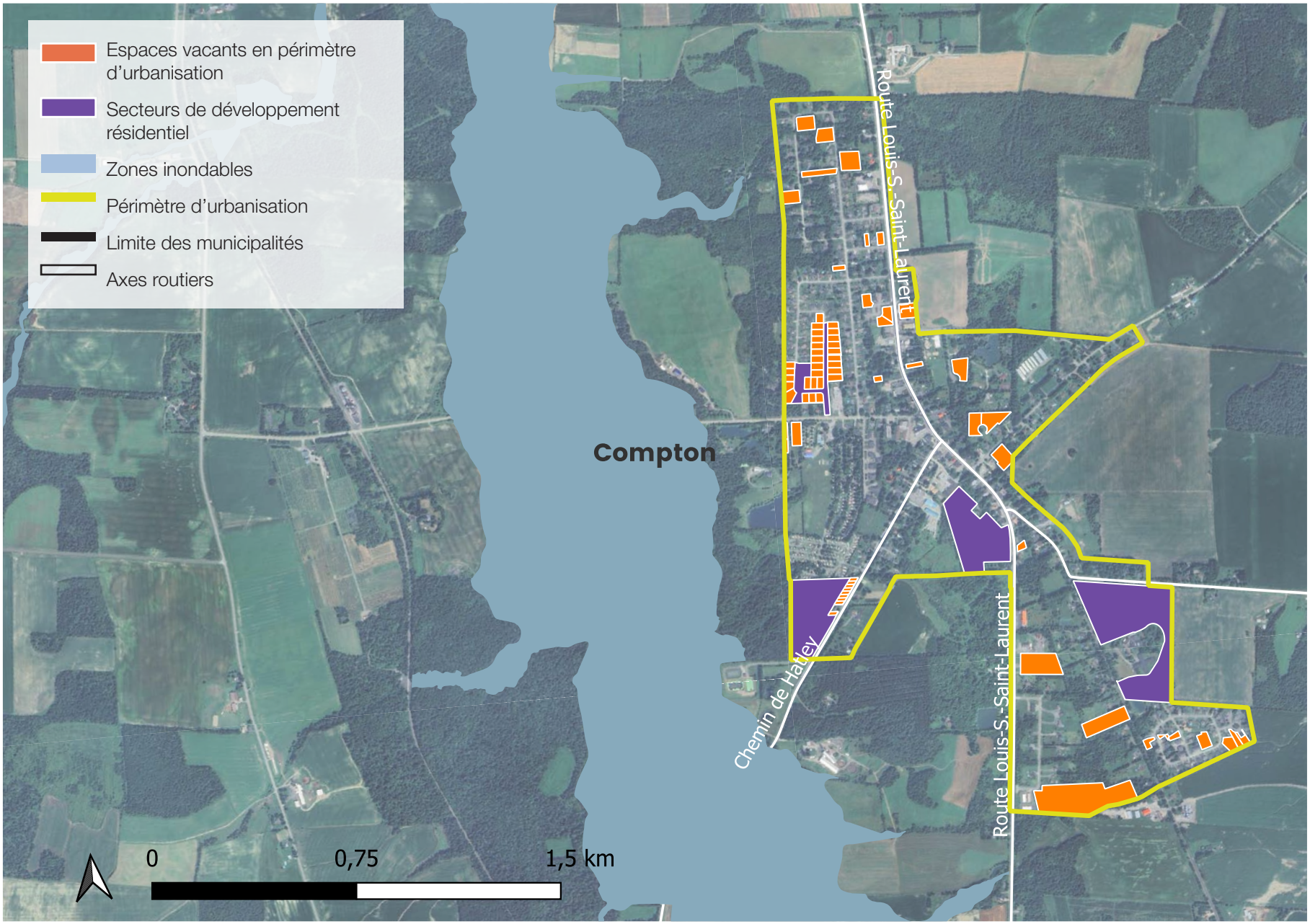
Potentiel de développement - Ville de Coaticook



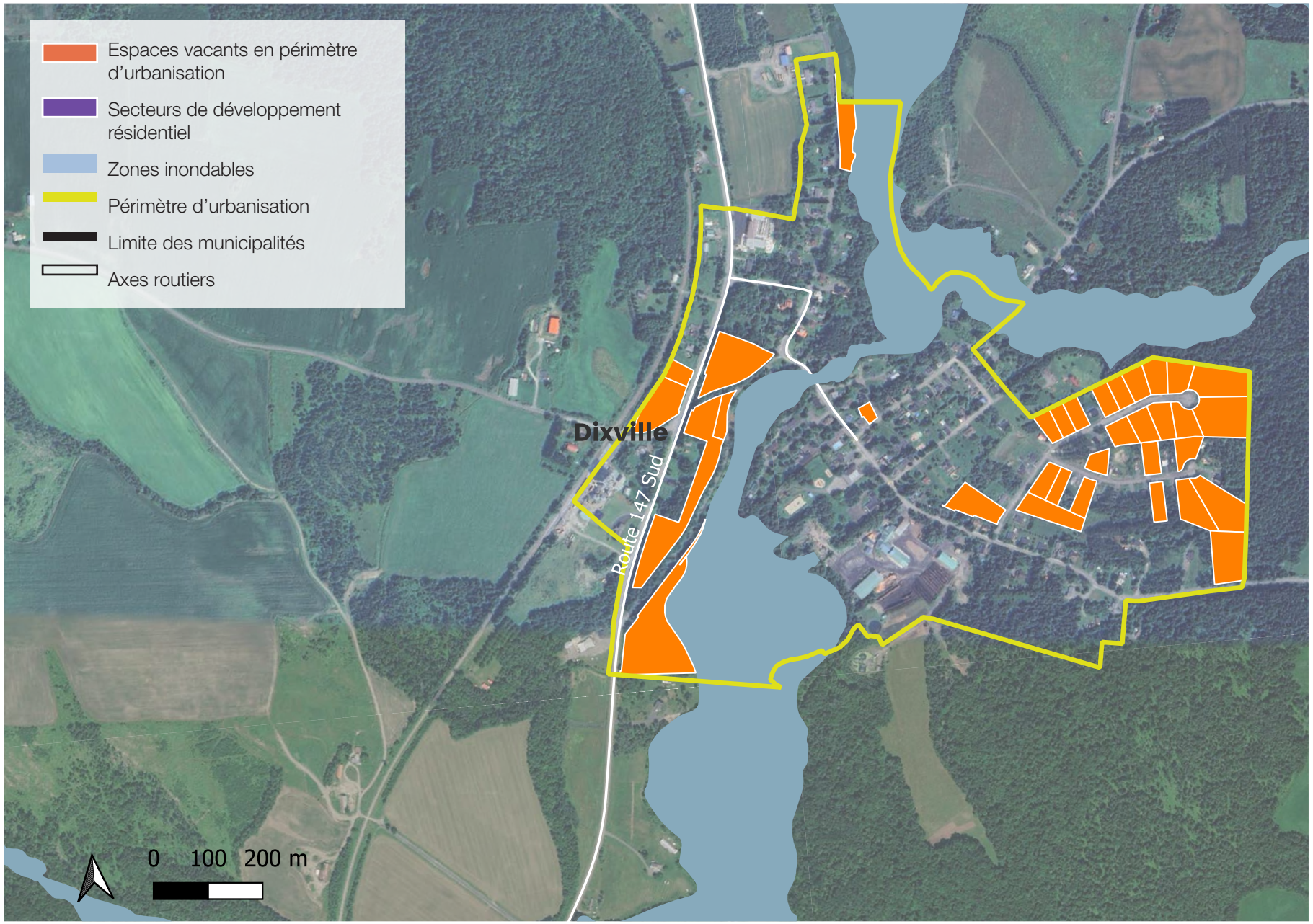
Potentiel de développement - Ville de Coaticook



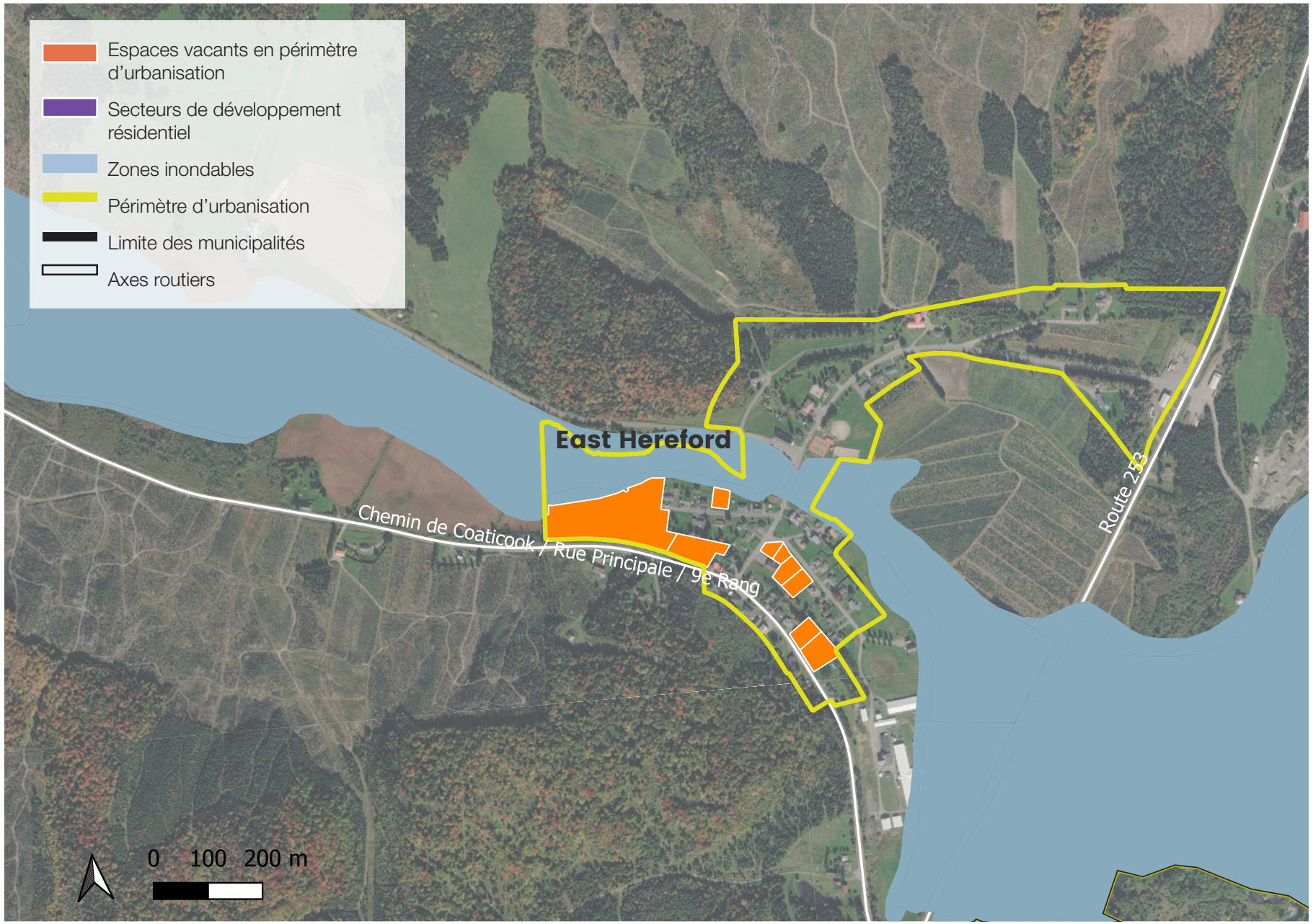
Potentiel de développement - Municipalité de Compton



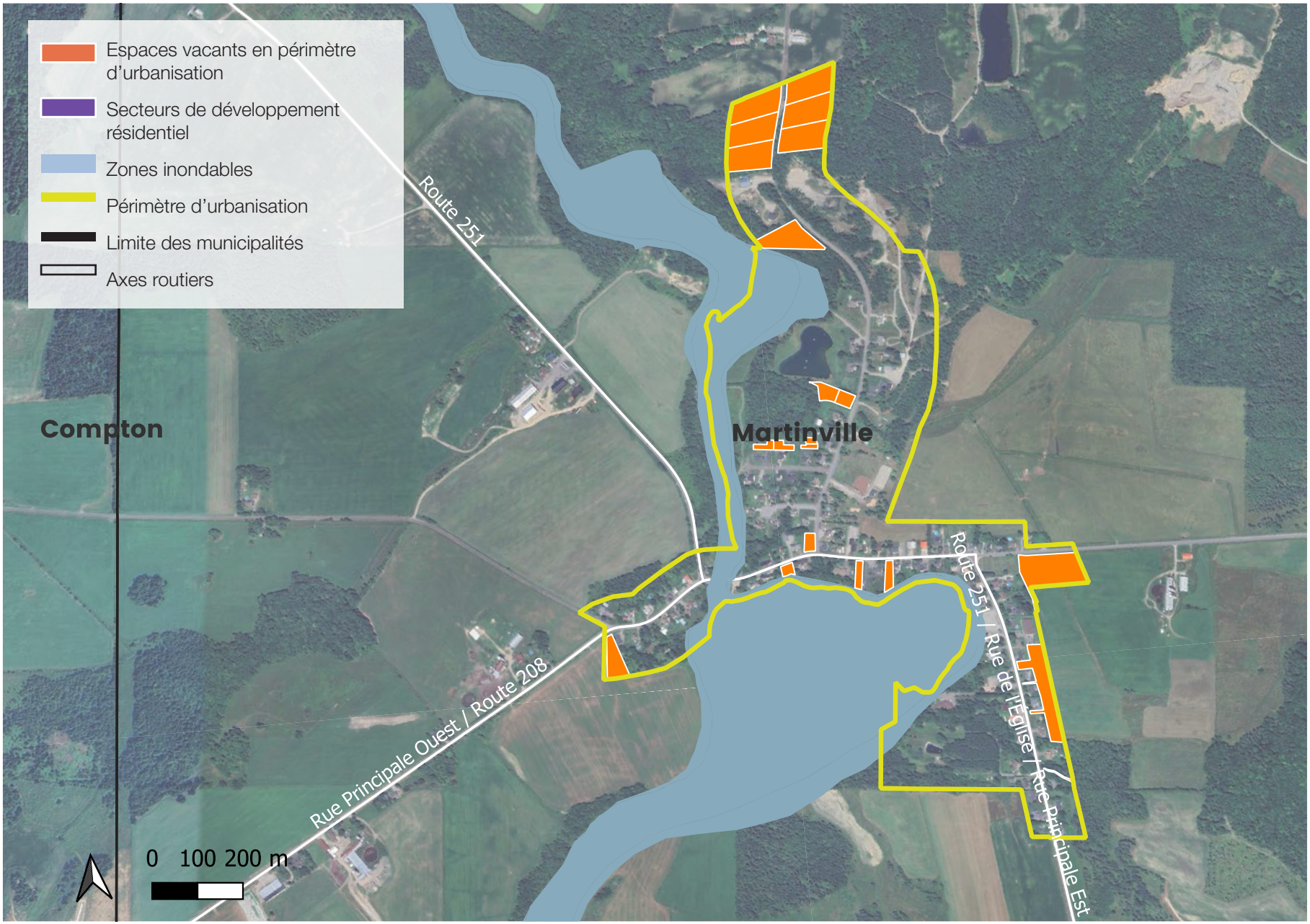
Potentiel de développement - Municipalité de Dixville



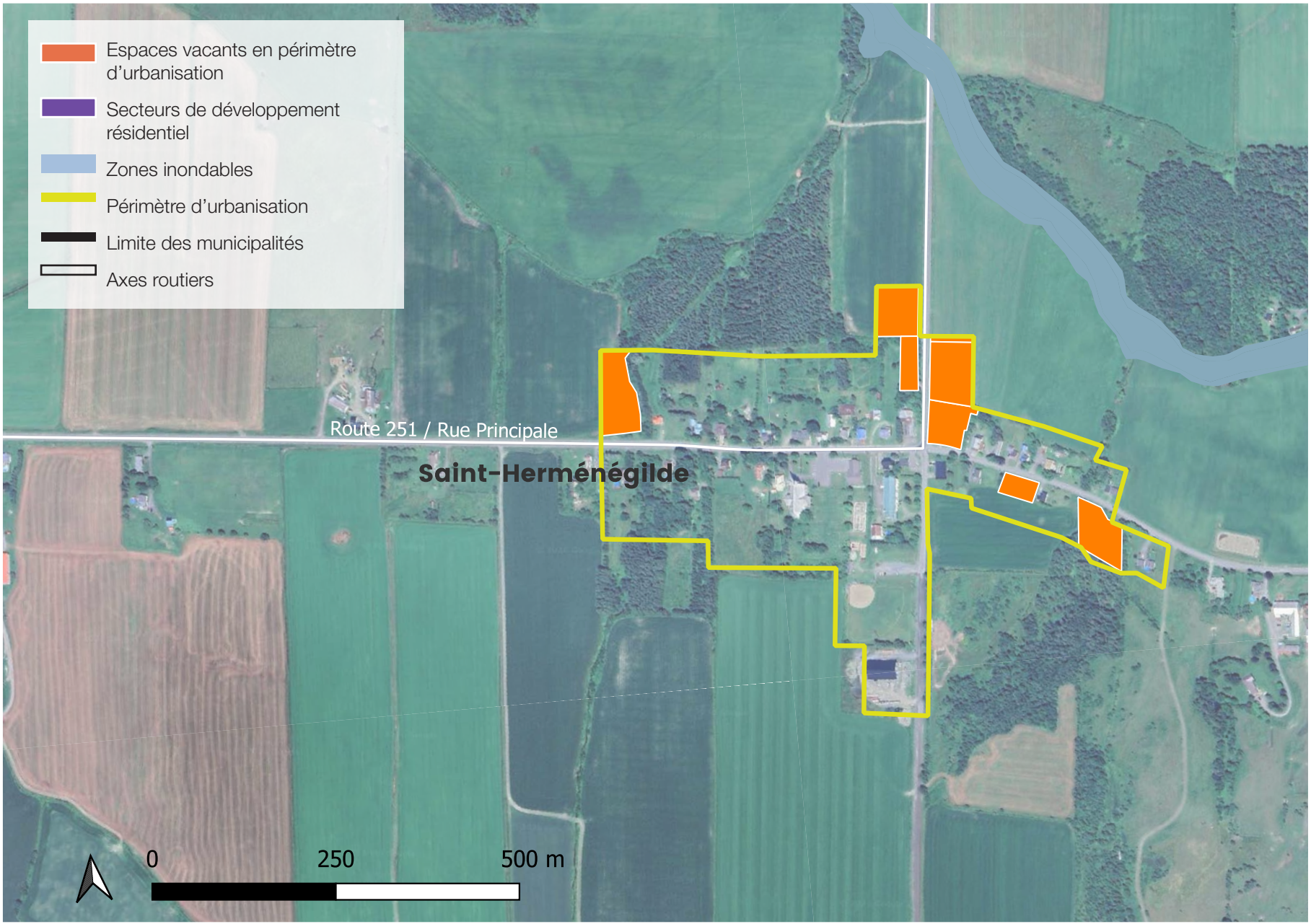
Potentiel de développement - Municipalité de East Hereford



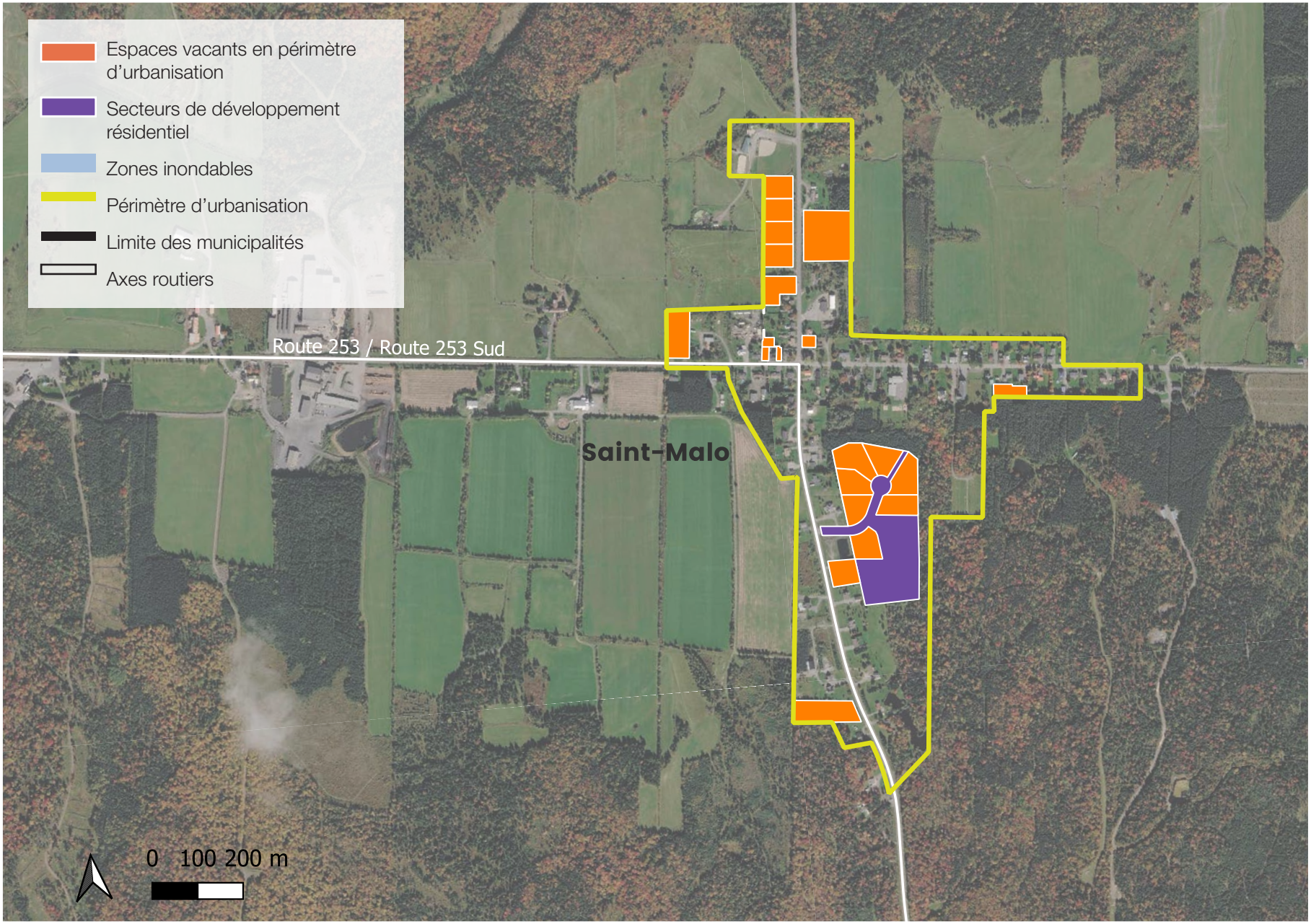
Potentiel de développement - Municipalité de Martinville



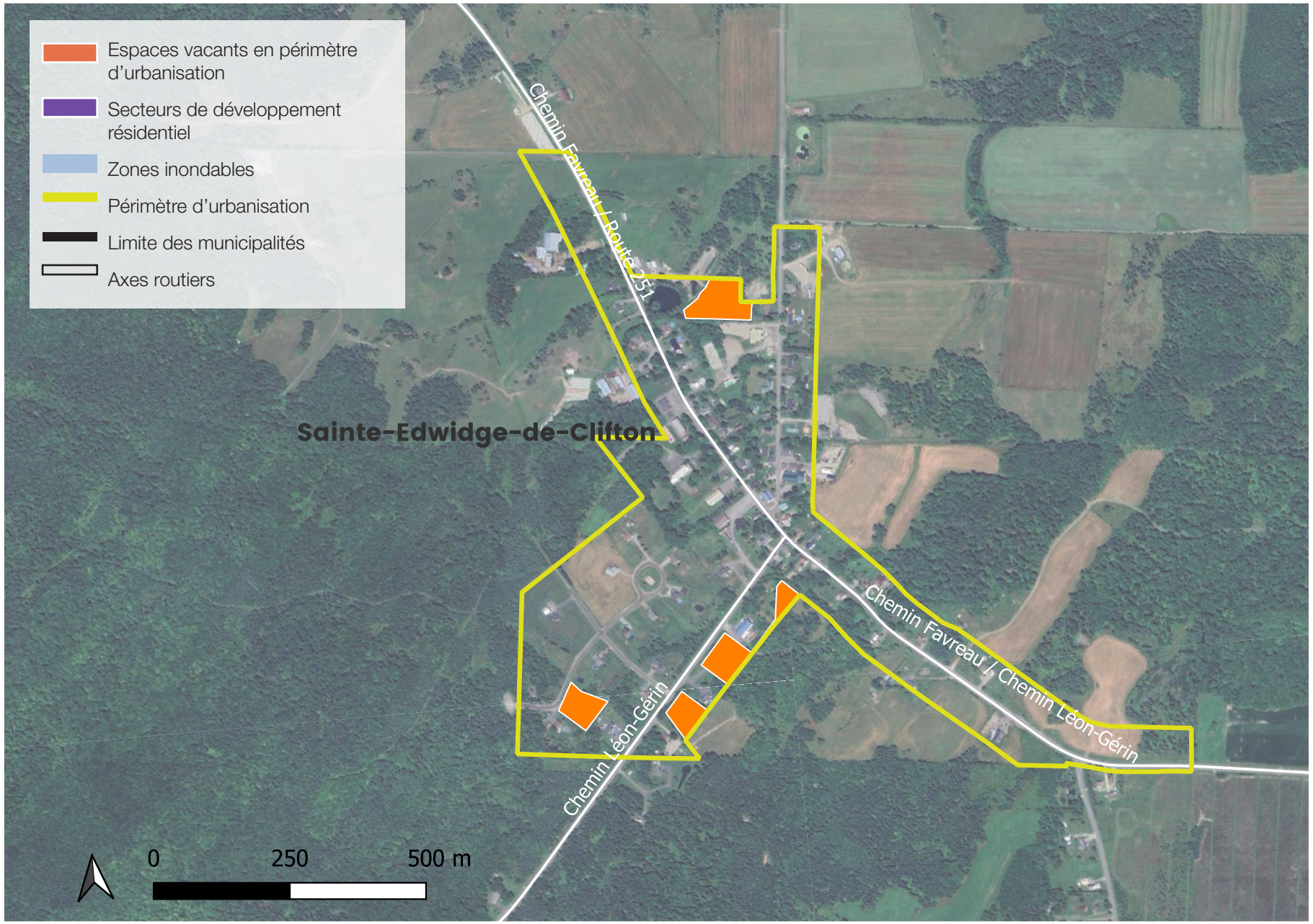
Potentiel de développement - Municipalité de Saint-Herménégilde



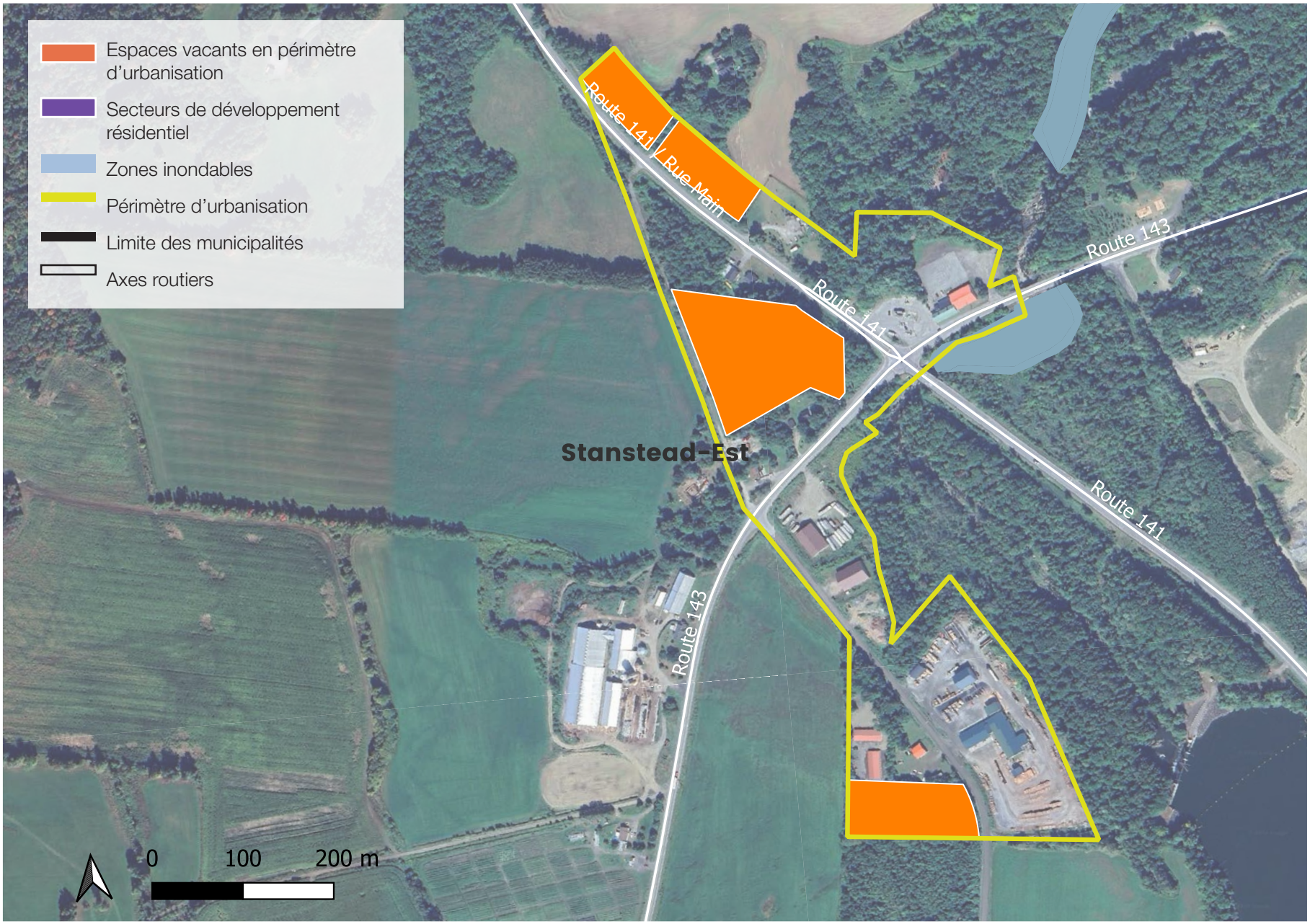
Potentiel de développement - Municipalité de Saint-Malo



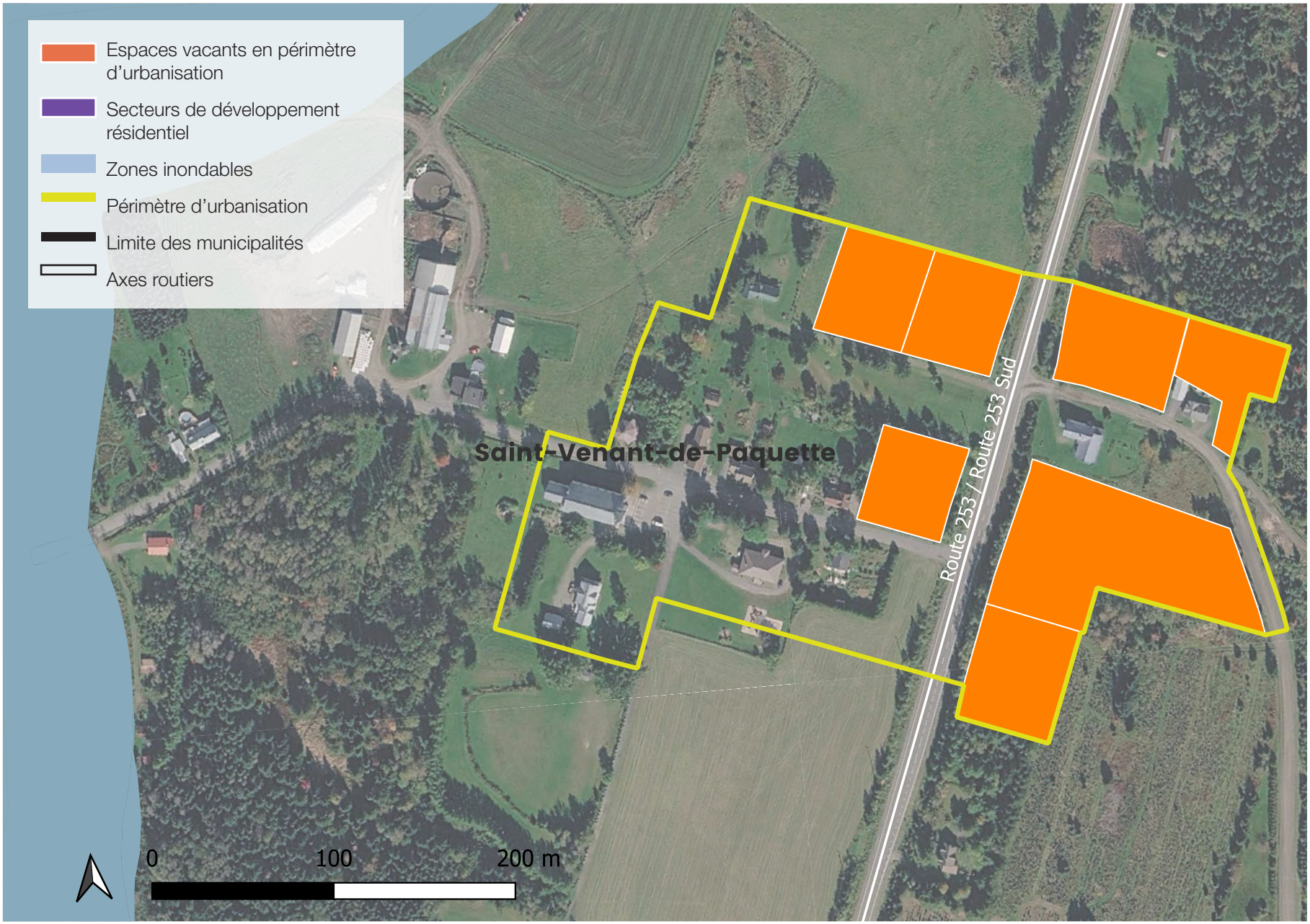
Potentiel de développement - Municipalité de Sainte-Edwidge-de-Clifton



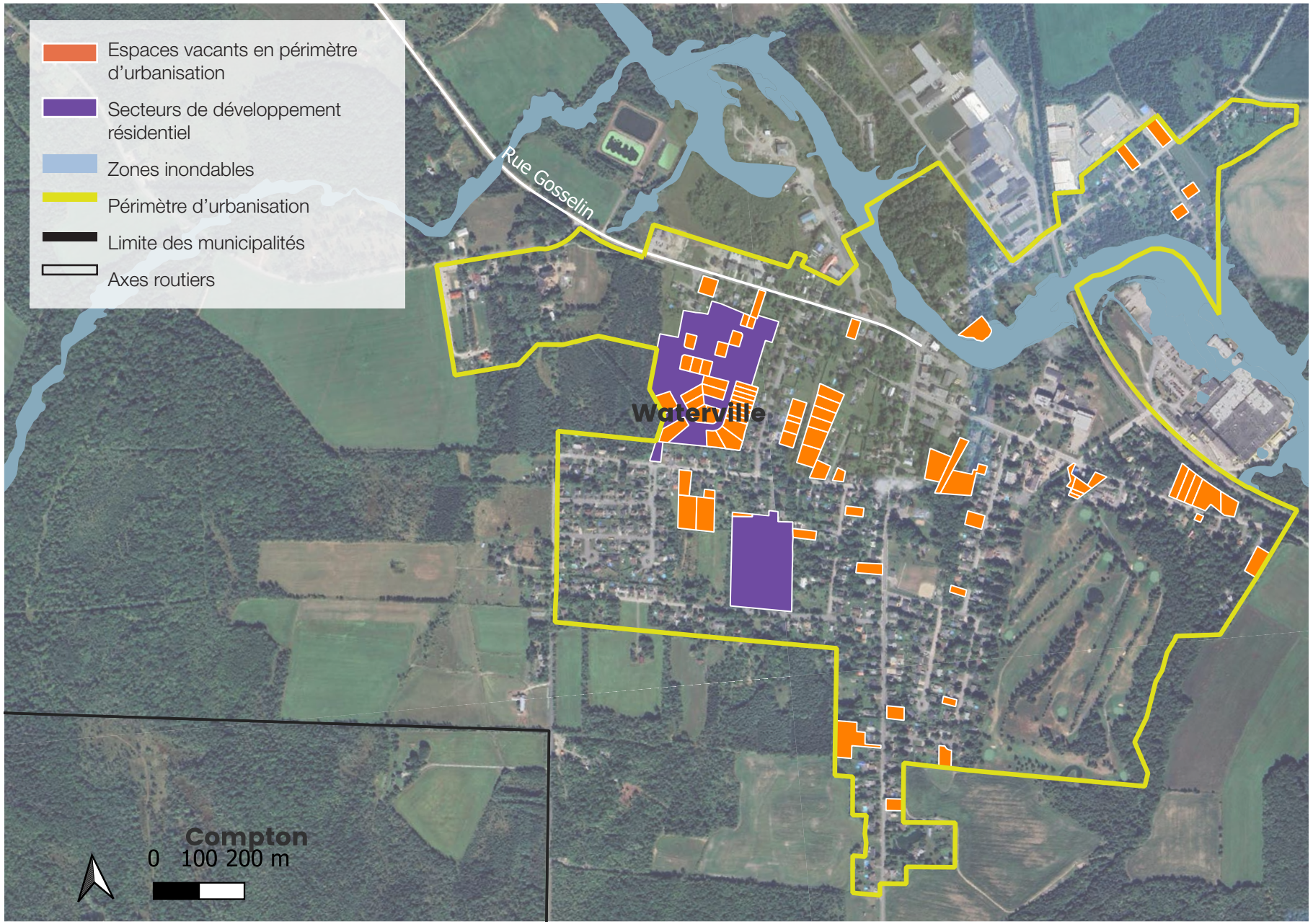
Potentiel de développement - Municipalité de Stanstead-Est



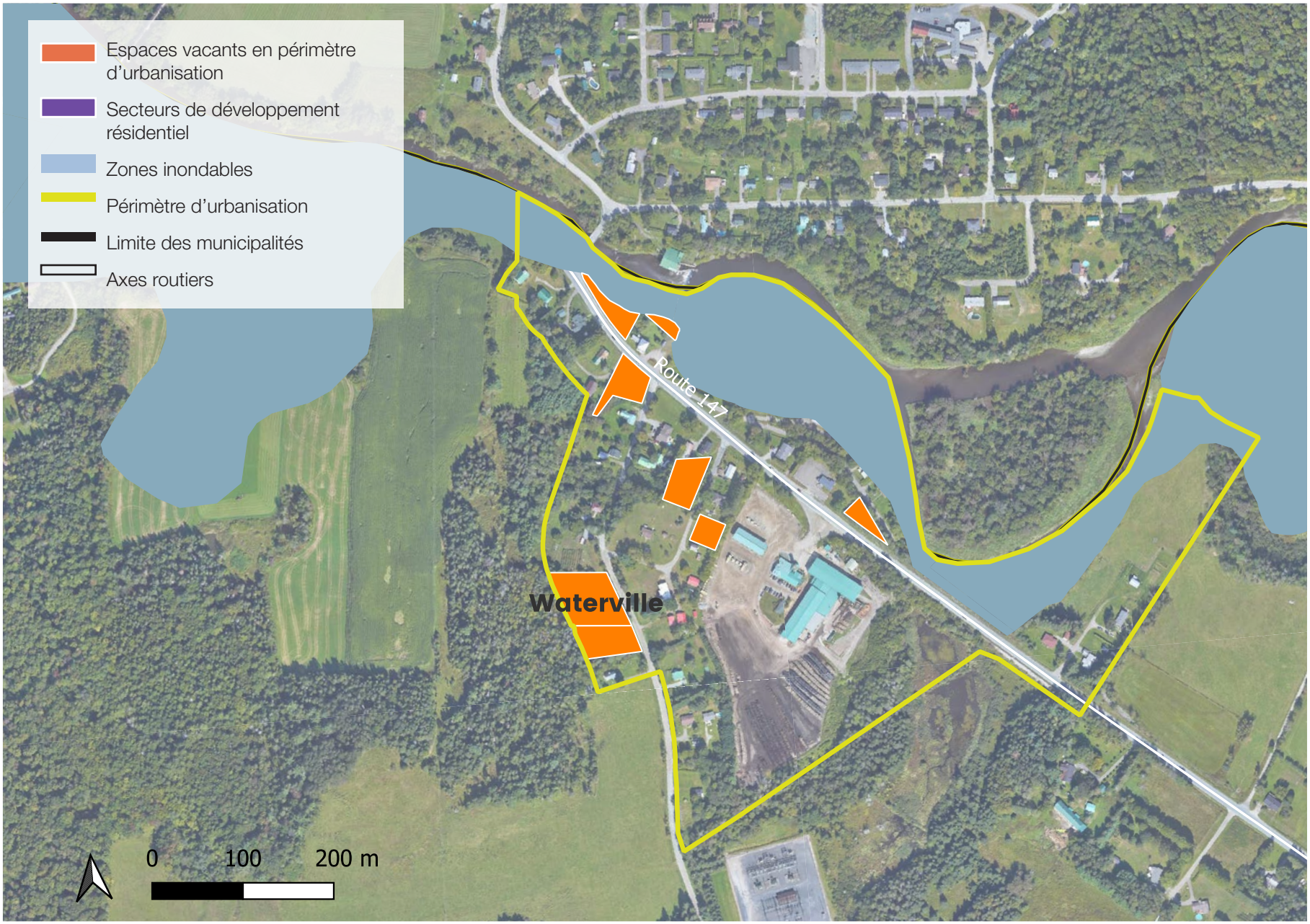
Potentiel de développement - Municipalité de Saint-Venant-de-Paquette



Potentiel de développement - Municipalité de Waterville



Potentiel de développement - Municipalité de Waterville



ANNEXE 2 - PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DES PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS POUR L'ESTRIE

Projections démographiques des personnes pour l'Estrie

Scénario	Année	Nombre de personnes en logement collectifs de 75 ans et plus	Nombre de personnes de 75 ans et plus
Données estimées	2021	9 397	49 802
Référence (A2025)	2025	10 922	60 270
Référence (A2025)	2029	13 311	71 405
Référence (A2025)	2033	16 047	83 261
Référence (A2025)	2037	18 841	93 347
Référence (A2025)	2041	21 381	99 740
Référence (A2025)	2045	23 261	99 448
Variation 2045-2021	**n/a**	**13 864**	**49 646**
Proportion	**n/a**	**147.5%**	**99.7%**

Source : ISQ, 2021B, 2021C, 2021E et 2021F

ANNEXE 3 - TYPES DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE SELON L'ÂGE PAR TRANCHE DE 4 ANS

Types de construction résidentielle selon l'âge en 2021 pour la MRC de Coaticook

2021	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
	8122	224	1085	1297	1221	1771	1431	806	287	
Maisons individuelles détachées	n/a	80	729	998	923	1336	1076	526	167	5834
Maisons jumelées ou en rangée		0	82	41	46	61	48	20	19	317
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus		144	274	257	251	374	307	260	102	1971

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Types de construction résidentielle selon l'âge en 2025 pour la MRC de Coaticook

2025	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
	8508	248	1128	1377	1291	1608	1613	955	288	
Maisons individuelles détachées	n/a	88	758	1060	976	1213	1212	623	167	6098
Maisons jumelées ou en rangée		0	85	44	49	55	54	24	19	330
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus		160	285	273	266	340	346	308	102	2081
Variation 2021-2025		24	43	80	70	-163	182	149	1	386

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Types de construction résidentielle selon l'âge en 2029 pour la MRC de Coaticook

2029	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
	8,650	276	1036	1421	1360	1389	1734	1092	342	
Maisons individuelles détachées	n/a	98	696	1094	1029	1048	1303	712	199	6178
Maisons jumelées ou en rangée		0	78	45	51	48	58	27	22	330
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus		178	262	282	280	294	372	353	121	2142
Variation 2025-2029		188	278	361	384	176	522	469	175	2552

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Types de construction résidentielle selon l'âge en 2033 pour la MRC de Coaticook

2033	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
	8,817	290	1034	1433	1389	1361	1658	1224	428	
Maisons individuelles détachées	n/a	103	695	1103	1051	1027	1246	798	249	6271
Maisons jumelées ou en rangée		0	78	45	53	47	56	30	28	337
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus		187	261	284	286	288	356	395	152	2209
Variation 2033-2029		192	338	339	360	313	355	512	229	2639

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Types de construction résidentielle selon l'âge en 2037 pour la MRC de Coaticook

2037	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
	8,947	300	1086	1378	1439	1424	1478	1340	502	
Maisons individuelles détachées	n/a	107	729	1061	1088	1074	1111	874	291	6336
Maisons jumelées ou en rangée		0	82	44	54	49	50	33	32	345
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus		193	274	273	296	301	317	433	178	2267
Variation 2037-2033		197	391	275	388	397	232	542	253	2676

Types de construction résidentielle selon l'âge en 2041 pour la MRC de Coaticook

2041	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
	9028	303	1157	1323	1480	1492	1332	1365	576	
Maisons individuelles détachées	n/a	108	777	1019	1119	1125	1001	890	334	6374
Maisons jumelées ou en rangée		0	88	42	56	51	45	34	37	353
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus		195	292	263	305	315	286	441	204	2301
Variation 2041-2037		196	428	262	392	418	221	491	285	2692

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

Types de construction résidentielle selon l'âge en 2045 pour la MRC de Coaticook

2045	Total	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
	9,063	277	1172	1360	1477	1509	1377	1232	659	
Maisons individuelles détachées	n/a	98	787	1047	1117	1138	1035	803	383	6409
Maisons jumelées ou en rangée		0	89	43	56	52	46	31	43	359
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus		179	296	270	304	319	296	398	234	2295
Variation 2045-2041		169	395	342	358	384	376	342	325	2689

Source: Statistique Canada, 2021C et ISQ, 2025A

ANNEXE 4 - DÉTAILS DES ESTIMATIONS LIÉES AUX DÉMOLITIONS

Logements démolis dans la MRC de Coaticook entre 2021 et 2025

Types de construction résidentielle	2021		Démolition dans la période de 4 ans	% des démolitions
Maisons individuelles détachées	5834	71.8%	30	80 %
Maisons jumelées ou en rangée	317	3.9%	2	
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	1971	24.3%	8	20 %
Total	8122	100%	40	100 %

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Estimation des logements démolis dans la MRC de Coaticook entre 2025 et 2029

Types de construction résidentielle	2025		Démolition dans la période de 4 ans	% des démolitions
Maisons individuelles détachées	6098	71.7%	30	80 %
Maisons jumelées ou en rangée	330	3.9%	2	
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	2081	24.5%	8	20 %
Total	8508	100%	40	100 %

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Estimation des logements démolis dans la MRC de Coaticook entre 2029 et 2033

Types de construction résidentielle	2029		Démolition dans la période de 4 ans	% des démolitions
Maisons individuelles détachées	6178	71.4%	30	80 %
Maisons jumelées ou en rangée	330	3.8%	2	
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	2142	24.8%	8	20 %
Total	8650	100%	40	100 %

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Estimation des logements démolis dans la MRC de Coaticook entre 2033 et 2037

Types de construction résidentielle	2033		Démolition dans la période de 4 ans	% des démolitions
Maisons individuelles détachées	6271	71.1%	30	80 %
Maisons jumelées ou en rangée	337	3.8%	2	
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	2209	25.1%	8	20 %
Total	8817	100%	40	100 %

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Estimation des logements démolis dans la MRC de Coaticook entre 2037 et 2041

Types de construction résidentielle	2037		Démolition dans la période de 4 ans	% des démolitions
Maisons individuelles détachées	6336	70.8%	30	80 %
Maisons jumelées ou en rangée	345	3.9%	2	
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	2267	25.3%	8	20 %
Total	8947	100%	40	100 %

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

Estimation des logements démolis dans la MRC de Coaticook entre 2041 et 2045

Types de construction résidentielle	2041		Démolition dans la période de 4 ans	% des démolitions
Maisons individuelles détachées	6374	70.6%	30	80 %
Maisons jumelées ou en rangée	353	3.9%	2	
Logements dans un immeuble en comportant deux et plus	2301	25.5%	8	20 %
Total	9028	100%	40	100 %

Source: Statistique Canada, 2021C, ISQ, 2025A et MRC de Coaticook, 2021 à 2024

ANNEXE 5 - TAILLE DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DU MÉNAGE EN 2021

Taille des ménages selon l'âge du principal soutien du ménage en 2021

Taille des ménages	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et plus	Total
1 personne	80	235	225	250	565	565	345	195	**2460**
Proportion	35.6%	24.7%	19.7%	21.8%	34.7%	39.4%	43.1%	66.1%	**32.3%**
2 personnes	100	165	175	325	805	825	435	100	**2930**
Proportion	44.4%	17.4%	15.3%	28.4%	49.4%	57.5%	54.4%	33.9%	**38.4%**
3 personnes	20	200	175	245	155	45	20	0	**860**
Proportion	8.9%	21.1%	15.3%	21.4%	9.5%	3.1%	2.5%	0.0%	**11.3%**
4 personnes	25	195	315	220	60	0	0	0	**815**
Proportion	11.1%	20.5%	27.5%	19.2%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	**10.7%**
5 personnes et plus	0	155	255	105	45	0	0	0	**560**
Proportion	0.0%	16.3%	22.3%	9.2%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%	**7.3%**
Total	**225**	**950**	**1145**	**1145**	**1630**	**1435**	**800**	**295**	**7625**

Source: Statistique Canada, 2021C

ANNEXE 6 - TAUX D'EFFORT ET PROJECTION EN 2045

Taux d'effort selon le mode d'occupation de Statistique Canada

	Propriétaire		Locataire		Total	
	Valeur	Proportion	Valeur	Proportion	Valeur	Proportion
	2021		2021		2021	
Abordabilité : 30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement	430	54.4%	360	45.6%	790	100.0%
Total des ménages	5365	69.9%	2305	30.1%	7670	100.0%
Proportion de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30 %	8.0%	n/a	15.6%	n/a	10.3%	n/a

Source: Statistique Canada, 2021C

Taux d'effort selon le mode d'occupation pour les projections démographiques

	Propriétaire		Locataire		Total	
	Valeur	Proportion	Valeur	Proportion	Valeur	Proportion
	2021					
Abordabilité : 30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement	455	54.4%	381	45.6%	837	100.0%
Total des ménages	5681	69.9%	2441	30.1%	8122	100.0%
Proportion de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30 %	8.0%	n/a	15.6%	n/a	10.3%	n/a
	2045					
Abordabilité : 30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement	530	54.4%	444	45.6%	974	100.0%
Total des ménages	6615	69.9%	2842	30.1%	9457	100.0%
Proportion de ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30 %	8.0%	n/a	15.6%	n/a	10.3%	n/a
Variation	2021-2045		2021-2045		2021-2045	
Abordabilité : 30 % ou plus du revenu du ménage est consacré aux frais de logement	**75**	n/a	**63**	n/a	138	n/a

Source: Statistique Canada, 2021a et ISQ, 2025b

ANNEXE 7 - ESTIMATION DES CIBLES DE 20 % DE LOGEMENTS LOCATIFS HORS MARCHÉ POUR LA MRC DE COATICOOK

	2021	2045		
Total de logements occupés	8070	9338		
Occupés par des propriétaires	5715	6613		
Occupés par des locataires	2355	2725		
Estimation des logements locatifs				
Nombre de ménages locataires	2355	2725		
Taux d'inoccupation	0.6%	3.0%		
Logements inoccupés	14	67		
Nombre de logements locatifs (estimation)	**2369**	**2807**		
Cible de logements locatifs hors marché		**Projection***	**Cible ****	**Nouveaux logements**
Nombre de logements locatifs hors marché	261	308	561	300
Taux de logements locatifs hors marché	11.0%	11.0%	20.0%	
* Implique un prolongement de la situation actuelle.				
** Implique un réajustement pour augmenter la part des logements hors marché.				

ANNEXE 8 - RÉPARTITION DES PERSONNES DE 75 ANS ET PLUS DANS LES LOGEMENTS COLLECTIFS AU QUÉBEC EN 2021

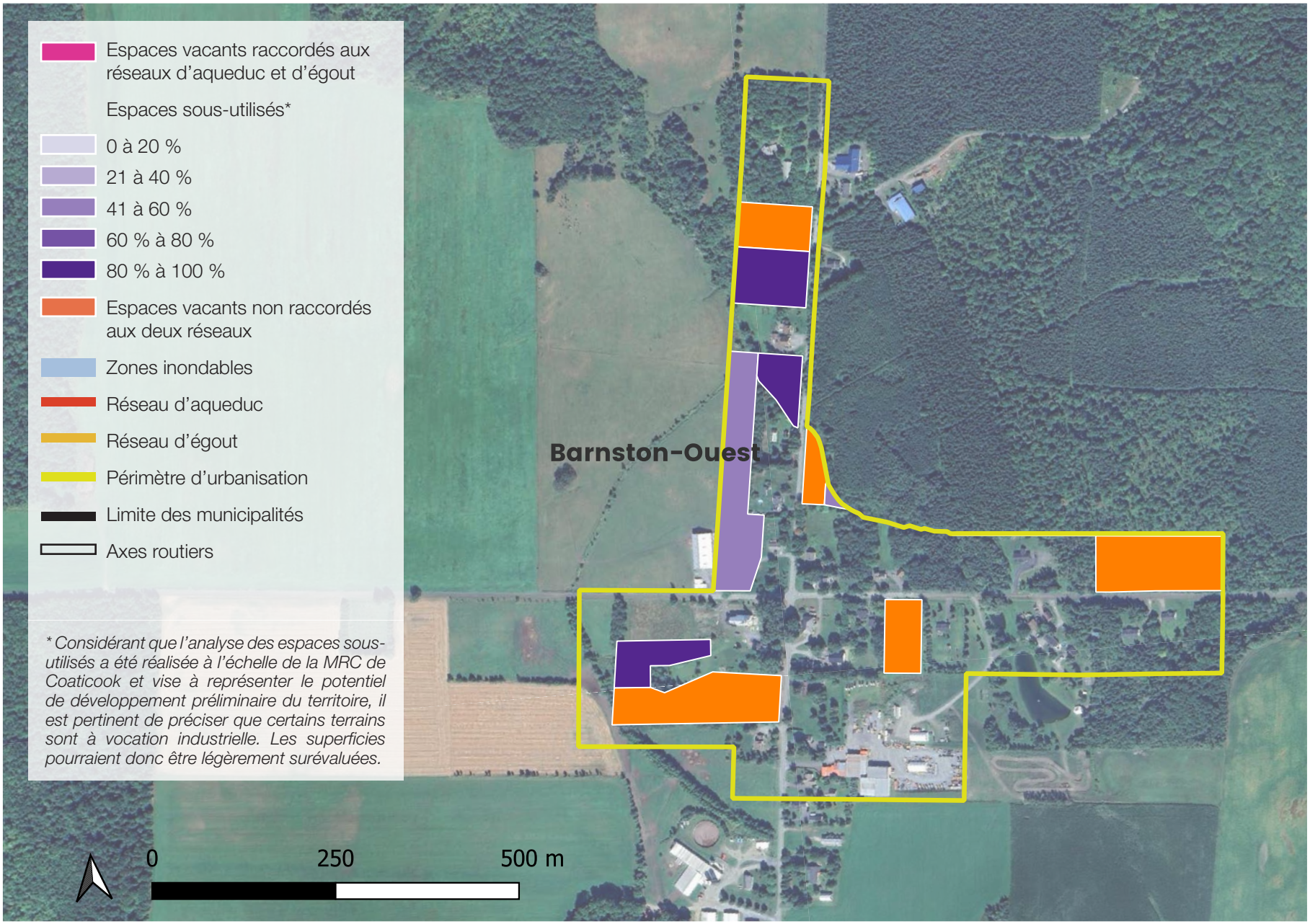
Répartition des personnes de 75 ans et plus dans les logements collectifs au Québec en 2021		
Type de logement collectif	**Proportion à l'échelle du Québec**	**Proportion**
Établissements de soins infirmiers	34215	25.5%
Résidences pour personnes âgées	64760	48.3%
Établissements qui sont une combinaison d'un établissement de soins infirmiers et d'une résidence pour personnes âgées	26480	19.8%
Refuges	50	0.0%
Autres	8495	6.3%
total	**134000**	**100%**

Source : Statistique Canada, 2021D

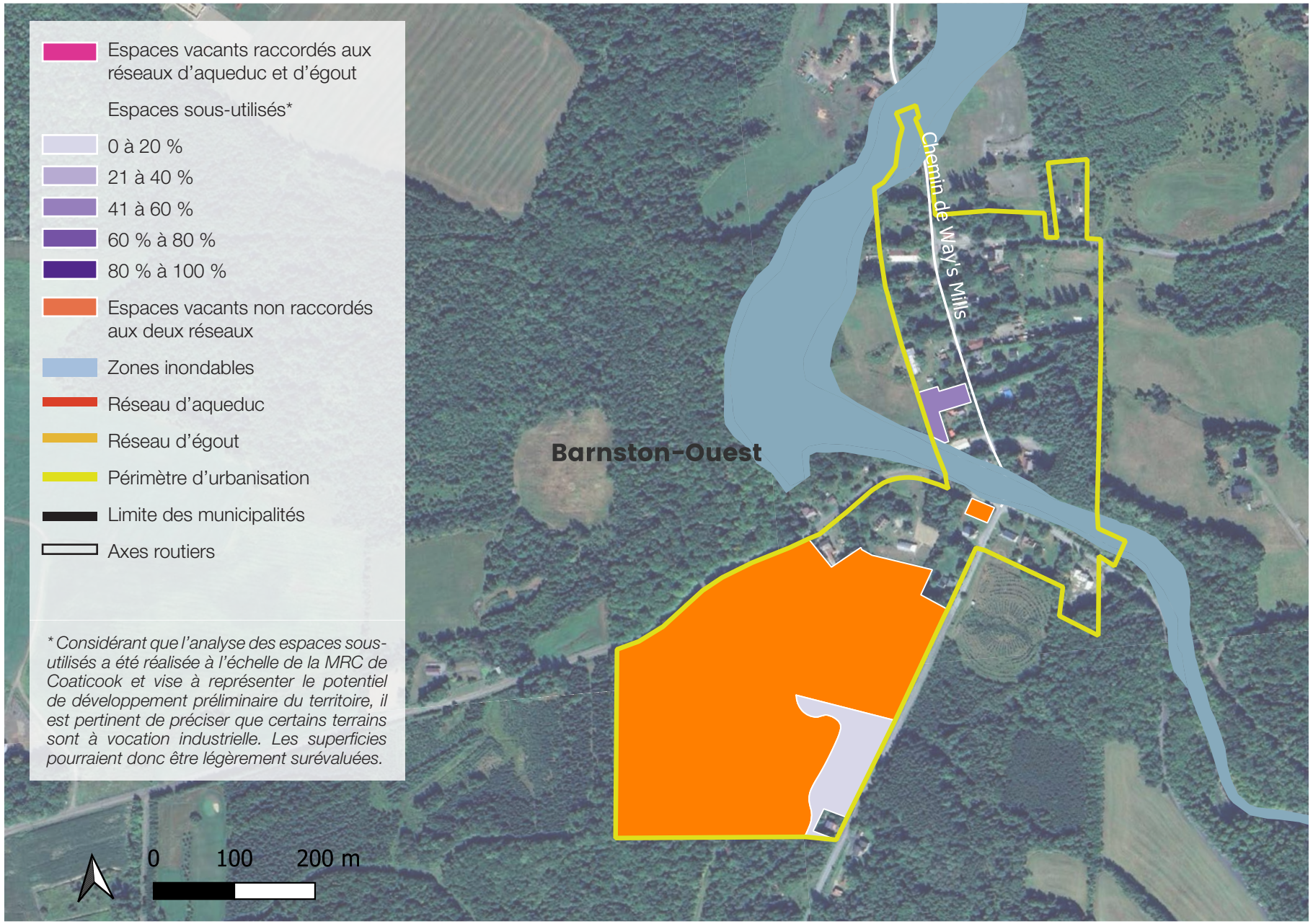
ANNEXE 9 - CARTES DES ESPACES CONSTRUCTIBLES RÉSIDENTIELS PAR MUNICIPALITÉ

Les cartes des espaces constructibles résidentiels visent à illustrer le potentiel de développement dans les périmètres d'urbanisation de la MRC de Coaticook. Les superficies situées en zones inondables ont été exclues des analyses puisqu'elles ne peuvent pas faire l'objet de développement. Par ailleurs, l'analyse des espaces sous-utilisés ayant été réalisée à l'échelle de la MRC et dans une perspective de potentiel de développement préliminaire, il est possible que certains terrains identifiés soient à vocation industrielle. Les superficies présentées pourraient donc être légèrement surévaluées.

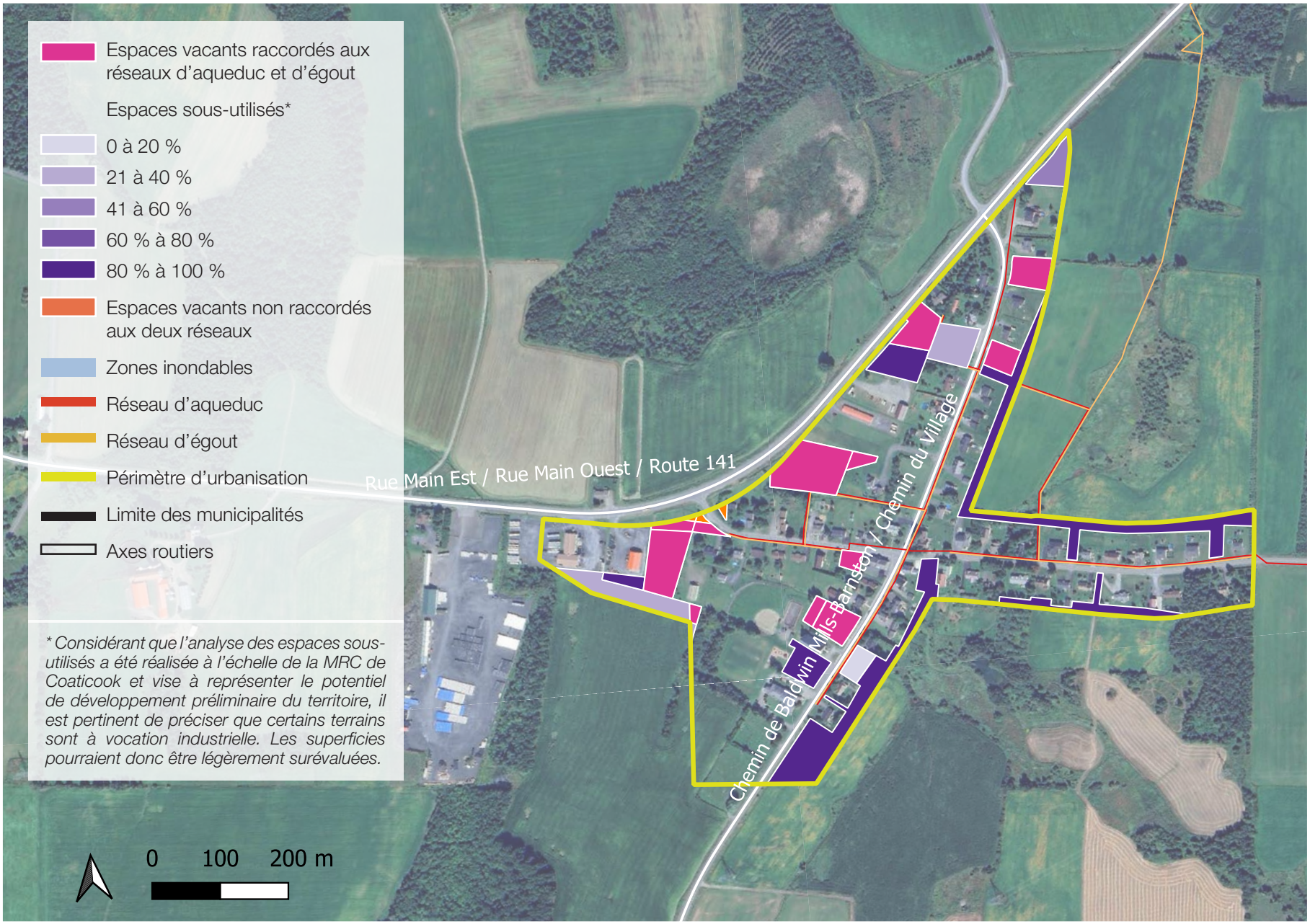
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Barnston-Ouest



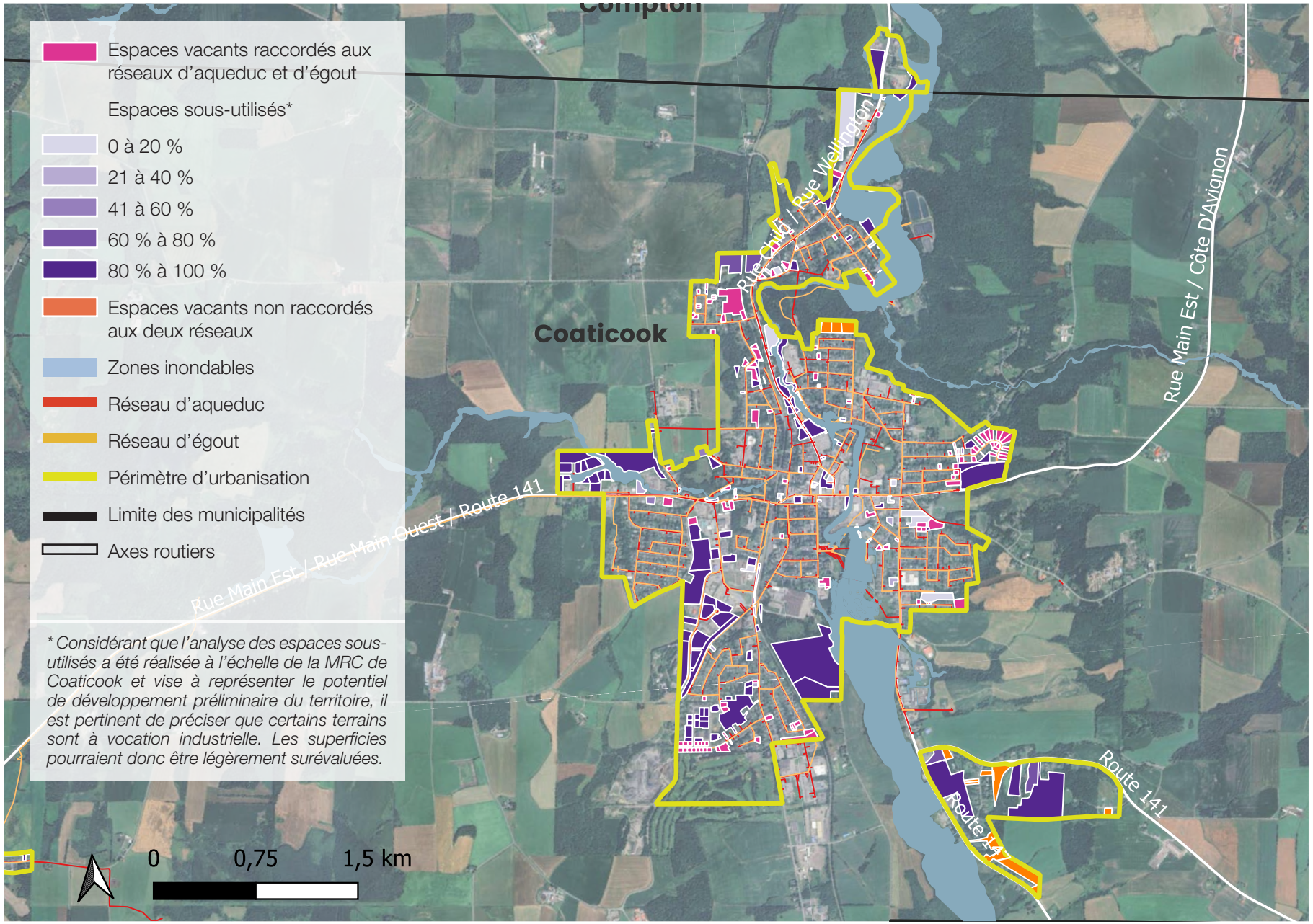
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Barnston-Ouest



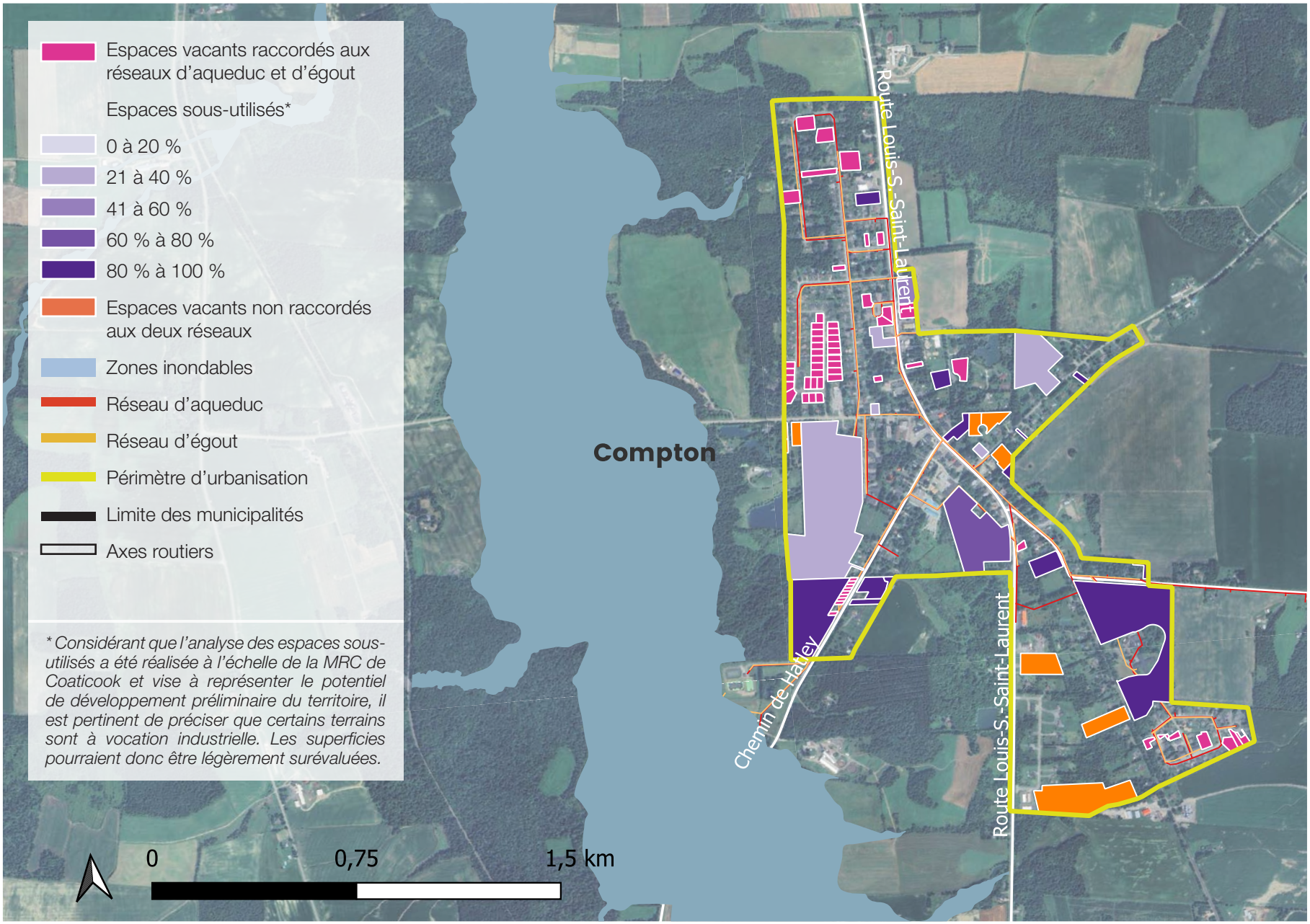
Espaces constructibles résidentiels - Ville de Coaticook



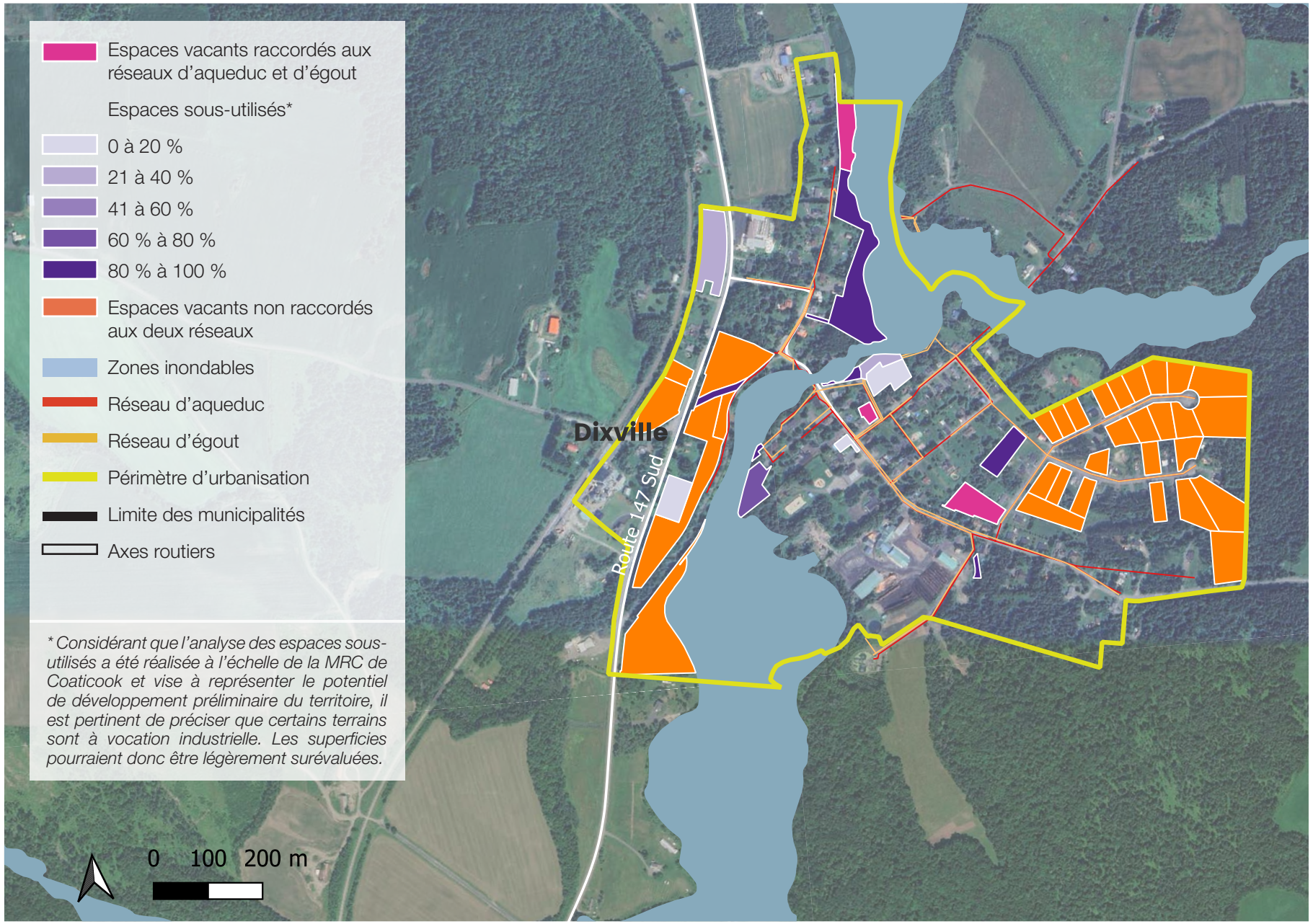
Espaces constructibles résidentiels - Ville de Coaticook



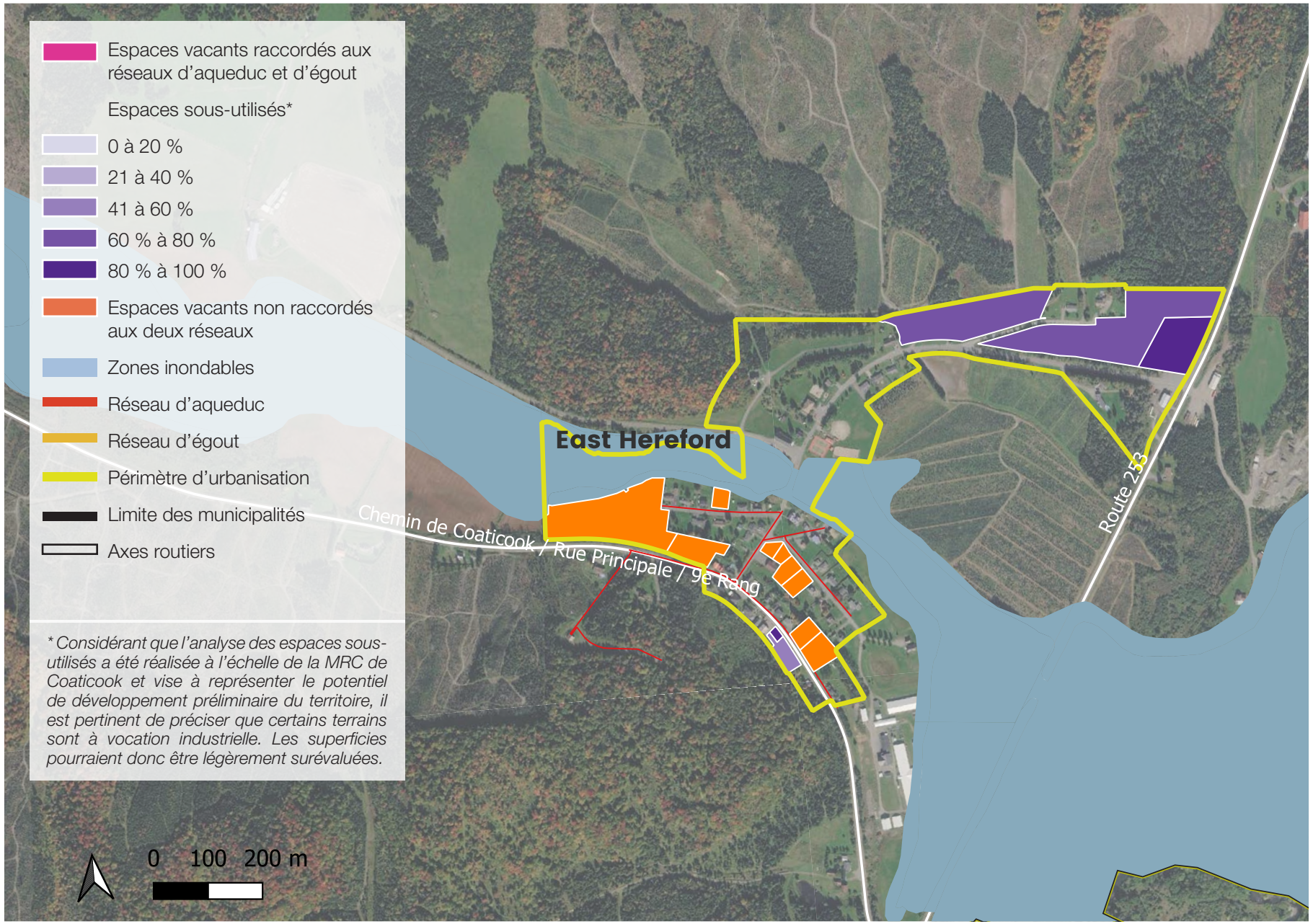
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Compton



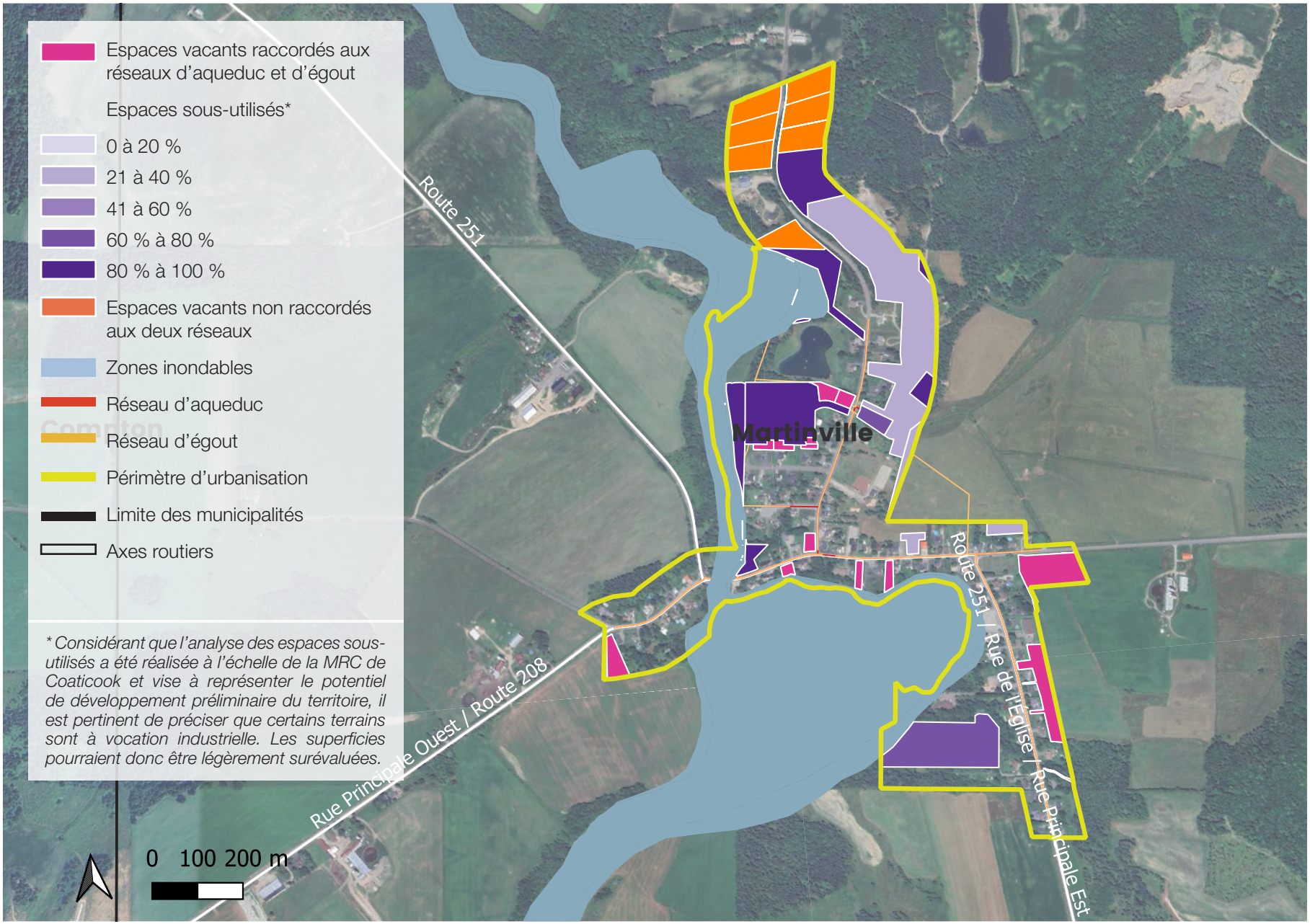
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Dixville



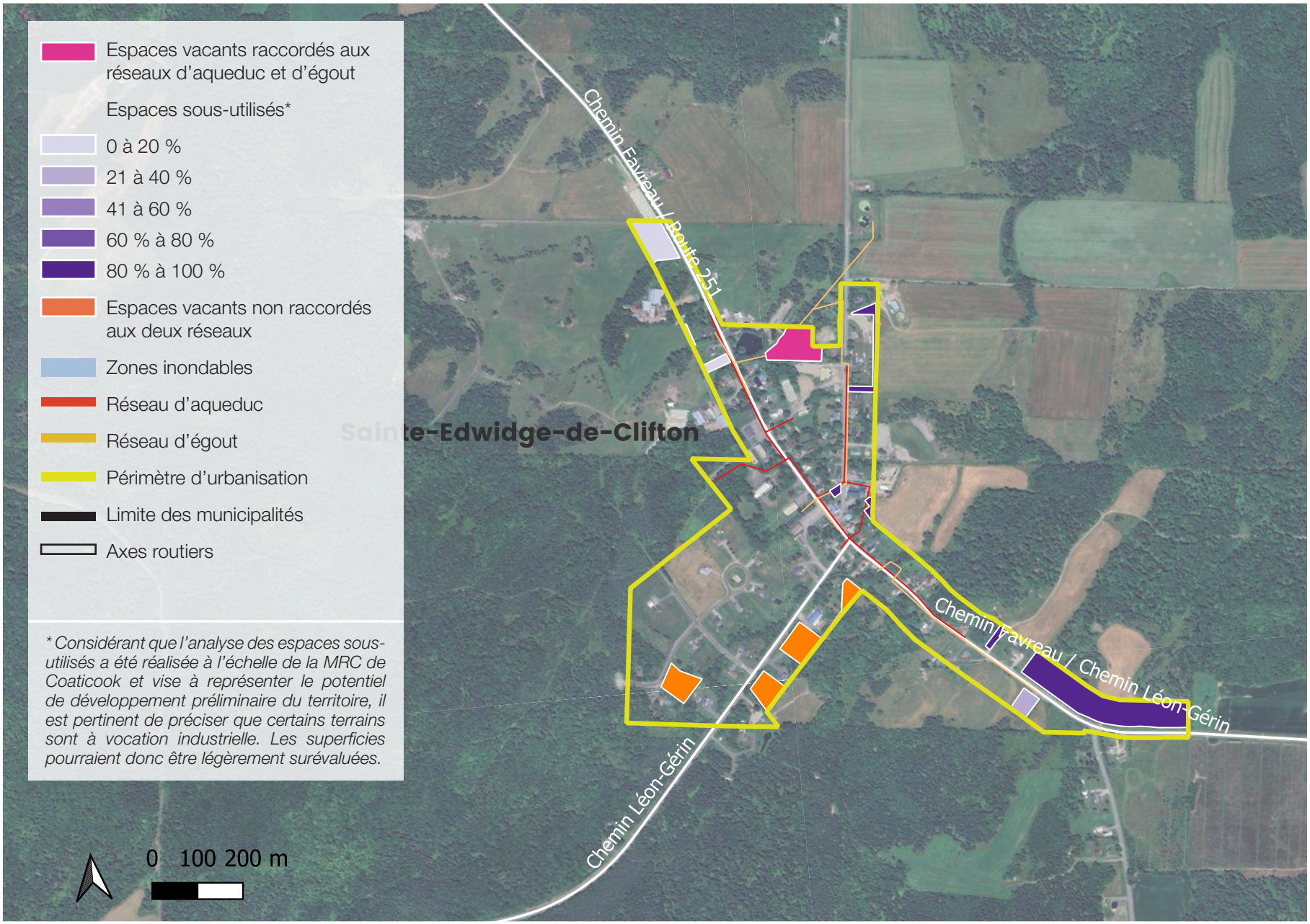
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de East Hereford



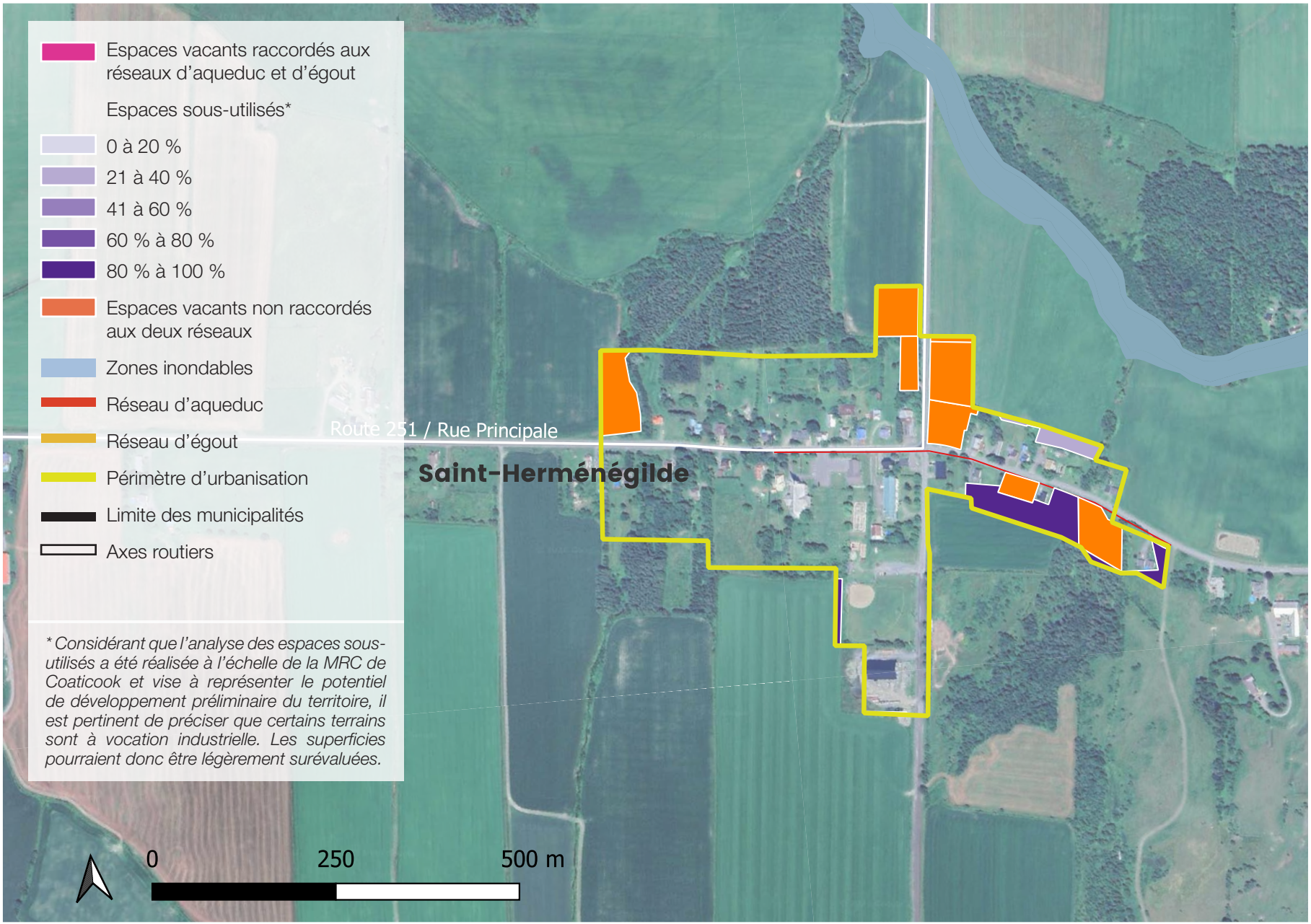
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Martinville



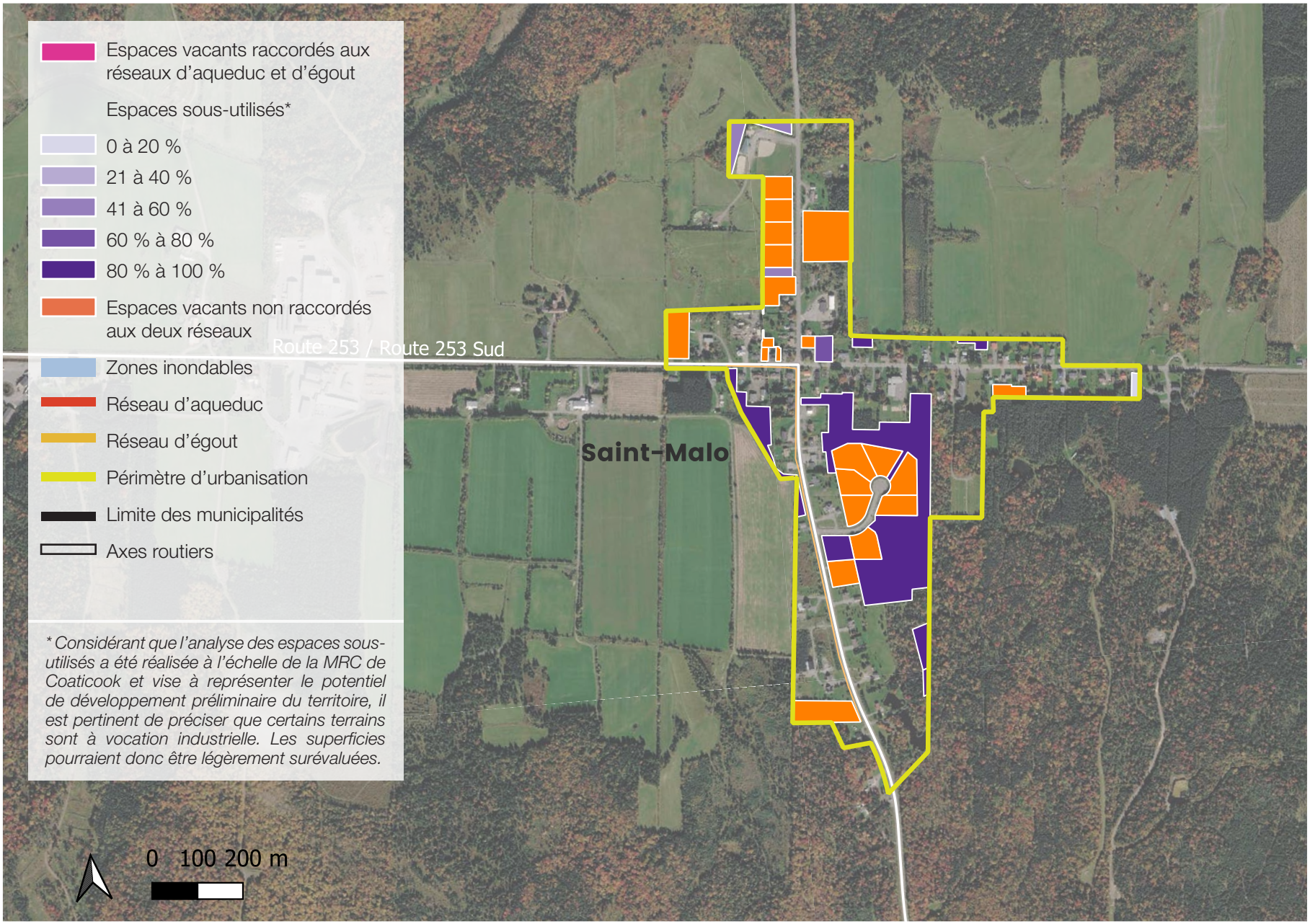
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Sainte-Edwidge-de-Clifton



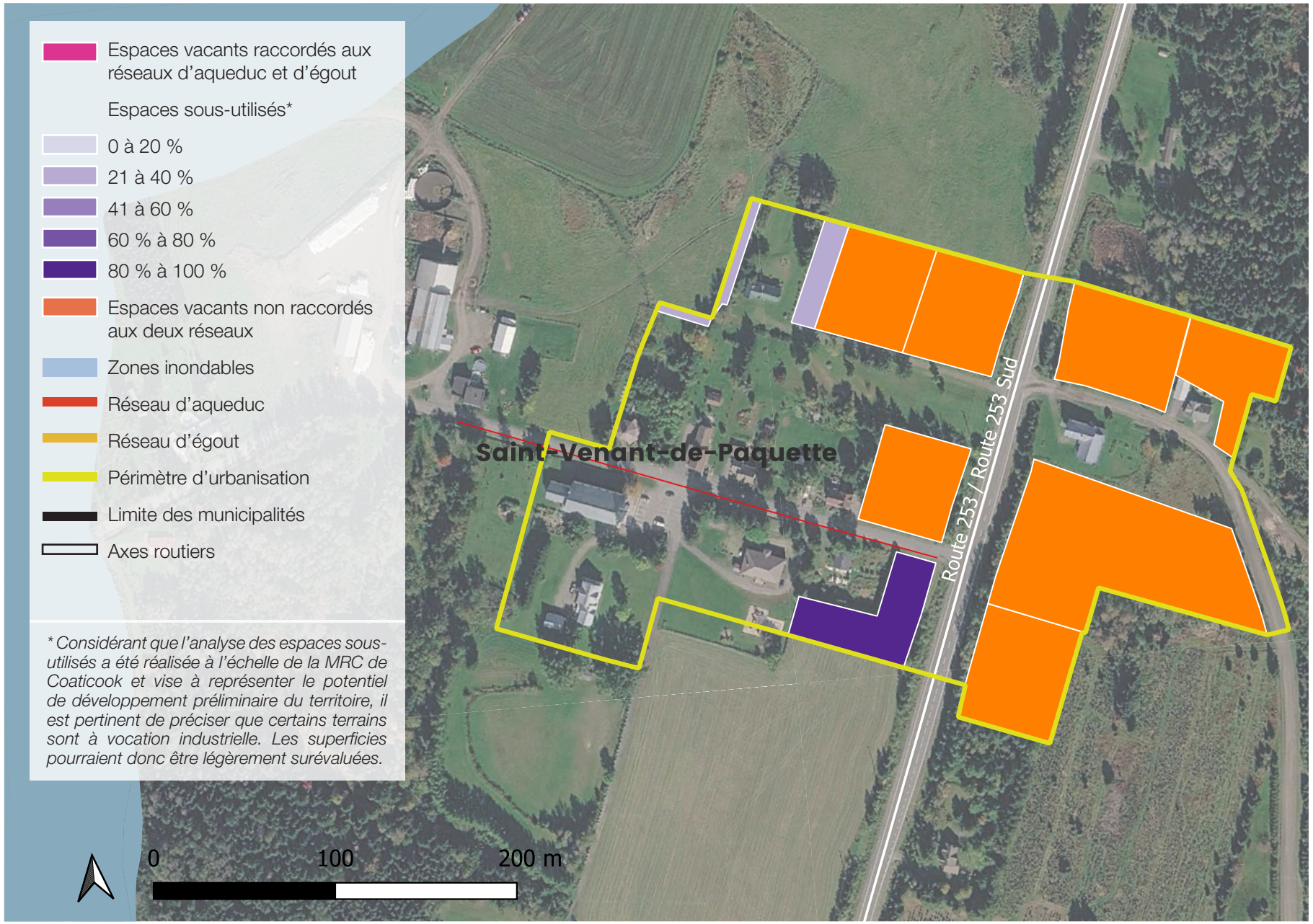
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Saint-Héménergilde



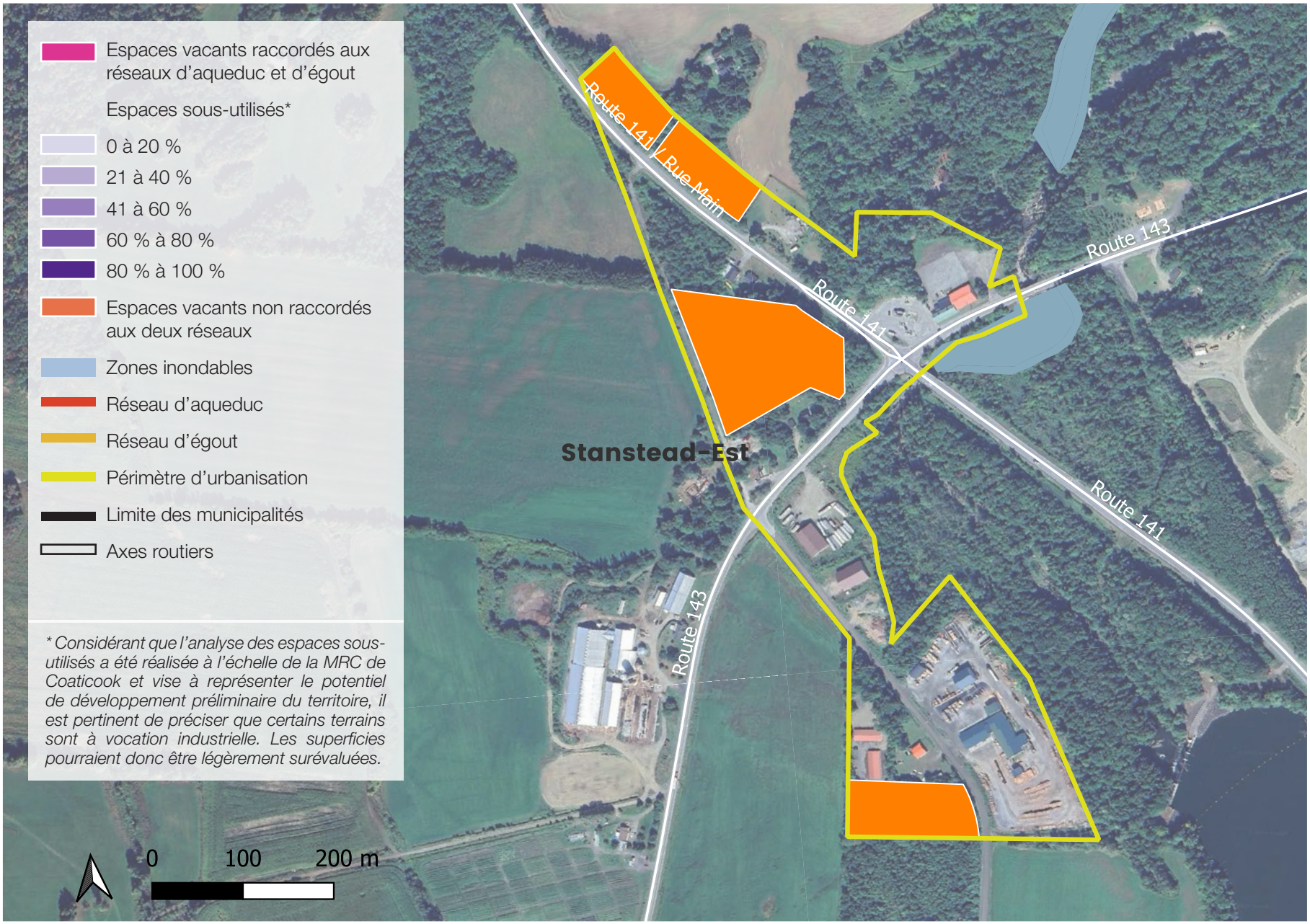
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Saint-Malo



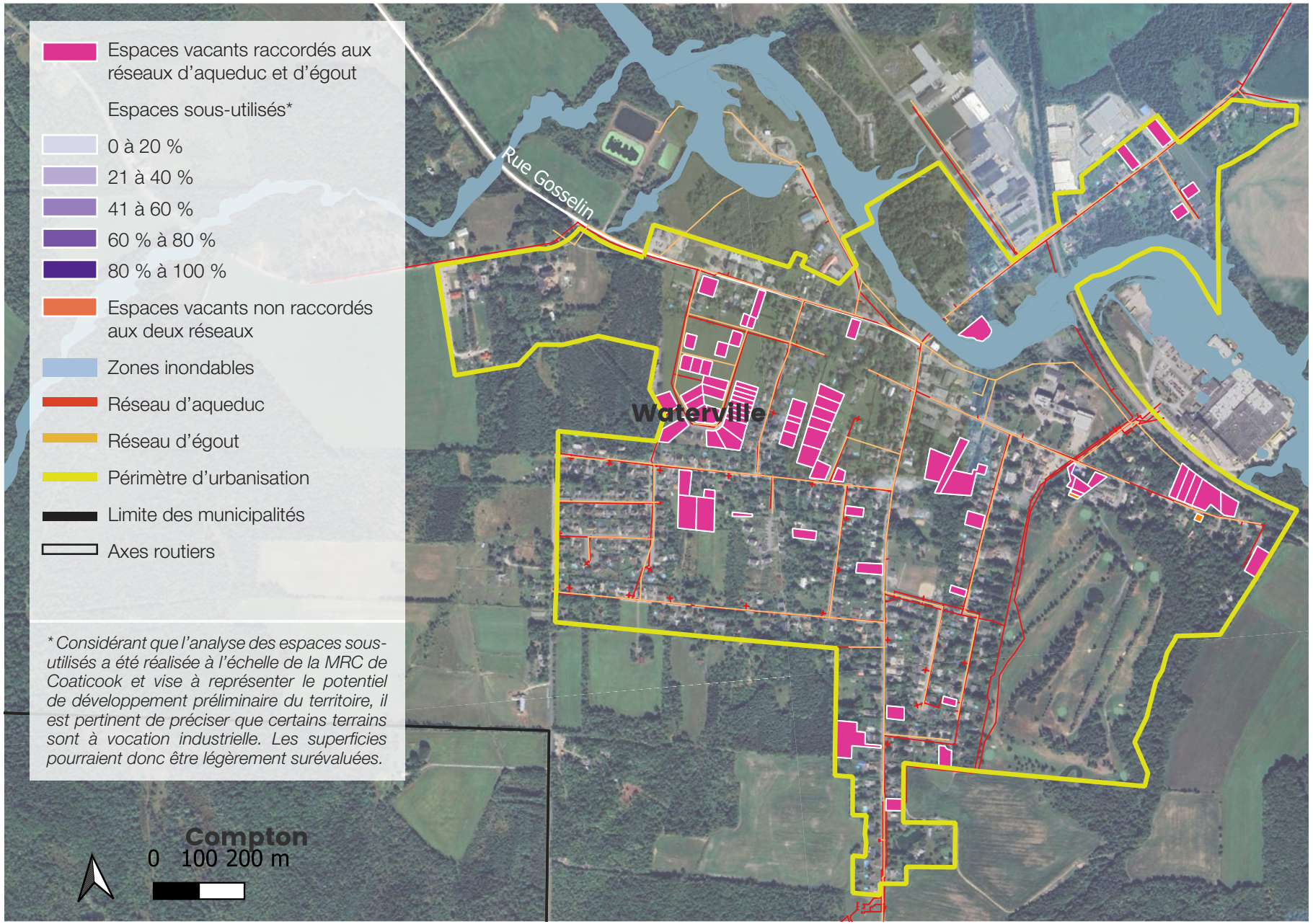
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Saint-Venant-de-Paquette



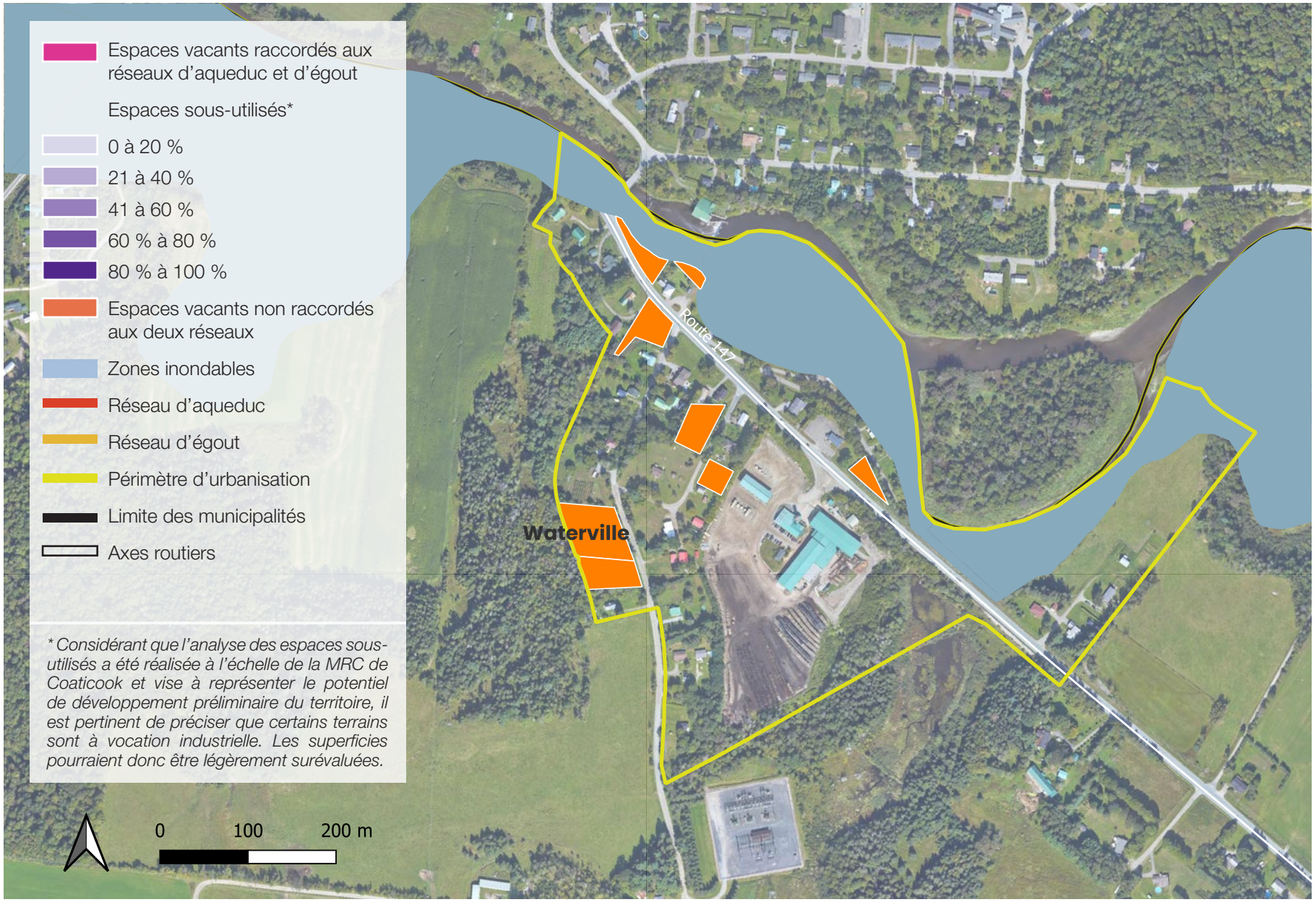
Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Stanstead-Est



Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Waterville



Espaces constructibles résidentiels - Municipalité de Waterville



ANNEXE 10 - FICHES SUR LE LOGEMENT DU RÉSEAU ESTRIEN EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Thème 1

La crise du logement est d'abord un enjeu d'abordabilité

Il est généralement reconnu qu'un logement est abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôts d'un ménage[1]. L'abordabilité du logement est la possibilité d'un ménage d'accéder à un logement de qualité qui répond à ses besoins prioritaires, et dont le coût ne compromet pas la capacité à subvenir à ses autres besoins de base.



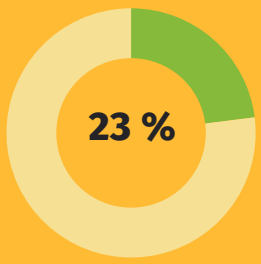
En Estrie :

L'offre en logements locatifs abordables est déficitaire

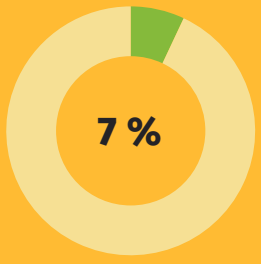
Le taux d'inoccupation variait entre **0,3 %** et **1,3 %** en 2023 dans les villes de 10 000 habitants et plus.

48,6% Écart du prix moyen des loyers entre 2021-2023[2].

De nombreux ménages locataires vivent dans un logement inabordable



19 797
ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenus aux frais de logement[3].



6 025
ménages locataires consacrent 50 % ou plus de leur revenu à ces frais[3].

Difficile d'accéder à la propriété

400 000 $
prix médian de vente d'une maison unifamiliale en 2024[4].

115 000 $
revenu minimal estimé pour que cette maison soit abordable.

72 %
des ménages ne gagnaient pas ce revenu lors du recensement 2021[3].

[1] SCHL (2018). *À propos du logement abordable au Canada.*
[2] RCLALQ (2023). *Crise du logement. On s'enfonce encore plus*
[3] Statistique Canada (2022). *Recensement de la population de 2021 - Région de l'Estrie.*
[4] JLR Solutions foncières (2025.) *Radar immobilier - Région administrative de l'Estrie.*

Une crise qui frappe plus durement certains groupe de la population[5]

Le logement est un déterminant majeur de la santé, à la fois reflet et générateur d'inégalités sociales. Les personnes les plus touchées sont :

- Les ménages à faibles ou modestes revenus (femmes monoparentales, jeunes, personnes étudiantes, personnes immigrantes,etc.);
- Les personnes aînées (31% des ménages en Estrie);
- Les personnes avec des besoins particuliers (santé mentale, toxicomanie, en situation de handicap, victime de violence, à risque ou en situation d'itinérance, etc.).

L'insécurité alimentaire en hausse en Estrie

Des logements trop chers diminuent les revenus disponibles pour d'autres besoins essentiels comme l'alimentation.

244 308

demandes d'aide alimentaire répondues en 2024[6].

49%

de hausse des demandes d'aide alimentaire depuis 2023[6].

Crise de l'abordabilité : multiplions les solutions

Pour assurer des logements abordables, il est essentiel de diversifier l'offre de logements, d'explorer des solutions innovantes et de renforcer l'offre en logements à but non lucratif, puisque seulement ce dernier protège des hausses de loyers démesurées.

Tout le monde, sans exception et sans discrimination, mérite un logement abordable.

[5] CIUSSS de l'Estrie-CHUS (2024). *Plan d'action régional de santé publique 2024-2026.* p.20
[6] Banques alimentaires du Québec (2024). *Bilan faim.*

POUR ALLER PLUS LOIN

Bâtir l'Estrie : le logement en 5 thèmes

- Le revenu viable en Estrie 2024 par l'institut de recherche et d'information socioéconomiques
- Une étude de l'Observatoire québécois des inégalités sur la crise du logement et l'insécurité alimentaire
- L'Abordabilité du logement : repères et référence, proposé par Vivre en Ville.
- Le balado À la croisée des toits qui porte sur la crise du logement au Québec.

Chantier Habitation MEMPHRÉMAGOG
Réseau estrien en développement social
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke
Québec



Thème 2

Le logement autrement : miser sur la durabilité et la diversité de l'offre

Face à la crise du logement, il est essentiel de revoir notre façon d'habiter le territoire. En misant sur la densification et sur la diversification de l'offre, il est possible de créer des milieux de vie plus accessibles, écologiques et inclusifs, tout en optimisant l'espace et en limitant les coûts d'entretien pour nos citoyens et nos villes.

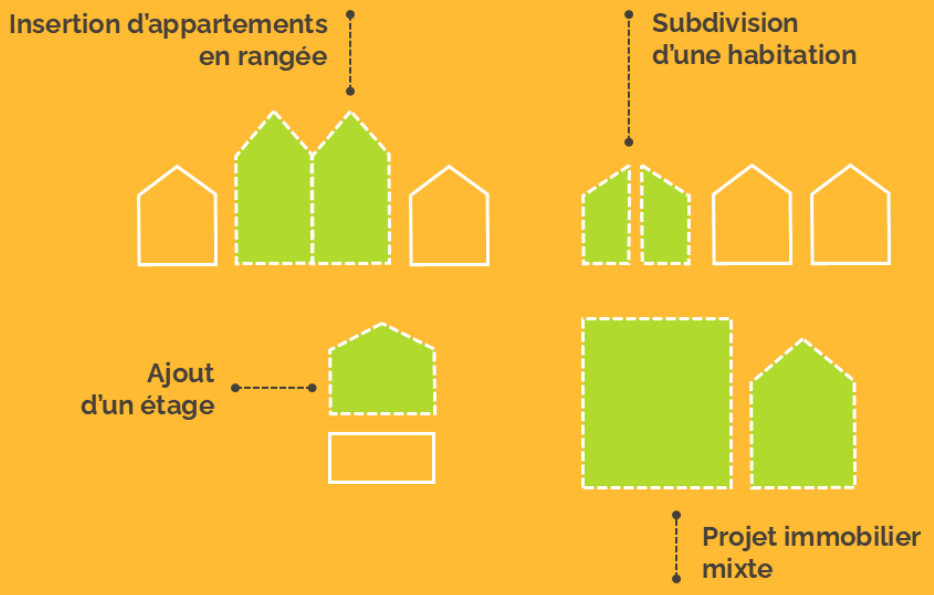


La densification, gagnante pour tout le monde

La densification consiste à construire plus de logements dans des secteurs déjà développés. Elle permet de mieux utiliser l'espace existant, de limiter l'étalement urbain et de répondre à la crise du logement. Pour les citoyens, c'est une façon d'améliorer l'accès à des logements abordables, de préserver les milieux naturels, de favoriser des quartiers plus vivants et mieux desservis ainsi que de réduire les déplacements en voiture. Densifier intelligemment, c'est bâtir des milieux de vie plus inclusifs, durables et adaptés aux besoins actuels.

Construire autrement

Pour y arriver, il faut adapter certaines règles de zonage et diversifier les types de constructions. Par exemple, l'INSPQ[1] suggère d'évaluer la possibilité d'autoriser les duplex et triplex dans des zones où ils sont actuellement interdits ou d'encourager différents types de logements accessoires sur l'ensemble du territoire. Ce type d'assouplissement des règles peut faciliter la construction de nouveaux logements, mieux répondre aux besoins variés de la population et s'intégrer harmonieusement aux quartiers existants.



[1] INSPQ (2022). *Planifier une offre résidentielle saine et accessible*



Maison Margot à Sherbrooke

Crédits photo : Les habitations L'Équerre

Favoriser la mixité résidentielle

Elle consiste à regrouper différents types de logements privés ou à but non lucratif dans un même quartier. Cette mixité, lorsqu'elle s'accompagne d'une diversité d'usages (commerces, services, espaces verts), soutient la vitalité économique locale et facilite les déplacements actifs. Elle contribue aussi à réduire l'empreinte environnementale en favorisant la densité, la compacité et la proximité des services.

Repenser la façon d'habiter nos territoires

La construction et l'entretien d'habitations consomment beaucoup de ressources et d'énergie. Miser sur des bâtiments plus compacts et écoénergétiques permet de réduire les émissions de CO_2 tout en assurant un cadre de vie plus résilient et durable et qui génère des économies à long terme[2].

Changer notre mentalité : Réduire la taille de nos maisons

Au Canada, les logements sont en moyenne de 2,6 pièces par personne, un record parmi les pays de l'OCDE[3]. Pourtant, une grande partie de ces espaces demeure sous-utilisée. Habiter plus petit, partager certains espaces ou repenser la façon dont nous vivons dans nos milieux, c'est une manière concrète de réduire notre empreinte environnementale, de diminuer les coûts de construction, de chauffage et d'entretien. **C'est aussi une occasion d'imaginer des communautés plus inclusives, solidaires et écologiques, où la qualité de vie compte davantage que la superficie.**

Innover pour habiter durablement : optimiser l'usage de l'eau

Des systèmes de récupération et de recyclage des eaux, permettent d'optimiser l'usage de l'eau et de réduire la pression sur les infrastructures municipales, de limiter le gaspillage de ressources naturelles et de diminuer l'énergie nécessaire au traitement de l'eau.

[2] C40 cities (2023). *C40 Clean construction accelerator. How cities are driving decarbonised and resilient buildings and infrastructure.*
[3] La Presse (2025). *Le Canada, champion des pièces vides.*

Bâtir l'Estrie : le logement en 5 thèmes

POUR PASSER À L'ACTION

- Tout savoir sur la densification, par Vivre en ville.
- Les outils urbanistiques de la densification : comment s'y retrouver, par Oui dans ma cour.
- Des quartiers mixtes, denses, compacts et connectés, proposé par la Direction de santé publique de la Montérégie.

Chantier Habitation MEMPHRÉMAGOG
Réseau estrien en développement social
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke
Québec

Thème 3

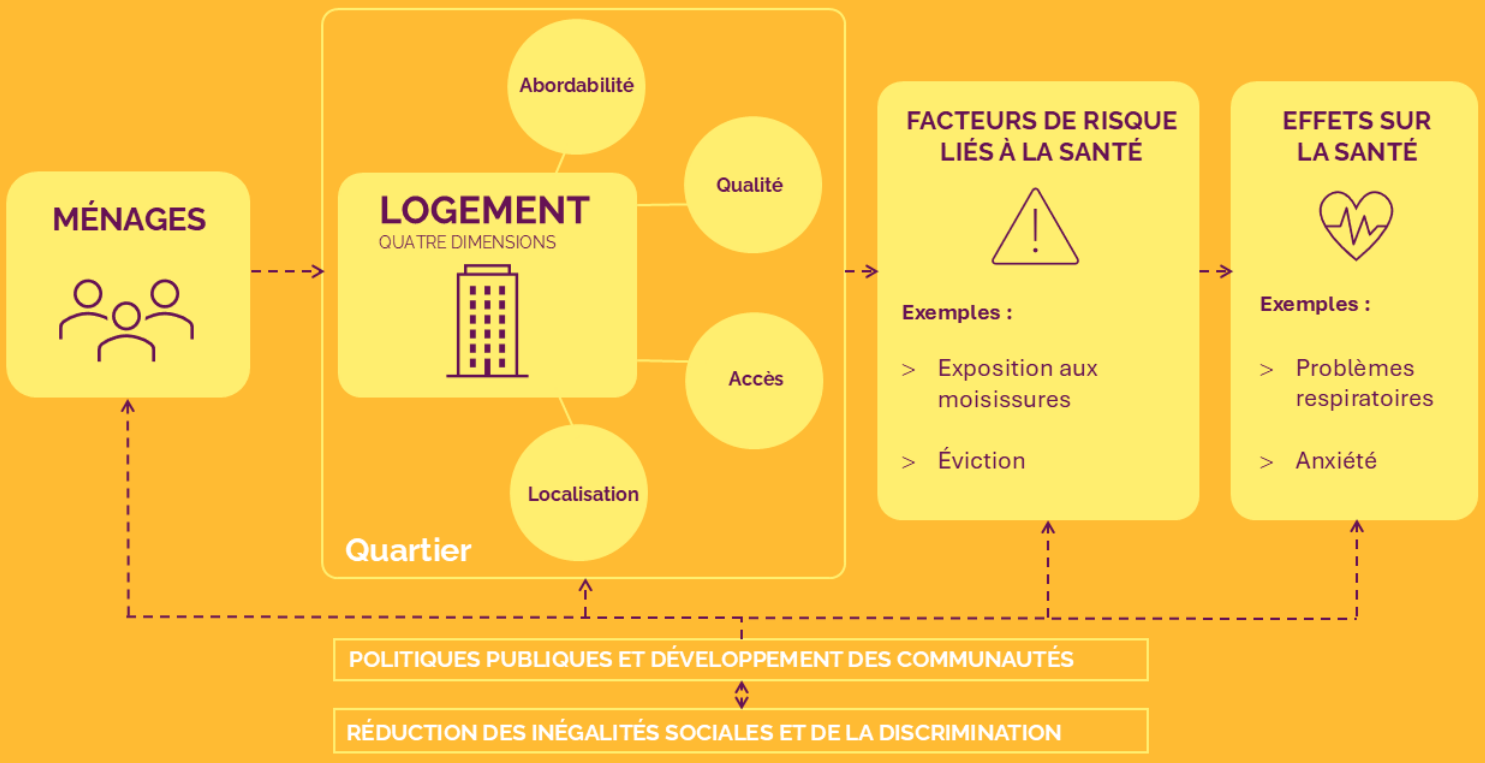
Le logement à but non lucratif comme moteur de santé et de cohésion sociale

Les conditions de logement influencent grandement la qualité de vie de ses occupants dont la santé et le bien-être physique et mental. En augmentant et en diversifiant l'offre en logement pour répondre aux besoins de la population, incluant ceux des ménages à faibles et modestes revenus, il est possible de réduire les inégalités sociales de santé dans nos communautés.



Un déterminant social de la santé

Un logement est favorable à la santé lorsqu'il est de **qualité** (salubre, sécuritaire, confortable), de **taille adéquate** pour le nombre d'occupants, à coût **abordable** (ne dépassant pas 30% du revenu du ménage) et **localisé près des services et des infrastructures**. Au niveau de la communauté, cela contribue également à augmenter le sentiment de sécurité et d'appartenance.



Source : Graphique adapté du cadre de la Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (2022).



Espace M - Ressources pour les mères monoparentales à Magog

Crédits photos : Radio-Canada / Réjean Blais

Des populations plus vulnérables aux mauvaises conditions de logement

Les populations défavorisées matériellement et socialement sont les plus susceptibles d'être mal logées et d'accéder difficilement à un logement de qualité, ce qui provoque des effets cumulatifs négatifs sur leur qualité de vie. Par exemple, les jeunes enfants, les personnes aînées, les personnes atteintes de maladies chroniques et celles dont le système immunitaire est fragilisé sont particulièrement sensibles aux enjeux de salubrité ou de qualité de l'air et aux chaleurs extrêmes[2].

Vivre dans un logement à but non lucratif, c'est bon pour la santé

En offrant une stabilité résidentielle, un logement adéquat et de qualité, **le logement à but non lucratif** favorise la réduction du stress et d'autres problèmes de santé mentale. Pour les personnes à faible et modeste revenu, l'accès à ce type de logement leur permet d'habiter dans une habitation qui correspond à leur capacité de payer et qui est sécuritaire.

Le logement à but non lucratif : un outil d'inclusion

- Il crée des milieux de vie dynamiques, adaptés aux besoins des personnes et permet une prise en charge du logement par et pour les individus et la communauté.
- Augmenter la quantité de logements sociaux et maintenir leur qualité contribue à faire du droit au logement une réalité dans notre société.

[2] INSPQ (2024). *Logement et santé : développement d'un cadre conceptuel.*

POUR PASSER À L'ACTION

Bâtir l'Estrie : le logement en 5 thèmes

- Planifier une offre résidentielle saine et accessible par l'institut national de santé publique du Québec.
- Collectivités en santé par Vivre en ville.
- Le logement, un levier pour améliorer la santé et le bien-être des femmes en Estrie par ConcertAction Femmes Estrie (CAFE) et le Centre de recherche sociale appliqué (CRSA).

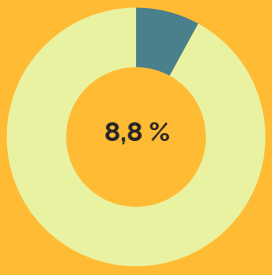
Chantier Habitation MEMPHRÉMAGOG
Réseau estrien en développement social
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke
Québec

Thème 4

Le logement à but non lucratif : un moteur de développement économique

Aussi appelé logement hors marché ou logement social et communautaire, il n'est pas géré pour faire du profit, mais pour répondre aux besoins de la communauté. Les loyers sont fixés pour couvrir les coûts (entretien et gestion), et non pour enrichir des propriétaires. Proposé par des organismes comme des coopératives, des organismes sans but lucratif (OSBL), des offices d'habitation (OH), ou des fiducies foncières communautaires (FFC), ce type de logement vise à offrir un accès stable et abordable, à l'abri des hausses du marché.





La part du logement à but non lucratif en Estrie

Le logement à but non lucratif en Estrie représente environ **8,8 %** des logements locatifs, alors qu'il faudrait plutôt viser **20 %** pour garantir un accès plus large à des logements à prix abordables, réduisant ainsi les inégalités sociales[1].

Les retombées sociales du logement à but non lucratif



Des logements à but non lucratif à Sherbrooke

Source : Les habitations L'Équerre

Amélioration de la qualité de vie : Les logements à but non lucratif contribuent à la santé globale des ménages en réduisant les hospitalisations, en facilitant l'accès aux services et en renforçant la sécurité résidentielle.

Stabilité résidentielle : En offrant un logement abordable et stable, les programmes qui subventionnent le logement à but non lucratif favorisent la mobilité socio-économique, préviennent l'itinérance et permettent une meilleure gestion des finances personnelles.

*Consultez l'**étude réalisée par l'AGRTQ** pour connaître l'ensemble des retombées sociales[2].*

[1] AGRTQ (2025). *Bâtir ensemble : 20% de logements communautaires et sociaux pour transformer le Québec*
[2] AGRTQ (2025). *Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec*



Des logements à but non lucratifs à Sherbrooke

Crédits photo : les habitations l'Équerre

Les retombées économiques du logement à but non lucratif

On estime que les économies **pour le gouvernement provincial et les municipalités** pourraient atteindre environ **354 millions de dollars**, grâce à l'effet préventif des logements à but non lucratifs financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) sur les enjeux sociaux.

Ceux-ci permettent de diminuer significativement les coûts associés à la santé, à l'itinérance, aux déménagements fréquents et à la précarité résidentielle.

Les programmes de la SHQ rapportent au moins **1,38 $ pour chaque dollar investi**, grâce aux économies réalisées par le gouvernement provincial et les municipalités. Ils se révèlent être un levier puissant et rentable pour optimiser les dépenses publiques tout en améliorant concrètement la qualité de vie des citoyens[3].

Le logement à but non lucratif : un réel investissement

Investir dans le logement à but non lucratif est une solution durable aux enjeux d'habitation et permet de :

- Stimuler l'économie locale grâce à la création d'emplois durables et en libérant des revenus pour les ménages, qui peuvent ainsi participer à dynamiser leur économie locale ;
- Améliorer la productivité en réduisant le stress lié au logement;
- Renforcer le tissu social de nos communautés en assurant la stabilité résidentielle.

[3]AGRTQ (2025). *Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec*

Bâtir l'Estrie : le logement en 5 thèmes

POUR ALLER PLUS LOIN

- Le logement social et communautaire : un investissement qui rapporte au Québec par l'Association des groupes de ressources techniques du Québec
- L'épisode 3 du balado Nos voix pour des toits sur le rôle des municipalités dans le développement du logement social et communautaire.

Chantier Habitation Memphrémagog
Réseau estrien en développement social
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke
Québec

Thème 5

Le droit au logement : un projet de société

L'Organisation des Nations Unies reconnaît l**e droit à un logement convenable comme essentiel à la dignité humaine**. Le droit à un logement convenable n'est pas simplement le droit d'avoir un toit au-dessus de la tête, c'est le droit de vivre en sécurité et dans la dignité dans un logement décent. Cela signifie de bénéficier de la sécurité d'occupation d'un logement, sans avoir peur d'être expulsé ou de perdre sa maison, vivre dans un endroit en accord avec sa culture, et avoir accès à des services, des écoles et des emplois appropriés.



Une responsabilité gouvernementale...

Le logement constitue la base de la stabilité, de la santé et de la participation sociale. À ce titre, les différents paliers de gouvernements ont la responsabilité de protéger ce droit et de répondre à ce besoin en mettant en place des mesures concrètes pour permettre à **toute la population d'accéder à un logement sain, adéquat et abordable.**

Leviers municipaux en matière d'habitation



Source : Graphique adapté de la Stratégie québécoise en habitation

...mais aussi un effort collectif

En tant que gouvernement de proximité, **les municipalités** sont souvent les premières à constater les besoins en logement dans leur communauté. Elles jouent un rôle important pour favoriser l'accès à des logements abordables et encourager la mixité. Pour y parvenir, elles disposent de plusieurs leviers concrets. Ces actions doivent être mise en place **avec l'aide des autres paliers de gouvernements et avec tous les acteurs du logement**.

Offrir des solutions plus complètes pour les ménages à faibles revenus

En sortant de la logique du profit et en étant soutenu par des fonds publics, **le logement à but non lucratif est l'un des seuls modèles qui visent à offrir, à long terme, des logements à la fois abordables et adaptés aux besoins des ménages**. Contrairement au logement privé, qui dépend des forces du marché, le logement à but non lucratif reste abordable pour plusieurs générations et est **une solution structurante**[2].

En réduisant durablement le poids financier du logement dans le budget des ménages, il libère des ressources pour d'autres besoins essentiels et contribue ainsi à dynamiser l'ensemble de la communauté.



Viser 20% de logements locatifs à but non lucratif

De nombreuses études démontrent que lorsque 20 % de la population peut avoir accès à un logement à but non lucratif un effet se fait sentir sur l'abordabilité du marché privé. Un objectif de 20% de logements locatifs à but non lucratif permet de garantir un accès équitable au logement et une abordabilité à long terme pour les ménages.



Que léguerons-nous aux générations futures ?

Agir maintenant, c'est faire le choix d'un avenir où les jeunes, les familles et les aînés peuvent vivre dans des logements sains, adéquats et abordables. Investir dans le logement à but non lucratif, c'est :

- Assurer la durabilité et l'équité des logements
- Protéger la santé et le bien-être de la population
- Réduire les coûts sociaux à long terme
- Stimuler l'économique locale et québécoise
- Créer des milieux de vie plus dynamiques et interconnectés

Ensemble, construisons un héritage solide, où chaque génération peut grandir, vieillir et s'épanouir dans un logement décent et accessible.

[2] FRAPRU (2024). *Mettre les bouchées doubles : Faire progresser la part du logement social au Québec*

POUR PASSER À L'ACTION



Bâtir l'Estrie : le logement en 5 thèmes

- La Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants, de la MRC de Brome-Missisquoi.
- Le Laboratoire pour l'abordabilité du bâti, par l'UTILE, l'Arpent et Vivre en Ville.
- Faire progresser la part du logement social au Québec, par le FRAPRU
- Portes ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation, par Vivre en Ville.



Chantier Habitation MEMPHRÉMAGOG
Réseau estrien en développement social
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke
Québec

Glossaire

Abordabilité du logement : Il est généralement reconnu qu'un logement est abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôts d'un ménage. L'abordabilité du logement est la possibilité d'un ménage d'accéder à un logement de qualité qui répond à ses besoins prioritaires, et dont le coût ne compromet pas la capacité à subvenir à ses autres besoins de base (SCHL, 2018).

Besoins impérieux en matière de logement : on dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt (SCHL, 2024).

Le continuum de l'offre en logement : Le continuum de l'offre en logements est une manière de démontrer que le parc résidentiel doit être varié afin de satisfaire les besoins des différents types d'occupants. Il expose les différents modes d'occupation qui devraient être généralement présents et accessibles dans une municipalité et permet de visualiser le concept d'abordabilité (INSPQ, 2022).

Densification : La densification est un mode de croissance de la ville. En opposition à l'étalement urbain, la densification consiste à accroître le nombre de logements ou d'habitants au sein d'un milieu déjà urbanisé, permettant ainsi d'éviter la perte de terres agricoles et d'espaces naturels ainsi que le prolongement coûteux des infrastructures urbaines (Vivre en Ville, 2020).

Durabilité de l'habitat : Réfère à un milieu bâti dont les habitations qui le composent contribuent au développement de collectivités viables. Au-delà du caractère écologique des bâtiments, la notion d'habitat durable fait référence à un cadre de vie confortable et attrayant qui soutient des modes de vie eux-mêmes durables. L'habitat durable est composé d'habitations qui répondent aux besoins de l'ensemble de la population, et présente idéalement une mixité socioéconomique et générationnelle, ainsi qu'une diversité de types d'habitations (Vivre en Ville, 2017).

État des logements : Il s'agit d'un indicateur de la qualité du logement et fait référence aux besoins de réparation de ce dernier. Les logements nécessitant des « réparations majeures » sont les logements où la plomberie et l'électricité sont défectueuses et où les structures aux murs, au sol et au plafond nécessitent des réparations importantes (Statistique Canada, 2021).

Fiducie foncière communautaire (FFC) : Une organisation à but non lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments pour les rendre accessibles à des ménages à revenus faibles et modestes. Son principe de base est que l'utilisation du sol doit être faite pour répondre aux besoins des habitants et non comme un bien spéculatif (TIESS, 2025).

Itinérance : La situation d'une personne [...] sans domicile fixe et n'ayant pas la possibilité, les moyens, ni la capacité d'en obtenir un immédiatement. Plus précisément, les épisodes d'itinérance peuvent comprendre le temps passé dans les endroits suivants :

- Les lieux extérieurs ou les endroits non conçus pour l'habitation humaine (p. ex., les parcs);
- Les refuges d'urgence;
- Chez quelqu'un de façon temporaire sans garantie de résidence continue (d'un sofa à l'autre);
- Les locations à court terme sans garantie d'occupation.

(Gouvernement du Canada, 2025).

Logement à but non lucratif : Aussi appelé logement hors marché ou logement social et communautaire, il n'est pas géré pour faire du profit, mais pour répondre aux besoins de la communauté. Les loyers sont fixés pour couvrir les coûts (entretien et gestion), et non pour enrichir des propriétaires. Proposé par des organismes comme des coopératives, des organismes sans but lucratif (OSBL), des offices d'habitation (OH), ou des fiducies foncières communautaires (FFC), ce type de logement vise à offrir un accès stable et abordable, à l'abri des hausses du marché .

Ménage : Personne seule ou ensemble de personnes vivant sous un même toit (apparentées ou non) (Statistique Canada, 2012).

Offre en logement diversifiée : Répond aux différents besoins des ménages en matière de grandeur, d'accessibilité universelle et de forme du logement, que ce soit du logement privé ou social, une copropriété, une minimaison, une coopérative d'habitation ou tout autre type d'habitation (CISSS Montérégie-Ouest, 2023).

Prix médian : La médiane est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas du prix de vente des maisons, le prix médian indique que la moitié des transactions ont été conclues à un prix inférieur et l'autre moitié, à un prix supérieur (APCIQ, 2024).

Taux d'inoccupation : Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des logements locatifs est calculé en divisant le nombre de logements vacants au moment de l'Enquête sur les logements locatifs par le nombre total de logements locatifs dans les centres urbains de plus de 10 000 habitants (SCHL, 2023).

Bâtir l'Estrie : le logement en 5 thèmes

Chantier Habitation MEMPHRÉMAGOG
Réseau estrien en développement social
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux de l'Estrie – Centre hospitalier universitaire de Sherbrooke
Québec

RaysideLabossière
architecture
et urbanisme