

Synthèse de l'étude sur les besoins
dans les municipalités rurales

ÉTUDE SUR L'HABITATION ET LE LOGEMENT SOCIAL DE LA MRC DU GRANIT



Janvier 2015

Observatoire estrien du développement des communautés

CRÉDITS

Recherche, consultations et rédaction

- Catherine Larouche, Jean-François Vachon et Christyne Lavoie
Observatoire estrien du développement des communautés
- Avec la participation de Jean-François Allaire, Paul Morin et Dominique Morin,
Observatoire estrien du développement des communautés et l'École de travail social de
l'Université de Sherbrooke
- Avec la contribution importante de Cécile Richard, chargée de projet à la CDC du Granit, ainsi que
des membres du Comité habitation et logement social (CHLS) du Granit, composé des organisations
suivantes :
 - CDC du Granit, Monique Phérvong-Lenoir, directrice générale
 - CSSS du Granit, Janot Gosselin et Mario Lefebvre, organisateurs communautaires
 - Intro-Travail et Carrefour Jeunesse Emploi, Alexandra Fontaine, intervenante pour le programme
Jeunes en action
 - Centre des femmes, Emmanuelle Durocher, coordonnatrice
 - MRC du Granit, Marlène Bachand, agente de développement rural
 - Municipalité de Stornoway, Léo Boulanger, président du comité de développement
 - Municipalité de Piopolis, Marc Beaulé, conseiller municipal
 - Municipalité de Saint-Ludger, Diane Roy, citoyenne et ancienne mairesse
 - Municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn, Aline Maheux, conseillère municipale

Recherche et rédaction des études de cas

- Philippe Grenier et Guillaume Brien, Groupe de ressources techniques Entraide Habitat Estrie

Révision linguistique et mise en page

- Marie St-Jean, www.pourtoutdire.ca



SIGLES ET ACRONYMES

- AIS – Agence immobilière sociale
- CDC – Corporation de développement communautaire
- CDR – Coopérative de développement régional
- CLD – Centre local de développement
- CPTAQ – Commission de protection du territoire agricole du Québec
- CS – Centre de services
- CSSS – Centre de santé et de services sociaux
- FADOQ – Fédération de l'Âge d'Or du Québec
- ENM – Enquête nationale auprès des ménages
- HLM – Habitation à loyer modique
- MAMROT – Ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire
- MRC – Municipalité régionale de comté
- OEDC – Observatoire estrien du développement des communautés
- OH – Office d'habitation
- OSBL – Organisme sans but lucratif
- PRBI – Plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux
- PSL – Programme supplément au loyer
- RPA – Résidence pour aînés
- RQRA – Regroupement québécois des résidences pour aînés
- SADC – Société d'aide au développement de la collectivité
- SCHL – Société canadienne d'hypothèques et de logement
- SED – Service d'entretien domestique du Granit
- SHQ – Société d'habitation du Québec
- UPA – Union des producteurs agricoles

Sommaire

| | |
|---|------------|
| CRÉDITS | III |
| SIGLES ET ACRONYMES | IV |
| MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE..... | 1 |
| QUELQUES DÉFINITIONS CONCERNANT LE LOGEMENT | 3 |
| MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DES BESOINS | 5 |
| LES QUATRE SECTEURS NATURELS DE LA MRC DU GRANIT..... | 7 |
| PORTRAITS STATISTIQUES – SECTEURS DE LA MRC DU GRANIT..... | 9 |
| Le secteur de la rivière Chaudière | 9 |
| Le secteur du parc de Frontenac | 11 |
| Le secteur du lac Mégantic..... | 14 |
| Le secteur des monts Mégantic et Gosford | 16 |
| Consultation auprès des propriétaires de multilogements..... | 18 |
| Consultation auprès des offices d'habitation..... | 23 |
| Consultation auprès des gestionnaires de résidences pour aînés (RPA)..... | 28 |
| Résultats des consultations citoyennes..... | 29 |
| Recommandations pour l'ensemble de la MRC du Granit..... | 37 |
| ANNEXE 1 : ÉTUDES DE CAS | 42 |
| Agence immobilière sociale de Trois-Rivières..... | 43 |
| Préposé à l'entretien et aux réparations..... | 45 |
| L'Horizon, coopérative d'habitation de Saint-Prime | 47 |
| Coopérative de solidarité la Brunante | 49 |
| Coopérative de solidarité la Corvée | 50 |
| Les coopératives de propriétaires | 52 |
| Coopérative de solidarité de Lac-Édouard..... | 54 |
| Incitatifs au développement | 56 |
| Fédération des coopérative d'habitation de l'Estrie et Entraide Habitat Estrie..... | 58 |

MISE EN CONTEXTE DE L'ÉTUDE

En mai 2013, à la suite d'une initiative du Centre des femmes de la MRC du Granit qui avait révélé certains besoins relatifs au logement, la Corporation de développement communautaire du Granit (CDC), le Centre de santé et de services sociaux du Granit (CSSS) et le Centre des femmes de la MRC du Granit se sont réunis pour réfléchir à la situation du logement social et de l'habitation locative sur le territoire de la MRC.

Rapidement, l'idée est née de constituer un comité multisectoriel dont la mission serait de réaliser un portrait des besoins en habitation et en logement social dans la MRC du Granit. Cette idée a été soumise à la Table des Partenaires du Granit en développement des communautés et a recueilli l'assentiment de tous. La réalisation de l'étude sur l'habitation et le logement social a par la suite été confiée à l'Observatoire estrien du développement des communautés (OEDC).

En raison des événements du 6 juillet 2013, un premier volet de l'étude portant uniquement sur la situation à Lac-Mégantic a été rapidement réalisé et rendu public à l'hiver 2014. Ce document présente les résultats du second volet de l'étude des besoins en habitation et en logement social de la MRC du Granit, qui se concentre sur les municipalités rurales. Pour réaliser l'étude, des consultations de citoyens et d'acteurs impliqués dans le domaine du logement ou de l'hébergement ont été menées dans chacune des 19 municipalités rurales de la MRC du Granit.

Les organisations et institutions suivantes ont fait partie du comité porteur de ce deuxième volet de l'étude :

- La CDC du Granit, porteur du projet
- Le CSSS du Granit
- Le Centre des femmes de la MRC du Granit
- Intro-Travail et Carrefour Jeunesse Emploi
- La MRC du Granit
- La Municipalité de Stornoway
- La Municipalité de Saint-Ludger
- La Municipalité de Saint-Augustin-de-Woburn
- La Municipalité de Piopolis

Les pages qui suivent présentent une synthèse des résultats des études des besoins menées dans chacune des municipalités, ainsi que les résultats de consultations menées auprès de propriétaires de multilogements, des offices d'habitation et des gestionnaires de résidences pour aînés.

QUELQUES DÉFINITIONS CONCERNANT LE LOGEMENT

Logement social

Désigne tous les types de logements sans but lucratif subventionnés – y compris les coopératives d'habitation sans but lucratif, les logements privés sans but lucratif, les logements municipaux sans but lucratif (HLM) – et les logements publics.

Logement communautaire

Logement propriété d'une coopérative ou d'un organisme sans but lucratif.

Logement abordable

Un logement peut être qualifié d'abordable si le ménage qui y habite y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt¹.

Rôle du logement sur la santé et l'inclusion sociale

Le droit au logement est reconnu internationalement par l'article 25.1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme qui stipule que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux, ainsi que pour les services sociaux nécessaires (...) »². Au Québec, l'apport du logement à la santé est reconnu depuis 1992 par la Politique québécoise de santé et de bien-être :

LA VIE DANS UN LOGEMENT DÉTÉRIORÉ, MAL CHAUFFÉ, MAL AÉRÉ AFFECTE PARTICULIÈREMENT LA SANTÉ DES ENFANTS ET DES PERSONNES AÎNÉES. LES MALADIES INFECTIEUSES, LES GRIPPES, LES RHUMES, LES OTITES Y SONT PLUS FRÉQUENTS. ON REMARQUE ÉGALEMENT QUE LES TENSIONS, LES SOURCES DE CONFLIT ET LE NIVEAU DE STRESS AUGMENTENT DANS LES FAMILLES LORSQUE CELLES-CI VIVENT DANS DES APPARTEMENTS TROP PETITS, MAL INSONORISÉS. DE PLUS, LE COÛT DU LOGEMENT APPARAÎT CAPITAL POUR L'ORGANISATION FAMILIALE³.

PSL : Programme supplément au loyer

Programme gouvernemental qui aide les ménages à faible revenu à se loger adéquatement. Pour y être admissibles, les revenus totaux des ménages doivent être égaux ou inférieurs aux plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux (PRBI) et occuper un logement désigné aux termes de ce programme, lequel peut être situé dans une coopérative, dans un organisme sans but lucratif (OSBL) d'habitation, dans un logement propriété d'un office d'habitation (OH) ou même, dans certains cas, dans un logement de propriété privée. Ces ménages paient une portion fixe de leur revenu pour leur loyer. Le programme offre une subvention qui comble la différence entre ce que le ménage paie et le loyer reconnu.

¹ http://cmhc.beyond2020.com/HiCODefinitions_FR.html

² Déclaration universelle des droits de l'homme, Paris 1948, art. 25

³ Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) (1992), La politique de la santé et du bien-être, p. 159

Soutien communautaire au logement

C'est un ensemble d'interventions reliées au logement et destinées aux résidents dans le but de leur assurer des conditions accrues de pouvoir sur leur vie et leur habitat. Le soutien communautaire est indissociable des milieux de vie des locataires, soit des ensembles de logements sociaux ou communautaires.

Logement privé occupé par des résidents habituels

Logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes.

Offices d'habitation (OH)

Les OH sont des entreprises publiques à vocation sociale et économique, sans but lucratif, et mandatés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour gérer les Habitations à loyer modique (HLM).

Centre de services (CS)

Créés en 2009, les CS sont « des organismes locaux qui offrent des services à d'autres organismes locaux sur un territoire donné [...] » et qui permettent « de réunir les forces du milieu afin de réaliser les tâches qui font appel à une expertise pointue dans un contexte où bon nombre des organismes ne disposent pas des ressources nécessaires pour réaliser ces tâches ou pour absorber les éventuelles surcharges de travail occasionnées par des travaux majeurs »⁴.

⁴ Société d'habitation du Québec (SHQ) (2008). La mise en place des centres de services en habitation sociale et communautaire, Québec

MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE DES BESOINS

Dans un premier temps, les portraits statistiques des 19 municipalités rurales du Granit ont été réalisés. Ces derniers présentent différentes données de Statistique Canada sur le profil démographique de la population, ainsi que des informations sur le logement dans les différentes municipalités.

Par la suite, 19 soirées de consultations ont été organisées, auxquelles un total de 186 personnes ont participé. Dans le cadre de ces groupes de discussion, des questions ouvertes sur les problématiques et les besoins liés à l'habitation étaient lancées au groupe, de façon à ne pas restreindre la variété des réponses données par les participants. Cinq consultations auprès de 24 locataires d'HLM ont également été menées dans les OH de Lac-Drolet, Woburn, Frontenac, Saint-Sébastien et Lambton. Les participants étaient invités à s'exprimer sur les avantages et inconvénients des HLM, sur leurs besoins spécifiques et sur leurs besoins face aux services de soutien à domicile.

Les propriétaires de multilogements et les gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM pour aînés ont été consultés par le biais d'entrevues téléphoniques. Une partie de ces entrevues a été faite sous forme de sondage avec questions fermées et une autre, sur les défis de gestion, a été menée à l'aide de questions ouvertes afin de pouvoir collecter des réponses diverses. Au total, 35 propriétaires de multilogements et 11 gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM ont participé à l'étude.

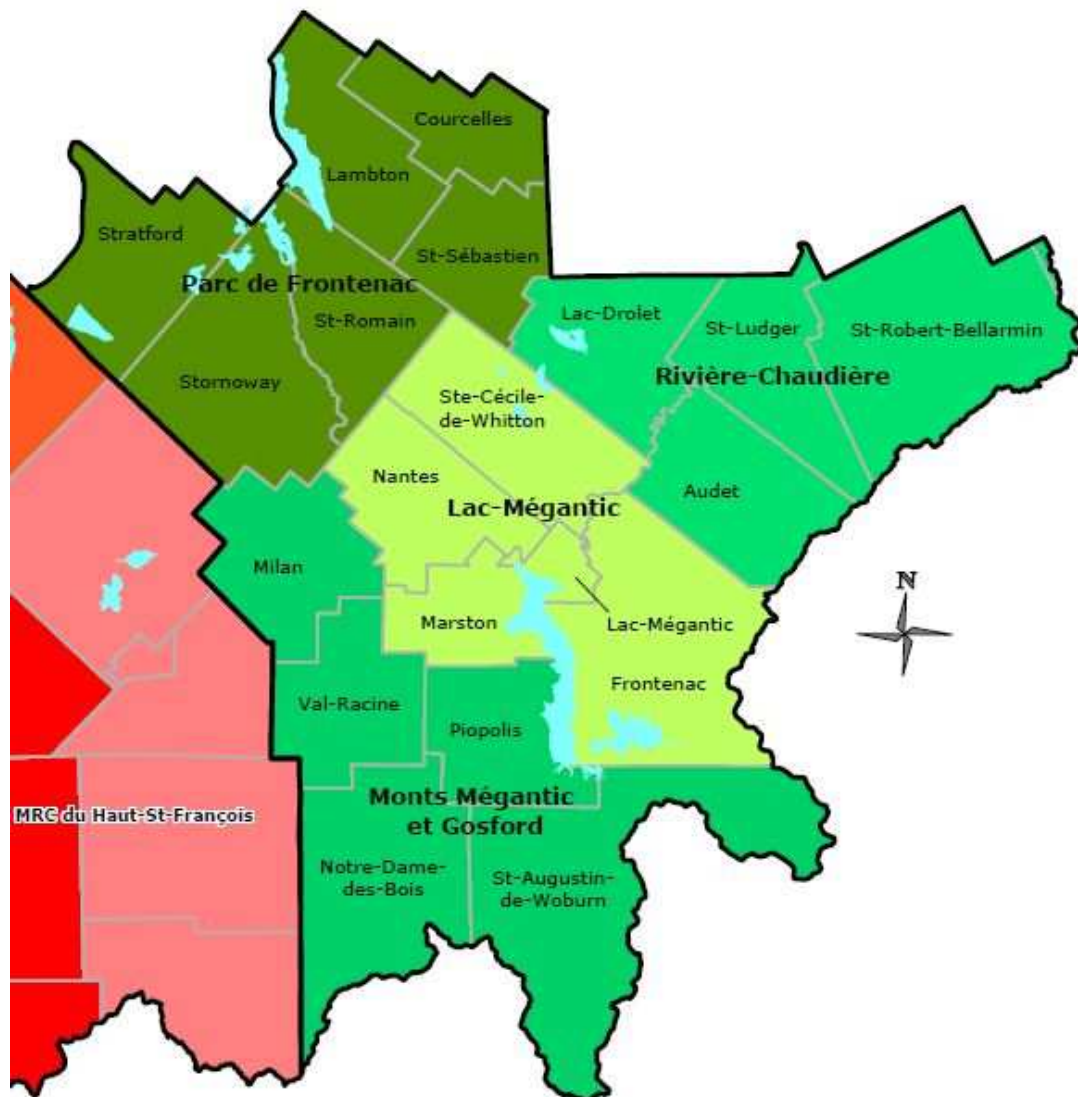
Tableau 1. Répartition des participants aux consultations par secteur

| | Rivière Chaudière | Parc de Frontenac | Lac Mégantic | Monts Mégantic et Gosford | Total |
|---|----------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|------------|
| Citoyens et directeurs de municipalités | 34 | 78 | 25 | 49 | 186 |
| Propriétaires de multilogements | 9 | 16 | 7 | 3 | 35 |
| Gestionnaires de résidences pour aînés ou d'HLM | 3 | 6 | 1 | 1 | 11 |
| Locataires d'HLM | 5 | 11 | 4 | 4 | 24 |
| Total | 51 | 111 | 37 | 57 | 256 |

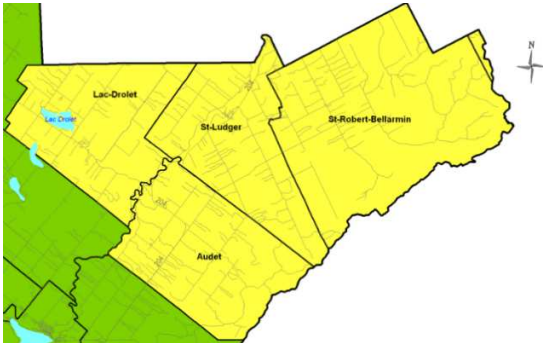
LES QUATRE SECTEURS NATURELS DE LA MRC DU GRANIT

La MRC du Granit est située à l'est de l'Estrie, bordée par la frontière américaine au sud et à l'est, et au nord par la région administrative Chaudière-Appalaches. À des fins administratives, la MRC se divise en quatre secteurs naturels : parc de Frontenac, monts Mégantic et Gosford, lac Mégantic et rivière Chaudière.

Figure 1. Carte des secteurs naturels de la MRC du Granit



PORTRAITS STATISTIQUES – SECTEURS DE LA MRC DU GRANIT



Les pages qui suivent présentent une synthèse des portraits statistiques qui ont été réalisés pour chacune des municipalités. Ces données sont présentées par secteur de la MRC. En raison de la variabilité du nombre de répondants aux sondages et de l'absence de certaines données dans les municipalités, celles-ci doivent être interprétées avec prudence et selon la réalité de chaque milieu.

Le secteur de la rivière Chaudière

Situé à l'extrême est de la MRC et de l'Estrie, ce secteur traversé par la rivière Chaudière regroupe quatre municipalités limitrophes à la Beauce.

Portrait statistique de la population

Trois municipalités sur quatre de ce secteur de la MRC du Granit ont connu une croissance de leur population entre 2006 et 2011. Seule la population de Lac-Drolet a connu une diminution pendant cette période. Les municipalités de Saint-Robert-Bellarmin et Audet présentent une population plutôt jeune avec une forte proportion de familles avec enfants. Seul l'âge moyen de la population de Lac-Drolet est plus élevé que celui de la MRC du Granit, qui se situe à 47,1 ans. Lac-Drolet est aussi la municipalité du secteur où le revenu médian des ménages est le plus bas.

Ménage : personne ou groupe de personnes occupant un même logement et dont c'est le logement principal. Il peut se composer d'une famille, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule.

Revenu médian : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

Tableau 2. Statistiques sur la population du secteur de la rivière Chaudière

| | Lac-Drolet | St-Ludger | Audet | St-Robert-Bellarmin |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Population 2011 | 1 071 | 1 255 | 724 | 676 |
| Variation de population entre 2006 et 2011 | -6,7 % | +4,8 % | +9,4 % | +4,8 % |
| Âge médian 2011 | 49,3 ans | 46,3 ans | 42,0 ans | 42,2 ans |
| Nombre de ménages et de familles avec enfants | 475 dont 120 familles | 470 dont 190 familles | 290 dont 115 familles | 245 dont 130 familles |
| Revenu médian des ménages | 36 465 \$ | 46 790 \$ | 44 456 \$ | 38 671 \$ |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Portrait statistique de l'habitation

Dans le secteur de la rivière Chaudière, on compte un total de 1 757 logements privés, dont 273 résidences secondaires ou logements vacants. La proportion de ménages propriétaires est fortement majoritaire dans toutes les municipalités et est particulièrement élevée dans la municipalité d'Audet. Se loger est abordable pour les résidents du secteur de la rivière Chaudière, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Selon les données de Statistique Canada, les dépenses liées à l'habitation sont particulièrement basses pour les propriétaires de Saint-Robert-Bellarmin et les quelques locataires d'Audet.

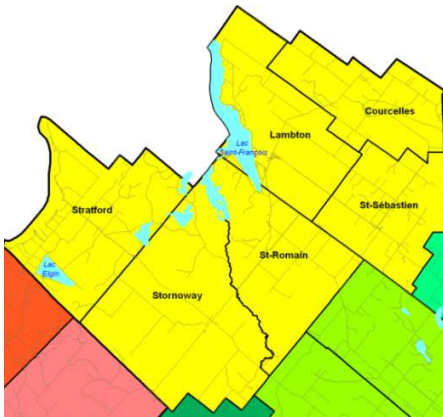
Il y a cependant 160 ménages de ce secteur qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut aux dépenses liées à l'habitation. Selon le Tableau de bord des communautés de l'Estrie⁵, 21,4 % des locataires du secteur de la rivière Chaudière et 13 % des ménages propriétaires allouent plus de 30 % de leur revenu à l'habitation en 2011.

Tableau 3. Statistiques sur l'habitation dans le secteur de la rivière Chaudière

| | Lac-Drolet | St-Ludger | Audet | St-Robert-Bellarmin |
|---|------------|-----------|--------|---------------------|
| Nombre de logements privés | 618 | 565 | 321 | 253 |
| Résidences secondaires ou logements vacants | 144 | 95 | 27 | 7 |
| Taux de ménages propriétaires | 83 % | 84 % | 96 % | 88 % |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des propriétaires | 442 \$ | 487 \$ | 550 \$ | 275 \$ |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des locataires | 349 \$ | 271 \$ | 151 \$ | – |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

⁵ Site de l'OEDC : <http://www.oedc.qc.ca/tableau-de-bord/11>



Le secteur du parc de Frontenac

Le secteur du parc de Frontenac compte six municipalités. Les écoles primaires de deux d'entre elles font aussi partie d'un autre territoire de commission scolaire, soit celui des Appalaches pour l'école de Stratford et de Beauce-Etchemin pour l'école de Courcelles.

Portrait de la population

Quatre des six municipalités du secteur du parc de Frontenac ont connu une diminution de leur population entre 2006 et 2011. Cependant, les municipalités de Saint-Romain et de Courcelles ont connu une hausse de population relativement importante. L'âge médian de la population de quatre municipalités de ce secteur est plus élevé que celui de la MRC du Granit, qui se situe à 47,1 ans. Seules les municipalités de Stornoway et Saint-Romain ont un âge médian légèrement en

Ménage : personne ou groupe de personnes occupant un même logement et dont c'est le logement principal. Il peut se composer d'une famille, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule.

Revenu médian : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

Tableau 4. Statistiques sur la population du secteur du parc de Frontenac

| | Stratford | Stornoway | St-Romain | St-Sébastien | Courcelles | Lambton |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Population 2011 | 1 062 | 559 | 707 | 697 | 1 004 | 1 584 |
| Variation de population entre 2006 et 2011 | -2,2 % | -4,3 % | +12,6 % | -7,3 % | +8,2 % | -2,4 % |
| Âge médian 2011 | 55,3 | 45,6 | 45,9 | 48,2 | 48,9 | 48,7 |
| Nombre de ménages et de familles avec enfants | 480 dont 120 familles | 220 dont 85 familles | 300 dont 110 familles | 295 dont 105 familles | 440 dont 150 familles | 665 dont 235 familles |
| Revenu médian des ménages | 51 204 \$ | 39 621 \$ | 39 112 \$ | 43 035 \$ | 48 387 \$ | 45 947 \$ |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Portrait de l'habitation

Dans le secteur du parc de Frontenac, on compte un total de 3 399 logements privés, dont 1 214 résidences secondaires ou logements vacants. Les municipalités de Stratford et de Lambton comptent la majorité des résidences secondaires sur le territoire. La proportion de ménages propriétaires est majoritaire dans toutes les municipalités, mais elle est un peu moins élevée à Stornoway. Se loger est relativement abordable dans l'ensemble des municipalités du secteur et Courcelles est la municipalité où les dépenses liées à l'habitation pour les propriétaires sont les plus faibles.

Tableau 5. Statistiques sur l'habitation dans le secteur du parc de Frontenac

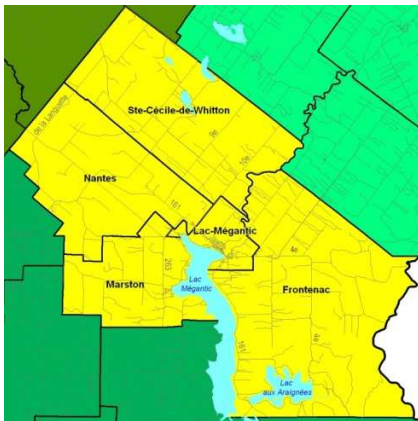
| | Stratford | Stornoway | St-Romain | St-Sébastien | Courcelles | Lambton |
|--|-----------|-----------|-----------|--------------|------------|---------|
| Nombre de logements privés | 913 | 250 | 411 | 348 | 486 | 1216 |
| Résidences secondaires ou logements vacants | 425 | 28 | 112 | 53 | 48 | 548 |
| Taux de ménages propriétaires | 93 % | 75,5 % | 85 % | 80 % | 83 % | 84 % |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des propriétaires | 416 \$ | 635 \$ | 532 \$ | 603 \$ | 376 \$ | 500 \$ |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des locataires | 557 \$ | 374 \$ | 450 \$ | 365 \$ | 384 \$ | 401 \$ |
| Nombre de ménages qui allouent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation | 55 | 40 | 30 | 35 | 30 | 90 |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Selon l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), il y a cependant 280 ménages de ce secteur qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut aux dépenses liées à l'habitation. Cela dit, les données disponibles à l'échelle des municipalités peuvent présenter une marge d'erreur importante.

Selon le Tableau de bord des communautés de l'Estrie⁶, qui compile les données au niveau de la communauté statistique plus large, 24,7 % des locataires du secteur du parc de Frontenac et 9,7 % des ménages propriétaires consacrent plus de 30 % de leur revenu à l'habitation en 2011. Toujours selon le Tableau de bord, ce sont 19,2 % des locataires et 19,7 % des personnes vivant seules qui consacrent plus de 50 % de leur revenu annuel en dépenses liées au logement.

⁶ Site de l'OEDC : <http://www.oedc.qc.ca/tableau-de-bord/11>



Le secteur du lac Mégantic

Le secteur du lac Mégantic est l'endroit de la MRC où se retrouve la plus grande concentration de personnes. La ville de Lac-Mégantic regroupe à elle seule 26,6 % de la population totale du Granit.

Rappelons qu'une étude spécifique pour la ville de Lac-Mégantic a été publiée en février 2014. Les données sur Lac-Mégantic n'apparaissent dans ce rapport que si les données recueillies peuvent aussi présenter un intérêt pour les municipalités rurales avoisinantes.

Entre 2006 et 2011, l'ensemble des municipalités du secteur du lac Mégantic a connu une légère baisse de leur population, à l'exception de celle de Frontenac. Mis à part Lac-Mégantic, les municipalités de ce secteur ont un âge médian qui se situe en dessous de celui de la MRC, qui est de 47,1 ans. On dénombre 4 635 ménages dans ce secteur, dont 1 510 familles avec enfants. Les municipalités de Sainte-Cécile-de-Whitton et de Lac-Mégantic sont celles où le revenu médian des ménages est le plus bas dans ce secteur, avec une différence au-delà de 20 000 \$ de moins que pour la municipalité de Marston, qui est la plus favorisée au point de vue économique.

Ménage : personne ou groupe de personnes occupant un même logement et dont c'est le logement principal. Il peut se composer d'une famille, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule.

Revenu médian : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

Tableau 6. Statistiques sur la population du secteur du lac Mégantic

| | Ste-Cécile-de-Whitton | Nantes | Marston | Frontenac | Lac-Mégantic |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Population 2011 | 892 | 1 374 | 662 | 1 650 | 5 932 |
| Variation de population entre 2006 et 2011 | -0,8 % | -4,3 % | -3,1 % | +1,7 % | -0,6 % |
| Âge médian (2011) | 40,0 ans | 42,6 ans | 44,0 ans | 43,2 ans | 48,6 ans |
| Nombre de ménages et de familles avec enfants en 2011 | 345 dont 150 familles | 575 dont 215 familles | 280 dont 95 familles | 680 dont 250 familles | 2 755 dont 800 familles |
| Revenu médian des ménages en 2011 | 38 028 \$ | 51 364 \$ | 60 465 \$ | 59 141 \$ | 39 917 \$ |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Dans le secteur du lac Mégantic, on compte un total de 5 140 logements privés, dont 502 résidences secondaires ou logements vacants. Une proportion importante des résidences secondaires se situe dans la municipalité de Frontenac. Dans les municipalités rurales, la proportion de ménages propriétaires est fortement majoritaire. L'importante proportion de locataires de Lac-Mégantic (41 %) se rapproche de celle qu'on retrouve dans des villes de plus grande taille. Par exemple, à Sherbrooke, il y a 49,5 % de locataires, soit seulement 8,5 % de plus qu'à Lac-Mégantic⁷.

Le prix du logement dans la plupart des municipalités du secteur du lac Mégantic est inférieur à la médiane provinciale qui est de 841 \$ pour les propriétaires et de 643 \$ pour les locataires. L'Enquête nationale auprès des ménages indique que seuls les locataires de Marston paient plus que la médiane provinciale.

7. Statistiques sur l'habitation du secteur du lac Mégantic

| | Ste-Cécile-de-Whitton | Nantes | Marston | Frontenac | Lac-Mégantic |
|--|-----------------------|--------|-----------------|-----------|--------------|
| Nombre de logements privés | 438 | 654 | 334 | 885 | 2 829 |
| Résidences secondaires ou logements vacants | 90 | 77 | 56 | 205 | 74 |
| Taux de ménages propriétaires | 93 % | 83 % | 95 % | 89 % | 59 % |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des propriétaires | 381 \$ | 556 \$ | 679 \$ | 524 \$ | 692 \$ |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des locataires | 726 \$ | 523 \$ | ND ⁸ | 541 \$ | 455 \$ |
| Nombre de ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses liées à l'habitation | 55 | 105 | 25 | 90 | 560 |

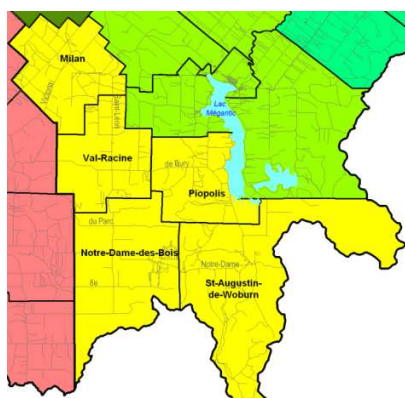
SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Par ailleurs, 835 ménages de ce secteur allouent plus de 30 % de leur revenu aux dépenses liées à l'habitation. La majorité d'entre eux habitent à Lac-Mégantic, mais Nantes et Frontenac en comptent également un nombre important. Selon le Tableau de bord des communautés de l'Estrie⁹, qui compile les données au niveau de la communauté statistique plus large, 28 % des locataires du secteur du lac Mégantic et 14,2 % des ménages propriétaires consacrent plus de 30 % de leur revenu à l'habitation en 2011. Toujours selon le Tableau de bord en développement des communautés, ce sont 15,3 % des locataires et 16 % des personnes vivant seules qui consacrent plus de 50 % de leur revenu annuel en dépenses liées au logement.

⁷ Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011

⁸ Non disponible

⁹ Site de l'OEDC : <http://www.oedc.qc.ca/tableau-de-bord/11>



Le secteur des monts Mégantic et Gosford

Couvrant la plus grande superficie de la MRC, il s'agit du secteur le moins peuplé. Il regroupe cinq municipalités au pied des monts Gosford et Mégantic, où se trouve le parc national du Mont-Mégantic. Ce secteur qui compte un total de 2 410 habitants a connu une baisse démographique de 1,8 % entre 2006 et 2011.

L'âge médian de la population de ce secteur est de 46 ans, ce qui est légèrement inférieur à l'âge médian de la population de la MRC du

Granit qui est de 47 ans. Piopolis est la municipalité où la population est la plus vieillissante avec un âge médian de 56,7 ans. Près du deux tiers des 1 014 ménages du secteur habitent Notre-Dame-des-Bois et Saint-Augustin-de-Woburn. Bien que les données sur le revenu après impôt de toutes les municipalités du secteur ne soient pas disponibles, il est probable que Notre-Dame-des-Bois soit la municipalité où le revenu des ménages est le plus bas, ce qui était le cas en 2006. Le revenu médian des ménages de Milan est aussi relativement modeste.

Ménage : personne ou groupe de personnes occupant un même logement et dont c'est le logement principal. Il peut se composer d'une famille, de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule.

Revenu médian : divise la population en deux parties égales, c'est-à-dire que 50 % de la population a un revenu supérieur et que 50 % a un revenu inférieur.

Tableau 8. Statistiques sur la population du secteur des monts Mégantic et Gosford

| | Milan | Val-Racine | Notre-Dame-des-Bois | Piopolis | St-Augustin-de-Woburn |
|---|-------------------------|------------------------|---|-------------------------|--------------------------|
| Population 2011 | 270 | 170 | 911 | 364 | 695 |
| Variation de population entre 2006 et 2011 | -9,7 % | +19,7 % | -5,5 % | -3,2 % | -0,9 % |
| Âge médian 2011 | 45,5 ans | 43,7 ans | 43,2 ans | 56,7 ans | 44,2 ans |
| Nombre de ménages et de familles avec enfants en 2011 | 120 dont 35 familles | 65 dont 25 familles | 365 dont 120 familles | 174 dont 40 familles | 290 dont 110 familles |
| Revenu médian après impôt des ménages en 2011 | 36 949 \$ | ND ¹⁰ | 25 296 \$ (donnée de 2006 après impôt) | 42 310 \$ | 43 951 \$ |

¹⁰ Non disponible

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

Le secteur des monts Mégantic et Gosford compte un total de 1 715 maisons et logements. Le nombre relativement élevé de résidences secondaires ou vacantes est surtout concentré dans la municipalité de Notre-Dame-des-Bois. Une forte proportion de 94,6 % des ménages du secteur est propriétaire de son logement.

En raison de la faible taille des municipalités et du faible taux de réponse au questionnaire de l'Enquête nationale auprès des ménages de Statistique Canada, peu de données sont disponibles sur les coûts de l'habitation dans ce secteur. Cependant, selon les données du Tableau de bord des communautés de l'Estrie¹¹ pour 2011, 14,6 % des propriétaires et 16,7 % des locataires consacrent plus de 30 % aux dépenses liées à l'habitation dans le secteur des monts Mégantic et Gosford.

Tableau 9. Statistiques sur l'habitation du secteur des monts Mégantic et Gosford

| | Milan | Val-Racine | Notre-Dame-des-Bois | Piopolis | St-Augustin-de-Woburn |
|--|------------------|------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| Nombre de logements privés | 171 | 116 | 825 | 275 | 328 |
| Résidences secondaires ou logements vacants | 50 | 52 | 458 | 101 | 36 |
| Taux de ménages propriétaires | 92 % | 100 % | ND ¹² | 94 % | 88 % |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des propriétaires | 379 \$ | 344 \$ | ND ¹⁰ | 468 \$ | 418 \$ |
| Dépenses mensuelles médianes liées à l'habitation des locataires | ND ¹⁰ | SO ¹³ | ND ¹⁰ | ND ¹⁰ | 579 \$ |
| Nombre de ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux dépenses liées à l'habitation | ND ¹⁰ | ND ¹⁰ | ND ¹⁰ | 15 | 20 |

SOURCE : STATISTIQUE CANADA 2011

¹¹ Site de l'OEDC : <http://www.oedc.qc.ca/tableau-de-bord/11>

¹² Non disponible

¹³ Sans objet

Consultation auprès des propriétaires de multilogements

Au total, 35 propriétaires de multilogements des municipalités rurales de la MRC du Granit ont été consultés par le biais d'entrevues téléphoniques. Comme les besoins des propriétaires de multilogements dans les municipalités rurales et à Lac-Mégantic peuvent coïncider, nous avons ajouté des données sur Lac-Mégantic à quelques endroits dans le rapport des consultations auprès des propriétaires. Si on ajoute les 15 propriétaires de la ville de Lac-Mégantic consultés dans le premier volet de l'étude sur l'habitation et le logement social de la MRC du Granit, 50 propriétaires ont été consultés.

Tableau 10. Nombre de propriétaires de multilogements ayant participé à l'étude

| | N ^{bre} de propriétaires | N ^{bre} de logements |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Secteur de la rivière Chaudière | 9 | 42 |
| Secteur du parc de Frontenac | 16 | 70 |
| Secteur du lac Mégantic | 7 | 51 |
| Ville de Lac-Mégantic | 15 | 115 |
| Secteur des monts Mégantic et Gosford | 3 | 9 |
| Total | 50 | 287 |

En tout, les propriétaires consultés dans les municipalités rurales de la MRC du Granit (excluant Lac-Mégantic) possèdent ensemble 172 logements; la majorité de ces logements sont des 4½ pièces.

Tableau 11. Nombre de logements selon la grandeur

| Taille des logements | N ^{bre} de logements |
|----------------------|-------------------------------|
| Loft | 1 |
| 1½ pièce | 6 |
| 2½ pièces | 12 |
| 3½ pièces | 31 |
| 4½ pièces | 97 |
| 5½ pièces | 16 |
| 6½ pièces | 7 |
| 7½ pièces | 2 |
| Total | 172 |

Le Tableau 12 présente les loyers moyens demandés par les propriétaires consultés, selon la taille du logement. Le prix des logements est généralement moins dispendieux dans les municipalités rurales que dans la ville de Lac-Mégantic. Cela dit, plus le logement est grand, plus le prix est abordable dans les municipalités rurales, en comparaison avec Lac-Mégantic.

Tableau 12. Loyer moyen selon la taille du logement

| | Prix moyens des loyers des municipalités rurales | Prix moyen des loyers de Lac-Mégantic |
|--------------------|---|--|
| 2½ pièces | 307 \$ | 286 \$ |
| 3½ pièces | 327 \$ | 347 \$ |
| 4½ pièces | 373 \$ | 411 \$ |
| 5½ pièces | 420 \$ | 484 \$ |
| 7 pièces ou maison | 497 \$ | 625 \$ |

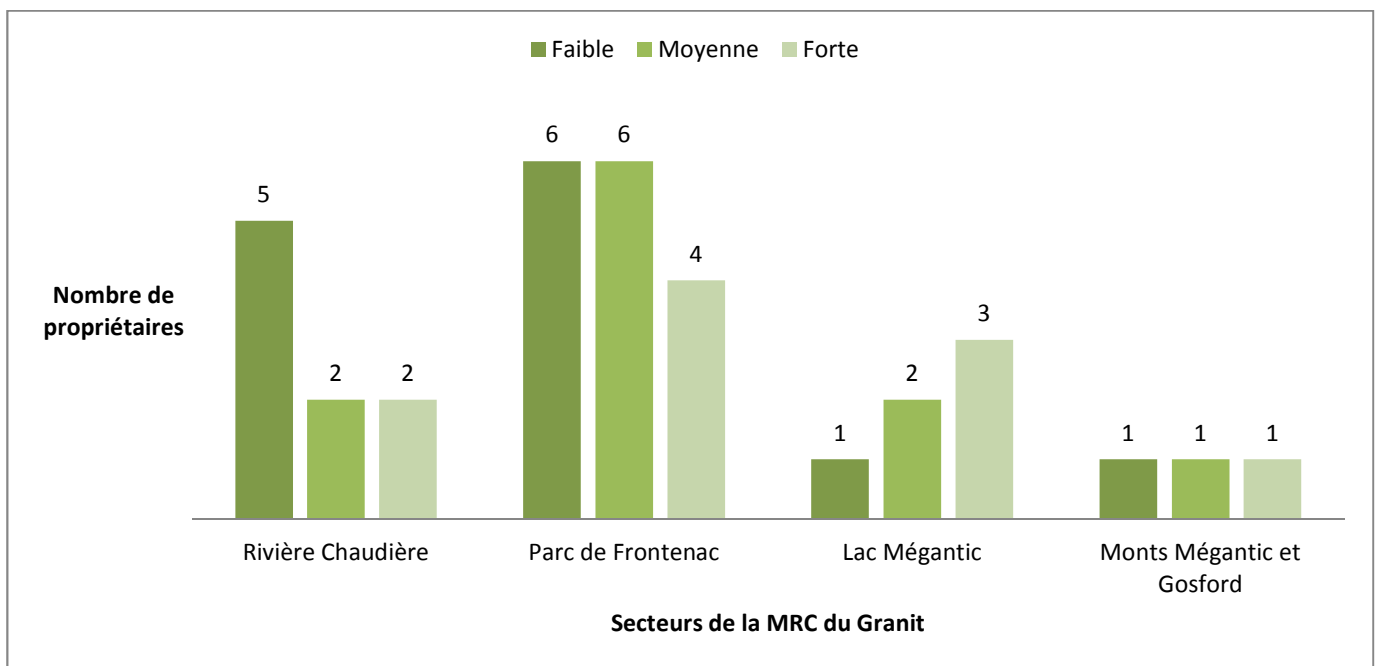
Niveau de la demande pour les logements

Parmi les 35 propriétaires de logements dans les municipalités rurales consultées (excluant Lac-Mégantic) :

- 13 considèrent que la demande pour leurs logements est faible
- 11 considèrent que la demande pour leurs logements est moyenne
- 10 considèrent que la demande pour leurs logements est forte

Plusieurs facteurs peuvent faire varier le niveau de la demande. Les logements des municipalités du secteur du lac Mégantic semblent plus populaires, étant donné leur proximité avec la ville de Lac-Mégantic. Une majorité de propriétaires du secteur de la rivière Chaudière considèrent que la demande pour leurs logements est faible. Cela dit, plusieurs participants aux consultations ont constaté que plusieurs logements dans les municipalités rurales sont en mauvais état ou trop petits pour accueillir des familles, ce qui peut aussi expliquer un faible niveau de demande.

Figure 2. Niveau de demande selon le secteur



Au total, 15 des 172 logements des propriétaires consultés sont vacants. Les logements vacants se situent dans les secteurs de la rivière Chaudière et du parc de Frontenac.

Moyens publicitaires

Pour annoncer leurs logements vacants, la plupart des propriétaires disent simplement placer une affiche « logement à louer » (24). Treize d'entre eux annoncent leur logement dans le journal local et cinq utilisent Internet. Sept ont mentionné qu'ils fonctionnaient surtout par le bouche-à-oreille.

Projets de construction à venir

Parmi les 35 propriétaires interrogés, six propriétaires prévoient peut-être construire de nouveaux appartements à l'avenir. Les autres ne désirent pas construire de nouveaux logements. L'âge de la retraite qui approche et le manque de rentabilité sont les principales raisons évoquées par les propriétaires pour expliquer leur manque d'intérêt pour la construction de nouveaux logements.

En contrepartie, plusieurs propriétaires souhaiteraient vendre leurs immeubles à logement, mais n'arrivent pas à trouver d'acheteurs. Trouver de la relève pour gérer des appartements locatifs en milieu rural semble donc constituer un défi.

Difficultés liées à la gestion des logements

Les propriétaires consultés rencontrent différentes difficultés en ce qui concerne la gestion de leurs logements. Les principales concernent la gestion sociale et de la relation avec les locataires (Tableau 13 et Tableau 14). De plus, les propriétaires nous ont mentionné certaines améliorations qui pourraient leur rendre la tâche plus facile (Tableau 15).

Tableau 13. Difficultés de gestion sociale

| Difficultés | Nombre de propriétaires | |
|--|-------------------------|--------------|
| | Municipalités rurales | Lac-Mégantic |
| • Loyers impayés | 12 | 5 |
| • Mauvais entretien du logement par les locataires | 6 | 3 |
| • Délais dans le paiement des loyers | 6 | 2 |
| • Locataires bruyants | 4 | 4 |
| • Conflits entre locataires | 3 | – |
| • Locataires exigeants | 3 | – |
| • Départs précipités | 2 | 2 |
| • Locataires qui ont des troubles de santé mentale | 1 | – |
| • Difficultés dans les démarches avec la Régie du logement | 1 | – |

Tableau 14. Difficultés de gestion immobilière

| Difficultés | Nombre de propriétaires | |
|--|-------------------------|--------------|
| | Municipalités rurales | Lac-Mégantic |
| • Rénovations à faire | 9 | 4 |
| • Faire l'entretien régulier | 4 | 1 |
| • Main d'œuvre pour entretien et rénovation difficile à trouver ou trop dispendieuse | 2 | – |
| • Taxes élevées | | |
| • Logements vacants | 1 | 3 |

Tableau 15. Ce qui pourrait rendre les tâches des propriétaires plus faciles

| Services | Nombre de propriétaires | |
|--|-------------------------|--------------|
| | Municipalités rurales | Lac-Mégantic |
| • Aide pour les procédures à la Régie du logement | 5 | 1 |
| • Programmes de subvention à la rénovation | 3 | – |
| • Meilleures assurances | 2 | – |
| • Service d'entretien ou banque d'entrepreneurs | | |
| • Groupe Facebook « logement à louer » | 1 | – |
| • Corporation de propriétaires, ex. CORPIQ Sherbrooke en ligne | | |
| • Aide financière aux locataires qui ont du mal à payer leur loyer (ex. à cause des frais d'électricité) | | |

Ouverture des propriétaires face à certains types de locataires

Lors des entrevues, nous avons demandé aux propriétaires s'ils ont des réticences face à des locataires qui présentent des caractéristiques particulières.

- La forte majorité d'entre eux (31) préfèrent ne pas louer à des locataires qui ont des animaux.
- 14 propriétaires ne désirent pas louer leurs logements à des locataires qui reçoivent de l'aide sociale, et ce, même si ces derniers sont éligibles à une subvention pour le paiement d'une partie du loyer.
- Seulement sept propriétaires ne désirent pas louer à des personnes qui ont des enfants.
- Seulement six propriétaires ne désirent pas louer leurs logements à des locataires fumeurs.

Consultation auprès des offices d'habitation

Le logement social dans les municipalités rurales de la MRC du Granit

Les municipalités rurales de la MRC du Granit comptent un total de 66 logements sociaux. Le tableau suivant présente le nombre de logements selon l'organisation qui les offre, le profil des locataires ciblés et le niveau de la demande.

Tableau 16. Information sur les HLM dans la MRC du Granit

| | HLM de Lac-Drolet | HLM de St-Sébastien | HLM de Lambton | HLM de Frontenac | HLM de St-Augustin- de-Woburn |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Secteur | Rivière Chaudière | Parc de Frontenac | Parc de Frontenac | Lac Mégantic | Monts Mégantic et Gosford |
| Nombre de logements | 20 | 13 | 13 | 10 | 10 |
| Nombre de logements vacants | 0 | 4 | 1 | 3 | 0 |
| Niveau de la demande | Faible | Faible | Forte | Faible | Faible |
| Liste d'attente au mois de janvier 2015 | 2 personnes | Aucune | Aucune | Aucune | Aucune |
| Clientèle cible | Aînés de 55 ans et plus | Aînés de 50 ans et plus | Aînés de 50 ans et plus | Aînés de 60 ans et plus | Aînés de 50 ans et plus |

Avantages et inconvénients des logements et des immeubles

Les locataires présents aux consultations se sont exprimés sur les avantages et les inconvénients de leurs logements. Le tableau suivant résume leurs propos.

Tableau 17. Avantages et inconvénients des logements et immeubles

| Avantages | Inconvénients |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Le faible coût des logements qui permet notamment aux locataires de vivre seuls et d'avoir davantage d'intimité. • Il est plus sécuritaire de vivre en HLM que dans une maison isolée. • Certains immeubles sont proches des services de proximité de la municipalité et des espaces naturels propices aux activités de plein air. • Les activités sociales organisées par l'association de locataires et la proximité avec les autres locataires (bien qu'elle soit parfois une source de conflit) brisent l'isolement des résidents. • L'existence de lieux communs comme une salle communautaire est un atout pour la socialisation des locataires et l'organisation d'activités. • L'implication de certains locataires dans les associations de locataires et les conseils d'administration des OH constituent des occasions pour les locataires de relever des défis. | <ul style="list-style-type: none"> • Certains locataires affirment que le personnel d'entretien a peu d'heures de travail pour effectuer les travaux nécessaires dans les immeubles et sur les terrains des OH. • Les logements sont vieux et mal insonorisés. • La plomberie de certains immeubles est bruyante. • Les planchers sont froids dans certains immeubles. • L'horaire du déneigement est changeant dans certains OH. • Les locataires de certains OH affirment qu'ils ont une mauvaise vue de leur fenêtre. • Certains immeubles sont loin des services de proximité. • La cohabitation rapprochée des locataires provoque des conflits. • Des conflits ont lieu au sujet des fonds octroyés aux associations de locataires. Les locataires ne sont pas toujours d'accord avec les choix de dépenses des associations (il est difficile de plaire à tout le monde). • Les locataires sont peu enclins à s'impliquer. |

Besoins exprimés par les locataires par rapport aux immeubles et au milieu de vie

Les locataires présents à la consultation se sont également exprimés sur leurs besoins. Le tableau suivant résume ces derniers en les classant en deux catégories : les besoins par rapport à l'immobilier et les besoins en fonction du milieu de vie.

Tableau 18. Besoins exprimés par les locataires (immeubles et milieu de vie)

| Immobilier | Milieu de vie |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Insonoriser davantage les logements. • Refaire les coupe-froids des portes de certains logements. • Poser de la ventilation dans les salles de bain, où elle est absente. • Changer les portes de certains immeubles, certaines d'entre elles sont trop lourdes. • Augmenter l'accessibilité des entrées pour les personnes à mobilité réduite. • Installer un ascenseur ou un monte-charge. • Augmenter l'espace de rangement. • Donner une « petite caisse » (montant d'argent) à l'association des locataires pour les réparations mineures, pour réduire les délais. • Réparer et agrandir le stationnement tout en ajoutant des espaces identifiés pour les visiteurs. • Améliorer la communication entre les locataires et le directeur (certains d'entre eux sont difficiles à rejoindre selon les locataires). | <ul style="list-style-type: none"> • Organiser plus d'activités communautaires pour les locataires. • Améliorer la participation des locataires aux activités. • Aménager davantage les salles communautaires avec un ordinateur, une télévision, des sofas, un appareil d'exercice, etc., pour augmenter l'achalandage des salles et les contacts entre les locataires. • Se servir de la salle communautaire pour organiser des activités de cuisine collective entre les locataires. |

Bons coups de gestion

Voici quelques « bons coups » soulignés par les locataires, et qui ont eu des retombées positives sur la gestion des immeubles et sur le milieu de vie.

| Immobilier | Milieu de vie |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Visite des logements par la direction générale de l'OH chaque semaine. • Construction prochaine d'une verrière pour offrir plus d'espace aux locataires et une plus belle vue. • L'installation prochaine d'un ascenseur. | <ul style="list-style-type: none"> • L'organisation de sorties a été payée par l'association de locataires. • L'organisation d'une fête de Noël. • L'organisation d'un souper de Noël avec la direction de l'Office dans un restaurant au choix des locataires. • La tenue d'un dîner de l'amitié une fois par mois par une association de locataires. • La mise sur pied d'un jardin communautaire dans certains OH. |

Défis de gestion

Les gestionnaires des OH de la MRC du Granit ont été questionnés sur leurs principaux défis de gestion. Ces derniers sont présentés en deux catégories dans le tableau suivant : les défis de gestion sociale, qui concernent les relations avec les résidents, la participation des locataires et le vivre ensemble, et la gestion immobilière, qui concerne la gestion et l'entretien des immeubles.

Tableau 19. Défis de gestion sociale et immobilière

| | |
|------------------------------|--|
| Défis de gestion sociale | <ul style="list-style-type: none"> • Les conflits entre les locataires sont un défi de gestion important. La travailleuse sociale du CSSS du Granit, qui intervient dans tous les OH de la MRC, aide beaucoup à ce niveau. • Il est difficile pour les locataires présents au conseil d'administration de recevoir les plaintes des locataires et de prendre des décisions à ce sujet. Leur position les place souvent dans des situations pouvant générer des conflits. • Les OH qui n'ont pas d'association de locataires ont plus de difficulté à communiquer avec les locataires et à organiser des activités. • Un bon nombre de locataires ne participent pas aux activités sociales organisées par les associations de locataires. • Certains locataires vivent de l'isolement social. |
| Défis de gestion immobilière | <ul style="list-style-type: none"> • La communication avec les locataires concernant leurs besoins par rapport aux réparations et à l'entretien est un défi de gestion très important. Les locataires informent peu les OH de leurs besoins. • Les locataires font surtout des demandes personnelles pour leur logement (ajouter des tablettes, peinture, etc.), mais font peu de demandes importantes comme pour la rénovation des immeubles. • Certains locataires ne communiquent pas avec les OH lorsqu'ils ne peuvent pas payer, plutôt que de prendre une entente de paiement avec la direction. • Les gestionnaires d'offices ont peu d'heures de travail pour effectuer leurs tâches et un bon nombre en font plus sans être rémunérés en retour. |

Orientations suggérées par les gestionnaires pour l'amélioration de la gestion sociale et immobilière

Les gestionnaires ont suggéré les orientations suivantes pour améliorer la gestion sociale et immobilière des HLM.

| | |
|--|--|
| <p>Ne pas fusionner les offices d'habitation pour former une structure régionale s'occupant de la gestion de tous les HLM</p> | <ul style="list-style-type: none"> • L'idée de fusionner tous les offices d'habitation de la MRC du Granit pour former une structure régionale n'est pas considérée positivement par la majorité des gestionnaires interrogés. Selon eux, cette décision aurait pour effet de réduire la proximité entre la direction et les locataires. • Une gestion plus locale (et non uniformisée) est également préférable à une gestion régionale, parce que la réalité de chacun des OH est différente. La proximité permet une meilleure adaptabilité. • Les déplacements du personnel d'une structure régionale (probablement centrée à Lac-Mégantic) vers les OH des municipalités seraient coûteux et réduiraient les économies. • De plus, la petite taille des offices est déjà compensée par la présence du Centre de services de Thetford Mines qui aide les OH de la MRC dans leur gestion immobilière. • Un seul gestionnaire s'est prononcé pour la fusion. Selon lui, cette décision pourrait augmenter l'efficacité de la gestion. Il admet néanmoins qu'elle réduirait la proximité entre les locataires et la direction. |
| <p>Organiser des activités entre les locataires de plusieurs OH</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Des gestionnaires ont suggéré d'organiser des activités entre les locataires de plusieurs OH, comme une sortie commune à Saint-Georges-de-Beauce, par exemple. Ces activités pourraient combiner les fonds de plusieurs associations de locataires pour les dépenses. |
| <p>Ouverture aux changements de vocation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • La majorité des gestionnaires sont prêts à abaisser l'âge d'admission jusqu'à 50 ans s'ils ne louent pas assez de logements. Ils ne sont cependant pas ouverts à louer des logements à des familles, étant donné que les logements ne sont pas adaptés à ce type de ménages. Certains OH sont ouverts à éventuellement louer à des personnes seules de moins de 50 ans, d'autres non. |

Consultation auprès des gestionnaires de résidences pour aînés (RPA)

La présence de plusieurs RPA est une particularité de la MRC du Granit. Cependant, on note une grande disparité dans la répartition de celles-ci sur le territoire. Ainsi, chacune des municipalités du secteur du parc de Frontenac compte une RPA, alors qu'on ne dénombre aucune RPA sur l'ensemble du secteur des monts Mégantic et Gosford, qui regroupe pourtant cinq municipalités. Pour le secteur du lac Mégantic, on ne compte qu'une RPA en dehors de la ville de Lac-Mégantic.

Tableau 20. Information sur les résidences pour aînés dans les municipalités rurales de la MRC du Granit

| Secteur de la MRC | N ^{bre} de RPA | N ^{bre} d'unités* |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Lac Mégantic** | 1 | 9 |
| Monts Mégantic et Gosford | 0 | 0 |
| Parc de Frontenac | 6 | 82 |
| Rivière Chaudière | 4 | Au moins 54*** |

* Il est bon de noter qu'une partie de ces unités, bien qu'en nombre minoritaire, peuvent accueillir deux personnes. Le nombre d'unités ne reflète donc pas directement le nombre de places.

** Le secteur du lac Mégantic exclut ici la ville de Lac-Mégantic, qui a fait l'objet d'une étude précédente.

*** Une RPA de ce secteur n'a pu être jointe au cours de cette étude. Les données de cette RPA ne sont donc pas comptabilisées.

Certains propriétaires ou membres de la direction de résidences privées pour personnes aînées ont avancé des suggestions concernant les défis auxquels ils font et devront faire face dans un proche avenir, notamment, un resserrement des normes de certification des RPA. Ces normes sont d'ailleurs jugées « urbaines » et trop lourdes pour le milieu rural, où les divers acteurs sont davantage réseautés qu'en ville. La signature d'ententes formelles et de protocoles est vue par plusieurs comme un excès de paperasse. Le temps passé à remplir ces documents doit être coupé ailleurs, souvent dans l'organisation d'activités et le temps accordé à chaque résident individuellement. Les RPA pourraient obtenir de l'aide du Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA)¹⁴, mais la cotisation à l'organisation est jugée trop coûteuse. Une autre problématique revient souvent dans les propos des propriétaires et gestionnaires de RPA, soit la difficulté de recruter et fidéliser du personnel compétent, les exigences en termes de formation étant de plus en plus élevées, alors que les RPA ne sont pas en mesure de concurrencer avec le secteur public à l'égard du salaire et des avantages sociaux.

¹⁴ <http://www.rqra.qc.ca/>

Plusieurs souhaiteraient voir le gouvernement proposer de l'aide financière et technique en parallèle aux nouvelles exigences en termes de sécurité et de qualité des soins et services. On souhaiterait par exemple avoir accès à du mentorat quand vient le temps de détailler le coût de chacun des services, information maintenant exigée dans l'annexe au bail. Aussi, certains propriétaires se demandent si les MRC et les municipalités ne pourraient pas offrir une aide financière pour les mises aux normes qui nécessitent des modifications importantes aux bâtiments, puisque les RPA offrent un service essentiel pour le maintien de la population aînée sur leur territoire. D'autres souhaiteraient le développement de services locaux, comme du transport bénévole afin de permettre aux résidents de RPA de participer aux activités municipales ou de la FADOQ (Fédération de l'Âge d'Or du Québec), par exemple.

Plusieurs gestionnaires de RPA soulignent la bonne collaboration du CSSS du Granit qui offre certains services aux résidents, comme la visite à domicile d'une infirmière au besoin, de même que du support professionnel, notamment pour les relations avec les familles lorsque la situation de l'aîné devient plus délicate.

Résultats des consultations citoyennes

Lors des consultations citoyennes qui ont eu lieu dans les 19 municipalités rurales de la MRC du Granit, les participants ont été invités à partager leur opinion sur :

- Les différentes problématiques qu'ils perçoivent relativement à l'habitation dans leur communauté.
- L'offre de services de soutien à domicile disponible dans leur municipalité.
- Des idées de projets pour attirer de nouveaux ménages dans leur municipalité ou permettre à ceux qui y habitent déjà d'y demeurer longtemps.

Les rapports détaillés de ces consultations sont disponibles dans les quatre documents présentant chacun un secteur de la MRC du Granit. Les pages qui suivent présentent une synthèse des différentes problématiques identifiées et des recommandations que nous avons émises suite aux consultations.

Des informations récoltées dans le cadre de l'étude sur la ville de Lac-Mégantic et les recommandations qui ont été faites ont également été incluses dans cette synthèse, puisque les recommandations qui en découlent concernent l'ensemble de la

Problématiques liées à l'habitation dans les municipalités de la MRC du Granit.

Le Tableau 21 présente une compilation des problématiques identifiées dans les consultations citoyennes des 20 municipalités de la MRC. Les participants à l'étude de 15 municipalités sur 20 estiment :

- qu'il y a une problématique de logements et maisons en mauvais état dans leur communauté.
- qu'il manque de logements locatifs de qualité dans leur communauté.

Dans 14 des municipalités consultées dans le cadre de l'étude, le manque de terrains principalement dû au zonage agricole est l'un des principaux freins au développement et à l'établissement de nouveaux ménages. Une autre problématique qui préoccupe les résidents de plusieurs municipalités est la perte ou le manque de services de proximité comme un guichet automatique, des services de santé, une station-service, un dépanneur, etc. La problématique des maisons trop dispendieuses se rencontre surtout là où il y a des propriétés riveraines.

Opinion sur les services de soutien à domicile

Les opinions sont assez partagées sur l'offre de services à domicile dans la MRC du Granit. De manière générale, plus leur municipalité est rapprochée de Lac-Mégantic, où se trouvent le CSSS et le Service d'entretien domestique du Granit (SED), plus ils sont satisfaits des services. La principale critique faite relativement à l'offre de services à domicile est la perception que son accès est limité en raison du besoin de références et du délai d'attente. Certaines personnes trouvent également que le nombre maximum de bains par semaine ou de lavages de cheveux est trop limité.

Par ailleurs, plusieurs aînés ne désirent pas faire appel à ce service parce qu'ils y perçoivent l'aveu d'une perte d'autonomie. Ils préfèrent faire appel à leurs proches, ce qui peut être lourd pour ces derniers. Le Tableau 22 présente une compilation des problématiques et besoins identifiés par les participants aux consultations selon la municipalité.

Les recommandations par municipalité

Les recommandations faites aux différentes municipalités sont plutôt variées, puisque chaque municipalité a sa couleur bien à elle. En ce qui concerne le mauvais état des maisons ou logements, nous avons recommandé à plusieurs municipalités d'étudier la possibilité d'offrir un incitatif financier à la rénovation et de faire la promotion des programmes déjà existants et offerts par les gouvernements du Québec et du Canada. Les citoyens de plusieurs municipalités ayant identifié un manque d'habitations abordables et de qualité, nous avons recommandé d'étudier la possibilité de développer des projets de logements locatifs communautaires. Dans certaines municipalités où l'accès à la propriété abordable pose problème, nous avons recommandé d'étudier la possibilité de faire du développement immobilier novateur sous forme de coopérative de propriétaires.

Par ailleurs, plusieurs de nos recommandations sont davantage liées à des stratégies de développement de la communauté plutôt qu'à la rénovation ou la construction. Les participants aux consultations étaient particulièrement préoccupés par l'idée de développer une capacité d'attraction de nouveaux ménages et de vivifier la vie communautaire de leur municipalité. Une synthèse des recommandations faites aux différentes municipalités est présentée au Tableau 23.

Tableau 21. Problématiques liées à l'habitation selon les municipalités de la MRC du Granit

| Secteurs | Municipalités | Maisons ou logements en mauvais état | Peu de logements locatifs de qualité ¹⁵ | Peu de services de proximité | Peu de terrains disponibles | Maisons trop dispendieuses | Terrains laissés à l'abandon | Peu de maisons à vendre | Manque de logements disponibles |
|-------------------|------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Rivière Chaudière | Lac-Drolet | x | | | x | x | | | |
| | Saint-Ludger | x | x | | x | | | | |
| | Audet | x | | | x | | | x | |
| | Saint-Robert-Bellarmin | x | | | x | | | | |
| Parc de Frontenac | Stratford | x | x | x | | x | | | |
| | Stornoway | x | x | x | | | | | |
| | St-Romain | x | x | x | | | | | |
| | St-Sébastien | x | x | | x | | | | |
| | Courcelles | x | | | x | | | | |
| | Lambton | x | | | x | x | | | |

¹⁵ Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.

| Secteurs | Municipalités | Maisons ou logements en mauvais état | Peu de logements locatifs de qualité ¹⁶ | Peu de services de proximité | Peu de terrains disponibles | Maisons trop dispendieuses | Terrains laissés à l'abandon | Peu de maisons à vendre | Manque de logements disponibles |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Lac Mégantic | Ste-Cécile-de-Whitton | x | x | | x | | | x | |
| | Nantes | x | x | | x | | | | |
| | Marston | x | x | x | x | | | | |
| | Frontenac | | | | x | x | | | x |
| | Lac-Mégantic | x | x | | | x | | | x |
| Monts Mégantic et Gosford | Milan | | x | x | x | x | | | |
| | Val-Racine | x | x | x | x | | | | |
| | Notre-Dame-des-Bois | | x | x | x | x | x | | |
| | Piopolis | | x | | | x | | | |
| | St-Augustin-de-Woburn | x | x | | | | | | |

¹⁶ Selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), un logement est de qualité convenable si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.

Tableau 22. Services de soutien à domiciles : problématiques et besoins selon les municipalités de la MRC du Granit

| Secteurs | Municipalités | Problématiques | | | | Besoins | | | | |
|-------------------|------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|
| | | Manque d'information sur les services | Confusion sur l'endroit où demander les services | Accès limité aux services de soutien | Isolement social des aînés | Aide pour menus travaux | Transport | Habitation pour aînés | Soutien aux proches aidants | Popote roulante |
| Rivière Chaudière | Lac-Drolet | x | | | | x | | | | |
| | Saint-Ludger | x | | x | | x | x | x | | |
| | Audet | | | x | | x | | | | |
| | Saint-Robert-Bellarmin | x | | x | | x | | x | x | |
| Parc de Frontenac | Stratford | x | x | x | | | | | | |
| | Stornoway | | | x | | x | x | x | | |
| | St-Romain | | | x | x | | | x | x | |
| | St-Sébastien | x | | | | | | | | |
| | Courcelles | | | x | | | x | | | x |
| | Lambton | x | | x | | x | | | | |

| Secteurs | Municipalités | Problématiques | | | | Besoins | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|
| | | Manque d'information sur les services | Confusion sur l'endroit où demander les services | Accès limité aux services de soutien | Isolement social des aînés | Aide pour menus travaux | Transport | Habitation pour aînés | Soutien aux proches aidants | Popote roulante |
| Lac Mégantic | Ste-Cécile-de-Whitton | | | x | | | | | | |
| | Nantes | | | | | | | x | | |
| | Marston | | | x | | x | | x | | |
| | Frontenac | | | | | | | | | |
| | Lac-Mégantic | | | x | | x | x | | | |
| Monts Mégantic et Gosford | Milan | x | | | | | | x | | |
| | Val-Racine | | | | | x | | x | | |
| | Notre-Dame-des-Bois | | | | | | | x | | |
| | Piopolis | | | x | | x | | x | | |
| | St-Augustin-de-Woburn | x | | | | x | | | x | |

Tableau 23. Recommandations aux municipalités

| Secteurs | Municipalités | Incitatif financier à la rénovation | Incitatif financier à la construction | Incitatif financier pour nouveaux arrivants | Habitation abordable ¹⁷ | Stratégie de développement | Service d'analyse d'eau des puits | Stratégie d'accueil des nouveaux arrivants | Habitation pour aînés | Service de soutien social | Bonification des transports | Promotion de la municipalité | Promotion des services de soutien à domicile | Coopérative services de proximité | Incitatif vente de terrain |
|-------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------|
| Rivière Chaudière | Lac-Drolet | x | | | | | | | | x | | x | | | |
| | Saint-Ludger | x | | | x | | | | | | | | | | x |
| | Audet | x | x | | | | | | | | | | | x | |
| | Saint-Robert-Bellarmin | x | | | x | x | | | | | | | | | |
| Parc de Frontenac | Stratford | x | x | | x | x | | | | | | | | | |
| | Stornoway | | x | | x | | x | | | | | | | | |
| | St-Romain | x | | | | | | x | x | | | | | | |
| | St-Sébastien | | | | | x | | | x | x | | x | | | |
| | Courcelles | x | | | | | | | | | x | | | | |
| | Lambton | | | x | x | | | | x | | | | | | |

¹⁷ Fait référence aux recommandations suggérant aux municipalités de construire des logements abordables mixtes (aînés et familles) ou pour aînés seulement. Un logement peut être qualifié d'abordable si le ménage qui y habite y consacre moins de 30 % de son revenu total avant impôt.

| Secteurs | Municipalités | Incitatif financier à la rénovation | Incitatif financier à la construction | Incitatif financier pour nouveaux arrivants | Habitation abordable | Stratégie de développement | Service d'analyse d'eau des puits | Stratégie d'accueil des nouveaux arrivants | Habitation pour aînés | Service de soutien social | Bonification des transports | Promotion de la municipalité | Promotion des services de soutien à domicile | Coopérative services de proximité | Incitatif vente de terrain |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------------|
| Lac Mégantic | Ste-Cécile-de-Whitton | x | | | x | | | | | | | x | | | |
| | Nantes | x | | | | | | x | x | | | | | | |
| | Marston | | | | x | | | | | | | | | x | |
| | Frontenac | x | | | x | | | | | | | | | | |
| | Lac-Mégantic | x | | | x | | | | | x | | | | | |
| Monts Mégantic et Gosford | Milan | | | | x | x | | | x | | | x | | | |
| | Val-Racine | x | | | x | | | | | | | x | | | |
| | Notre-Dame-des-Bois | x | | | | x | | | | | | | x | | |
| | Piopolis | | | | x | | | | x | | | | | | |
| | St-Augustin-de-Woburn | x | | | | x | | x | | | | | | | |

Recommandations pour l'ensemble de la MRC du Granit

Tel que décrit précédemment, certaines problématiques ont été rencontrées dans une majorité de municipalités de la MRC du Granit. D'autres ont été rencontrées dans un nombre plus restreint de municipalités, mais les résoudre demande un partenariat avec des organismes et institutions qui travaillent à l'échelle de la MRC. Les recommandations qui suivent visent à résoudre ce genre de problématiques.

1. Besoins des propriétaires de logements locatifs et des offices d'habitation

Tant dans les municipalités rurales que dans la ville de Lac-Mégantic, parmi les propriétaires consultés, plusieurs connaissent des difficultés de gestion reliées à des locataires qui ne paient pas leur loyer ou qui manquent de respect envers le voisinage. Par ailleurs, un certain nombre de propriétaires considèrent que la gestion des réparations et des rénovations est la principale problématique qu'ils rencontrent en termes de gestion immobilière. Par ailleurs, les gestionnaires d'HLM peuvent être confrontés à des défis de gestion semblables.

Recommandation 1

Étudier la possibilité de mettre en place une ressource offrant aux propriétaires de multilogements des services de gestion des locataires et de maintenance des immeubles (voir l'étude de cas sur la *Société de gestion immobilière de Trois-Rivières*).

Recommandation 2

Entamer une réflexion sur l'optimisation de la gestion des OH de la MRC du Granit. Les HLM des municipalités pourraient, par exemple, être gérées par une direction générale qui s'occupe de la gestion immobilière et par des intervenants sociaux qui s'occuperaient de la gestion sociale¹⁸; ces derniers pourraient être assignés à des immeubles spécifiques. Ce format permettrait de conserver une proximité avec les locataires.

¹⁸ La gestion sociale concerne les relations avec les résidents, la participation des locataires et le vivre ensemble. La gestion immobilière fait référence à la gestion et à l'entretien des immeubles.

2. Besoins des propriétaires de résidences pour aînés (RPA)

La majorité des propriétaires de RPA ont mentionné des défis importants liés au resserrement des normes de certification. Plusieurs affirment avoir besoin de soutien en ce sens. Par ailleurs, les propriétaires de résidences plus éloignées de Lac-Mégantic ont mentionné une difficulté à recruter et fidéliser du personnel compétent.

Recommandation 3

Étudier la possibilité de mettre sur pied un service pour aider les résidences à remplir les exigences liées à la certification des résidences privées pour aînés.

Recommandation 4

Mettre sur pied un plan de recrutement des préposés aux bénéficiaires dans les municipalités les plus éloignées de Lac-Mégantic.

3. Augmentation de la qualité des maisons et des logements dans la MRC du Granit

Dans la majorité des municipalités, les participants aux consultations ont constaté un problème de maisons et de logements en mauvais état. Certains programmes de subventions à la rénovation sont offerts par le gouvernement du Québec. De plus, plusieurs municipalités offrent des crédits de taxes de trois à cinq ans pour la rénovation des logements existants dans leur périmètre urbain. Devant cette situation, nous recommandons :

Recommandation 5

Que les municipalités de la MRC du Granit fassent la promotion des différents programmes de subventions du gouvernement du Québec et des crédits de taxes municipales destinés à la rénovation des logements locatifs et privés (voir programme Rénoclimat).

Recommandation 6

Que la MRC du Granit outille les municipalités qui n'offrent pas de crédits de taxes à la faire, si cela correspond aux besoins de leurs citoyens.

Recommandation 7

Que les municipalités et la MRC du Granit fassent des représentations auprès du gouvernement du Québec pour voir s'il est possible d'offrir un crédit de taxes à la rénovation des habitations pour les ménages à revenus modestes qui résident en dehors du périmètre urbain de la municipalité.

4. Difficultés de développement en raison du zonage et de la réglementation provinciale

La majorité des participants aux consultations qui ont eu lieu dans les municipalités rurales du Granit ont évoqué des difficultés pour le développement de nouveaux projets résidentiels, se rapportant au zonage ou à la réglementation provinciale qui régit les municipalités.

Recommandation 8

Qu'un comité pilote une réflexion à l'échelle de la MRC sur les différentes avenues qui permettraient de faciliter le développement résidentiel dans les municipalités rurales. Ce comité pourrait identifier des stratégies de développement possibles dans le cadre actuel ou proposer des modifications portant sur le zonage ou sur la réglementation provinciale qui régit les municipalités.

5. Promotion des services de soutien à domicile dans les municipalités éloignées de Lac-Mégantic

Les participants aux consultations des municipalités plus éloignées de Lac-Mégantic ont la perception que leur accès aux services de soutien à domicile est plus limité que celui des municipalités rapprochées de la ville. De plus, les citoyens de certaines municipalités limitrophes de la MRC vivent une confusion quant à l'endroit où ils devraient demander des services.

Recommandation 9

Élaborer un plan de communication pour faire mieux connaître l'offre de services de soutien à domicile du CSSS et du SED dans les municipalités éloignées de Lac-Mégantic. Que ce plan serve également au recrutement de bénévoles dans ces communautés, dans le but d'y bonifier l'offre de service.

6. Services d'aide aux menus travaux

Dans plus de la moitié des municipalités, des participants ont identifié un besoin d'avoir accès à un service d'aide pour les menus travaux d'entretien de maison.

Recommandation 10

Développer un service de réparations mineures de maison et de travaux extérieurs s'adressant aux aînés (voir l'étude de cas sur le préposé à l'entretien et à la réparation de la *Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie*).

ANNEXE 1 : ÉTUDES DE CAS

AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE DE TROIS-RIVIÈRES

1060, St-François-Xavier, bureau 330, Trois-Rivières, Québec, G9A 1R8

François Dion – 819 244-4772

aistr.ca

Description du projet

L'Agence immobilière sociale (AIS) est un organisme à but non lucratif unique au Québec. L'AIS fait la gestion d'immeubles à logements pour des propriétaires, en plus d'être propriétaire d'un immeuble de huit logements. Cette organisation se démarque par son volet social, elle développe des partenariats et travaille en étroite collaboration avec des organismes communautaires de la région afin d'aider les locataires à avoir accès à certaines ressources. Son modèle de fonctionnement permet d'offrir à la fois des logements convenables à prix abordables, ainsi que différents services de gestion d'immeuble adaptés aux besoins du propriétaire pour une meilleure rentabilité. Les premières AIS ont vu le jour en Europe, elles ont été conçues pour faire face à la crise du logement qui a vu le jour là-bas bien avant chez nous.

Services offerts

Gestion

- Gestion locative et perception des loyers
- Rapports mensuels des appels de suivi et état des résultats
- Gestion des urgences : assistance 24 heures sur 24
- Intervention auprès des locataires relativement à la résolution de problèmes
- Sélection des locataires et visites de logements

Administration

- Signature et renouvellement des baux
- Secrétariat, rédaction professionnelle des avis (ex. mise en demeure, tout autres avis et lettres)
- Représentation à la Régie du logement et suivis des dossiers

Services de maintenance et d'entretien

- Inspections périodiques
- Négociation, supervision et recommandations pour les travaux mineurs

Aspect social

Partenaire dans la coalition « Démarche des premiers quartiers », qui regroupe des citoyens et plus de 50 organismes de la région. L'agence est en mesure de fournir les services d'un intervenant social. Le service d'intervention vise à prévenir différentes problématiques, à évaluer les besoins des locataires et à les orienter vers les ressources appropriées.

Financement

L'Agence se finance par le biais des contrats de gestion avec les différents propriétaires. Elle embauche trois employés à temps plein : une intervenante sociale, une adjointe et un gestionnaire en chef. Outre les contrats de gestion, l'agence bénéficie de différentes subventions gouvernementales pour l'embauche des ressources.

PRÉPOSÉ À L'ENTRETIEN ET AUX RÉPARATIONS

Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie

548 rue Dufferin, Sherbrooke, Québec, J1H 4N1
Guillaume Brien, directeur général – 819 566-6303

Description de la Fédération

La Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie a pour mission de regrouper, représenter et desservir les coopératives d'habitation de l'Estrie dans le respect des valeurs et des principes coopératifs. Elle offre plusieurs services relatifs à la gestion d'une coopérative d'habitation, tant au niveau associatif, immobilier que financier. Un des services très prisés est celui du préposé à l'entretien et aux réparations.

Description du service de préposé à l'entretien et aux réparations

La Fédération offre les services d'un homme à tout faire pour soutenir ses membres dans leurs travaux d'entretien ou de réparation (travaux mineurs) dans leurs immeubles. L'homme à tout faire peut faire des recouvrements de plancher, des réfections de salle de bain, de la peinture, des changements de fenêtres, du tirage de joints, etc. Le tarif de ce service est de 32 \$ l'heure. Ce service est très populaire et le calendrier se remplit rapidement.

L'HORIZON, COOPÉRATIVE D'HABITATION DE SAINT-PRIME

44, des Cornouillers, bureau 209, Saint-Prime, Québec, G8J 2C5



Description de la coopérative

La coopérative d'habitation de Saint-Prime est propriétaire d'un immeuble de 16 appartements. Il y a quatre logements de 3½ pièces, huit logements de 4½ pièces et quatre logements de 5½ pièces. La municipalité de Saint-Prime compte 2 797 habitants et couvre un territoire de 162 km².

L'immeuble est situé à proximité de la piste cyclable, à dix minutes de marche du lac Saint-Jean, de l'église, de la Caisse Desjardins et du marché d'alimentation l'Intermarché.

L'avènement d'une coopérative d'habitation dans une municipalité a pour première condition de répondre au souhait de la population locale. C'est ce qu'on appelle la participation du milieu. Ce souhait se concrétise par la signature des membres fondateurs, témoignant ainsi de la volonté du citoyen, et par la participation financière de la municipalité.

Mission

- Assurer à ses membres un logement de qualité à prix abordable
- Assurer une sécurité d'occupation à ses membres par le contrôle des coûts et de la qualité du logement
- Créer un milieu de vie agréable et sécuritaire
- Favoriser la mise en commun des aptitudes et habiletés de chacun

Historique

Le point de départ du projet s'est fait suite à de nombreuses démarches initiées en octobre 2000 par un groupe de résidents de la municipalité de Saint-Prime appuyés par leur maire, M. Bernard Généreux. Conscients d'un besoin réel d'hébergement dans leur milieu, plusieurs rencontres se sont tenues afin d'évaluer la possibilité de réaliser un projet d'habitation à Saint-Prime

Une première assemblée générale de fondation a eu lieu le 17 novembre 2001. C'est à ce moment que les esquisses préliminaires ont été présentées aux membres. C'est aussi à ce moment qu'une demande officielle pour les statuts de constitution d'une coopérative a été présentée à la direction des coopératives.

Un comité provisoire a été formé et ce dernier s'est réuni à plusieurs occasions. Plusieurs démarches nécessaires à la réalisation du projet ont été effectuées par les membres (étude de marché, négociations pour l'achat d'un terrain, etc.).

La coopérative d'habitation de Saint-Prime a vu le jour en décembre 2002 grâce à l'ardeur de ses membres fondateurs, et grâce aux contributions des instances gouvernementale (SHQ – Programme AccèsLogis Québec) et municipale.

Financement

Ce projet comporte une particularité dans son financement, dans la mesure où l'organisme n'a pas eu à obtenir d'autres contributions du milieu mis à part le don du terrain et le congé de taxes de la municipalité. Néanmoins le financement se détaille comme suit :

| | |
|---|--------------------------|
| • Société d'habitation du Québec | 611 000 \$ |
| • Hypothèque à la Caisse populaire Desjardins | <u>702 255 \$</u> |
| Coût total de réalisation du projet | 1 313 255 \$ |

Autres apports importants en diminution des coûts de réalisation

| | |
|---|-------------------|
| • Don d'un terrain | 26 400 \$ |
| • Congé de taxes foncières et services – 25 ans | 267 815 \$ |

Le financement d'un projet pour un immeuble de dix logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, volet I, de la Société d'habitation du Québec, se définit normalement comme suit :

| Partenaires | Montant (\$) | % |
|---|---------------------|------------|
| Société d'habitation du Québec | 625 000 \$ | 50 |
| Hypothèque à la caisse populaire Desjardins | 437 500 \$ | 35 |
| Contribution du milieu (public ou privé) | 187 500 \$ | 15 |
| Total des coûts du projet | 1 250 000 \$ | 100 |

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ LA BRUNANTE

122, rue du Parc, Racine, Québec, JOE 1Y0



Description

Coopérative de solidarité qui a pour objectif de permettre aux aînés du village de Racine qui ne veulent plus s'occuper de leur maison, ou qui n'ont plus la capacité de le faire, de demeurer dans leur communauté. Le président de la coopérative se plaît à dire « qu'on ne déracine pas un vieil arbre ».

Services offerts

| Services | Description | Logements | Prix tout inclus |
|--|---|-----------|---|
| Logement pour les aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie | Logements 3½ ou 4½ pièces tout inclus (électricité, chauffage, câblodistribution) Service de repas (3 repas par jour) Des activités sont organisées par les résidents en collaboration avec la communauté (ex. fête d'Halloween avec les enfants de l'école primaire) | 20 | Prix du logement : de 560 \$ à 690 \$ par mois Prix pour les repas : 350 \$ par mois |

Avantage spécifique

Forte intégration dans le milieu. Partenariat avec la communauté du village pour l'organisation d'activités. Prêt de la salle du conseil d'administration pour des réunions d'autres organismes du village.

Financement du projet

La mise sur pied de la coopérative la Brunante a coûté 1 800 000 \$, dont la moitié a été financé par la SHQ et 250 000 \$ par des dons de la communauté. Le tableau suivant présente le financement du projet.

| Financement | Montant |
|--|---------------------|
| Subvention SHQ | 900 000 \$ |
| Dons de la communauté | 250 000 \$ |
| Total des subventions | 1 150 000 \$ |
| Hypothèque Caisse populaire Desjardins | 650 000 \$ |
| Coût total du projet | 1 800 000 \$ |

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ LA CORVÉE

159, rue Miquelon, Saint-Camille, Québec, J0A 1G0



Description

Coopérative d'habitation qui a racheté le presbytère du village et acquis le terrain adjacent à celui-ci afin de réaliser un projet ayant un total de neuf logements pour personnes âgées, personnes avec légère perte d'autonomie et familles. Le projet comportait, à l'origine, une section non résidentielle, laquelle était louée à la coopérative de solidarité en soins de santé. Cette partie a maintenant été transformée en logement, ce qui porte le total à dix logements. La coopérative bénéficie aussi d'une salle communautaire et d'un bureau administratif. L'organisme s'est transformé en coopérative de solidarité en 2014 afin d'aller chercher la participation de membres de soutien.

Services offerts

| Services | Description | Logements | Prix tout inclus |
|--|---|-----------|--|
| Logements pour aînés et personnes seules | Logements offerts : 3½ (8) et 4½ (2) 5 logements adaptés pour personnes âgées 5 logements standards pour personne seule ou petite famille | 10 | Prix du logement : de 446 \$ à 510 \$ par mois |

Avantage spécifique

L'immeuble ne peut être mieux situé. Il est évidemment à côté de l'église, mais les personnes âgées peuvent se rendre à pied à l'épicerie, à la Caisse populaire et au P'tit Bonheur qui est le centre culturel de l'endroit.

Financement du projet

La mise sur pied de la coopérative St-Camille a coûté 501 543 \$, dont 275 500 \$ pour les travaux, la différence représentant les coûts d'acquisition et les honoraires professionnels. Le tableau suivant présente le financement du projet.

| Financement | Montant |
|--|-------------------|
| Subvention SHQ | 246 578 \$ |
| Dons de la communauté | 69 600 \$ |
| Total des subventions | 316 178 \$ |
| Hypothèque Caisse populaire Desjardins | 185 365 \$ |
| Coût total du projet | 501 543 \$ |

LES COOPÉRATIVES DE PROPRIÉTAIRES

Un nouveau modèle d'habitation au Québec

Caractéristiques du modèle

- Entreprise coopérative
- Personne morale
- Propriété continue
- Vente d'une partie du droit de propriété (l'usus et le fructus)
- Responsabilité limitée
- Bien commun protégé par la réserve impartageable

Les avantages

- Participer à la sélection de ses futurs voisins
- Accéder à la propriété à coût abordable
- Offrir un milieu de vie sécuritaire et démocratique
- Participer directement à la vie associative, immobilière et financière de la coop
- Réaliser des projets en dehors des programmes gouvernementaux existants
- Contrer la spéculation agressive du marché privé

Modèle de financement

Coûts totaux selon la tenure

| | <i>2 chambres à coucher</i> | |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | <i>Propriétaire</i> | <i>Usufruitier</i> |
| Prix | 190 000 \$ | 123 000 \$ |
| Mise de fonds | 9 500 \$ (5 %) | 6 150 \$ (5 %) |
| Assurance prêt | | 2,75 % |
| Amortissement | | 25 ans |
| Taux d'intérêt | | 5 % |
| Paiement d'hypothèque | 1 076,29 \$ | 701,88 \$ |
| Frais pour le terrain | – | 10,00 \$ |
| Taxes foncières | 200,00 \$ | 200,00 \$ |
| Taxes de services | | 33,25 \$ |
| Frais de copropriété | | 120,00 \$ |
| Électricité et assurance de l'unité | | 140,00 \$ |
| Total mensuel | 1 569,54 \$ | 1 205,13 \$ |
| Différence mensuelle | | 364,41 \$ |
| Différence annuelle | | 4 372,92 \$ |

Pour qui?

- Personnes ou ménages disposant d'un revenu moyen
- Aînés qui souhaitent bénéficier d'un environnement communautaire stimulant et sécuritaire, tout en demeurant propriétaires
- Jeunes familles recherchant un milieu de vie adapté à leur réalité
- Personnes qui souhaitent vivre en fonction de leurs valeurs et des principes coopératifs

COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ DE LAC-ÉDOUARD

148, rue Principale, Lac-Édouard, Québec, G0X 3N0
819 653-2222



Description de la coopérative

La Coopérative de solidarité de Lac-Édouard est une entreprise d'économie sociale. Lac-Édouard est une municipalité de 174 habitants dans la région de la Mauricie. La coopérative a vu le jour en novembre 2009. Suite à une rencontre avec les différents intervenants économiques de la municipalité de Lac-Édouard, et sous le thème « Ça nous tentes-tu? », des discussions ont été amorcées.

Un conseil d'administration a été institué et ce dernier a mis la main à la pâte afin de concevoir des projets à caractère communautaire réalistes, qui pouvait aider la petite collectivité de Lac-Édouard à se revitaliser et à faire connaître son patrimoine.

La Coopérative se veut le moteur socioéconomique de la municipalité et le pilier du développement de nouveaux projets, dont le Parc écotouristique ainsi que le magasin général.

Mission

Favoriser le développement de la municipalité de Lac-Édouard afin d'améliorer la qualité de vie de ses habitants, tout en ayant à cœur la préservation de son milieu.

Historique

La municipalité de Lac-Édouard a été reconstituée en janvier 2006 suite à la défusion municipale. En 2006 la population était de 155 habitants, alors qu'aujourd'hui on en compte 174, ce qui correspond à une hausse de 12 %.

- 2009 : rencontre CDR, MAMROT, SADC, CLD, Municipalité et commissaire à la div. économique, rencontre publique, formation du comité de développement et création de la coopérative.
- 2010 : priorisation des projets, étude du projet de magasin général, phase expérimentale du projet du parc écotouristique et visite de différentes coopératives.
- 2011 : réunion publique pour vente de parts de souscription, dépôt des demandes de financement, publicité, réalisation et révision du plan d'affaires pour le centre de valorisation, embauche d'une ressource à temps plein pour le parc.
- 2012 : acceptation des partenaires financiers, conférence de presse, début de la construction.
- 2013 : ouverture et inauguration officielle du Centre de valorisation écotouristique.

Parc écotouristique

Le Parc écotouristique de Lac-Édouard est un site majestueux situé en bordure du lac Édouard et de la rivière Batiscan. Il est un point stratégique de repos pour les canotiers et le lieu privilégié des baigneurs durant la saison estivale. Un site débordant de richesse, pour les vrais amateurs de la nature.



Services

Location de sites prêt-à-camper et de terrains rustiques, aire de feu, aire de repos, location de rabaska avec guide pour les groupes (sur réservation), toilettes rustiques et bloc sanitaire.

Activités offertes selon la saison

Accès à l'une des plus belles plages de la municipalité de Lac-Édouard, aire de pique-nique aménagée avec vue sur la rivière Batiscan et le lac Édouard. Sentiers pédestres à proximité. Possibilité de forfaits de groupes avec service de guide, activités diverses et repas inclus.

Le Centre de valorisation

Construit en 2013, le Centre de valorisation regroupe le Magasin général et le Centre d'interprétation de l'histoire de Lac-Édouard et de son sanatorium.



Le Centre de valorisation propose des services de proximité comme de l'essence, des aliments, de la quincaillerie, des produits pharmaceutiques, des articles de chasse et de pêche, en plus d'héberger le kiosque d'information touristique et le centre de réservation pour le Parc écotouristique.

Financement

Ces deux projets représentent des investissements de plus de 748 000 \$. Les bailleurs de fonds, dont le MAMROT, la coopérative de solidarité Lac-Édouard, la Caisse Desjardins, le CLD et bien d'autres, ont versé 426 000 \$. Les entreprises et la Municipalité ont investi 240 800 \$, et le bénévolat et les dons en ressources humaines atteignent 82 000 \$. La coopérative compte maintenant 243 membres, alors que la population de la municipalité se chiffre à 167 résidents.

Pour le Centre de valorisation, ce sont 5 870 heures de bénévolat qui ont été compilées, alors que pour le Parc écotouristique, plus de 3 500 heures ont été offertes gracieusement par des citoyens qui ont à cœur l'avenir de la petite municipalité.

INCITATIFS AU DÉVELOPPEMENT

Changement de zonage d'un terrain

Dans plusieurs situations, les projets de développement et de construction d'habitation sont limités, car le zonage des terrains qui seraient intéressants ne permet pas la construction résidentielle ou multilogement.

Voici en résumé les grandes étapes pour présenter une demande de changement de zonage lorsque requis par la municipalité :

1. Adoption du projet de règlement par le conseil municipal
2. Consultation publique
3. Adoption du règlement (s'il n'y a pas de demande de participation à un référendum)
4. Approbation de la MRC aux fins de conformité

Si la demande concerne l'exclusion d'un terrain à la zone agricole (ex. zonage agricole vs zonage résidentiel), alors la demande doit être faite à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) et les principales étapes sont les suivantes :

1. Détermination du besoin et dépôt d'une demande
2. Obtenir l'appui de la MRC et de l'UPA
3. Rencontre avec les analystes et commissaires
4. Approbation de la CPTAQ

Changement au règlement de taxation

Dans plusieurs municipalités, on retrouve un taux de taxation plus élevé concernant les terrains vacants desservis par les services. Que ce soit une surtaxe ou un taux unique pour cette catégorie d'immeuble, le but est d'inciter les propriétaires à construire un immeuble sur ce terrain afin de maximiser les installations municipales en place. Le tableau suivant démontre des exemples de différents taux de taxation appliqués :

| Ville/Municipalité | Taux général (2014) | Taux pour terrains vacants |
|--------------------|---------------------|----------------------------|
| Sherbrooke | 0,9450 | 1,8900 |
| Lac-Mégantic | 1,3170 | 2,6340 |
| Stanstead | 0,8038 | 0,8038 |
| La Patrie | 0,7166 | 0,7166 |

Ajout d'un service municipal

Il serait envisageable qu'une municipalité puisse offrir le service d'analyse d'eau même aux propriétaires qui ne sont pas desservis par l'aqueduc, et ce, dans le but d'assurer à ces derniers une qualité d'eau adéquate. Ce service pourrait être financé par l'ajout d'un élément de taxation à même le règlement de taxation d'une municipalité.

Crédit de taxes

Il est possible d'offrir un crédit de taxes aux nouveaux arrivants, ou encore afin de favoriser la construction d'une nouvelle habitation. Par exemple, une famille qui désire s'acheter une maison à Stanstead d'une valeur foncière de 200 000 \$ pourra bénéficier d'un crédit de taxes correspondant à 1 608 \$ la première année, et continuer de bénéficier d'un crédit de taxes pour les cinq premières années selon les modalités suivantes :

Année 1 : 100 %

Année 2 : 100 %

Année 3 : 80 %

Année 4 : 60 %

Année 5 : 40 %

Programme Rénoclimat

Rénoclimat est un programme pour encourager les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leur habitation. De 2007 à 2010, le programme s'adressait uniquement aux habitations de type unifamilial. En avril 2010, les habitations de type duplex et triplex ont été ajoutées et, en avril 2012, les petits immeubles de 4 à 20 logements.

En moyenne, le programme a permis aux participants d'obtenir des **économies de 20 %** sur leurs frais de chauffage, une fois leurs travaux de rénovation terminés.

En 2012, le programme a été largement bonifié. Les montants de l'aide financière accordée ont été majorés de 60 %. Les tarifs des évaluations énergétiques ont été réduits. Le délai maximum de 18 mois pour effectuer les travaux de rénovation n'est plus exigé. Enfin, les conditions d'admissibilité au programme Rénoclimat ont été assouplies : il est maintenant possible de participer plusieurs fois pour une même habitation et les immeubles de 4 à 20 logements sont désormais admissibles.

Pour plus d'information sur le programme Rénoclimat, consultez le site Internet suivant :

<http://www.efficaciteenergetique.mrnf.gouv.qc.ca/mon-habitation/renoclimat/>

FÉDÉRATION DES COOPÉRATIVE D'HABITATION DE L'ESTRIE ET ENTRAIDE HABITAT ESTRIE

548 rue Dufferin, Sherbrooke, Québec, J1H 4N1
(819) 566-6303

Description et mission

La *Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie* a pour mission de regrouper, représenter et desservir les coopératives d'habitation en Estrie dans le respect des valeurs et des principes coopératifs. Donc, outre les services économiques, elle a comme raison d'être d'offrir un maximum de services et le plus grand soutien possible à tous ses membres.

Entraide Habitat Estrie est un groupe de ressources techniques (GRT) qui est un organisme sans but lucratif fournissant assistance et expertise aux groupes de personnes qui désirent mettre sur pied une coopérative ou un OBNL d'habitation. Le GRT offre tous les services nécessaires au développement du projet à l'égard de ses aspects associatif, financier et immobilier. Il accompagne le groupe promoteur dans toutes les phases du développement, à partir de la conception jusqu'au moment de la prise en charge, incluant les étapes de réalisation (rénovation, recyclage, achat ou construction neuve)

Services offerts

| Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie | Entraide Habitat Estrie (GRT) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Gestion immobilière • Comptabilité et de gestion financière • Formation • Aide à la location • Représentation politique • Consultation téléphonique • Regroupement d'achats • Entretien et réparation • Inspection et planification des travaux • Médiation | <ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement dans la structuration de l'organisme (animation et coordination générale) • Service de formation • Accompagnement dans la réalisation du projet (coordination, choix des professionnels, choix du site, type d'intervention, etc.) • Accompagnement dans les demandes de subvention et de financement • Accompagnement du groupe tout au long du chantier de construction • Accompagnement dans la prise en charge et la gestion de l'organisme • Comptabilité et gestion financière du projet de construction |