



ÉLABORATION DE LA POLITIQUE RÉGIONALE EN HABITATION DE LA MRC DES MASKOUTAINS

Plan de travail détaillé

Mai 2024

Introduction

Depuis quelques années, la MRC des Maskoutains fait face à une crise du logement caractérisée par une hausse fulgurante du coût des loyers et une pénurie de logements sociaux, communautaires et abordables.

Le 13 décembre 2023, le Conseil de la MRC adoptait sa « Stratégie de lutte contre la pénurie de logements ». Prenant la forme d'un plan d'urgence, elle comprend trois orientations et 14 actions à réaliser en priorité au cours des deux prochaines années. Au terme de cette stratégie, le Conseil de la MRC entend adopter une politique régionale en habitation qui fixera ses orientations à plus long terme.

Le présent document établit le plan de travail détaillé de l'élaboration de la politique. Il comprend les fondements, la démarche et la gouvernance proposés, les différentes étapes, les intervenants impliqués ainsi qu'un échéancier de réalisation.

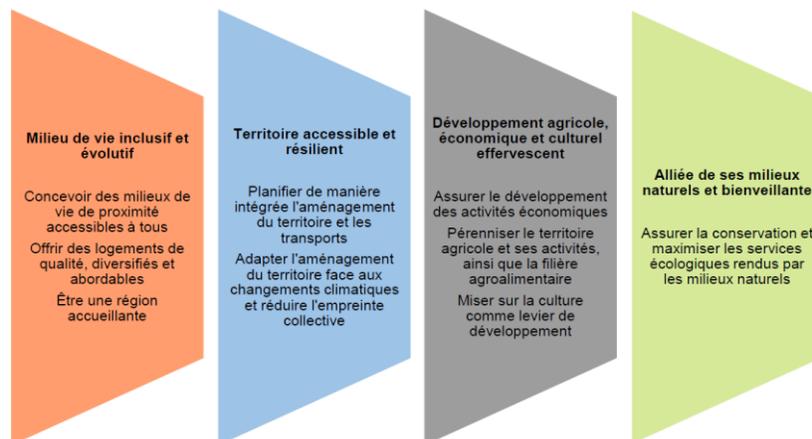
1. Les fondements de la politique régionale en habitation

La vision

En 2023, le Conseil de la MRC a adopté la version actualisée de sa Vision stratégique de développement culturel, économique, environnemental et social de son territoire. Cette vision s'énonce ainsi :

« Alliée de ses milieux naturels et bienveillante, la MRC des Maskoutains édifie un territoire accessible et résilient au bénéfice d'une population fière de son identité régionale, et elle offre un milieu de vie inclusif et évolutif propulsé par un développement agricole, économique et culturel effervescent ».

Quatre axes d'intervention accompagnés de neuf orientations ont été retenus afin de guider la MRC dans l'atteinte de cette vision :



Les principes

Cette vision stratégique constitue l'assise sur laquelle la politique régionale en habitation devra reposer. Les principes qui la soutiennent peuvent s'établir ainsi :

- Densité :

La densification des milieux de vie permet d'offrir une diversité de logements répondant aux besoins de toute la population (familles en couple et monoparentales, personnes âgées, personnes vivant seul, personnes à faible revenu, etc.). À certaines conditions, la densité accrue peut permettre de réduire le coût de revient unitaire des logements, ce qui favorise l'abordabilité. Toutefois, elle doit se faire dans le respect des caractéristiques propres des milieux, tant urbains que ruraux, et assurer la préservation des composantes patrimoniales qui définissent leur identité.

- Milieux de vie plus complets, inclusifs et de qualité:

La mixité d'usages permet d'offrir des commerces et services de proximité facilement accessibles, réduisant la dépendance à l'automobile et favorisant l'inclusivité sociale et économique. Le développement de milieux de vie plus complets permet d'offrir des logements de qualité répondant aux besoins de tous.

- Mobilité durable :

La desserte en transport en commun et les aménagements qui favorisent les déplacements actifs participent également à l'inclusivité sociale et économique. La mobilité durable favorise les saines habitudes de vie et la santé.

- Nature et résilience :

La présence d'espaces naturels et d'espaces verts favorise l'adaptation aux changements climatiques et participe au développement de milieux de vie durables et de qualité.

Ces principes seront pris en compte dans la définition des orientations et objectifs en fonction des besoins et des caractéristiques des milieux, tant urbains que ruraux.

2. Démarche et gouvernance

L'approche

La MRC des Maskoutains entend assurer un leadership en matière d'habitation sur le territoire maskoutain. Dans cette optique, elle agira comme maître d'œuvre de la démarche d'élaboration de la politique régionale en habitation. Par son adoption, le Conseil viendra confirmer la MRC dans son rôle d'intervenant majeur et d'accompagnateur des forces du milieu dans le secteur immobilier résidentiel.

L'équipe de travail

L'élaboration de la politique régionale en habitation est confiée au Service de l'aménagement de la MRC des Maskoutains. Une équipe de professionnels en urbanisme, appuyée par les autres ressources de la MRC (direction générale, géomatique, évaluation, finances, développement économique, famille et développement social, communication) ainsi que des ressources externes (SHQ, MAMH, SCHL, DSP, et autres) assureront le succès de la démarche. L'équipe de travail rendra compte de l'avancement des travaux au Conseil de la MRC par la production de rapports d'étape.

Le Comité Habitation

Le 13 septembre 2023, le Conseil de la MRC des Maskoutains procéda à la formation du « Comité Habitation » formé d'élus municipaux, de fonctionnaires municipaux et de la MRC ainsi que de représentants d'organismes du milieu œuvrant dans le domaine de l'habitation et du développement communautaire.

Ce comité agira comme comité aviseur auprès de l'équipe de travail. Il aura pour mandat d'étudier toutes propositions qui lui seront soumises et de faire des recommandations sur les questions soulevées en cours d'élaboration de la politique. Les comptes-rendus des rencontres du Comité seront déposés au Conseil de la MRC.

La consultation des parties prenantes

Afin de s'assurer de l'adhésion des organismes du milieu, la MRC consultera la "Concertation Maskoutaine en matière de logement" aux principales étapes d'élaboration de la politique. La MRC pourrait également tenir une activité de consultation des parties prenantes afin de valider le diagnostic, la vision, les orientations et le plan d'actions.

La participation citoyenne

Une assemblée publique de consultation sur un projet de « Politique régionale en habitation » se tiendra avant son adoption par le Conseil.

3. Étapes de réalisation

Étape 1 *Portrait et diagnostic*

En 2022, la MRC des Maskoutains a mandaté l'Université de Sherbrooke pour la réalisation d'une étude sur le logement, nommée « État de situation du logement social, communautaire et abordable dans la MRC des Maskoutains ».

Cette étude a permis à la MRC de confirmer la crise du logement, dont la principale manifestation est la forte augmentation du coût des loyers, et de brosser un portrait des catégories de logements social, communautaire et abordable sur son territoire afin de circonscrire les enjeux et de proposer des solutions concrètes pour lutter contre la crise du logement.

Auparavant, en 2020, « Concertation maskoutaine en matière de logement » avait réalisé un « État de situation du logement sur le territoire de la MRC des Maskoutains ».

Depuis, la situation a quelque peu évolué. La première étape consistera donc à actualiser et approfondir les données et les constats et à procéder à leur analyse afin de bien identifier les enjeux du logement dans une perspective régionale tout en prenant en compte les besoins de chaque milieu, particulièrement en matière de logement social, communautaire et abordable. Un sondage sera réalisé auprès des municipalités et de quelques acteurs clés (promoteurs, agents immobiliers, organismes) afin de bien identifier les besoins en matière de logement.

Étape 2 *Vision, orientations et objectifs*

À la lumière des constats et enjeux identifiés, l'étape 2 consistera à définir une vision régionale ainsi que les orientations et objectifs à poursuivre en matière d'habitation.

Étape 3 *Politique régionale en habitation*

La troisième étape consistera à l'élaboration de la politique régionale en habitation. Une version préliminaire sera préparée et une assemblée publique de consultation sera tenue avant l'adoption de la politique par le Conseil de la MRC.

Étape 4 *Plan d'action*

La quatrième étape consistera à l'élaboration d'un plan d'action de la politique.

4. Échéancier proposé

	Étape	Description	Échéance	Intervenants	Livrable
Démarrage		Rencontre de démarrage Présentation et validation du plan de travail	20 mars 2024	- Équipe de travail - Comité Habitation (1)	- Compte-rendu de rencontre du Comité - Plan de travail détaillé
Portraits et diagnostic	1.1	Mise à jour du portrait de l'habitation	Septembre 2024	- Équipe de travail - Comité Habitation (1)	- Compte-rendu de rencontre du Comité - Portrait préliminaire de l'habitation
	1.2	Réalisation d'un sondage sur les besoins en logements	Mai 2024	- Équipe de travail	- Sondage
	1.2	Analyse des données et portrait des besoins	Août 2024	- Équipe de travail	- Portrait préliminaire des besoins
	1.3	Identification des enjeux	Septembre 2024	- Équipe de travail - Comité Habitation (1)	- Compte-rendu de rencontre du Comité - Enjeux préliminaires
	1.4	Consultation des parties prenantes	Automne 2024	- Équipe de travail - Comité Habitation - CMML - DSP, SHQ, MAMH	- Rapport de la consultation
	1.5	Finalisation du portrait et diagnostic	Décembre 2024	- Équipe de travail	- Portrait et diagnostic
Vision, orientations, objectifs	2.1	Élaboration de la vision, des orientations et des objectifs – version préliminaire	Février 2025	- Équipe de travail - Comité Habitation (1) - CMML	- Compte-rendu de rencontre du Comité - Document préliminaire
	2.2	Finalisation de la vision, des orientations et des objectifs	Février 2025	- Équipe de travail	- Rapport d'étape
Politique régionale en habitation	3.1	Élaboration d'une version préliminaire de la politique	Mars 2025	- Équipe de travail - Comité Habitation (1) - CMML	- Compte-rendu de rencontre du Comité - Document de consultation
	3.2	Assemblée publique de consultation	Mai 2025	- Équipe de travail - Comité Habitation	- 1 assemblée de consultation - Rapport de la consultation
	3.3	Finalisation de la politique	Mai 2025	- Équipe de travail	- Politique régionale
	3.4	Adoption de la politique régionale en habitation	Juin 2025	- Conseil de la MRC	- Résolution d'adoption

Politique régionale en habitation – plan de travail détaillé

Plan d' action	4.1	Élaboration d'une version préliminaire du plan d'action	Septembre 2025	- Équipe de travail - Comité Habitation (1) - CMML	- Plan d'action préliminaire
	4.2	Finalisation du plan d'action	Septembre 2025	- Équipe de travail	- Rapport d'étape
	4.3	Adoption du plan d'action	Octobre 2025	- Conseil de la MRC	- Résolution d'adoption

(x) = nombre de rencontres

5. Calendrier des rencontres du comité Habitation et des consultations

Rencontre de démarrage	20 mars 2024
Validation du portrait préliminaire (partiel) et du sondage	11 septembre 2024
Identification des enjeux	11 septembre 2024
Validation des enjeux et identification de la vision, des orientations et des objectifs préliminaires	29 janvier 2025
Validation de la version préliminaire de la politique	Mars 2025
Assemblée publique de consultation	Mai 2025
Validation du plan d'action	Septembre 2025

6. Stratégie de communication

Afin d'informer et de sensibiliser la population aux enjeux de la crise du logement, un plan de communication sera élaboré afin de faire connaître l'état d'avancement de l'élaboration de la politique.