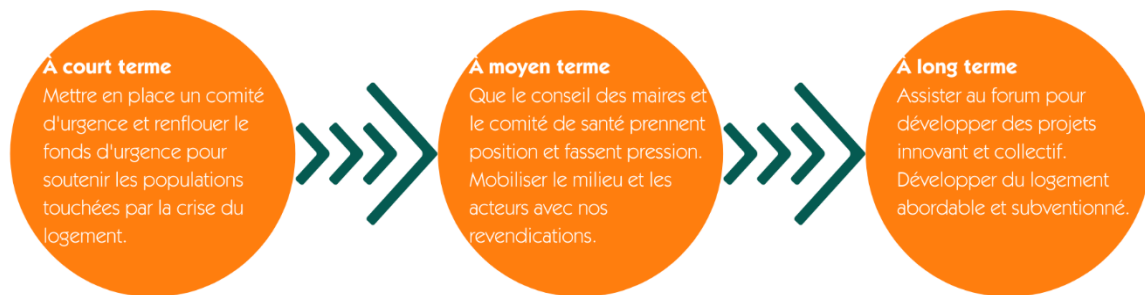




Réseau de
développement social
de Brome-Missisquoi

Document résumé pour la Table logement



Enjeux

Manque de terrains municipaux

À la grandeur de Brome-Missisquoi il n'y a presque plus de terrain appartenant aux municipalités pour faire de l'habitation. Dans la typologie, il ne reste que des terrains industriels (potentiellement contaminé).

Pénurie de logements

Le taux d'inoccupation pour 2021 est de 1,4% pour Cowansville (taux généralisé à l'ensemble de la région par la SHO), comparativement à 1,8% en 2020. Pour les 2 chambres, cela passe de 2% en 2020 à 1,2% en 2021 et pour les 3 chambres de 2,4% en 2020 à 1,1% en 2021. De plus, pour répondre à la pénurie de main-d'œuvre, il faut augmenter l'offre de logements abordables. Les entreprises ont besoin de travailleurs et ils doivent être logés quelque part, et ce même pour tous les types d'emploi (salaire minimum, travailleurs agricoles et touristiques, etc.).

Gentrification

Une disparité entre les coûts moyens et médians admis par le gouvernement et les coûts du marché. Il y a aussi augmentation accélérée de la valeur immobilière. Par exemple : Sutton en 2020 la valeur médiane était de 376 750\$ et en 2021 de 498 000\$. Bromont en 2020 la valeur médiane était de 369 000\$ et en 2021 de 486 000\$. Dunham en 2020 la valeur médiane était de 254 200\$ et en 2021 de 344 500\$. Bedford en 2020 la valeur médiane était de 193 750\$ et en 2021 de 250 500\$. Cowansville en 2020 la valeur médiane était de 220 000\$ et en 2021 de 259 500\$. Farnham en 2020 la valeur médiane était de 213 250\$ et en 2021 de 285 000\$. Lac-Brome en 2020 la valeur médiane était de 452 500\$ et en 2021 de 460 000\$.

Offre inadéquate

Il y a une surreprésentation de l'unifamiliale et une absence presque totale du modèle coopératif et d'autres modèles innovants. Le parc locatif est aussi vieillissant. Plus de la moitié des logements ont été bâtis avant 1969. Il y a aussi un manque de logement abordable et de logement subventionné. Il faut ainsi plus de logement de grande taille (pour les familles). En 2016, 2% de la population de Brome-Missisquoi vivait dans un logement de taille insuffisante. Il faut des logements accessibles et à faible coût pour les femmes victime de violence conjugale et les familles monoparental. Il faut aussi plus de logement pour personnes seules.

Revendications

Reconnaître la crise du logement dans Brome-Missisquoi

Pour la troisième année de suite, les acteurs doivent se mobiliser pour mettre en place des mesures d'urgence pour répondre à la pénurie de logements. Il faut commencer par reconnaître la problématique et la nommer pour ensuite pouvoir agir sur elle.

Augmenter le fond d'hébergement d'urgence de la MRC de Brome-Missisquoi

Le fond a soutenu plus d'une dizaine de personnes dans les derniers mois, et le 1^{er} juillet n'est même pas proche. Bien qu'il faille des solutions à long terme, les ménages auront besoin de soutien immédiat. Des fonds existent au provincial et au fédéral. Une sensibilisation auprès des hôtels doit être aussi faite, pour pouvoir héberger temporairement les personnes se retrouvant à la rue au 1^{er} juillet.

Se doter de politique sur la mixité sociale et de mesure pour favoriser la construction et la mise en place de logement abordable, accessible et subventionné.

À moyen et long terme, ce type de politique et de mesure engendreront un changement de culture. La mixité sociale maintient le coût des loyers et de l'immobilier plus bas, ce qui favorise l'accès à la propriété et au logement pour tous. Aborder la question de l'accessibilité du cadre bâti également, en plus du logement social et abordable, pour détailler la question de la mixité et éviter le fossé d'embourgeoisement entre riches et pauvres. Les politiques de développement résidentiel doivent intégrer un cadre urbanistique qui favorise cette mixité sociale

Création de réserve foncière et de fonds collectif pour le développement de logement abordable

Obtenir plus de PSL (programme de supplément aux loyers) et de PSL d'urgence

Les PSL permettent aux locataires de payer 25% de leur revenu pour leur logement. Le reste du coût du loyer est assumé par la Société d'habitation du Québec et la municipalité. Pour le propriétaire privé, cela représente environ 75% du coût du loyer assurer chaque mois. Les ménages admissibles sont aussi les ménages les plus susceptibles d'être victime de la crise du logement. Ainsi, des PSL d'urgence doivent aussi être mis en place. Toutefois, il faut aussi que les PSL puissent être offerts pour tous les types de logements. Actuellement, il faut que le coût soit à 110% du coût médian. Or, peu de logements sont disponibles à ce taux, ainsi il devient impossible d'attribuer des PSL.

Se doter de politique limitant les locations temporaires en cas de taux d'inoccupation inférieur à 3%

Permettra de dégager plus de logements pour répondre à la crise du logement. Cette mesure peut être jumelée avec l'obtention de PSL. La mesure peut être mise en place rapidement et augmenter l'offre. Il faut travailler la rétention de notre monde avant d'en accueillir d'autres. Une politique d'habitation pourrait être développer pour encadrer le développement résidentiel à partir de différents critères, incluant l'abordabilité et la protection de la qualité du parc locatif existant.

Revendiquer l'augmentation des plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux auprès de la SHQ

Les personnes travaillant à temps plein tombe entre les craques du plancher. Ils font trop d'argent pour être admissible au logement subventionné, mais pas assez pour éviter de payer plus de 30% de leur revenu en frais de logement. Il est à noter que le taux d'environ 22 000\$ (selon la zone) n'a pas été modifié depuis 2006.

Revendiquer un changement de méthodologie pour l'analyse du coût moyen et médian émis par la SCHL.

L'analyse produite par la SCHL prend en compte le coût de tous les logements. Bien que ce soit une statistique utile, cela ne reflète pas avec justesse ce qui est disponible pour la location. (Beaucoup d'appartements avec un faible coût ne seront pas libres avant longtemps.) À cet effet, une recherche du Regroupement des associations de locataire et des comités logement démontre un écart de 30%. [\[RCLALO, 2020\]](#) Une recherche non exhaustive et non scientifique montre un coût moyen de 1 300\$/mois pour un 5 ½ alors que la SCHL donne un coût de 749\$/mois pour la même grandeur.

Revendiquer que la SHQ augmente son niveau de contribution dans les programmes de soutien au développement de logement abordable et subventionné et que les fonds fédéraux puissent être utilisés pour financer la contribution du milieu.

Les municipalités font déjà le maximum et malgré tous les projets doivent trouver d'autre fond. Avec les coûts de construction qui explose, les frais couverts par la SHO sont insuffisants.

Autoriser et financer suffisamment tous les projets en cours

Plusieurs projets ont déjà été montés, réfléchis, collectivisés, etc. Les projets manquent seulement de financement. Il pourrait venir réduire la pression actuelle sur la crise du logement.