



HACA
Habitation
Chaudière-Appalaches

Comment bien définir nos besoins en habitation?

Juin 2024



ID Territoires

- ID Territoires est un regroupement de citoyens, de professionnels et d'organisations territoriales interpellés par les enjeux et les dynamiques propres au développement des milieux ruraux
- Partenaire du développement de votre territoire
- Tous les détails de nos services et des projets réalisés sur www.idterritoires.ca



INTRODUCTION

MISE EN CONTEXTE ET OBJECTIFS



INTRODUCTION

PROJET HACA

- Fournir un soutien direct aux équipes (MRC et municipalités) afin d'appuyer des initiatives dans le domaine de l'habitation;
- Développer des outils et méthodes de travail visant à faciliter le travail et à appuyer les efforts des diverses équipes au sein des MRC et des municipalités;
- Assurer une veille stratégique et une concertation auprès des différentes équipes des MRC afin de garantir la capitalisation des expériences au sein de chaque territoire ainsi qu'à l'échelle de l'ensemble du Québec.



HACA
Habitation
Chaudière-Appalaches



INTRODUCTION

OBJECTIFS DE L'ATELIER

Objectifs spécifiques :

- Fournir des outils de base aux responsables municipaux pour faciliter la relation avec les promoteurs ;
 - Initier une réflexion sur les besoins et enjeux des différentes municipalités dans le secteur de l'habitation afin de mieux orienter les négociations avec les promoteurs potentiels ;
 - Initier avec les responsables municipaux, l'élaboration d'un guide du promoteur qui pourra servir de base à la relation à établir avec les promoteurs potentiels.
- *Un premier atelier d'échanges avec les responsables municipaux pour bien orienter le projet en fonction de vos besoins!*

INTRODUCTION

DÉROULEMENT

- Cinq modules avec un travail en groupe (par municipalité) et des échanges entre les municipalités
- Mises en situation et exemples
- Fiches et outils qui vous permettront d'aller plus loin

MODULE 1

ACCUEILLIR UN PROMOTEUR



OBJECTIFS:

- ✓ Identifier les informations essentielles à connaître lorsqu'on entreprend un échange avec un promoteur immobilier
- ✓ Faire prendre conscience de l'importance de bien connaître nos besoins en matière d'habitation et de s'assurer que ces besoins font consensus au sein du conseil municipal avant de rencontrer un promoteur
- ✓ Présenter des actions à mettre en place et outils pour y faire face



MISE EN SITUATION : PROPOSITION D'UN PROMOTEUR

Développer un nouveau quartier résidentiel de 36 maisons unifamiliales à 350 000 \$ l'unité



Terrain zoné Blanc et zoné agricole, bordé par une zone de protection de milieux humides

PROJET PROPOSÉ:

Données économiques du projet

- ✓ Augmentation de la valeur foncière de la municipalité : 12 600 000 \$
- ✓ Droit de mutation : 115 000 \$
- ✓ Taxes municipales annuelles : 145 000 \$

Demande du promoteur

- ✓ La Municipalité cofinance le développement des rues
- ✓ La Municipalité percevra les taxes sur les terrains vacants lors de leur vente par le promoteur



Comment réagir à cette
proposition ?



PRISE DE DÉCISION

Informations préalables essentielles à la prise de décision

1. Avons-nous identifié les différents types de promoteurs? Et leurs modèles?
 - Vérifier la compétence et l'expérience de l'entrepreneur (Fiche/outil 1).
2. Quels sont les documents que l'on peut exiger de la part du promoteur? (Plans, études d'impacts, etc.)
3. Avons-nous vérifié si le projet correspond aux enjeux et objectifs de la municipalité? (Quels sont-ils?)
 - Avons-nous un consensus des élus municipaux face aux besoins en habitation?
4. Avons-nous validé l'impact de ce projet dans notre milieu? Comment il va s'intégrer à notre environnement municipal?
5. Avons-nous vérifié si notre réglementation est adaptée? (Plans d'urbanismes, réglementation)
6. Avons-nous validé si notre population va appuyer ce projet?
7. Avons-nous mentionné à l'entrepreneur la façon d'opérer sur notre territoire?

Fiche 1

Vérification diligente

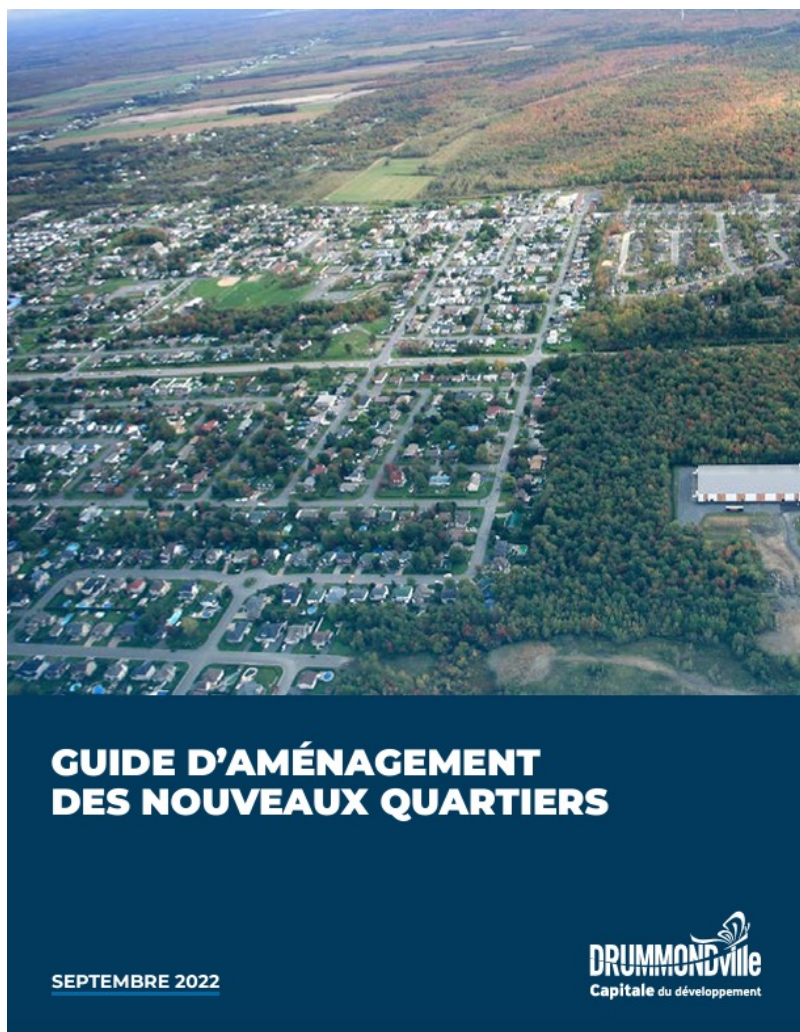
Fiche de vérification diligente

Cette fiche d'analyse peut servir de guide pour effectuer une vérification d'un promoteur dans son ensemble qui souhaite vous rencontrer.

	Objet	Outil	Lien	Résultat
JURIDIQUE ET FINANCIER	1- Existence légale de l'entreprise	Registraire des entreprises	Registraire des entreprises - Recherche simple (gouv.qc.ca)	Forme juridique Numéro d'entreprise du Québec Date de création Adresse Statut (faillite, fusion, dissolution) Secteur d'activité Actionnaires
	Mode d'emploi : Instructions pour rechercher une entreprise au registre des entreprises Gouvernement du Québec (quebec.ca)			
	2- Licence RBQ	Régie du bâtiment-Registre des licences	Registre des détenteurs de licence RBQ - Régie du bâtiment du Québec (gouv.qc.ca)	Validité de la licence Numéro de licence Numéro d'entreprise du Québec Courriel Téléphone Catégorie autorisées Réclamation ou cautionnement Caution Répondant
	3- Antécédents juridiques	CANLII	Québec CanLII	Jugements passés impliquants l'entreprise et/ou le promoteur
		SOQUIJ	Trouver une décision SOQUIJ	
	4- Enquête de crédit entreprise	Office de protection du consommateur	Section consommateurs, Office de la protection du consommateur (gouv.qc.ca)	Avis d'infraction-Jugement-Cautionnement
		Plumitif	Ordinateur palais de justice (gratuit) Comptoir du greffe du palais de justice (payant)	Causes pendantes Historique judiciaire
		Formulaire enquête de crédit	Faire compléter le formulaire enquête de crédit promoteur	
		Transunion	Rapport de crédit, pointage de crédit et cote de crédit TransUnion Canada	Côte de crédit de l'entreprise
		Équifax	Rapports De Crédit Et Solutions De Pointage De Crédit Entreprise Equifax Canada	Historique de faillite

EXEMPLES D'OUTILS

GUIDE OU RÈGLEMENT POUR LES PROMOTEURS



MODULE 2

DÉFINIR LES BESOINS ET LES ENJEUX



MODULE 2

COMMENT DÉFINIR LES BESOINS ET LES ENJEUX (diagnostic en 5 points)

1. Déterminer les besoins en logement à anticiper
2. Analyser la vitalité économique et sociale de la municipalité
3. Évaluer les perceptions de la population envers les changements possibles et à venir
4. Établir le portrait de l'offre de logement actuelle
5. Déterminer la capacité d'action de la municipalité (physique, financière, humaine et organisationnelle)

Déterminer les besoins en logement à anticiper

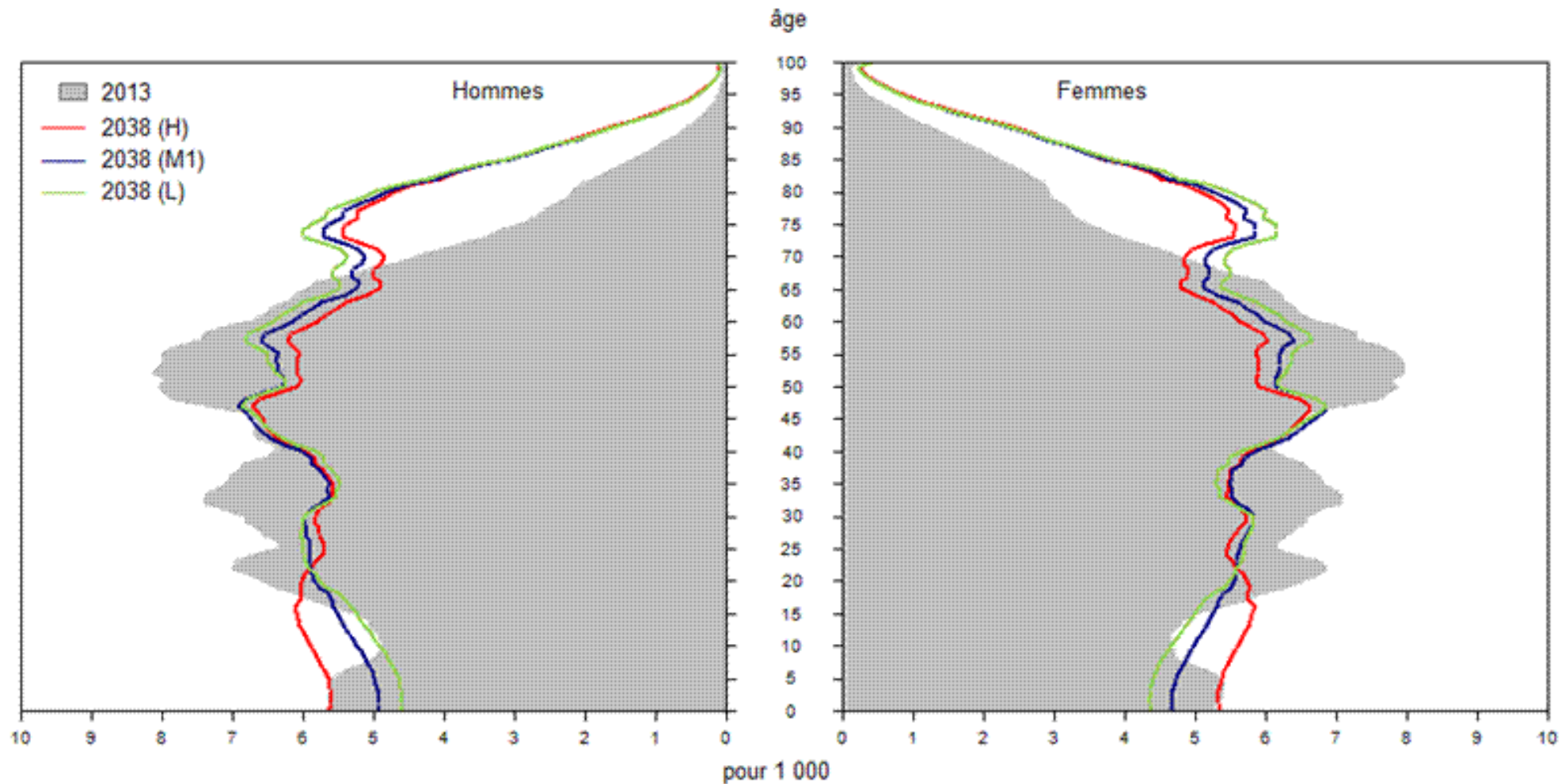
Comprendre les dynamiques démographiques sur notre territoire

- L'évolution globale de la population
- L'évolution pour strate d'âge (le Québec est parmi les populations dans le monde où le vieillissement est le plus rapide, en milieu rural, c'est encore plus important)
- Les sources pour obtenir ces informations: Institut de la statistique du Québec, Statistiques Canada

Dynamique démographique au Québec

Figure 3.10

Population (en valeur relative), observée (2013) et projetée (2038) selon les scénarios sélectionnés, Québec



Note : Les personnes âgées de 100 ans et plus sont inclus à l'âge 100.

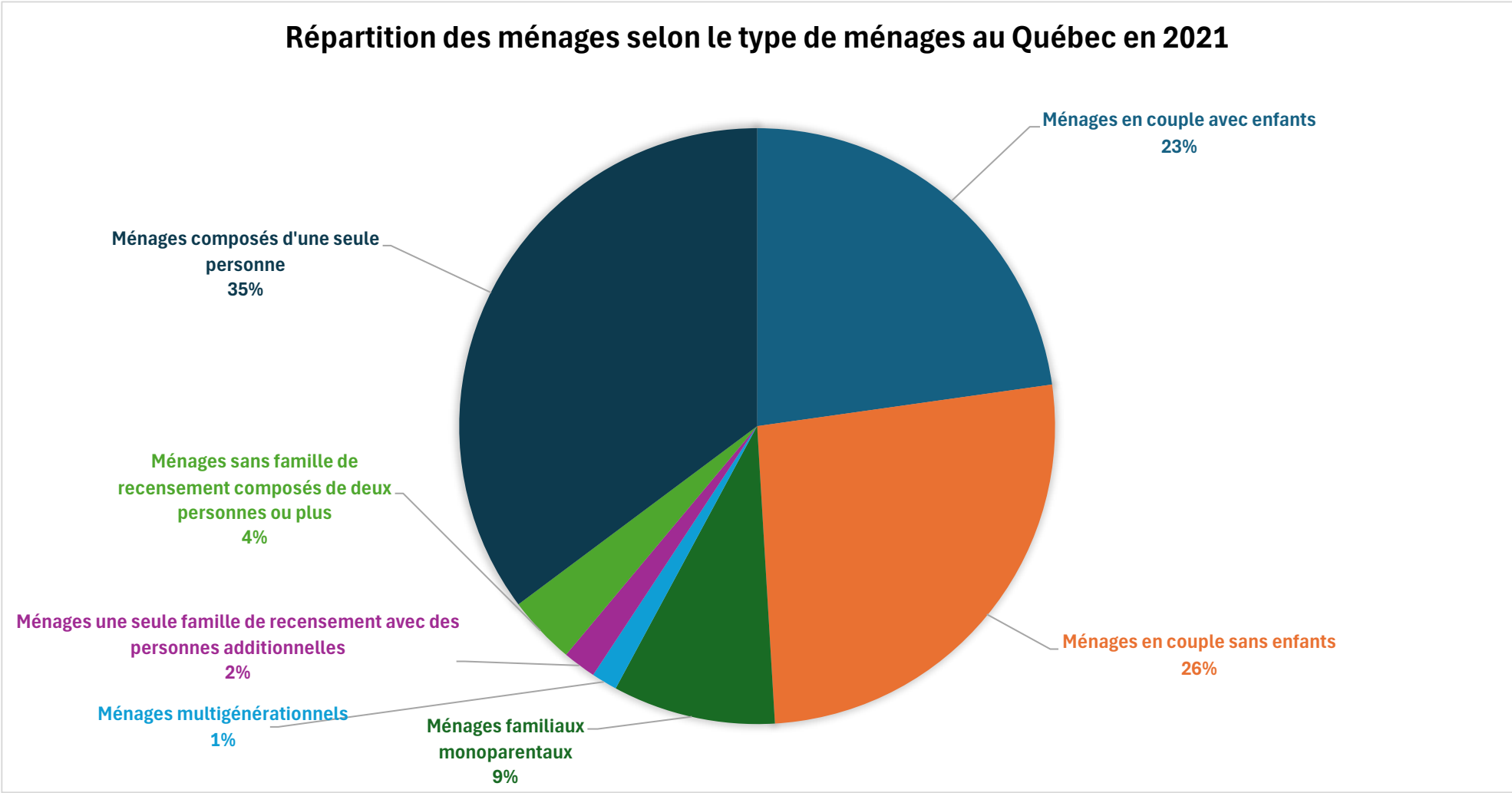
Source : Statistique Canada, Division de la démographie.

Déterminer les besoins en logement à anticiper

Comprendre l'évolution des ménages

- La taille moyenne des ménages
- La structure des ménages: Avec enfants, sans enfant, familles monoparentales, couples reconstitués, issus de l'immigration, etc.
- Les sources pour obtenir ces informations: Statistiques Canada

Structures des ménages au Québec en 2021



Déterminer les besoins en logement à anticiper

Prendre en compte les mouvements migratoires

- Arrivées possibles de travailleurs étrangers (à déterminer avec les partenaires du territoire)
- Arrivées possibles de jeunes familles
- Arrivées possibles de nouveaux retraités (en fonction des tendances sur le territoire)
- Départs possibles de groupes de population (analyser les tendances et les motivations)

Municipalités de :

St-Gédéon-de-Beauce, St-Évariste-de-Forsyth, St-
Côme-Linière, St-Benoit-Labre, St-Éphrem-de-Beauce,
St-Georges



Un projet qui répond aux besoins?

Projections de la population 2021-2041

Municipalités	Total	25-64 ans	65-84 ans	85 ans +
Saint-Gédéon-de-Beauce	-70 -3%	-216 -19%	+80 +19%	+90 +220%
Saint-Évariste-de-Forsyth	+60 +10%	-57 -19%	+52 +39%	+36 +257%
Saint-Côme-Linière	+63 +2%	-293 -17%	+198 +36%	+121 +189%
Saint-Georges	+2318 +7%	-1070 -6%	+1876 +27%	+2120 +215%
Saint-Benoît-Labre	+85 +5%	-118 -13%	+132 +47%	+58 +276%
Saint-Éphrem-de-Beauce	-125 -5%	-294 -23%	+189 +47%	+80 +131%

Un projet qui répond aux besoins?

Projections des ménages 2021-2041

Municipalités	Total	25-64 ans	65-84 ans	85 ans +
Saint-Gédéon-de-Beauce	-24 -3%	-114 -19%	+48 +19%	+40 +235%
Saint-Évariste-de-Forsyth	+14 +6%	-31 -20%	+28 +38%	+14 +280%
Saint-Côme-Linière	+20 +1%	-165 -17%	+117 +33%	+54 +200%
Saint-Georges	+1237 +8%	-696 -7%	+1054 +24%	+879 +210%
Saint-Benoît-Labre	+45 +6%	-64 -13%	+81 +47%	+27 +300%
Saint-Éphrem-de-Beauce	-10 -1%	-158 -23%	+113 +49%	+34 +126%

Municipalités de :
Beauceville, Saint-Joseph-de-
Beauce, Tring-Jonction



MISE EN SITUATION :

Un projet qui répond aux besoins?

Projections de la population 2021-2041

Municipalités	Total	25-64 ans	65-84 ans	85 ans +
Beauceville	-14 -0,2%	-186 -6%	+51 +4%	+221 +133%
Saint-Joseph-de-Beauce	+278 +6%	-59 -2%	+100 +10%	+170 +107%
Tring Jonction	+75 +5%	-22 -3%	+43 +17%	+30 +68%

MISE EN SITUATION :

Un projet qui répond aux besoins?

Projections des ménages 2021-2041

Municipalités	Total	25-64 ans	65-84 ans	85 ans +
Beauceville	-1 0%	-1115 -6%	+21 +3%	+92 +135%
Saint-Joseph-de-Beauce	+278 +6%	-43 -3%	+50 +8%	+72 +107%
Tring Jonction	+75 +5%	-10 -2%	+24 +15%	+12 +63%

Municipalités de :
Saint-Victor, Saint-Odilon-de-
Cranbourne, Saint-Frédéric



Un projet qui répond aux besoins?

Projections de la population 2021-2041

Municipalités	Total	25-64 ans	65-84 ans	85 ans +
Saint-Victor	-65 -2,7%	-169 -15%	+64 +12%	+113 +185%
Saint-Odilon-de-Cranbourne	-45 -3,3%	-74 -11%	-11 -4%	+57 +127%
Saint-Frédéric	119 11,2%	38 8%	-16 -7%	+45 +136%

Un projet qui répond aux besoins?

Projections des ménages 2021-2041

Municipalités	Total	25-64 ans	65-84 ans	85 ans +
Saint-Victor	-14 -1,4%	-91 -15%	+35 +11%	+44 +176%
Saint-Odilon-de-Cranbourne	-21 -3,9%	-39 -11%	-6 -4%	+22 +116%
Saint-Frédéric	+21 +4,7%	+13 +5%	-14 -10%	+18 +120%

MISE EN SITUATION :

Un projet qui répond aux besoins?

- Bien identifier les besoins pour pouvoir proposer des demandes d'adaptation du projet
- Mais aussi avoir une action proactive et initier des actions sans attendre l'arrivée d'un promoteur



MODULE 2

DÉFINIR LES BESOINS ET LES ENJEUX POUR VOTRE MUNICIPALITÉ

1. Avez-vous réalisé ce diagnostic?
2. Un tel diagnostic est-il nécessaire pour faciliter la prise de décision au sein de votre conseil municipal?

Fiche outil - Autodiagnostic pour définir les besoins



HACA
Habitation
Chaudière-Appelaches

FICHE 2 Autodiagnostic en habitation : Municipalité de xyz

	Enjeux	Indicateurs spécifiques	Réflexions sur les enjeux spécifiques
BESOINS EN LOGEMENT À ANTICIPER			
Population totale	✓	Nombre d'habitants 2021 : 3526 habitants Variation de population entre 2016 et 2021 : + 4,9 % (+2,1 % MRC) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	Si les tendances se maintiennent, les besoins les plus pressants seront pour les personnes âgées. Est-ce qu'un développement dans ce sens pourrait libérer des maisons pour les familles ? En fonction de vos objectifs de développement, avez-vous identifié une possible augmentation des besoins en logement pour un groupe spécifique ?
Composition des ménages	✓	Nombre total de ménages : 1585 Taille moyenne ménages 2021 : 2,2 (2,3 MRC) Nb de ménages composés de 1 pers. : 540 34,1 % (31,4 % MRC) Nb de ménages composés de 2 pers. : 625 39,4 % (38,2 % MRC) Nb de ménages composés de 3 pers. et + : 420 26,5 % (30,4 % MRC) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	
Dynamique de la famille	✓	Nombre de naissances (2021) : 37 Nombre de familles : 1030 Nombre de familles avec enfants : 485 47,1 % (50,6 % MRC) Nombre de familles monoparentales : 135 13,1 % (11,6 % MRC) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021 et ISQ</i>	
Structure par âge	✓	Âge moyen population 2021 : 43,4 ans (43,5 MRC) Cohorte des 25-64 ans : 1865 pers. 53 % (50,6 % MRC) Cohorte des 65 ans et + : 765 pers. 21,7 % (22,7 % MRC) <i>Données Recens. Population – StatCan 2021</i>	
Croissance démographique	⚠	Projection de variation de la population totale (2021-2041) : + 294 habitants +8,2 % (+9,4 % MRC) Projection du nb mén. (2021-2041) : +95 mén. + 6,1 % (+6,3 % MRC) Projection de variation nombre de ménages entre 25 et 55 ans (2021-2041) : - 22 ménages - 3,1 % (+2,5 % MRC) Projection d'augmentation de citoyens âgés de 85 ans et + entre 2021 et 2041 : +189 pers. + 177 % (+131 % MRC) <i>Projections des ménages ISQ 2023</i>	
Tourisme et villégiateurs	✓	Construction de résidences secondaires de 2012 à 2022 : 6 <i>Sommaire rôle d'évaluation municipale 2023</i>	
Tendance migratoire	?	Arrivée de travailleurs : N.D.	
Socio-économique	✓	Population à faible revenu fondé sur les seuils de faible revenu après impôts (2021) : 60 pers. 1,6 % (1,4 % MRC) Ménages consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement : 130 8,4 % (8,6 % MRC) <i>Données Recens. Population (échant. 100% & 25%) – StatCan 2021</i>	

Légende : ⚠ Enjeu d'importance ✓ Enjeu à analyser ✓ Enjeu à considérer

Les lois et réglementations applicables au développement immobilier



MODULE 3

L'INTÉGRATION DURABLE DU PROJET DANS
LE MILIEU ET LA PLANIFICATION MUNICIPALE

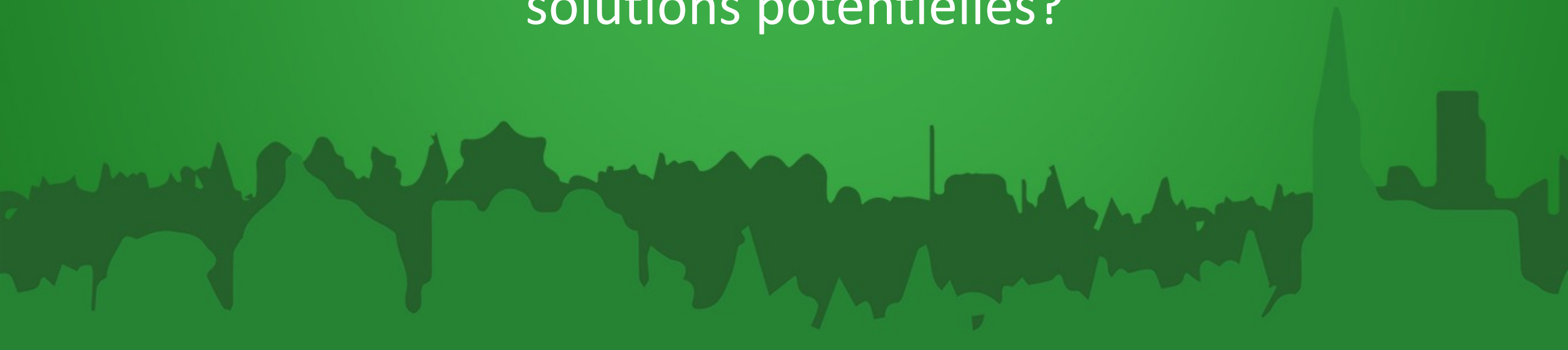


OBJECTIFS

- ✓ Expliquer comment les plans d'urbanisme intègrent de manière cohérente et durable les projets immobiliers.
- ✓ Explorer les outils réglementaires pour un développement efficace et précis.
- ✓ Découvrir les avantages des applications du PL31 pour la gestion des projets immobiliers.



Quelles sont les forces et les faiblesses
des plans et des règlements municipaux
actuels, les défis rencontrés et les
solutions potentielles?



VISION ET ORIENTATIONS DE LA MUNICIPALITÉ

Quelle est la vision de la Municipalité et quelles sont les orientations établies en matière de développement résidentiel?



Rôle essentiel lors de l'évaluation de tout projet par l'administration municipale.



Assurer que le développement futur soit mené avec rigueur et en conformité avec la réglementation applicable.



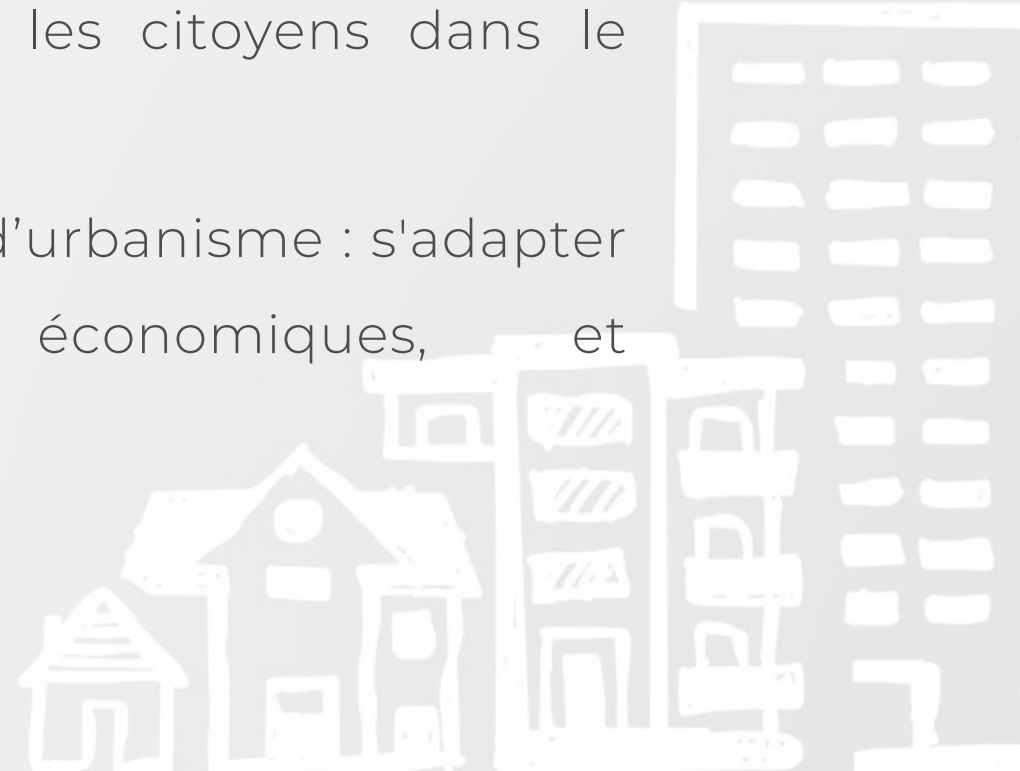
COMPRENDRE LES FORCES ET LES FAIBLESSES ACTUELLES DES PLANS ET RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

- Analyse des plans et règlement existants : identifier les lacunes et les inefficacités,
- Identification des enjeux prioritaires : démographie, économie, etc.
- Comparer avec les meilleurs pratiques.
- Identifier les objectifs de développement : examiner si les objectifs sont clairs, pertinents et alignés avec les besoins actuels et futurs



AMÉLIORATION POSSIBLE POUR UN DÉVELOPPEMENT EFFICACE ET PRÉCIS

- Flexibilité des règlements de zonage : mixité des usages, densité douce, etc.
- Faciliter les démarches des promoteurs.
- Participation citoyenne : impliquer davantage les citoyens dans le processus de planification urbaine.
- Mise à jour régulière du plan et des règlements d'urbanisme : s'adapter aux changements démographiques, économiques, et environnementaux.



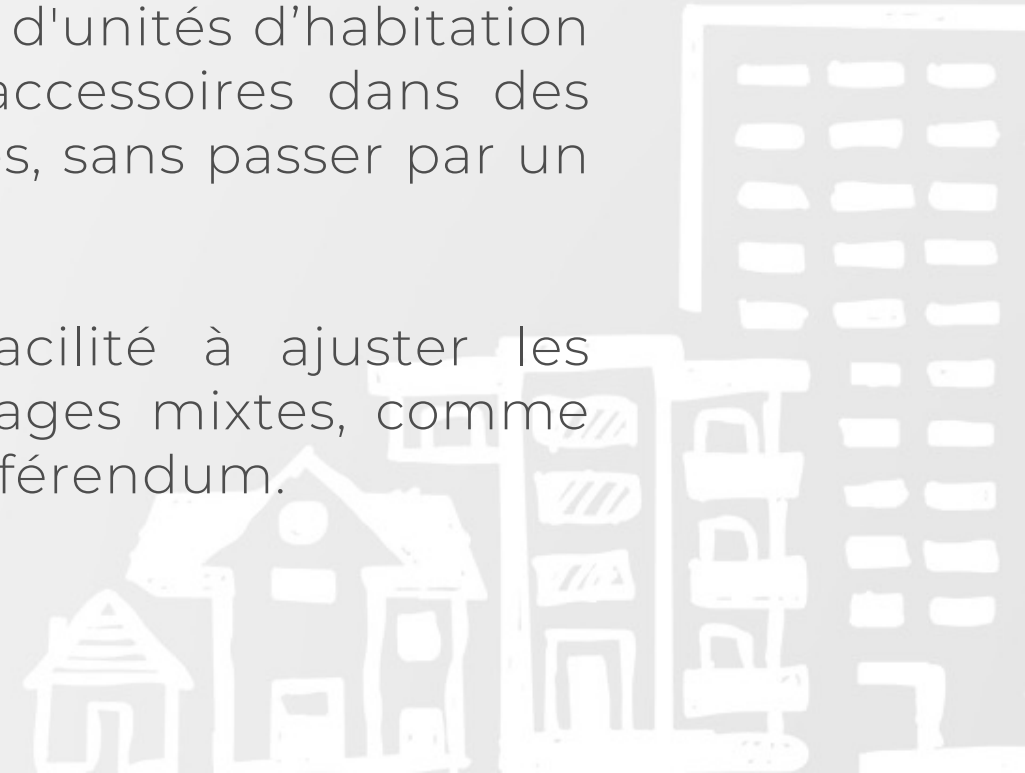
PRINCIPALES MESURES DU PL 31

- Protection des locataires (contre les évictions)
- Transparence et contrôle des loyers (réguler la hausse des loyers)
- Cession de bail (+ de flexibilité dans la gestion des baux)
- Amélioration de l'accès à la justice
- Accès au logement (augmenter et préserver l'offre en logement sociaux et abordables)



NOUVEAUX POUVOIRS DES MUNICIPALITÉS EN MATIÈRE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE (PL31)

- Exemption de l'approbation référendaire pour certaines modifications réglementaires : stationnement et lotissement.
- Politique de participation publique : exemption de l'approbation référendaire en adoptant une politique de participation publique.
- Facilitation de la construction de logements ou d'unités d'habitation accessoires (UHA) : autoriser des logements accessoires dans des sous-sols ou des annexes aux maisons existantes, sans passer par un référendum.
- Modification des règlements de zonage : facilité à ajuster les règlements de zonage pour permettre des usages mixtes, comme des entreprises à domicile, sans passer par un référendum.



Fiches d'analyse d'un plan d'urbanisme

1. Orientations stratégiques :

- Quels sont les principaux objectifs et axes de développement définis dans le plan d'urbanisme ?
- Comment ces orientations s'alignent-elles avec les besoins et les aspirations de la communauté ?

2. Zones réservées :

- Quelles sont les zones réservées dans le plan d'urbanisme ?
- Quels sont les critères de délimitation de ces zones et quelles sont leurs vocations (résidentielle, commerciale, industrielle, verte, etc.) ?

3. Objectifs de développement :

- Quels sont les objectifs spécifiques visés pour chaque zone ou secteur du territoire ?
- Comment ces objectifs contribuent-ils à la vision globale de développement urbain et à la qualité de vie des habitants ?

4. Densité et morphologie urbaine :

- Quels sont les critères de densification urbaine définis dans le plan ?
- Comment le plan encourage-t-il une morphologie urbaine favorisant la mixité fonctionnelle et la préservation des espaces verts ?

5. Mobilité et accessibilité :

- Quelles sont les dispositions concernant les infrastructures de transport (routes, transports en commun, pistes cyclables, etc.) ?
- Comment le plan favorise-t-il la mobilité douce et l'accessibilité pour tous les habitants ?

6. Environnement et patrimoine :

- Comment le plan intègre-t-il la protection et la valorisation des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti ?
- Quelles sont les mesures prévues pour réduire l'empreinte environnementale des projets d'aménagement ?

Fiche d'évaluation des règlements municipaux

1. Définition des règles d'urbanisme :

- Quelles sont les principales règles et normes établies par les règlements d'urbanisme ?
- Comment sont définis les différents types de zonage (résidentiel, commercial, industriel, etc.) ?

2. Procédures d'obtention des autorisations :

- Quelles sont les étapes à suivre pour obtenir un permis de construire ou un permis de lotissement ?
- Quels sont les critères et les exigences à respecter pour obtenir ces autorisations ?

3. Critères d'aménagement et de construction :

- Quels sont les critères de densité, de hauteur des bâtiments, de gabarit, etc. ?
- Comment sont réglementés les aménagements extérieurs (stationnement, espaces verts, etc.) ?

4. Prise en compte de l'environnement :

- Comment les règlements intègrent-ils la préservation de l'environnement et la gestion des ressources naturelles ?
- Quelles sont les dispositions concernant la protection des espaces verts, des cours d'eau, et la gestion des déchets ?

5. Accessibilité et mobilité :

- Quelles sont les exigences en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ?
- Comment les règlements favorisent-ils la mobilité durable et la sécurité des déplacements ?

Cette fiche d'analyse vise à aider à évaluer de manière approfondie les règlements d'urbanisme en vigueur, en mettant en lumière leurs points forts ainsi que les aspects nécessitant une amélioration.

MODULE 4

Acceptabilité sociale et consultation de la population



OBJECTIFS

- ✓ Permettre aux responsables municipaux de valider les processus garantissant l'acceptabilité sociale d'un projet immobilier.



Comment assurer le succès
d'une consultation publique?



IMPORTANCE DE LA PARTICIPATION PUBLIQUE

- Renforcement de la démocratie locale : information
- Amélioration de la qualité des projets : participation active et acceptabilité sociale
- Réduction des conflits : consultation
- Transparence et confiance : rétroaction



INFORMATION

Fait saillant

- Tout le monde se met sur la même longueur d'onde pour bien comprendre le projet.

Exemples de mesures

- Réunions d'information
- Groupes de discussion/ateliers participatifs
- Sondages/questionnaires/médias sociaux



PARTICIPATION ACTIVE ET ACCEPTABILITÉ SOCIALE

Fait saillant

- Les personnes intéressées sont en interaction avec le promoteur et les représentants de la Municipalité.

Tenue des activités

- Dialogue citoyen ou atelier participatif
- Charette
- Forum de discussion

Rôle de la Municipalité

- Organiser des activités de participation active.



CONSULTATION

Fait saillant

- Le public fait entendre ses préoccupations et suggestions.

Tenue des activités

- Assemblée de consultation (requis si amendement).
- Enquête par sondage.
- Demande d'opinion.

Rôle de la Municipalité

- Organiser la consultation publique.



RÉTROACTION

Fait saillant

- La Municipalité assure un retour public sur la manière dans les commentaires sont pris en considération dans la décision.

Rôle de la Municipalité

- Rédiger et publier un rapport faisant état des éléments soulevés lors du processus.



Fiche technique : processus de consultation publique

1. Identification des objectifs :

- Déterminez clairement les objectifs de la consultation publique. Quels sont les enjeux à discuter avec la communauté ? Quels sont les résultats attendus ?

2. Choix des méthodes de consultation :

- Sélectionnez les méthodes les plus appropriées en fonction des objectifs et du public cible. Cela peut inclure des réunions publiques, des enquêtes en ligne, des groupes de discussion, etc.

3. Planification de la communication :

- Élaborez un plan de communication pour informer le public de la consultation. Utilisez divers canaux de communication (site web, réseaux sociaux, affiches, médias locaux, etc.).

4. Organisation des événements de consultation :

- Planifiez et organisez les événements de consultation en tenant compte des besoins logistiques et des contraintes de temps.

5. Facilitation des discussions :

- Nommez des facilitateurs compétents pour animer les séances de consultation.

6. Collecte et analyse des retours :

- Recueillez les commentaires et les retours du public. Analysez les données collectées pour identifier les tendances et les préoccupations clés.

7. Rétroaction et suivi :

- Communiquez les résultats de la consultation au public et aux parties prenantes concernées. Assurez-vous de donner suite aux préoccupations soulevées et de fournir des informations sur la manière dont elles ont été prises en compte dans la prise de décision finale.

Module 5 :

Le projet n'est pas parfait, on souhaite l'ajuster et on va l'adapter

Établir une relation constructive avec les promoteurs immobiliers



Importance de la communication proactive

Un promoteur immobilier a comme objectif :

- De maximiser l'utilisation d'un terrain dans son projet de développement afin de dégager une rentabilité conforme à ses attentes

Une municipalité a comme objectif :

- De développer son territoire en fonction des besoins de sa population

Il faut donc dès le début du dialogue avec un promoteur que la municipalité explique sa vision de développement urbain. Pour ce faire, elle doit partager ses outils de planification tels que :

- Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
- Plan particulier d'urbanisme (PPU)
- Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- Guide d'aménagement de nouveaux quartiers



Explorer une approche collaborative entre les municipalités et les promoteurs immobiliers

Une fois les orientations partagées avec les promoteurs, la collaboration est de mise afin de concilier les objectifs des parties prenantes.

De plus, comme vu précédemment, il faut tenir compte de l'acceptabilité sociale des projets.

L'exemple du développement du Plateau de Marguerite démontre que le dialogue entre le promoteur et la municipalité est essentiel pour rapprocher les points de vue.

Caractéristique du projet :

- Terrain d'environ 8 millions de pieds carrés
- Deux secteurs distincts, l'un plat et dégagé et l'autre complètement boisé
- Zonage blanc

Plateau de Marguerite

Le projet initial prévoyait de construire environ 500 maisons sur l'ensemble du terrain.

La municipalité a exprimé:

❑ Trois souhaits :

- Que la partie boisée du terrain (au-dessus de la ligne rouge Fig.1) sillonnée de sentiers pour des activités de plein air (marche, vélo de montagne, et ski de fonds) conserve sa vocation.
- Que des mesures de protection soient implantées pour protéger les terres agricoles exploitées aux alentours.
- Proposer des unités accessibles à de jeunes familles.

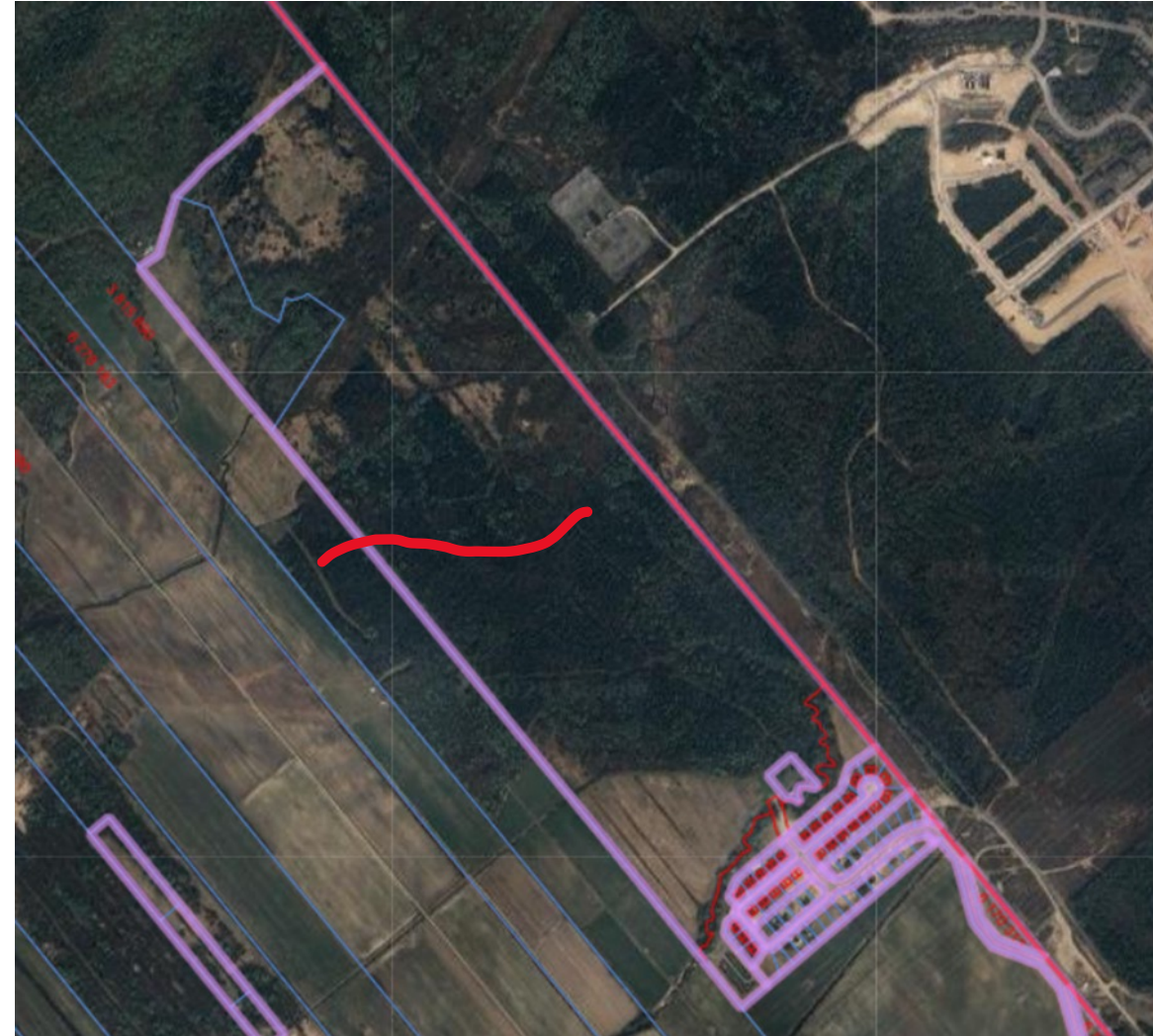


Figure 1 : plan d'ensemble

Plateau de Marguerite

- ❑ Deux contraintes techniques au projet :
 - L'accessibilité : la voie d'accès au terrain se situait à l'ouest et se trouvait enclavée en zone agricole (voir ligne rouge Fig 2)
 - L'approvisionnement en eau (cercle jaune Fig 2)

Les discussions avec la Ville ont permis de trouver des aménagements dans le plan d'origine :

- La Ville a :
 - Porté une demande à la CPTAQ pour déplacer le chemin d'accès (Ligne bleue)
 - Installé un poste de surpression au coffre d'alimentation en eau pour desservir le développement

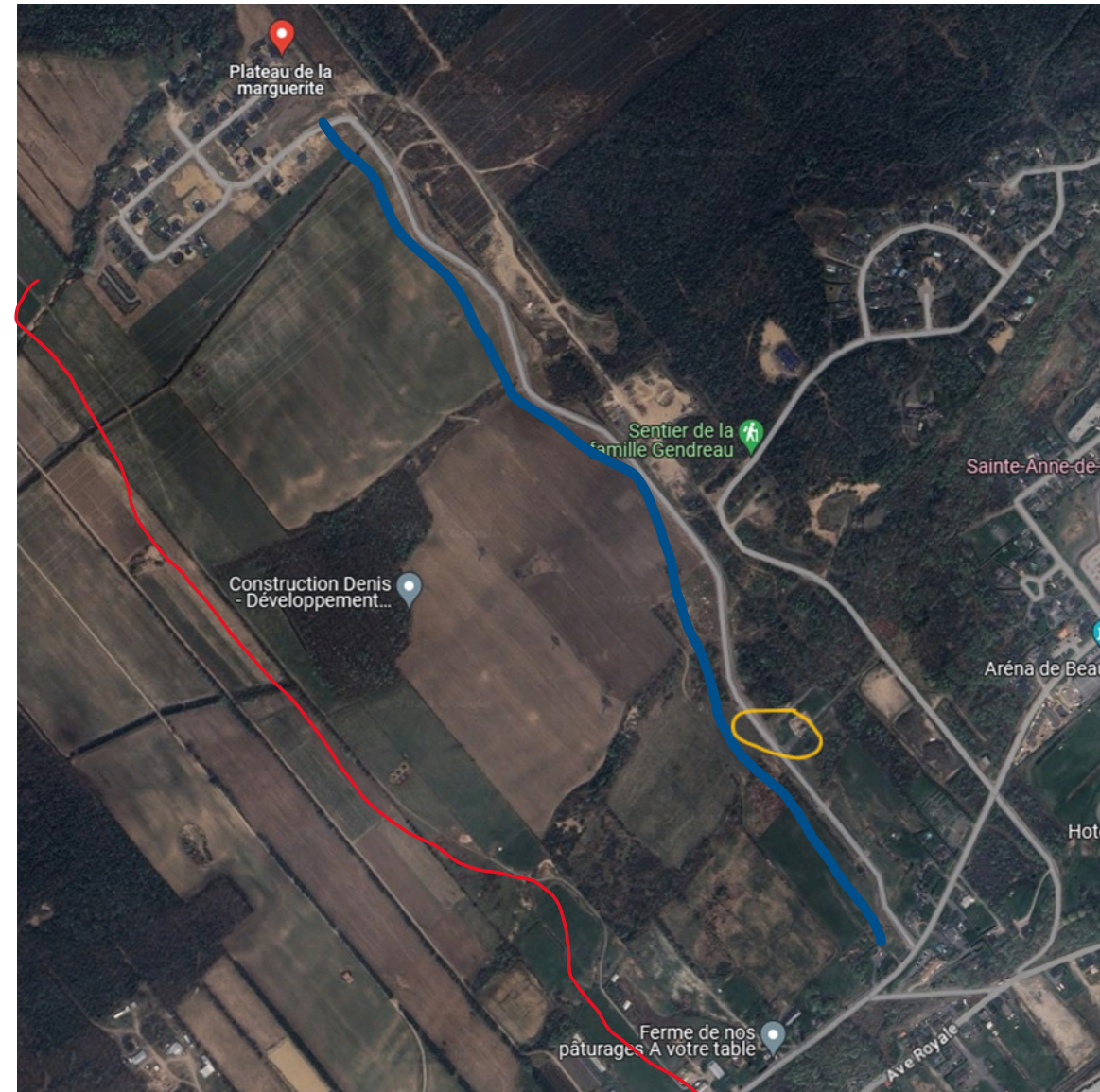


Figure 2 : Chemin d'accès original et prise d'eau

Plateau de Marguerite

- Le promoteur a :
 - Développé une première phase sans toucher au boisé
 - Restreint l'accès aux terres environnantes par des aménagements paysagers;
 - Conservé la vocation récréotouristique du boisée dans sa partie nord;
 - Réduit le nombre d'unités à environ 350 en densifiant certaines zones (rectangles blancs).
- La réussite de ce projet est donc basée sur la compréhension mutuelle des enjeux entre la municipalité et le promoteur.



Figure 3 : Phase 2 projetée

La municipalité peut/doit être proactive dans le développement de son parc immobilier

Afin de répondre adéquatement aux besoins de sa population une municipalité doit être la promotrice de son développement.

Cela passe par :

- ✓ Un dialogue constructif avec les promoteurs;
- ✓ Le partage de ses objectifs et attentes face au développement immobilier;
- ✓ La connaissance et l'utilisation de nouveaux outils:
 - Nouveaux programmes de financement;
 - Nouveaux outils fiscaux;
 - Nouveaux outils législatifs.

Programmes de financement

Différents programmes de financement existent afin de soutenir la création de logements au Québec.

- Fonds municipal vert, logements abordables durables:
 - ✓ S'adresse aux propriétaires de logements, municipaux, OBNL et coopératif
 - ✓ Cible la construction et la rénovation de logement dans une perspective d'efficacité énergétique et de réduction des GES
 - ✓ Intervient avec des subventions :
 - Planification
 - Études
 - Projets Pilotes
 - Immobilisations
- Le capital social d'investissement immobilier (CSII):
 - ✓ S'adresse aux OBNL, coopératives d'habitation et Offices d'habitation
 - ✓ Cible la construction de logements abordables à vocation familiale
 - ✓ Intervient avec des prêts :
 - Une tranche prêt hypothécaire
 - Une tranche capital patient

Programmes de financement

- Programme d'Habitation abordable du Québec (PHAQ):
 - ✓ S'adresse aux OBNL, Coopérative d'habitation, aux Offices d'habitation et entreprise secteur privé
 - ✓ Cible des projets avec services pour clientèle spécifique
 - ✓ Intervient avec des subventions
 - ✓ Loyers plafonnés
- Programme de logements sociaux et abordables Desjardins:
 - ✓ S'adresse aux OBNL, coopératives d'habitation
 - ✓ Cible la construction de logements abordables
 - ✓ Intervient avec :
 - Subvention (50 %)
 - Prêt hypothécaire
 - Capital patient
 - ✓ Loyers sont plafonnés

De nouveaux outils disponibles pour les municipalités

Le projet de loi PL39 permet aux municipalités de se doter de nouveaux outils pour développer l'habitation sur leur territoire.

- Permettre la taxation distincte selon les secteurs:
 - ✓ Favoriser la densification
 - ✓ Accélérer la revitalisation de certains secteurs
- Élargir l'utilisation des taux variés de taxe foncière aux immeubles résidentiels :
 - ✓ Encourager la densification par un taux plus faible pour le multi-logements
- Rehausser le taux de taxe maximal applicable aux terrains vagues desservis :
 - ✓ Possibilité de fixer le taux à 4 fois le taux de base pour diminuer la spéculation et encourager la construction
- Permettre l'imposition d'une taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants
 - ✓ Inciter les propriétaires à louer les logements
- Permettre le partage entre municipalités des revenus issus de la taxe foncière générale, du pouvoir général de taxation et de redevance règlementaire
 - ✓ Permet de développer des projets communs en atténuant les risques
 - ✓ Permet de se doter d'un fonds de développement immobilier
- Étaler le paiement des droits sur les mutations immobilières
 - ✓ Favoriser l'acquisition d'immeubles sur son territoire

De nouveaux outils disponibles pour les municipalités

D'autres dispositions législatives dotent les municipalités de nouveaux moyens d'intervention.

- Programme d'acquisition d'immeubles (PAI)
 - ✓ Dans une zone visée par un PPU, une municipalité peut acquérir, effectuer des travaux et administrer un immeuble
- Programme de revitalisation
 - ✓ Possibilité d'adopter un tel programme ayant des objectifs de revitalisation dans une zone visée ou non par un PPU
- Crédit de taxes pour logements accessoires
 - ✓ Accordé si l'occupant est un proche aidant ou membres de la famille
- Aide au financement de logement locatif
 - ✓ Maximum de 25 000 \$ par projet ou 1% budget de la municipalité

MODULE 5

Fiche Desjardins



Fiche Programme de financement



Organisme porteur	Caisse d'économie solidaire
Nom du programme	Logements sociaux et abordables
Objectif du programme	1 000 logements abordables en 3 ans
Type d'intervention	Construction nouveaux logements Achat et rénovation unités existantes
Promoteur admissibles	OBNL et coopératives

Montage financier

Subvention	175 M\$	40 à 50 % des coûts de projet
Financement hypothécaire	100 à 125 M\$	28 à 35 % des coûts de projet
Capital patient	50 M\$	5 à 10 % des coûts de projet
Contribution du milieu	50 à 75 M\$	10 à 15 % des coûts de projet

Critères de sélection	Abordabilité des loyers (selon grille PHAQ) Contribution du milieu Revenus maximaux des locataires (selon Grille PHAQ) Montage financier Répartition géographique Historique des partenaires
Particularités	La subvention, le prêt hypothécaire et l'accès au capital patient se font par la même équipe





HACA
Habitation
Chaudière-Appalaches

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

