
PLAN DE LUTTE CONTRE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

19 JANVIER 2023



Ville de
rimouski

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	2
1. INITIATIVES RÉGLEMENTAIRES	6
1.1 Modifications réglementaires pour la création d'unités d'habitation accessoires	6
1.1.1 Le logement additionnel.....	6
1.1.2 L'unité d'habitation accessoire détachée (UHAD).....	7
1.1.3 La mini-maison.....	8
1.2 Modifications réglementaires pour limiter l'exploitation des résidences de tourisme de type AirBnB.....	9
1.3 Identification des zones d'application du droit de préemption de la Ville de Rimouski	10
1.4 Création d'une mixité résidentielle-commerciale à la Cité des achats.....	12
1.5 Rédaction d'une politique d'habitation.....	13
2. LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE	14
2.1 Le logement social et abordable à Rimouski, d'hier à aujourd'hui.....	15
2.2 Le logement social et abordable à Rimouski : les prochains projets.....	16
2.3 Crédit de taxes foncières pour le logement abordable et social	16
3. INITIATIVES FISCALES ET BUDGÉTAIRES.....	18
3.1 Crédit de taxes foncières sur cinq ans pour la construction de logements à loyers raisonnables	18
3.2 Crédit de taxes foncières sur cinq ans pour la construction de logements à loyers raisonnables dans une résidence existante.....	20
3.3 CATÉGORIES D'IMMEUBLES TAXABLES.....	20
CONCLUSION.....	22

INTRODUCTION

À l'instar de plusieurs autres villes du Québec, Rimouski éprouve actuellement une pénurie de logements alors que le taux d'inoccupation, selon les statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) se situe à 0,2 %, bien en dessous de 3 %, qui est considéré comme le taux d'équilibre entre l'offre et la demande.

La crise du logement s'est largement amplifiée lors de la pandémie. En 2018, le taux d'inoccupation était de 3,8 % et en 2019, il était de 2,7 %, tout près du taux d'équilibre. Depuis ce temps, la Ville a connu une tempête parfaite avec un ralentissement des mises en chantier provoqué par les mesures sanitaires et la hausse des coûts de la construction, le tout combiné à une demande accrue de logements par des acheteurs des grands centres du Québec cherchant les grands espaces pendant le confinement.

Cette crise du logement n'est cependant pas une situation inédite pour Rimouski puisque la ville a déjà été aux prises avec un taux d'inoccupation similairement bas au milieu des années 2000.

Taux d'inoccupation immobilier - Rimouski (2006-21)

Année	Studios	1 CC	2 CC	3 CC +	TOTAL
2006	0,0 %	0,4 %	0,1 %	0,4 %	0,2 %
2007	0,6 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
2008	1,8 %	0,3 %	0,5 %	0,0 %	0,6 %
2009	0,7 %	0,4 %	0,2 %	1,1 %	0,4 %
2010	1,6 %	0,7 %	1,3 %	***	1,2 %
2011	4,5 %	2,1 %	2,1 %	1,6 %	2,3 %
2012	5,9 %	1,8 %	2,8 %	***	2,7 %
2013	7,0 %	1,7 %	4,4 %	5,3 %	4,0 %
2014	4,5 %	2,7 %	4,1 %	4,9 %	3,8 %
2015	4,8 %	3,2 %	4,2 %	***	4,2 %
2016	***	5,0 %	4,7 %	***	4,9 %
2017	***	5,2 %	1,3 %	***	4,0 %
2018	***	3,6 %	3,1 %	4,6 %	3,8 %
2019	***	2,0 %	2,3 %	***	2,7 %
2020	0,9 %	***	0,7 %	0,2 %	0,9 %
2021	1,5 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le développement résidentiel rapide des Prés du Saint-Rosaire (plus de 1 300 unités) et la construction des premières tours du Havre de l'Estuaire (337 unités) ont permis à Rimouski de revenir au taux d'équilibre au bout de six ans.

De 2006 à 2012 inclusivement, ce sont 2 458 nouvelles unités résidentielles qui ont été construites et mises à la disposition des ménages rimouskois, dont 130 unités de logement social pour aînés dans les phases I et II du Domaine La Roseraie grâce à la SCHL et à une contribution de 1,1 M\$ de la Ville de Rimouski.

Mises en chantier résidentielles - Rimouski (2006-21)

Année	Unifamiliales	Jumelés	En bande	Appartements	TOTAL
2006	63	32	20	34	149
2007	102	24	18	75	219
2008	126	58	8	100	292
2009	122	46	4	64	236
2010	146	86	--	230	462
2011	140	102	--	476	718
2012	148	108	20	106	382
2013	93	44	--	171	308
2014	92	44	--	90	226
2015	70	84	--	68	222
2016	61	70	--	80	211
2017	47	55	16	62	180
2018	45	52	--	46	143
2019	43	24	--	21	88
2020	52	36	0	33	121
2021	51	36	--	12	99

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Il est donc possible d'estimer que pour atteindre le taux d'équilibre, Rimouski devra être témoin de la mise en chantier d'un minimum de 2 500 unités de logement dans les prochaines années. Plusieurs projets résidentiels ont déjà été annoncés, ou sont prévus, totalisant près de 2 300 unités.

La conjoncture économique est cependant différente de celle d'il y a 15 ans. Alors que la crise financière de 2008 a entraîné des taux d'intérêt réels quasi nuls, voire négatifs, facilitant les emprunts et les investissements en infrastructure, les coûts de construction sont à la hausse depuis le début de la pandémie, défis auxquels s'est ajoutée une pression inflationniste entraînant une hausse des taux d'intérêt et donc, des coûts d'emprunt supérieurs pour les investisseurs.

Nombre d'unités résidentielles projetées à Rimouski en date du 12 janvier 2023 (Liste non exhaustive)

Projet	Promoteur/Développeur	Type	Nombre d'unités
PPU Avenue des Pluviers	Plusieurs	Propriété/Locatif	800
Développement Alcide-C.-Horth	Groupe Tanguay	Locatif	225
Îlot Sainte-Agnès	Tanguay/Dionne	Locatif	220
Groupe Fari	Groupe Fari	Locatif (aînés)	172
Projet Grande Place	Groupe Sélection	Locatif (aînés)	170
Rue du Coteau	Albert/D'Astous	Propriété/Locatif	150
Sœurs de N.-D.-du-Saint-Rosaire	Serviloge	Social/Abordable	100
Résidences étudiantes	UQAR	Locatif (étudiants)	100
Jardins Brisson	OHRN	Social/Abordable	63
Constellations (Phases V-VI)	Plusieurs	Propriété/Locatif	84
Résidences aînés Alcide-C.-Horth	La Logeri	Social/Abordable	45
Rue du Sieur	Plusieurs	Propriété	40
Évêché Ouest (Puribec)	Appartements Rimouski	Locatif étudiant	32
Rue du Fleuve	Plusieurs	Propriété	23
Résidence aînés Sainte-Blandine	Habitations populaires de l'Est	Abordable (aînés)	20
Rue de la Picardie	Plusieurs	Propriété	17
TOTAL			2 261

La Ville a donc ici un grand défi, celui de s'attaquer à la pénurie de logements, mais aussi une grande opportunité, puisqu'à l'effort quantitatif peut se joindre un effort qualitatif. La construction accélérée de nombreuses nouvelles habitations est aussi une occasion d'orienter le développement de la ville vers un modèle plus respectueux de nos écosystèmes et du climat, un modèle plus résilient. Accélérer, en quelque sorte, la nouvelle norme du bâtiment et du quartier durable en choisissant une croissance à faible impact climatique.

Il est nécessaire de faire évoluer les quartiers vers des modèles plus compacts et plus denses, avec une mixité de modèles d'habitation et une présence de commerces et de bureaux. Éparpiller les activités et les résidences, c'est engendrer plus de transports motorisés et impacter la nature, alors que construire et rénover le bâti là où les services sont déjà rendus, les rues déjà déneigées, le transport en commun déjà en service, est un choix économique et écologique très payant.

Sortir durablement de la pénurie, c'est aussi assurer des logements et quartiers de qualité, qui sont évolutifs, notamment au gré des changements démographiques. Finalement, les maisons les plus vertes étant celles déjà bâties, il faut réunir les conditions nécessaires pour favoriser la rénovation et maintenir les loyers et maisons en bon état.

Cela dit, si elle n'a pas le pouvoir de construire elle-même les unités nécessaires à l'atteinte du taux d'équilibre, la Ville de Rimouski peut minimiser l'incertitude économique et logistique par le biais de divers incitatifs, et elle peut commencer à faire l'examen de son Plan d'urbanisme et de sa réglementation de zonage afin de faciliter certaines options de développement qui ne sont actuellement pas permises.

Dans un premier temps, ce *Plan de lutte contre la pénurie de logements* détaillera les initiatives réglementaires qui seront mises de l'avant par la Ville, dans certains cas par la modification des règles actuelles et dans d'autres, par l'exploration de possibilités innovantes.

Ce plan détaillera dans un deuxième temps des mesures visant à faciliter la construction d'unités de logement social ou abordable à Rimouski.

Finalement, la troisième partie décrira certaines mesures fiscales qui seront mises à la disposition des constructeurs résidentiels afin de minimiser l'incertitude économique qui ralentissent les grands projets de développement, tout comme les projets de taille plus modeste qui facilitaient une densification douce.

En tout et pour tout, ce sont douze actions concrètes qui sont proposées dans ce plan, à court, moyen et long terme, et d'autres options complémentaires seront étudiées pour enrichir la panoplie d'outils dont veut se doter Rimouski.

1. INITIATIVES RÉGLEMENTAIRES

Le dernier plan d'urbanisme de Rimouski a été adopté en 2014. Il est prévu d'amorcer le processus de révision du plan à compter de 2023 et de procéder à une révision en parallèle de la réglementation de zonage. La Ville de Rimouski doit cependant attendre la fin du processus de révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette avant d'aller de l'avant, puisque toutes les initiatives rimouskoises en matière d'urbanisme doivent être faites en conformité avec le schéma.

Les modifications qui seront apportées à la suite de consultations citoyennes et avec le milieu chercheront à éliminer les règlements souvent contraignants, et parfois désuets, qui nuisent au développement résidentiel ainsi qu'à favoriser une densification harmonieuse. Le travail a déjà débuté pour identifier les règlements qui peuvent être, dès maintenant, modifiés en ce sens.

1.1 MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LA CRÉATION D'UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

De plus en plus de villes québécoises modifient leur règlement de zonage pour permettre la construction d'une « unité d'habitation accessoire » (UHA) sur le terrain d'une maison unifamiliale. Cette mesure, qui constitue une forme de « densification douce », se divise en trois concepts :

- le logement additionnel;
- l'unité d'habitation détachée et;
- la mini-maison.

1.1.1 Le logement additionnel

Le règlement 1014-2017 sur les usages conditionnels de la Ville de Rimouski permet déjà la construction de logements additionnels à titre d'usage complémentaire. Les articles 39 à 50 de ce règlement en définissent l'application. En résumé, un logement additionnel est une unité d'habitation jouxtant une unité principale, mais avec les éléments (cuisine, salle de bain, etc.) qui lui sont propres et une entrée séparée de celle de l'unité principale.

Des exigences particulières s'appliquent également. Par exemple, pour qu'un logement additionnel soit permis, une résidence unifamiliale doit être sur un terrain desservi, et ce terrain doit être d'une superficie minimale de 500 m². La superficie maximale du logement additionnel doit se situer entre 40 et 70 m².

Puisque la possibilité de construire des logements additionnels dépend de la superficie du terrain, il y a lieu de revoir les normes de lotissement actuellement en vigueur afin d'assouplir certaines des contraintes limitant le recours à cette forme de densification douce.

ACTION 1 - En vue de faciliter le processus visant la construction de logements additionnels, la Ville de Rimouski entreprendra en 2023 la révision de la réglementation de zonage afin que les normes de lotissement puissent favoriser le développement de logements additionnels.

La possibilité de construire un logement additionnel existe actuellement à Rimouski, mais elle est peu connue. Il n'y a actuellement aucune mesure incitative pour la construction de logements additionnels. La Ville de Rimouski entend stimuler l'intérêt pour la construction de logements additionnels par des mesures fiscales qui sont déclinées à la section 3.2 de ce plan.

1.1.2 L'unité d'habitation accessoire détachée (UHAD)

Une « unité d'habitation accessoire détachée » désigne l'implantation d'un bâtiment supplémentaire servant de logement sur un immeuble où y est autorisé l'usage résidentiel. De manière générale, l'aménagement d'une UHAD se fait dans les zones où l'on retrouve des habitations unifamiliales isolées ou jumelées.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a longtemps empêché le développement d'UHAD, mais démontre aujourd'hui davantage d'ouverture à le permettre, mais strictement dans les zones du périmètre urbain déjà desservies par des services.

On retrouve actuellement très peu d'UHAD au Québec. La Ville de Victoriaville peut être vue comme précurseur puisque son règlement des usages conditionnels permet la construction d'un « pavillon secondaire », sous certaines conditions, pour les terrains d'au moins 700 m².

Il s'agit toutefois de permissions relativement récentes puisque le schéma d'aménagement et de développement de la MRC d'Arthabaska a été mis à jour en 2018 (autorisant les « bâtiments accessoires ») et le règlement de zonage de Victoriaville a été adopté en 2019.

Dans son projet de révision de son schéma d'aménagement et de développement, la MRC Rimouski-Neigette tente de permettre le développement d'UHAD.

ACTION 2 – Après l'approbation par le MAMH du nouveau schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, la Ville de Rimouski entend développer une réglementation municipale visant à encadrer la construction d'UHAD en conformité avec le schéma.

1.1.3 La mini-maison

Une « mini-maison » est un concept résidentiel qui s'appuie essentiellement sur la taille d'une habitation unifamiliale à structure isolée. Les dimensions qui caractérisent les mini-maisons varient selon les publications. De façon générale, selon la littérature et les expériences dans d'autres juridictions, la superficie d'une mini-maison varie entre 30 de 75 m².

Certaines municipalités autorisent les mini-maisons. Le projet « Le Petit Quartier » de Sherbrooke permettra la construction de 73 habitations sur fondation, d'une superficie de 45 m², dans l'arrondissement de Fleurimont (https://www.youtube.com/watch?v=NgRn_QM-Usk). Ce projet est le plus important au Québec à se dérouler en milieu urbain, les autres projets de mini-maisons étant soit pour des unités touristiques, soit pour des propriétés de villégiature.

Le projet « Le Petit Quartier » a toutefois été longuement retardé en raison de l'opposition des résidents du secteur en question, qui a forcé la tenue de deux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). L'explosion des coûts de la construction a fait grimper le coût de ces unités, qui est maintenant évalué à 160 000 \$ et plus.

Cependant, la Ville de Rimouski permet déjà, en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, la construction de mini-maisons de 50 m². À l'instar des UHAD, ces mini-maisons doivent être situées dans les zones du périmètre urbain déjà desservies par des services.

ACTION 3 – La Ville de Rimouski travaillera dans les prochains mois à identifier un terrain pour la considération, dans l'éventualité du dépôt par un promoteur ou une coopérative, d'un projet de mini-maisons à l'image du Petit Quartier de Sherbrooke.

Il faut toutefois comprendre qu'une opposition des résidents adjacents pourrait forcer la tenue d'un référendum d'approbation. La Ville procèdera donc à cette proposition en s'assurant en amont de l'acceptabilité sociale des résidentes et résidents du secteur à être identifié.

1.2 MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR LIMITER L'EXPLOITATION DES RÉSIDENCES DE TOURISME DE TYPE AIRBNB

L'impact des plateformes de type Airbnb sur la pénurie de logements à Rimouski est relativement faible. Une analyse de l'offre de logements à Rimouski sur la plateforme Airbnb en date du 30 juin 2022 révélait que sur 247 annonces trouvées en écrivant « Rimouski » dans le moteur de recherche, seule une trentaine offraient des unités d'habitation semblant avoir été converties en location à court terme.

Les autres annonces proposent généralement une chambre dans une résidence principale, une chambre d'auberge légitime ou une unité hors du territoire de la Ville de Rimouski. Certaines de ces unités n'affichaient pas le numéro de permis de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), ce qui constitue une infraction. C'est cependant le gouvernement du Québec qui a compétence en cette matière.

Une résidence secondaire peut être utilisée, par son propriétaire, comme une résidence de tourisme de type Airbnb à longueur d'année, mais seulement si elle se situe dans une zone permettant le commerce d'hébergement (C4). Une résidence secondaire utilisée comme Airbnb est donc considérée comme un établissement hôtelier et est soumise à la même réglementation.

La Loi 67, adoptée le 25 mars 2021, a pour objectif d'empêcher les villes et municipalités du Québec d'interdire l'exploitation, à compter du 25 mars 2023, d'une résidence principale à des fins d'hébergement collaboratif de courte durée sur son territoire.

Toutefois, comme une résidence principale est définie par la Ville de Rimouski comme la résidence « où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales et dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement », les possibilités que les établissements de résidence principale contribuent à la pénurie de logements sont très faibles, puisqu'elles demeurent la résidence principale de propriétaires.

Si elle ne l'est plus, elle devient donc une résidence secondaire et ne peut donc être exploitée à des fins de location touristique à court terme, à moins d'être située dans une zone C4. Évidemment, cela peut se produire, mais dans ce cas, l'exploitation serait illégale et frauduleuse.

Considérant le faible impact de l'exploitation des Airbnb sur la pénurie de logements, il y a lieu de se doter de mesures pour limiter cet impact.

ACTION 4 – La Ville de Rimouski modifiera la réglementation d'urbanisme afin de régir les Établissements de résidence principale (ERP), effectuera une réflexion sur les résidences de tourisme en y incluant des consultations publiques et explorera la mise sur pied d'un registre des Établissements de résidences principales et secondaires (ERP et ERS) où l'on peut identifier un usage de type Airbnb, afin de faciliter la transmission de plaintes au gouvernement du Québec, en cas de fraude.

1.3 IDENTIFICATION DES ZONES D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA VILLE DE RIMOUSKI

La Loi 37, adoptée le 10 juin 2022, permet maintenant aux villes du Québec de jouir d'un droit de préemption. Selon Québec Habitation :

Il s'agit d'un droit accordé aux villes et aux municipalités du Québec qui permet à celles-ci d'acheter en priorité sur les autres acheteurs potentiels certains immeubles ou terrains, sur lesquels un avis d'assujettissement a été inscrit préalablement, afin de pouvoir y réaliser des projets au bénéfice de la communauté (par exemple, pour du logement social, des parcs ou des bibliothèques).

Un tel avis d'assujettissement est valide pour dix ans. Il ne faut cependant pas le confondre avec l'expropriation : la Ville ne peut jouir d'un droit de préemption qu'à partir du moment où le propriétaire d'un lot dans une zone assujettie conclut une promesse d'achat avec une autre partie. La Ville ne peut en aucun cas forcer une telle vente et n'est pas obligée de se prévaloir de son droit de préemption si les termes du contrat ne lui conviennent pas.

La Ville de Rimouski a adopté le 17 octobre un règlement municipal relatif au droit de préemption qui permettra une meilleure planification du développement urbain dans la Ville. Les premières zones soumises à l'assujettissement ont été identifiées lors de la séance publique du 7 novembre 2022 pour viser trois secteurs :

- l'Île Saint-Barnabé (aux fins d'un futur développement touristique);
- le secteur incluant l'Expo agricole (pour les possibilités d'un développement résidentiel au centre-ville);
- une partie du nord du parc industriel dans le district Rimouski-Est (dans le cadre du redéploiement de la zone commerciale-industrielle).

Le 12 décembre dernier, six zones supplémentaires ont été assujetties :

- l'ancien Cooprix à l'est du centre-ville (aux fins d'un futur développement commercial) ;
- l'aire de stationnement du centre-ville jouxtant le Pub St-Barnabé (pour des fins de densification résidentielle);
- le terrain vague d'une ancienne station-service à l'angle du boulevard Jessop et de la rue Léonidas (aux fins d'un futur développement commercial);
- le terrain vague situé au nord-est de l'intersection Moreault-Léonidas (aux fins d'un futur développement commercial);
- le terrain de l'ancienne station-service Irving à Nazareth (aux fins d'un futur développement résidentiel abordable ou social);
- le terrain de l'ancienne station-service Ultramar sur la 2^e rue (aux fins d'un futur développement commercial).

ACTION 5 – La Ville de Rimouski procédera dans les prochains mois à l'identification d'autres zones visant la création de logements sociaux et abordables et la densification résidentielle, en priorisant le territoire du centre-ville de Rimouski.

1.4 CRÉATION D'UNE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE-COMMERCIALE À LA CITÉ DES ACHATS

SmartCentres, qui possède la plus grande partie de la Cité des achats à Rimouski, a déjà commencé à élaborer de grands projets résidentiels en banlieue de Toronto (Vaughn) et de Montréal (Laval, Mascouche) par l'intermédiaire de la filière SmartLiving.

Un tel modèle, à l'échelle de Rimouski, pourrait permettre une transition graduelle vers une mixité commerciale résidentielle et le verdissement de ce qui constitue aujourd'hui un grand îlot de chaleur asphalté. SmartCentres est intéressé par cette possibilité et la révision du schéma d'aménagement et de développement de Rimouski-Neigette et tente de proposer cette modification qui doit être acceptée par le MAMH. Il est à noter que la Ville de Victoriaville encadre déjà cette possibilité dans son règlement des usages conditionnels, mais l'autorisation n'a toujours pas été donnée à la MRC Rimouski-Neigette.

ACTION 6 – Après l'approbation par le MAMH du nouveau schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, la Ville de Rimouski travaillera vers l'ajout d'un usage résidentiel dense dans certaines parties de la Cité des achats, afin de permettre un développement à usages mixtes dans ce secteur.

Outre l'élimination d'une portion de cet îlot de chaleur et le verdissement de ce secteur, plusieurs avantages militent pour ce changement. Parmi ceux-ci, soulignons que :

- le secteur est déjà adéquatement desservi par une infrastructure routière, une piste cyclable, un approvisionnement en eau ainsi que par le transport en commun par un trajet de Citébus;
- la proximité avec l'Université du Québec à Rimouski (UQAR) en fait un emplacement intéressant pour la clientèle étudiante;
- le Lab-École est construit à proximité sur la rue Léonidas Sud, ce qui rendra l'emplacement intéressant pour les jeunes familles;
- la proximité de ce développement avec certains commerces, dont les supermarchés, rendra l'emplacement intéressant pour tous les résidents.

1.5 RÉDACTION D'UNE POLITIQUE D'HABITATION

Il est prévu de procéder à la révision du plan d'urbanisme de la Ville de Rimouski et de la réglementation de zonage après avoir complété la consultation citoyenne Rimouski2030 qui dotera la Ville d'une planification à long terme. Cette révision arrivera à point puisque la MRC Rimouski-Neigette est actuellement engagée dans la révision de son schéma d'aménagement et de développement.

Le plan d'urbanisme et la réglementation de zonage permettent à une ville de déterminer ce qu'on a le droit de faire ou non en matière de développement résidentiel et d'habitation. Cependant, Rimouski doit aussi donner des lignes directrices claires aux développeurs et aux investisseurs sur ce qu'elle désire voir être fait, en somme, sur la vision qu'elle désire voir s'accomplir du développement sur son territoire.

ACTION 7 – La Ville procédera en 2024 à l'embauche d'un(e) chargé(e) de projets dont le mandat sera de présider à la rédaction et l'adoption d'une Politique d'habitation pour Rimouski.

Cette politique visera à promouvoir le développement responsable et une offre équilibrée et diversifiée d'habitation, incluant une offre adéquate de logements sociaux et communautaires de qualité et adaptées aux besoins de la population. Cet exercice sera conduit parallèlement au processus de révision du plan d'urbanisme, ce qui aidera à une meilleure concertation des désirs de la population et des moyens de les mettre en œuvre. La réglementation de zonage sera par la suite révisée pour tenir compte de ces deux documents.

Des politiques d'habitation ont été développées ou sont en voie de l'être dans certaines villes du Québec, dont :

- [Québec](#) (2006)
- [Gatineau](#) (2017)
- [Laval](#) (2017)
- [Longueuil](#) (2017)
- [Saint-Bruno-de-Montarville](#) (2018)
- [Drummondville](#) (2021)
- [Montréal](#) (en développement)
- [Trois-Rivières](#) (en développement)
- Granby (en développement)
- Sherbrooke (en développement)

2. LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

La Ville de Rimouski est très active depuis une quinzaine d'années dans le financement de la construction de logement social et abordable, d'abord avec les HLM dans les années 80, puis dans le logement social avec le programme AccèsLogis qui a suivi. Rimouski finance aussi l'abordabilité d'une centaine d'unités de logement par l'intermédiaire du programme de supplément au loyer (PSL) et son fonds pour le logement abordable et social est maintenant de 1,27 million \$.

Malgré ces investissements, il est estimé que la liste d'attente pour des logements sociaux à Rimouski s'élève à 350 ménages. Le gouvernement du Québec (par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ)) ne finance actuellement aucun nouveau projet de logement social, préférant s'impliquer dans le logement abordable avec le programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ).

La différence est importante : le coût d'une unité de logement social pour un locataire représente 30 % de son revenu (le reste étant financé par le programme gouvernemental). L'investissement demandé à une municipalité dans un projet de logement social représente environ 15 % du projet. Le coût d'une unité de logement abordable représente environ 80-85 % du coût de location moyen du même type d'unité dans la ville, sans égard au revenu. La contribution attendue de la Ville à la construction d'une telle unité est de 40 % du financement de la SHQ, soit environ 20 % du projet. Il y a donc une différence marquée d'autant plus que le logement social et abordable est une responsabilité claire du gouvernement du Québec.

ACTION 8 – La Ville de Rimouski adoptera en 2023 une résolution demandant formellement à la ministre responsable de l'Habitation de bonifier de manière substantielle le financement québécois en matière de logement social.

2.1 LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE À RIMOUSKI, D’HIER À AUJOURD’HUI

La Ville de Rimouski fait affaire avec divers mandataires qui ont pour responsabilité de coordonner le développement de logement social et abordable.

L’Office d’habitation Rimouski-Neigette (OHRN), la Logeri, le Groupe de ressources techniques (GRT) et Serviloge sont les principaux groupes de développement de logement social ou abordable sur lesquels compte Rimouski. L’OHRN gère 1 198 unités sur le territoire de Rimouski, la Logeri administre 105 unités, la Résidence Saint-Louis compte 41 unités pendant que les six coopératives d’habitation rimouskoises totalisent 57 unités, pour un total de 1 401 unités.

Depuis 10 ans, la Ville de Rimouski a contribué pour plus de 8 millions \$ à son offre de logement social, que ce soit par contributions au Fonds du logement abordable et social ou en contributions directes à l’Office d’habitation Rimouski-Neigette.

Financement de la Ville de Rimouski au logement abordable et social

	Fonds pour le logement abordable et social	Contributions à l’OHRN
2012	254 418 \$	265 763 \$
2013	205 075 \$	330 967 \$
2014	211 421 \$	1 173 339 \$
2015	209 609 \$	388 440 \$
2016	179 637 \$	377 268 \$
2017	154 012 \$	506 425 \$
2018	150 196 \$	1 170 425 \$
2019	144 591 \$	642 539 \$
2020	152 625 \$	573 109 \$
2021	260 000 \$	699 000 \$
TOTAL 2012-21	1 921 584 \$	6 127 275 \$

* Source : Service des ressources financières de la Ville de Rimouski

Outre l’OHRN, la Logeri, le Groupe de ressources techniques (GRT) et Serviloge sont les organismes avec lesquels la Ville de Rimouski fait affaire dans le développement de logements sociaux et abordables ainsi que de coopératives.

Depuis 2008, 321 unités de logement social, abordable ou de coopératives ont été ajoutées à Rimouski. La Ville de Rimouski a versé près de 3 000 000 \$ à ces projets qui ont été financés par l’intermédiaire de la SHQ.

Nombre d'unités sociales/abordables/coopératives construites récemment

	Année	Organisme	Clientèle	Contribution Ville	Unités
La Roseraie (Phase I)	2008	OHRN	Aîné-es	610 506 \$	60
La Roseraie (Phase II)	2011	OHRN	Aîné-es	490 058 \$	70
La Conviviale (Phase I)	2015	OHRN	Général	785 000 \$	40
La Conviviale (Phase II)	2018	OHRN	Avec handicap	729 000 \$	20
Coop d'habitation Rue Saint-Pierre	2018	HPE	Coopérative	275 000 \$	8
Programme supplément au loyer	2018	OHRN	Général		38
Programme supplément au loyer	2019	OHRN	Général		38
Programme supplément au loyer	2022	OHRN	Général		47
TOTAL				2 889 564 \$	321

*Source : Service des ressources financières de la Ville de Rimouski

2.2 LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE À RIMOUSKI : LES PROCHAINS PROJETS

D'autres projets sont en préparation pour tenter de réduire la liste des 350 à 400 personnes et ménages en attente de logement social ou abordable.

Nombre d'unités sociales/abordables en préparation

	Organisme	Programme	Clientèle	Unités
N.-D.-du-Saint-Rosaire (Phase I)	Serviloge	ICRL	Femmes/Aînés	44
N.-D.-du-Saint-Rosaire (Phase II)	Serviloge	PHAQ	Général	47
Jardins du Village Brisson	OHRN	À déterminer	Général	63
Résidences aînés Alcide-C.-Horth	La Logeri	À déterminer	Aînés	45
Résidence comm. – Sainte-Blandine	HPE	PHAQ	Aînés	20
TOTAL				218

2.3 CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES POUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET SOCIAL

Les quatre mandataires de la Ville de Rimouski en matière de logement abordable et social (OHRN, Serviloge, la Logeri et le GRT Habitations populaires de l'Est) obtiennent leur financement par l'intermédiaire de programmes gouvernementaux comme AccèsLogis et le programme d'habitations abordables du Québec (PHAQ) pour le Québec, et le programme de supplément au loyer (PSL) et l'Initiative canadienne de logements rapides (ICLR) au niveau fédéral avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Tous ces programmes, qu'ils soient fédéraux ou provinciaux, sont gérés par la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Une contribution de la Ville de Rimouski est toujours demandée par la SHQ pour l'acceptation des projets soumis par ces organismes mandataires. Cette contribution peut être financière, sous la forme d'une

subvention, mais elle peut également être faite en crédit de taxes foncières pour le bâtiment (jusqu'à 35 ans) et en don du terrain, la valeur de celui-ci étant comptabilisée. Actuellement, la réglementation de la Ville de Rimouski limite la durée de ce crédit de taxes foncières à cinq ans.

Il sera plus rapide et plus facile pour ces organismes de pouvoir soumettre leurs projets s'ils savent plus tôt que la Ville les accompagnera jusqu'à concurrence de la contribution demandée.

ACTION 9 – La Ville de Rimouski fournira un appui automatique en crédit de taxes foncières de la valeur de la contribution municipale exigée par la SHQ et/ou la SCHL pour les projets de logement abordable et social de plus de 20 unités jusqu'à un maximum de 35 ans, après confirmation par la Ville de la viabilité du projet. Si la valeur actualisée de ce crédit de taxes foncières exigée comme contribution municipale est insuffisante, la Ville complètera l'engagement demandé par le biais d'une réduction de la valeur de vente du terrain que possède la Ville ou par une subvention provenant du Fonds pour le logement abordable et social de la Ville de Rimouski.

L'objectif de cette mesure est de permettre à des organismes initiateurs de ces projets de pouvoir assumer une participation de la Ville dans la préparation de son projet et du cadre financier pour la soumission aux organismes municipaux. La Ville se réservera toutefois le droit de retirer son appui par la suite s'il y a des circonstances exceptionnelles changeant le cadre financier d'un projet, comme une explosion significative des coûts ou encore la découverte de contamination qui nécessiterait des investissements supplémentaires et imprévus.

La Ville étudiera au cas par cas les projets de moins de 20 unités.

3. INITIATIVES FISCALES ET BUDGÉTAIRES

Si les villes ne construisent pas elles-mêmes des logements, elles disposent néanmoins de certains moyens pour pouvoir stimuler économiquement les mises en chantier. Parmi celles-ci, les crédits de taxes foncières sont l'une des nouvelles possibilités que possèdent les villes depuis l'adoption de l'article 133 de la Loi 49 en 2021. Cet article légalise une exception au principe général interdisant aux municipalités de subventionner des projets immobiliers.

Dans un contexte où les investisseurs potentiels dans la construction résidentielle font face à un niveau élevé d'incertitude depuis trois ans, avec l'explosion des coûts des matériaux et la hausse rapide des taux d'intérêt, les mesures fiscales de la Ville peuvent jouer un rôle de stabilisation.

3.1 CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES SUR CINQ ANS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À LOYERS RAISONNABLES

La Loi sur l'interdiction des subventions municipales interdit aux villes de subventionner des entreprises (incluant les constructeurs résidentiels) au-delà de 250 000 \$ par année. Cependant, l'article 133 de la Loi 49, adoptée en 2021, permet de façon temporaire aux municipalités du Québec de donner des crédits de taxes foncières jusqu'à concurrence de 1 % de leur budget, comme outil pour pallier la pénurie de logements.

La Ville de Rimouski tirera donc avantage de cette disposition législative et stimulera les mises en chantier résidentielles avec un règlement de crédit de taxes foncières.

Pour 2023, Rimouski pourrait donc consacrer un maximum de 1 090 000 \$ en crédits de taxes foncières, ce qui représente 1 % de son budget.

Il est cependant prévu que ce programme prenne effet le 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2028, conditionnellement à l'approbation du MAMH.

ACTION 10 – La Ville de Rimouski modifiera la fiscalité foncière pour la construction d'habitations multifamiliales de 8 unités et plus afin de permettre les crédits suivants, conditionnellement à ce que les travaux soient complétés au plus tard le 31 décembre 2028 :

- An 1 : 100 % de la taxe foncière;*
 - An 2 : 100 % de la taxe foncière;*
 - An 3 : 75 % de la taxe foncière;*
 - An 4 : 50 % de la taxe foncière;*
 - An 5 : 25 % de la taxe foncière.*
-

Pour favoriser la densification, seules les unités de location se trouvant dans des bâtiments de 8 logements et plus seront éligibles. Les habitations spécialisées ciblant une clientèle particulière, telles les résidences pour personnes âgées (RPA), seront exclues, de même que la location touristique de type Airbnb. Le programme veut inciter à la construction résidentielle à loyer raisonnable, ouverte à tous et toutes.

Le crédit sera plafonné à un maximum de 1 500 \$ par année par unité et un maximum de 150 000 \$ par projet, par lot et par promoteur. Comme le prévoit l'article 133 de la Loi 49, le crédit de taxes ne sera appliqué que sur les unités de logement dont le coût de location n'excédera pas 15 % de la valeur des loyers médians du marché.

3.2 CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES SUR CINQ ANS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À LOYERS RAISONNABLES DANS UNE RÉSIDENCE EXISTANTE

D'autre part, comme mentionné plus tôt dans la section sur les unités d'habitation accessoires, la Ville de Rimouski permet actuellement la création de logements additionnels jouxtant des résidences existantes, mais cette possibilité est peu utilisée et peu connue. Il est essentiel de favoriser cette forme de densification douce et des mesures fiscales peuvent y contribuer.

ACTION 11 – La Ville de Rimouski entend stimuler l'intérêt pour la construction de logements additionnels jouxtant une résidence principale existante (pour un usage bigénérationnel ou locatif) en donnant un crédit de taxes foncières de 100 % sur la valeur ajoutée pendant les cinq premières années d'opération.

Ce crédit sera conditionnel à ce que les travaux soient réalisés au plus tard le 31 décembre 2028 et sera plafonné à un maximum de 1 500 \$ par année par unité de logement additionnel. Comme le prévoit l'article 133 de la Loi 49, le crédit de taxes ne sera appliqué que sur les unités de logement dont le coût de location n'excédera pas 15 % de la valeur des loyers médians du marché. Ce crédit est aussi assujéti à la règle maximale du 1 % du budget de la Ville, incluant les crédits mentionnés à la section 3.1. La location touristique de type Airbnb n'y sera pas éligible.

3.3 CATÉGORIES D'IMMEUBLES TAXABLES

L'article 244.30 de la Loi sur la fiscalité municipale détermine sept catégories d'immeubles imposables. Deux de ces catégories s'appliquent aux résidences, soit :

- Celle des immeubles de six logements et plus;
- Celle des résiduelles, les immeubles de moins de six logements.

À l'heure actuelle, le taux de taxation des immeubles de six logements et plus peut être égal ou supérieur au taux de taxation des immeubles résiduels, mais ne peut être inférieur. Afin de favoriser la densification, la Loi devrait donner aux villes un outil supplémentaire, celui d'imposer les immeubles de six logements et plus à un taux inférieur des résidences unifamiliales ou jumelées.

ACTION 12 – La Ville de Rimouski adoptera une résolution demandant formellement au MAMH d'autoriser les villes à instaurer des taux de taxation plus faibles pour la catégorie des immeubles de six logements ou plus.

CONCLUSION

Douze actions seront donc mises en œuvre lors des deux prochaines années dans le but de stimuler les mises en chantier d'unités résidentielles, qu'elles soient locatives, de propriété, sociale ou abordable. Les développeurs de Rimouski projettent de réaliser plus de 2 300 unités à Rimouski d'ici cinq ans. Ce *Plan de lutte contre la pénurie de logements* se veut toutefois évolutif et toutes les initiatives pouvant faciliter les mises en chantier d'unités résidentielles de façon harmonieuse seront sur la table et étudiées pour possiblement bonifier ce plan.

INITIATIVES RÉGLEMENTAIRES

ACTION 1 – LOGEMENT ADDITIONNEL

Échéancier : 2023

En vue de faciliter le processus visant la construction de logements additionnels, la Ville de Rimouski entreprendra en 2023 la révision de la réglementation de zonage afin que les normes de lotissement puissent favoriser le développement de logements additionnels.

ACTION 2 – UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES (UHAD)

Échéancier : 2024-2025

Après l'approbation par le MAMH du nouveau schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, la Ville de Rimouski entend développer une réglementation municipale visant à encadrer la construction d'UHAD en conformité avec le schéma.

ACTION 3 – LA MINI-MAISON

Échéancier : 2023-2024

La Ville de Rimouski travaillera dans les prochains mois à identifier un terrain pour la considération, dans l'éventualité du dépôt par un promoteur ou une coopérative, d'un projet de mini-maisons à l'image du Petit Quartier de Sherbrooke.

ACTION 4 – RÉSIDENCES TOURISTIQUES DE TYPE AIRBNB

Échéancier : 2023

La Ville de Rimouski modifiera la réglementation d'urbanisme afin de régir les Établissements de résidence principale (ERP), effectuera une réflexion sur les résidences de tourisme en y incluant des consultations publiques et explorera la mise sur pied d'un registre des Établissements de résidences principales et secondaires (ERP et ERS) où l'on peut identifier un usage de type Airbnb, afin de faciliter la transmission de plaintes au gouvernement du Québec, en cas de fraude.

ACTION 5 – DROIT DE PRÉEMPTION

Échéancier : 2023

La Ville de Rimouski procédera dans les prochains mois à l'identification d'autres zones visant la création de logements sociaux et abordables et la densification résidentielle, en priorisant le territoire du centre-ville de Rimouski.

ACTION 6 - MIXITÉ RÉSIDENTIELLE-COMMERCIALE À LA CITÉ DES ACHATS

Échéancier : 2023-2026

Après l'approbation par le MAMH du nouveau schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, la Ville de Rimouski travaillera vers l'ajout d'un usage résidentiel dense dans certaines parties de la Cité des achats, afin de permettre un développement à usages mixtes dans ce secteur.

ACTION 7 – POLITIQUE D'HABITATION

Échéancier : 2024-2025

La Ville procédera en 2024 à l'embauche d'un(e) chargée(e) de projets dont le mandat sera de présider à la rédaction et l'adoption d'une Politique d'habitation pour Rimouski.

INITIATIVES DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

ACTION 8 – BONIFICATION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Échéancier : 2023

La Ville de Rimouski adoptera en 2023 une résolution demandant formellement à la ministre responsable de l'Habitation de bonifier de manière substantielle le financement québécois en matière de logement social.

ACTION 9 – CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES SUR APPROBATION D'UN PROJET SOCIAL/ABORDABLE

Échéancier : 2023

La Ville de Rimouski fournira un appui automatique en crédit de taxes foncières de la valeur de la contribution municipale exigée par la SHQ et/ou la SCHL pour les projets de logement abordable et social de plus de 20 unités jusqu'à un maximum de 35 ans, après confirmation par la Ville de la viabilité du projet. Si la valeur actualisée de ce crédit de taxes foncières exigée comme contribution municipale est insuffisante, la Ville complètera l'engagement demandé par le biais d'une réduction de la valeur de vente du terrain que possède la Ville ou par une subvention provenant du fonds pour le logement abordable et social de la Ville de Rimouski.

INITIATIVES FISCALES ET BUDGÉTAIRES

ACTION 10 – CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À LOYERS RAISONNABLES

Échéancier : 2023-2024

La Ville de Rimouski modifiera la fiscalité foncière pour la construction d'habitations multifamiliales de 8 unités et plus afin de permettre les crédits suivants, conditionnellement à ce que les travaux soient complétés au plus tard le 31 décembre 2028 :

- An 1 : 100 % de la taxe foncière;
- An 2 : 100 % de la taxe foncière;
- An 3 : 75 % de la taxe foncière;
- An 4 : 50 % de la taxe foncière;
- An 5 : 25 % de la taxe foncière.

ACTION 11 - CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À LOYERS RAISONNABLES DANS UNE RÉSIDENCE EXISTANTE

Échéancier : 2023

La Ville de Rimouski entend stimuler l'intérêt pour la construction de logements additionnels jouxtant une résidence principale existante (pour un usage bigénérationnel ou locatif) en donnant un crédit de taxes foncières de 100 % sur la valeur ajoutée pendant les cinq premières années d'opération.

ACTION 12 – CATÉGORIES D'IMMEUBLES TAXABLES

Échéancier : 2023

La Ville de Rimouski adoptera une résolution demandant formellement au MAMH d'autoriser les villes à instaurer des taux de taxation plus faibles pour la catégorie des immeubles de six logements ou plus.