

Résumé administratif

Constats généraux de l'étude

Population de l'étude

- Dans la réalisation de la première phase de cette étude, quatre (4) municipalités ont été ciblées dans la MRC de Coaticook soit : la ville de Coaticook, la ville de Waterville et les municipalités de Compton et Barnston-Ouest.
- Ces quatre (4) municipalités représentent 78% de la population totale de la MRC de Coaticook soit 14 414 résidents.
- Un total de 1 180 logements ont été recensés dans les quatre (4) municipalités, soit 92% de l'échantillon total.

Situation géographique des logements

- 70% des logements étudiés sont situés à Coaticook, tandis que seulement 1% de ceux-ci se retrouvent à Barnston-Ouest.
- Dans la ville de Coaticook, 55,8% des logements sont situés au centre-ville.
- On retrouve 1,5% des logements en zone rurale (Baldwin-Barnston).
- À Compton, plus de la moitié (67,9%) des logements sont situés dans le secteur au nord de la route 208.

Les studios

- Plus du 3/4 (84%) des studios se retrouvent à Coaticook.
- Les studios en location sur le territoire se situent majoritairement au centre-ville de Coaticook et au sud de la route 208 à Compton.
- Le coût moyen de ceux-ci est supérieur de 20,00\$ à Compton comparativement à Coaticook et Waterville.

Une chambre à coucher

- Les logements de une (1) chambre à coucher sont majoritairement situés dans la ville de Coaticook, soit 73%.
- Les coûts de ceux-ci sont inférieurs à la moyenne dans le secteur du Parc industriel et supérieur dans le secteur sud de Compton.

Deux chambres à coucher

- Les logements de deux (2) chambres à coucher représentent 42% des logements et plus du trois quart (79%) de ceux-ci sont situés à Coaticook.
- Les logements situés au sud de la municipalité de Compton sont loués au-dessus de la moyenne.

Trois chambres à coucher

- Des logements de trois (3) chambres à coucher sont en location dans tous les secteurs de Coaticook et Compton.
- Dans le secteur sud de Compton le coût des logements est supérieur d'environ 55,00\$ comparativement à la moyenne.

Quatre chambres à coucher et plus

- Dans la municipalité de Barnston-Ouest, la totalité de l'offre locative représente des maisons en location ou des logements de quatre (4) chambres à coucher et plus et leur coût moyen (536,67\$) est plus élevé que la moyenne (418,10 \$) des quatre (4) municipalités.
- C'est la municipalité de Waterville qui a le coût moyen le plus bas (363,33\$).
- Si l'on compare la moyenne des coûts des logements de trois (3) c.c. et ceux des logements de quatre (4) c.c., on remarque une différence de 5,37\$.

Taux d'inoccupation

- Coaticook a un taux d'inoccupation de 0,4% et les logements disponibles se situent tous au centre-ville
- Waterville a un taux d'inoccupation de 1,5%.
- Les municipalités de Compton et Barnston-Ouest ont un taux d'inoccupation de 0%.

Tableaux comparatifs

Les agglomérations ont été sélectionnées selon leur population (environ 10 000 habitants) et/ou selon qu'elle avaient des situations économiques, résidentielles et géographiques comparables à la situation de la MRC de Coaticook. De plus, une comparaison a été possible avec la situation de l'Estrie en ce qui a trait aux coûts des logements.

Taux d'inoccupation et coûts des appartements selon la zone et le nombre de chambres à coucher										
Zone de marché	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c.		4 c.c.	
	Taux	Coût	Taux	Coût	Taux	Coût	Taux	Coût	Taux	Coût
Cowansville	9,3%	260\$	5%	340\$	6%	411\$	6,1%	415\$	-----	-----
Ste-Marie	6,6%	257\$	2,5%	321\$	2,6%	396\$	1,9%	430\$	-----	-----
Victoriaville	5,1%	258\$	3,9%	336\$	1%	437\$	0,6%	485\$	-----	-----
Montmagny	3,5%	286\$	1,8%	359\$	0,5%	445\$	1,5%	438\$	-----	-----
Estrie	-----	-----	-----	320\$	-----	390\$	-----	445\$	-----	460\$
Coaticook	0%	255\$	0,4%	295\$	0%	357\$	0%	409\$	0%	417\$
Compton	0%	275\$	0%	305\$	0%	410\$	0%	469\$	0%	410\$
Barnston-Ouest	0%	255\$	0%	-----	0%	-----	0%	-----	0%	537\$
Waterville	0%	265\$	1%	288\$	0,5%	357\$	0%	412\$	0%	363\$

Portrait des besoins en matière de logement

- Dans la MRC de Coaticook 25% de la main-d'œuvre manufacturière provient de l'extérieur.
- Trois (3) municipalités étudiées sur quatre (4) ont des logements subventionnés, dont la plupart sont réservés pour les personnes âgées.
- 10% des logements de la MRC sont des logements subventionnés, dont 92% sont réservés aux personnes âgées.
- Le HLM de Waterville et l'Office municipal d'habitation de Coaticook sont complets et des listes d'attente ont été mises en place.

Recherche de pistes de solutions

En considérant les différents constats, voici des pistes de solutions applicables à la MRC de Coaticook pour contrer la pénurie de logements :

- développer le marché de la construction résidentielle et principalement celui du logement ;
- développer la construction de logements sociaux ;
- faire en sorte d'être reconnue comme une région à situation critique en matière de logements ;
- compte tenu que le coût des logements n'est pas suffisamment élevé pour rentabiliser la construction neuve, des programmes de subventions pour la construction de logements devrait en être envisagés ;
- développer le secteur résidentiel surtout par la construction de logements et de coopératives, considérant que seulement 29 % du parc immobilier total est en location à Coaticook ;
- mettre en place une stratégie de concertation afin que les différents secteurs (privé, commercial, municipal et industriel) identifient des solutions au problème de la pénurie de logements, par exemple des primes de construction, des exemptions de taxes, etc. ;
- favoriser la construction de logements pour les personnes retraitées ;
- favoriser la venue d'investisseurs privés.
- promouvoir la qualité de vie qu'offre la MRC de Coaticook afin que les investisseurs soient intéressés par la région.