



Ville de Mont-Saint-Hilaire

PLAN HABITATION ET ABORDABILITÉ

2024-2030





TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE LA VILLE	5
MOT DU MAIRE	6
MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	7
1. LE CONTEXTE DU PLAN HABITATION ET ABORDABILITÉ	8
1.1 LE MARCHÉ IMMOBILIER ET LA PÉNURIE DE LOGEMENTS	9
1.2 L'IMPACT GÉNÉRAL	12
1.3 L'IMPACT SUR LES MÉNAGES	14
1.4 LE PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE MONT-SAINT-HILAIRE	16
1.4.1 L'âge de la population hilairemontaise	18
1.4.2 La taille des ménages et l'offre d'habitation	20
1.4.3 Les constats et enjeux	21
2. LE PLAN HABITATION ET ABORDABILITÉ	22
2.1 LA QUESTION D'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT	23
2.2 LA VISION DE L'HABITATION 2030	24
2.2.1 AXE 1 : Créer les conditions propices à la bonification de l'offre de logements sociaux et communautaires	26
2.2.2 AXE 2 : Stimuler la création de nouvelles unités de logement	28
2.2.3 AXE 3 : Sécuriser et consolider l'offre de logement existant	30
2.2.4 AXE 4 : Diversifier l'offre de logement selon les besoins du milieu	32
RÉFÉRENCES	34





PRÉSENTATION DE LA VILLE



Mont-Saint-Hilaire est localisée sur le territoire de la MRC de La Vallée-du-Richelieu en Montérégie (MRCVR) et fait partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Mont-Saint-Hilaire est reconnue pour son exceptionnelle qualité de vie et ses attraits naturels uniques, des atouts auxquels les Hilairemontais et Hilairemontaises sont profondément attachés. En date de 2024, la ville compte 19 415 habitants et 7 766 ménages. De ce nombre, 19,2 % des ménages sont locataires.

Le Plan habitation et abordabilité s'inscrit dans un contexte d'une pénurie de logements à l'échelle provinciale. Avec ce Plan, la Ville souhaite stimuler l'offre de logements pour répondre aux besoins de sa population actuelle, mais aussi à ceux des générations futures dans une perspective de bien commun. Ainsi, nous souhaitons que tous les Hilairemontais et les Hilairemontaises puissent continuer d'évoluer et de s'épanouir dans leur milieu et leur communauté tout au long de leur vie.

MOT DU MAIRE

Chères citoyennes et chers citoyens,

C'est avec une grande fierté et un profond engagement que je vous présente le Plan habitation et abordabilité de notre ville. Dans un contexte marqué par une pénurie de logements à l'échelle provinciale et nationale, Mont-Saint-Hilaire ne fait pas exception. Nous nous devons d'être mieux outillés pour répondre aux nombreux besoins de notre population.

Au cours de la dernière année, nous nous sommes dotés d'une nouvelle planification stratégique alliant transition écologique, équilibre et aménagement urbain. Ce Plan habitation et abordabilité s'aligne donc avec notre planification stratégique. Il établit un cadre directeur qui guide les interventions en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement social vers un objectif commun : faciliter l'accès des ménages à des logements adaptés à leurs besoins.

Comme je suis impliqué au sein de l'Office régional d'habitation de La Vallée-du-Richelieu, je sais pertinemment que le défi auquel nous faisons face est important. Il s'avère nécessaire d'améliorer les services offerts aux citoyens et aux citoyennes en matière de logement social. L'accessibilité au logement de plus en plus difficile est source d'enjeux sociaux et économiques significatifs. Pour y répondre, notre Plan vise à stimuler l'offre de logements, permettant ainsi à notre

population de profiter des atouts de notre ville, de ses paysages magnifiques et de son cadre de vie exceptionnel.

Je vous invite à partager cette vision et à participer activement à la réalisation de ce plan ambitieux. Ensemble, faisons de notre ville un exemple de responsabilité et de durabilité, où chaque citoyenne et citoyen peut s'épanouir pleinement.

L'intention est simplement de loger tout notre monde... tout au long de la vie!

Marc-André Guertin
maire de Mont-Saint-Hilaire



MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Propulsés par nos valeurs d'audace, de fierté, de bien commun et de civisme, nous aspirons à devenir un modèle de ville responsable, cohérente et écologique, au service de la collectivité. Ce Plan habitation et abordabilité en est un bel exemple.

Dans un contexte de pénurie de logements, où le taux d'inoccupation de la MRC de La Vallée-du-Richelieu se situe bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 %, la nécessité d'agir est plus pressante que jamais. En tant que gouvernement de proximité, notre Ville a le devoir de répondre aux besoins actuels et futurs de notre population.

Les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) récemment adoptées stipulent qu'il est impératif de planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble de notre population. Ces orientations guideront les actions que nous prendrons à Mont-Saint-Hilaire, en collaboration avec la Communauté métropolitaine de Montréal et la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

Le présent Plan habitation et abordabilité est notre réponse aux défis de la crise actuelle du logement. Il définit clairement notre engagement à orienter nos actions pour améliorer la situation sur l'ensemble de notre territoire. En mettant en œuvre ce plan ambitieux et nécessaire, Mont-Saint-Hilaire se dote des moyens pour devenir une ville exemplaire, résiliente et solidaire.

Je remercie d'ailleurs notre Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement (SATE) pour l'élaboration de ce Plan. Ce document de référence nous permettra de renforcer nos interventions et de mieux nous outiller pour améliorer les conditions de logement de notre population.

Daniel-Éric St-Onge
directeur général de la
Ville de Mont-Saint-Hilaire



1

LE CONTEXTE DU PLAN HABITATION ET ABORDABILITÉ



Le Plan habitation et abordabilité s'inscrit dans un contexte de profondes modifications du marché de l'habitation au Québec. À l'échelle du territoire de Mont-Saint-Hilaire, mais également à l'échelle régionale et métropolitaine, cette situation affectant l'habitation implique des défis sociaux et économiques. Le symptôme le plus flagrant est l'effritement de l'accessibilité au logement.

LE MARCHÉ IMMOBILIER ET LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

De plus en plus présente dans l'environnement médiatique, la pénurie de logements est une crise ressentie à l'échelle québécoise. Elle impose une nouvelle dynamique dans le marché de l'habitation affectant, entre autres, l'accès au logement et à la propriété. La Ville de Mont-Saint-Hilaire ne fait pas exception.

L'indicateur clé de l'équilibre du marché de l'habitation est le taux d'inoccupation des logements. Les plus récentes évaluations fixaient le taux d'inoccupation de la MRC de La Vallée-du-Richelieu à 0,2%¹. Ce chiffre, nettement sous le seuil d'équilibre de 3 %, confirme ainsi une pénurie de logements.

Par sa nature complexe et ses causes multiples, elle ne peut être résorbée par une solution unique et nécessite une réponse concertée de l'ensemble des acteurs du logement. Parmi ceux-ci, citons notamment les gouvernements, les domaines de la construction et de l'immobilier et le milieu communautaire. Il va de soi que les municipalités sont appelées à jouer un rôle de premier plan en tant que gouvernement de proximité.

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2022). Enquête sur les logements locatifs - octobre 2022.



Les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) récemment adoptées incluent une orientation spécifique pour l'habitation :

« Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages. »

Cette orientation guidera les paliers municipaux supralocaux vers une planification de l'habitation tenant compte des enjeux et besoins en matière d'habitation. Par l'entremise des planifications de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, cette orientation dirigera certaines actions posées par la Ville de Mont-Saint-Hilaire.

À l'échelle métropolitaine, la CMM a adopté en 2022 la Politique métropolitaine d'habitation². Au centre de cette démarche de planification, on retrouve les orientations suivantes :

« Pérenniser et accélérer le développement du parc de logements sociaux et communautaires;

Développer une offre résidentielle de qualité, abordable, suffisante et diversifiée;

Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie. »³



Le présent Plan d'habitation et abordabilité se veut un engagement de la Ville de Mont-Saint-Hilaire à répondre aux défis de l'actuelle crise du logement et vise à orienter ses actions et sa démarche en ce sens à l'échelle de son territoire.

² Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). Document d'orientation en habitation. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/TXT_OGAT_orientation_habitation.pdf.

³ Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). (2022). Politique métropolitaine d'habitation, Politique_habitation_2022-11-24.pdf (cmm.qc.ca).



L'IMPACT GÉNÉRAL

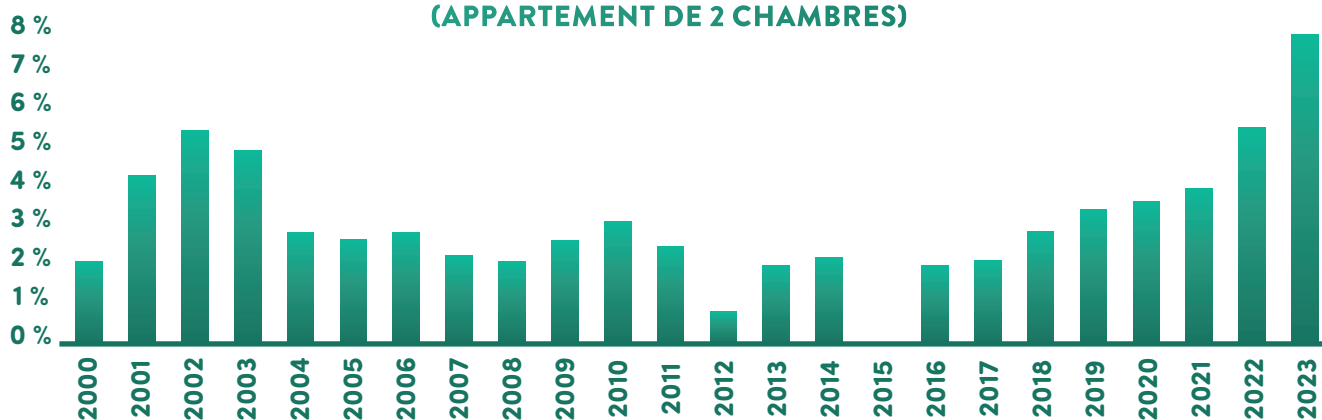
Les effets cumulés de la faible disponibilité de logement, du ralentissement des mises en chantier et de certains changements sociodémographiques provoquent un déséquilibre entre l'offre et la demande en habitation.

Concrètement, pour les ménages, cela se traduit surtout par une complexification de la recherche de logement et l'augmentation de la part du budget consacrée à l'habitation. Par conséquent, les difficultés des ménages à combler leurs besoins en habitation sont exacerbées à différents niveaux.

Pour certains, il s'agit de coûts prohibitifs les obligeant à reporter l'accès à la propriété. Pour d'autres, la pénurie de logements implique un déménagement forcé vers des territoires où les logements sont plus abordables ou l'occupation d'un logement ne correspondant pas à leurs besoins.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'année 2023 est une année record pour la croissance du coût d'habitation. Une augmentation de près de 8 % du loyer moyen vient donc s'ajouter aux augmentations successives des 10 dernières années.

CROISSANCE RECORD DU LOYER MOYEN DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL EN 2023 (APPARTEMENT DE 2 CHAMBRES)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024). Rapport sur le marché locatif - janvier 2024. cmhc-schl.qc.ca

Cette augmentation touche l'ensemble des ménages locataires, mais a des effets disproportionnés sur la situation des ménages les plus vulnérables. Pour certains, les seules options impliquent d'occuper un logement qui par sa qualité, sa localisation, son état ou sa superficie ne répond pas aux besoins du ménage. En conséquence, l'abordabilité du logement s'insère comme clé de voûte aux problématiques actuelles en matière d'habitation.

D'une part, il s'agit d'un soulagement pour les ménages ressentant les impacts directs de la crise, tels que le déracinement du milieu de vie, un fardeau économique démesuré ou l'acceptation de conditions de logements ne correspondant pas à leurs besoins.

D'autre part, les bénéfices sont partagés par l'ensemble de la communauté. Par exemple, les investissements dans le logement social ont des impacts économiques et sociaux importants, soit des retombées économiques liées à l'investissement, une réduction des coûts en santé, une baisse de la criminalité et une baisse de l'indice de pauvreté notamment importante chez les personnes âgées.⁴

Finalement, au-delà des statistiques, la question de l'habitation est centrale à la notion de milieu de vie et d'appartenance. Pour toutes ces raisons, la Ville de Mont-Saint-Hilaire agit de manière à favoriser l'accès au logement, la stabilité résidentielle et la mixité sociale et, par conséquent, la création d'un milieu au sein duquel croître et s'épanouir.



⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024). Rapport sur le marché locatif - janvier 2024. cmhc-schl.qc.ca

L'IMPACT SUR LES MÉNAGES

Le logement est central à la qualité de vie et la santé des ménages et des individus. Il est donc primordial que chaque ménage hilairemontais puisse parvenir à se loger adéquatement en fonction de ses besoins. Un logement adéquat répond aux besoins du ménage en superficie et en accessibilité et localisation, tout en respectant le budget de ses occupants.

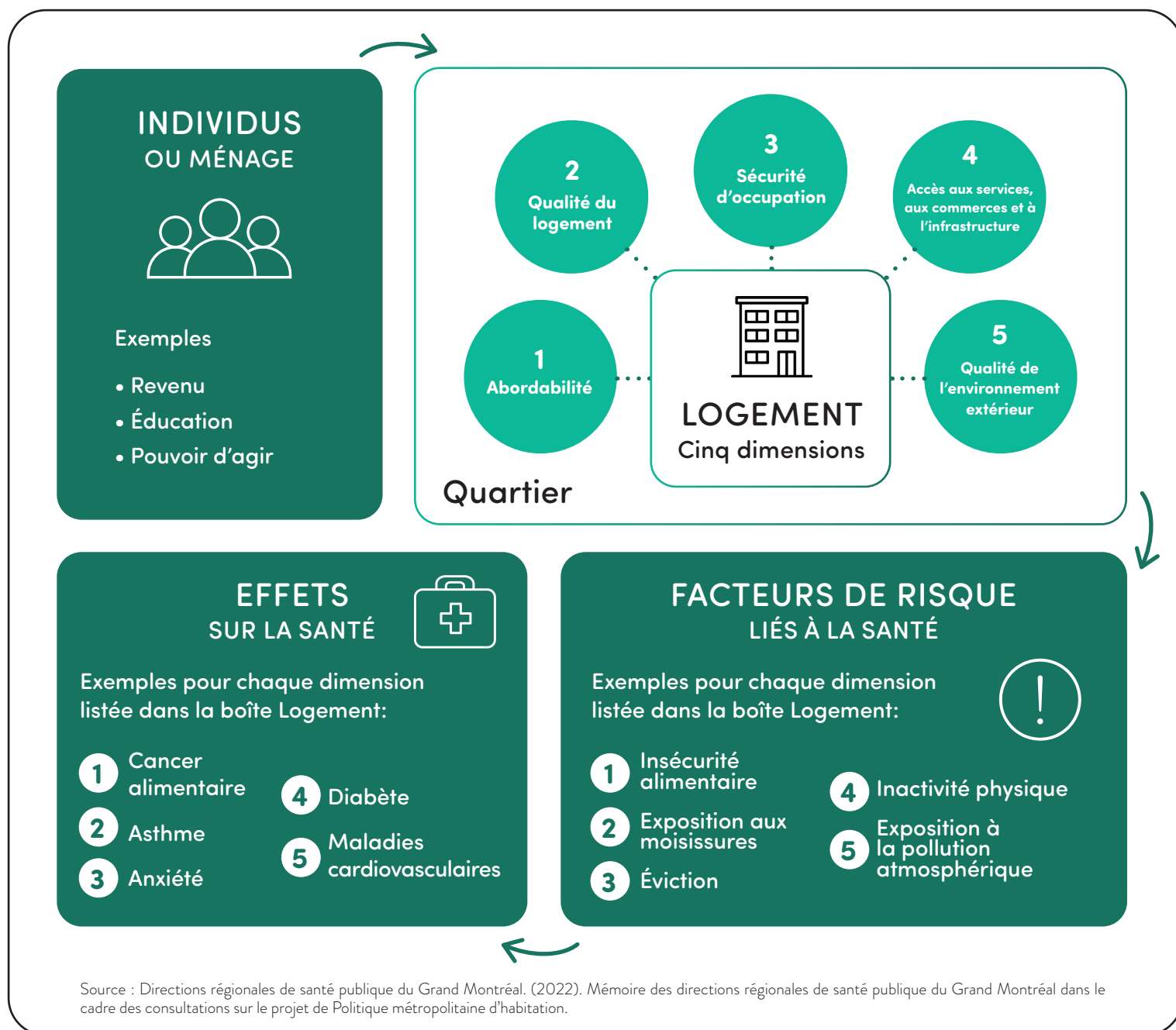
Sur ce plan, la pénurie de logements impacte le revenu disponible des ménages. Selon la SCHL et les principaux intervenants en logement, la proportion du revenu brut d'un ménage affecté au logement ne devrait pas dépasser 30 %.

Toutefois, malgré un revenu par ménage médian de 104 000 \$/année, 18,5 % des ménages locataires et 9,3 % des ménages propriétaires de Mont-Saint-Hilaire consacraient une part supérieure à ce taux d'effort.⁵ Pour ces ménages, cette situation peut forcer des compromis sur le plan de la superficie, de la qualité ou de la localisation du logement. Ces compromis engendrent aussi des effets néfastes sur la qualité de vie. Ils ont des effets directs, et parfois sous-estimés, sur les ménages et les individus, comme l'illustre la figure Le logement, un déterminant de santé publique.

La Ville de Mont-Saint-Hilaire reconnaît que l'habitation est un besoin essentiel et que les conséquences d'un logement inadéquat se font sentir bien au-delà du simple inconfort des individus. Dans cette optique, la Ville de Mont-Saint-Hilaire adopte le présent Plan habitation et abordabilité afin de guider ses décisions vers un impact positif sur chacune des dimensions du logement.

⁵ Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021.

LE LOGEMENT, UN DÉTERMINANT DE SANTÉ PUBLIQUE



POLITIQUES PUBLIQUES ET DÉVELOPPEMENT DES COMMUNAUTÉS

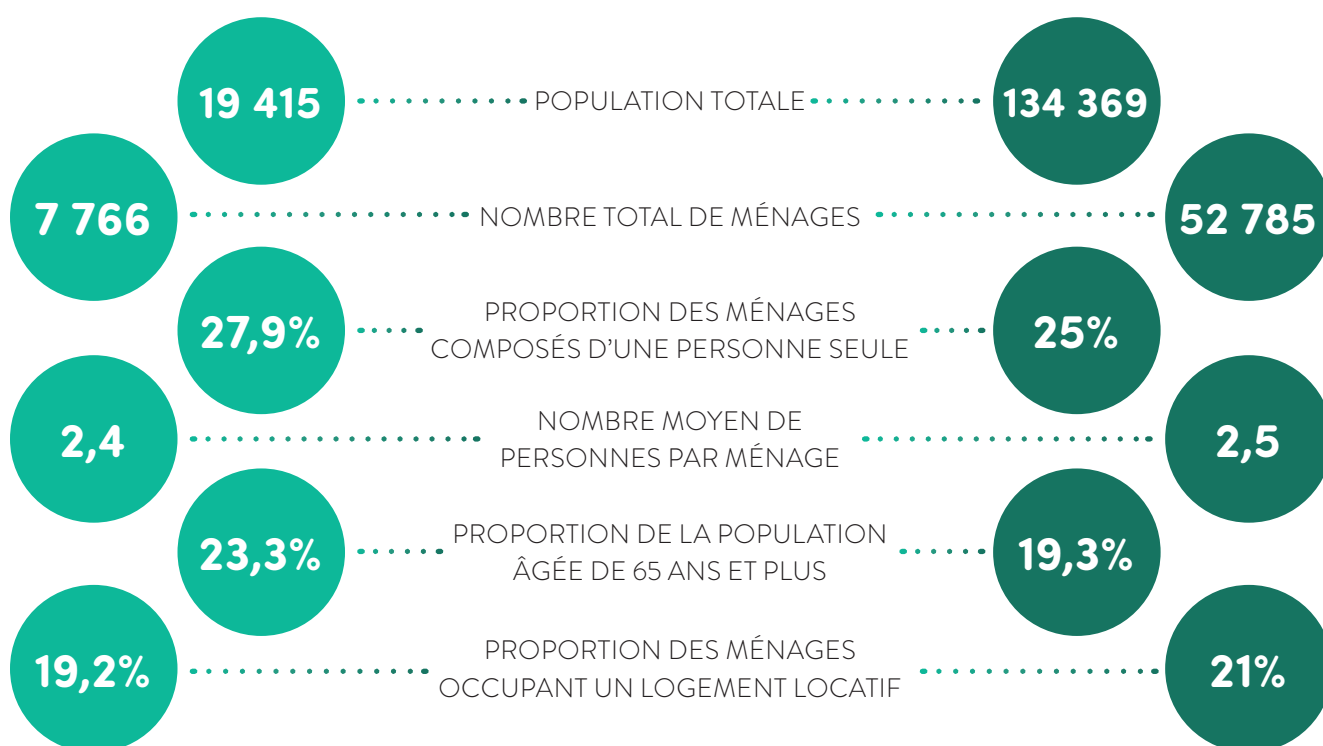


RÉDUCTIONS DES INÉGALITÉS SOCIALES ET DE LA DISCRIMINATION

LE PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE MONT-SAINT-HILAIRE

Ville de Mont-Saint-Hilaire

MRC de La Vallée-du-Richelieu



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021.
2LH. (2023). Portrait de l'habitation 2023. MRC de La Vallée-du-Richelieu.

En 2021, la ville de Mont-Saint-Hilaire comptait une population de 19 415 habitants pour un total de 7 766 ménages⁶, représentant 14,4 % des habitants et 14,7 % des ménages de la MRC de La Vallée-du-Richelieu. D'un point de vue sociodémographique, le portrait de la ville de Mont-Saint-Hilaire est similaire à celui de la MRC de La Vallée-du-Richelieu et de la couronne sud de la CMM. Toutefois, Mont-Saint-Hilaire affiche des différences significatives pour la planification de l'habitation.

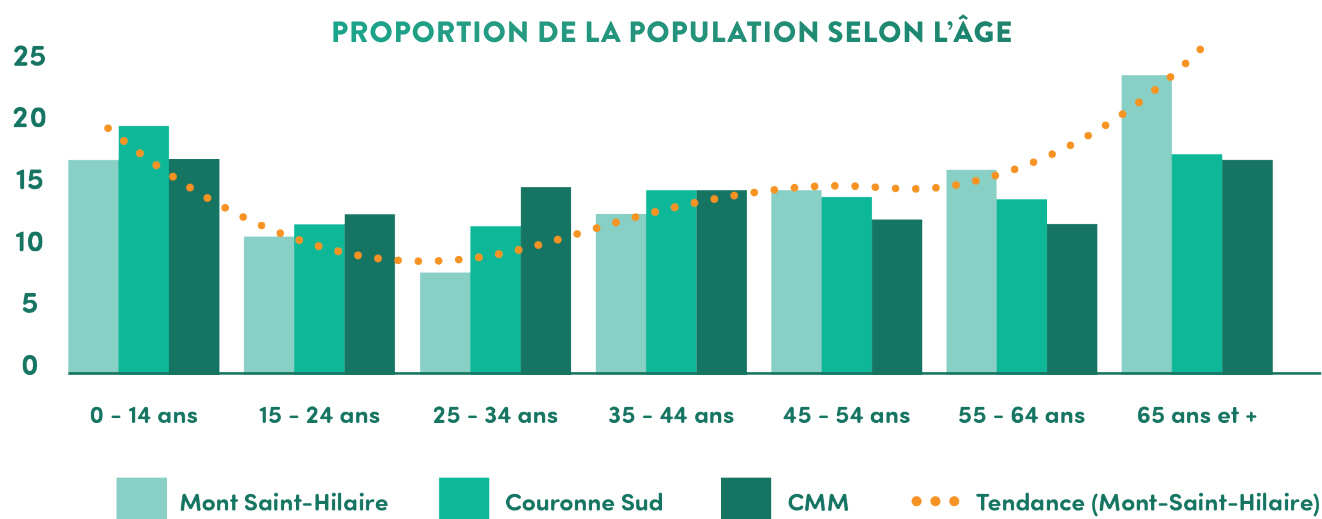
- **Proportion de personnes de 15 à 64 ans plus basse ;**
- **Proportion de personnes de plus de 65 ans significativement plus élevée ;**
- **Proportion de ménages composés d'une personne seule plus élevée que la moyenne régionale.**



⁶ 2LH. (2023). Portrait de l'habitation 2023. MRC de La-Vallée-du-Richelieu.

L'ÂGE DE LA POPULATION HILAIREMONTAISE

La courbe de répartition de la population selon l'âge affiche des écarts significatifs par rapport à la CMM et sa couronne sud.



Source : Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021.

La courbe de répartition de la population selon l'âge affiche des écarts significatifs par rapport à la CMM et sa couronne sud. D'une part, la ville de Mont-Saint-Hilaire affiche un des taux de personnes de 25 à 34 ans les plus bas de la CMM avec 7,6 %. Cette même proportion est de 10,7 % pour la couronne sud de Montréal et de 13,7 % pour l'ensemble de la CMM.⁷ Le constat est le même pour la proportion des 35 à 44 ans, malgré un écart moins prononcé.

D'autre part, la proportion de la population de 65 ans et plus est significativement plus élevée que pour l'ensemble de la MRC et de la couronne sud de la CMM. Cette proportion est également la plus élevée parmi les municipalités de la MRC de La Vallée-du-Richelieu avec 23,3 % des Hilairemontois et Hilairemontaises. Selon les perspectives démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, ce pourcentage passera à 31,9 % en 2041⁸, réduisant encore plus le poids démographique des autres catégories d'âge.

Cette distribution permet d'observer un déséquilibre préoccupant. Les proportions de jeunes adultes et de population économiquement active en général sont plus basses alors que la population de 65 ans et plus augmente. D'un point de vue strictement économique, cette

⁷ Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021.

⁸ Institut de la statistique du Québec. (ISQ). (2021). Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066, édition 2021.

dynamique de vieillissement de la population est habituellement observée dans les localités en dévitalisation, symptôme d'une perte d'attractivité pour les jeunes ménages. D'un point de vue social, il s'agit d'une perte de richesse intergénérationnelle et d'un risque de contribution à l'isolement des personnes. En cohérence avec les engagements de la Politique de la famille et des personnes âgées, l'offre de logement devrait favoriser les liens intergénérationnels et répondre adéquatement aux besoins distincts selon les étapes de la vie afin de favoriser la mixité générationnelle sur son territoire.

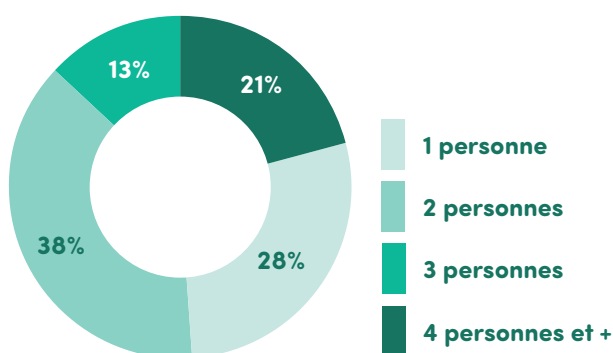
*Pour lire la Politique de la famille et des personnes âgées de la Ville de Mont-Saint-Hilaire :
Villemsh.ca, onglet Administration > Politiques*



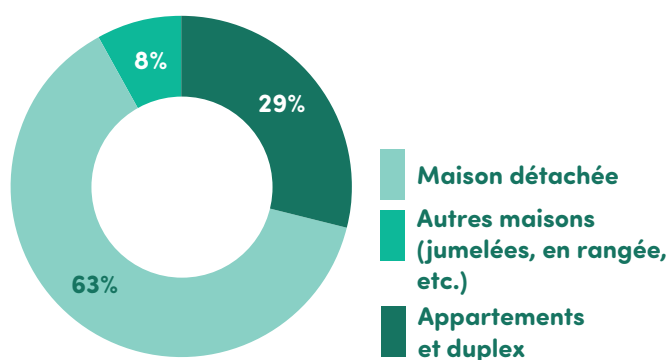
LA TAILLE DES MÉNAGES ET L'OFFRE D'HABITATION

Selon le recensement 2021, les ménages composés d'une personne seule représentent 27,9 % des ménages de la ville de Mont-Saint-Hilaire. Il s'agit d'une proportion nettement inférieure à la moyenne de la CMM (40,4 %), mais supérieure à la moyenne de la couronne sud (25,4 %)⁹.

TAILLE DU MÉNAGE (MOYENNE 2,4)



TYPE DE CONSTRUCTION



Source : 2LH. (2023). Portrait de l'habitation 2023. MRC de La Vallée-du-Richelieu.

À moyen terme, les projections démographiques pour 2041 prévoient une diminution de la population totale de 92 personnes, mais un ajout de 74 nouveaux ménages¹⁰. Ceci pourrait se traduire notamment par une augmentation du nombre de ménages composés d'une personne seule et une réduction du nombre d'enfants par famille.

Toutefois, l'offre résidentielle du territoire hilairemontois est principalement composée de maisons unifamiliales. Si d'une part la prédominance de ce type favorise l'attractivité des familles, elle comporte toutefois des difficultés pour les plus petits ménages autant en matière d'accessibilité, de budget et d'entretien.

La bonification de l'offre en habitation multifamiliale est donc souhaitable afin de répondre aux enjeux de la réduction de la taille des ménages et du vieillissement de la population tout en permettant aux Hilairemontois et aux Hilairemontoises de rester dans leur communauté à toutes les étapes de leur vie.

⁹ 2LH. (2023). Portrait de l'habitation 2023. MRC de La Vallée-du-Richelieu.

¹⁰ Institut de la statistique du Québec. (ISQ). (2021). Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066, édition 2021.

LES CONSTATS ET ENJEUX



La répartition selon les classes d'âge de la population hilairemontaine témoigne d'un vieillissement de la population plus important que celui observé aux autres échelles territoriales. Par ailleurs, les perspectives démographiques confirment que cette tendance se poursuivra. Il en va de même pour la réduction de la taille des ménages.

- Une diversification des typologies offertes devient nécessaire afin d'adapter le cadre bâti aux besoins évolutifs des Hilairemontais et des Hilairemontaises ;
- L'offre en logement doit tenir compte du vieillissement de la population hilairemontaine, notamment par l'intégration des principes d'accessibilité universelle et par une offre de logements plus compacts ;
- La disponibilité de logements familiaux abordables doit être adéquate afin de favoriser l'établissement des familles et des jeunes ménages n'ayant pas accès à une maison unifamiliale isolée ou ne souhaitant pas en acquérir.

Une partie significative des ménages compose avec des difficultés d'accès au logement ou à l'habitation incluant des besoins impérieux en matière de logement. Autrement dit, nombre d'Hilairemontais et d'Hilairemontaises doivent composer avec une situation d'habitation ayant des impacts négatifs sur leur qualité de vie.

- L'abordabilité du logement doit être au centre de la prise de décision en matière d'habitation et du développement immobilier, notamment l'offre privée ;
- L'offre d'habitation à abordabilité pérenne, notamment le logement social et communautaire, doit être adaptée à la demande et permettre aux Hilairemontais éprouvant des difficultés en la matière de se loger dans la dignité.

2

LE PLAN HABITATION ET ABORDABILITÉ

Le Plan habitation et abordabilité s'insère comme pierre angulaire de la réflexion sur le milieu de vie de la ville de Mont-Saint-Hilaire et guide les décisions affectant directement et indirectement le domaine de l'habitation. Il s'agit d'un véritable fil conducteur orientant les interventions publiques et privées en urbanisme, en aménagement du territoire et en développement social vers un objectif commun : favoriser l'accès des ménages à un logement répondant à leurs besoins.

2.1

LA QUESTION D'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

La crise du logement a des impacts importants et des ramifications multiples. Face à cette situation complexe, la réponse doit inclure un éventail de solutions adaptées au territoire, à ses dynamiques, mais également aux différentes facettes de la crise.

Dans cette optique, la Ville de Mont-Saint-Hilaire reconnaît que l'offre de logement doit être diversifiée et que l'apport de l'ensemble des parties prenantes est souhaitable. Afin de faciliter la cohésion entre les acteurs, la Ville de Mont-Saint-Hilaire convient des définitions suivantes.

LOGEMENT ABORDABLE

Un logement dont les coûts d'occupation se situent sous le seuil d'effort de 30 % du revenu en fonction du revenu médian métropolitain et de la taille du ménage.

LOGEMENT ABORDABLE PÉRENNE

Un logement abordable dont l'abordabilité est garantie pour une période minimale de 35 ans.

LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Logement détenu et exploité par un organisme public tel que l'Office régional d'habitation (ORH), une coopérative d'habitation ou un OBNL.

LOGEMENT PRIVÉ

Logement appartenant à un particulier ou à une personne morale, qu'il soit occupé par le propriétaire ou un locataire.

LA VISION DE L'HABITATION 2030

Intimement relié au développement communautaire et social d'un territoire, le développement d'un milieu de vie se construit sur des années, voire des décennies. Pour cette raison, il est nécessaire d'arrimer les interventions ponctuelles à une vision, un idéal à atteindre, un objectif. À cet effet, la Ville de Mont-Saint-Hilaire se dote d'une vision de l'habitation 2030 basée sur les valeurs de pérennité, d'abordabilité et de diversité.

PÉRENNITÉ

Pour les individus, l'offre de logement permet aux Hilairemontois et aux Hilairemontoises le souhaitant de demeurer, d'évoluer et de s'épanouir dans leur milieu et leur communauté tout au long de leur vie.

Pour l'offre d'habitation, celle-ci est stable à travers le temps et son développement est ordonné et adapté à l'évolution démographique de la population. Les logements sont de bonne qualité, durables et entretenus de manière à assurer leur disponibilité pour les années à venir.

ABORDABILITÉ

Les coûts de l'habitation permettent aux Hilairemontois et aux Hilairemontoises, incluant les ménages les plus vulnérables, d'avoir accès à un logement correspondant à leur capacité de payer sans faire de compromis sur leurs besoins en habitation.

L'abordabilité est également pérenne, c'est-à-dire que la part du revenu nécessaire à l'habitation pour un logement donné reste raisonnable et stable dans le temps, autant pour l'offre de logement social et communautaire que privée.

DIVERSITÉ

L'offre de logement disponible sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire reflète la diversité des besoins et des aspirations des Hilairemontais et des Hilairemontaises, peu importe la composition de leur ménage, leur âge, condition physique ou situation économique.

Portées par ces valeurs, les actions découlant du **Plan habitation et abordabilité** de la Ville de Mont-Saint-Hilaire sont réparties sur quatre axes stratégiques :

AXE 1: Créer les conditions propices à la bonification de l'offre de logements sociaux et communautaires

AXE 2: Stimuler la création de nouvelles unités de logement

AXE 3: Sécuriser et consolider l'offre de logement existant

AXE 4: Diversifier l'offre de logement selon les besoins du milieu



AXE 1

CRÉER LES CONDITIONS PROPICES À LA BONIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Le marché de l'habitation ne saurait être complet sans la présence d'une offre pérenne en logement social et communautaire. Cette offre, complémentaire à l'offre privée, permet notamment de loger certains ménages à faibles revenus ainsi que les ménages aux prises avec des situations particulières.

En ce qui concerne plus spécifiquement les ménages résidant à Mont-Saint-Hilaire, une forte proportion d'entre eux consacraient une part de leurs revenus bruts supérieure à 30 %, soit la valeur généralement reconnue comme le taux d'effort maximal à consacrer pour le logement. À l'échelle de l'ensemble des ménages locataires, 18,5 % consacraient plus de 30 % de leur revenu brut à l'habitation. Chez les ménages locataires à faible revenu, 20,5 % d'entre eux consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement et 11,5 % en consacrent plus de 50 %.¹¹

Pour plusieurs d'entre eux, il est impossible de pallier la situation à même le territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire. En effet, 10,1 % des ménages locataires éprouvaient des besoins impérieux de logement.¹² Pour ces ménages, malgré une situation précaire existante en raison d'un logement inadéquat, un déménagement au sein de la ville de Mont-Saint-Hilaire occasionnerait une pression budgétaire importante. Autrement dit, selon le loyer médian à Mont-Saint-Hilaire, 1 ménage locataire hilairemontais sur 10 est dans l'impossibilité d'y trouver un logement répondant à ses besoins sans excéder le seuil d'effort de 30 % de son revenu brut. Pour ces ménages et bien d'autres, le logement social et le logement communautaire s'avèrent une solution leur permettant d'éviter un déménagement à l'extérieur de leur communauté ou encore, un compromis sur l'adéquation entre leurs besoins et les caractéristiques de leur logement.

MÉNAGE ÉPROUVANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT

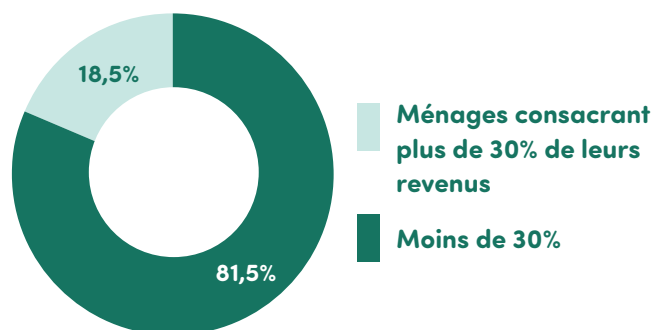
Ménages qui occupent un logement qui ne répond pas à une ou à plusieurs normes en matière de qualité, de taille et d'abordabilité, et qui sont incapables d'acquitter le loyer médian d'un autre logement local répondant à toutes les normes sans dépenser plus de 30 % de leur revenu avant impôt.¹³

¹¹ Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021.

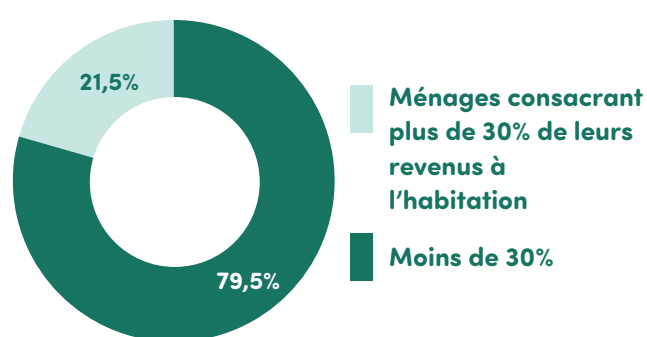
¹² Ibid.

¹³ Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). (2022). Politique métropolitaine d'habitation, Politique_habitation_2022-11-24.pdf (cmm.qc.ca).

TOTAL DES MÉNAGES LOCATAIRES



MÉNAGES LOCATAIRES À FAIBLE REVENU



Présentement, l'offre en logement social et communautaire présente sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire est composée de 285 logements de l'Office régional d'habitation (ORH) et d'un OBNL de 16 logements. Cette offre représente 3,6 % des unités d'habitation de la ville de Mont-Saint-Hilaire pour une part de 31,7 % des logements sociaux et communautaires de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.¹⁴

Bien qu'il s'agisse d'une part importante de l'offre dans la région, elle reste marginale en fonction des besoins des ménages.¹⁵ La liste d'attente des offices d'habitation de la MRC de La Vallée-du-Richelieu comprenait plus de 250 demandes¹⁶ de ménages se qualifiant pour un logement social, soit l'équivalent de 37 % de leurs parcs de logements combinés.

En bref, deux principaux constats motivent les actions de la Ville :

- Les coûts d'habitation nécessitent un effort disproportionné pour une forte proportion des ménages de Mont-Saint-Hilaire, plus particulièrement chez les ménages à faibles revenus ;
- L'offre de logement social et communautaire accuse un déficit sur la demande, autant à l'échelle locale que régionale.

..... CIBLE 2030

Offre de logements abordables pérennes correspondant à 10 % des unités d'habitation mises en chantier d'ici 2030.

..... CHAMPS D'ACTION

- Identifier les terrains ayant un potentiel de développement de logement social et communautaire et développer une stratégie d'identification et d'évaluation des opportunités futures ;
- Doter la ville d'outils facilitant le développement de logements sociaux et communautaires, notamment par l'acquisition et la mise à disposition d'immeubles ;
- Développer des partenariats avec les acteurs du logement social et communautaire ;
- Créer un fonds pour le logement social.

¹⁴ Gaudreault, A. et coll. (2021). État de la situation de l'habitation et du logement social et abordable dans la MRC de la Vallée-du-Richelieu.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

AXE 2

STIMULER LA CRÉATION DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT

Dans sa Politique métropolitaine d'habitation, la CMM estime que, d'ici 2030, 460 000 nouveaux logements sont nécessaires sur son territoire pour assurer l'abordabilité.¹⁷ Cette cible se traduit dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement en une augmentation des densités minimales qui, à terme, sera intégrée à la planification de Mont-Saint-Hilaire. La cible d'environ 2000 logements d'ici 2030 permettrait à la Ville de Mont-Saint-Hilaire de préserver sa proportion actuelle des logements du Grand Montréal.

Considérant le nombre de logements nécessaire pour assurer l'équilibre du marché et ainsi l'abordabilité en habitation, la mise en chantier de logements privés reste essentielle. L'atteinte de l'abordabilité et le recul de la pénurie de logements sont impensables sans une saine collaboration entre les villes et le milieu privé de l'immobilier.

Toutefois, la capacité de support du milieu doit être centrale à la prise de décision concernant les nouvelles constructions. De cette façon, il est possible d'assurer la qualité du milieu des futurs occupants ou occupantes sans compromettre la qualité de vie des résidents et des résidentes. Ainsi, la prise de décision en habitation est guidée par les orientations du plan d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la protection du paysage, du patrimoine bâti, des milieux naturels et agricoles ainsi que l'intégration architecturale des bâtiments dans le milieu.

Également, l'encadrement réglementaire vise l'ajout de nouvelles unités en respect du milieu d'insertion et en réponse aux besoins du territoire. Pour ce faire, l'abordabilité, la diversité et la durabilité doivent être au cœur d'un cadre réglementaire y étant adapté.

¹⁷ Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). (2022). Politique métropolitaine d'habitation.

..... • CIBLE 2030

Bonifier l'offre de logement par l'ajout de 2000 logements variés, reflétant la diversité des ménages hilairemontais présents et futurs, autant par leurs typologies, localisation et abordabilité.

..... • CHAMPS D'ACTION

- Intégrer les cibles de construction dans les documents de planification en tenant compte de la capacité de support des différents secteurs ;
- Identifier les secteurs susceptibles d'accueillir une densification et en fixer les balises d'aménagement afin d'en respecter les caractéristiques et protéger la qualité de vie des résidents et des résidentes ;
- Adapter l'encadrement réglementaire afin de réduire les exigences superflues sans gains pour le milieu freinant la création de nouveaux logements ou augmentant les coûts de construction ;
- Intégrer les solutions de densification douce telles que les unités d'habitation accessoires.



AXE 3

SÉCURISER ET CONSOLIDER L'OFFRE DE LOGEMENT EXISTANT

En date du recensement de 2021, le parc de logement de la ville de Mont-Saint-Hilaire comprenait 2 235 appartements et duplex, ce qui correspond à 28,7 % des 7766 unités de logements présents sur le territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire.¹⁸

Étant donné la hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt, il va sans dire qu'il existe une différence significative entre le loyer des logements neufs et des logements existants. Pour cette raison, la préservation des logements existants est primordiale dans une logique d'abordabilité du logement.

Par ailleurs, selon les données de recensement, 4,4 % des logements locatifs nécessitaient des rénovations majeures afin d'en assurer la qualité, la sécurité et la disponibilité. Des actions en vue de faciliter ces rénovations et de préconiser une conservation du bon état du cadre bâti¹⁹ semblent donc inévitables.

¹⁸ Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021.

¹⁹ Ibid.



..... • CIBLE 2030

Les logements disponibles présents sur le territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire sont entretenus et préservés de manière à favoriser la sécurité d'occupation et pérenniser l'offre ;

Dans les cas de projets de redéveloppement, ceux-ci n'occasionnent pas de perte nette de logement.

..... • CHAMPS D'ACTION

- Veiller à la conservation en bon état et l'entretien des logements existants par l'encadrement réglementaire et la mise en place d'incitatifs à la rénovation ;
- Éviter l'effritement de l'offre existante par des mesures encadrant la démolition des logements existants.



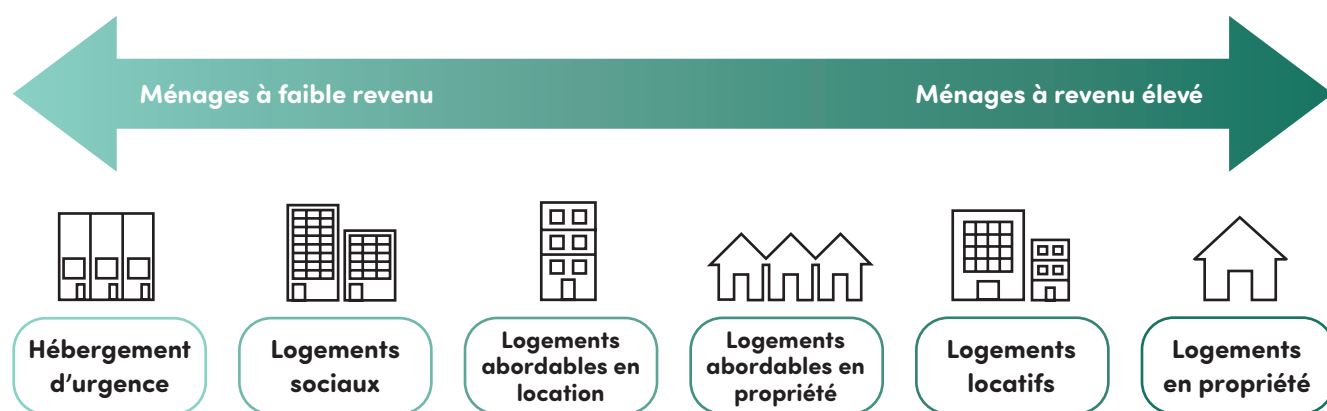
AXE 4

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT SELON LES BESOINS DU MILIEU

Composante primordiale d'une offre saine, la diversité des logements disponibles doit répondre aux besoins des ménages selon leurs compositions et leurs besoins spécifiques. Par exemple, les besoins en nombre de chambres, en superficie et en localisation peuvent être différents pour un ménage composé d'une famille de 4 personnes ou d'un ménage composé d'une personne âgée. Il en va de même pour les besoins spécifiques à certaines clientèles, telles que les personnes en situation de handicap et les personnes à mobilité réduite.

Ainsi, une offre suffisante de logements de plus petite superficie sera un atout pour les ménages composés d'une personne seule alors que les logements de 2 chambres et plus pourraient répondre aux besoins des familles pour lesquelles l'accessibilité à la propriété est plus difficile ou même n'est pas souhaitée.

Cette diversité est également essentielle en regard de la capacité de payer des ménages. Une offre saine, diversifiée et adaptée au milieu comprenant diverses typologies facilite la mixité sociale, mais également le maintien des ménages au sein de leur communauté en cas de changement important ou radical à leur situation familiale ou financière. En effet, une offre en habitation diversifiée permet une meilleure résilience de la communauté et de la population au gré des changements de statuts socioéconomiques, tels que synthétisés par la figure suivante.



Source : CMM. (2020). Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial. <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf>.

L'ajout de logements, autant privés que sociaux et communautaires, devra être réparti adéquatement sur le territoire afin de privilégier l'accès aux services et aux transports et de créer des milieux de vie de qualité, mixtes et idéalement complets.

MÉNAGE DE VIE COMPLET

Milieu où il est possible à la fois d'habiter et d'effectuer la majorité de ses activités quotidiennes (consommer, se divertir, aller à l'école primaire, voire secondaire) à distance de marche. Un milieu de vie complet est généralement caractérisé par une mixité d'activités et d'usages, ce qui lui permet d'assumer un rôle de centralité locale, voire régionale (auquel cas il concentrera souvent, en plus, de nombreux emplois).²⁰

..... CIBLE 2030

- Les typologies de logement sont diversifiées de manière à augmenter l'offre de certains logements moins représentés dans l'offre actuelle, notamment les logements familiaux ;
- La majorité, voire la totalité des nouveaux logements sont accessibles ou adaptables pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les secteurs *transit-oriented development* (TOD) et les pôles d'activités sont adéquatement densifiés de manière à favoriser leur accès au plus grand nombre de citoyens et de citoyennes ;
- Les modèles de densification douce et respectueuse de leur environnement sont adoptés dans les pratiques de construction.

..... CHAMPS D'ACTION

- Explorer les avenues réglementaires afin de promouvoir et d'encadrer l'inclusion de logements familiaux dans les nouvelles constructions ;
- Encadrer les mises en chantier de manière à intégrer une offre de logement variée et représentative de la population ;
- Favoriser les solutions de logement alternatives et innovantes telles que les unités d'habitation accessoires.

²⁰ Collectivités viables. (s.d.) Milieu de vie complet. <https://collectivitesviables.org/articles/milieu-de-vie-complet.aspx#:~:text=Un%20milieu%20de%20vie%20complet,plus%2C%20de%20nombreux%20emplois>

RÉFÉRENCES



- 2LH. (2023). Portrait de l'habitation 2023. MRC de La Vallée-du-Richelieu.
- Collectivités viables. (s.d.) Milieu de vie complet. <https://collectivitesviables.org/articles/milieu-de-vie-complet.aspx#:~:text=Un%20milieu%20de%20vie%20complet,plus%2C%20de%20nombreux%20emplois>
- Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). (2022). Politique métropolitaine d'habitation. [Politique_habitation_2022-11-24.pdf](#) (cmm.qc.ca).
- Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). (2020). Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial. <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf>.
- Directions régionales de santé publique du Grand Montréal. (2022). Mémoire des directions régionales de santé publique du Grand Montréal dans le cadre des consultations sur le projet de Politique métropolitaine d'habitation.
- Gaudreault, A. et coll. (2021). État de la situation de l'habitation et du logement social et abordable dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu.
- Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2024). Document d'orientation en habitation. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/TXT_OGAT_orientation_habitation.pdf.
- Institut de la statistique du Québec. (ISQ). (2021). Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066, édition 2021.
- Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ). (2023). Impacts économiques et sociaux des investissements en logement sociaux : Rapport final. https://rohq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/06/Rapport_Final_avril2023Vf.pdf.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024). Rapport sur le marché locatif - janvier 2024.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2022). Enquête sur les logements locatifs - octobre 2022.
- Statistique Canada. (2021). Recensement de la population 2021.



Ville de Mont-Saint-Hilaire



villemsh.ca

