

## RÈGLEMENT NUMÉRO 32-25-42

### MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 32-06 RELATIF AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC DE LA VALLÉE-DU-RICHELIEU, AFIN DE RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LA MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES D'INTÉGRER L'ORIENTATION GOUVERNEMENTALE EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (OGAT) « PLANIFIER DES MILIEUX DE VIE ASSURANT L'ACCÈS À DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ACCESSIBLES ET ABORDABLES POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES »

## **NOTES EXPLICATIVES**

Ce règlement modifie le Règlement numéro 32-06 relatif au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Vallée-du-Richelieu en réponse à l'adoption d'une nouvelle orientation gouvernementale en matière d'habitation (OGAT), intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour tous les ménages ».

Dans cette optique, le règlement clarifie les orientations du Schéma d'aménagement révisé (SAR) en matière d'habitation en établissant un diagnostic précis des enjeux et des besoins, tenant compte des caractéristiques des ménages actuels et futurs, du parc de logements, incluant notamment les logements sociaux et abordables, ainsi que du décalage entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle sur le territoire.

Par ailleurs, ce règlement introduit un nouvel indicateur stratégique au SAR, visant à mesurer l'évolution du nombre et de la répartition des logements par type de construction résidentielle, tout en définissant des objectifs spécifiques.

## **ARTICLE 1**

### **Cibles en matière d'habitation**

Dans la section « PARTI D'AMÉNAGEMENT 1 - OBJECTIFS ET INTERVENTIONS », à l'objectif 3.1.2 « Favoriser la concentration du développement résidentiel dans les pôles de développement », ajouter les interventions et les tableaux suivants :

« • Intégrer l'indicateur stratégique de la variation des parts de logements par type de construction résidentielle.

	Actuel	Récent	Cibles de nouveaux logements		
	2024	2020 à 2023	2028 (2024 à 2027)	2032 (2028 à 2031)	2036 (2032 à 2035)
<b>Type de construction résidentielle</b>	(%)				
Individuel détaché	60	23	21	19	17
Jumelé ou en rangée comptant 1 logement	8	15	15	15	15
Immeuble comptant 2 logements ou +	32	62	64	66	68
<i>Non-déterminé</i>	1	0			

Sources : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2024; rôles d'évaluation des municipalités.

Note : « Immeuble comptant 2 logements ou + » est la somme de « détaché comptant 2 logements ou + », « jumelé comptant 2 logements ou + », « en rangée (1 côté ou plus de 1 côté) comptant 2 logements ou + » et « intégré ».

Traitement: MRCVR. Sélectionner les unités d'évaluation ayant un usage prédominant « 1000 – logement » ou débutant par 5 « Commercial ». Lorsque le type de bâtiment est indéterminé au rôle d'évaluation du MAMH, utiliser l'information du rôle d'évaluation de la municipalité, si elle est disponible.

• Intégrer une cible globale pour le nombre total de nouveaux logements.

	Actuel	Récent	Cibles de nouveaux logements		
	2024	2020 à 2023	2028 (2024 à 2027)	2032 (2028 à 2031)	2036 (2032 à 2035)
	(n)				
<b>Logements</b>	54 796	2 292	2 800	3 000	3 200

Source : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2025.

Note : Les années de construction 2023 et 2024 sont incomplètes puisque plusieurs logements (ou leur année de construction) n'ont pas encore été inscrits au rôle 2025. »

## **ARTICLE 2**

Dans la section « Documents complémentaires », à la sous-section 1 « Cadre normatif », l'article 1.8.4 « Moyens de mise en œuvre » est modifié afin d'y ajouter le texte « voir Encadré 1 » au 1<sup>er</sup> paragraphe du 3<sup>e</sup> alinéa, se lisant ainsi :

« L'introduction, au plan d'urbanisme, d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant la diversification de la typologie des bâtiments résidentiels (voir Encadré 1); »

## **ARTICLE 3**

Dans la section « Documents complémentaires », à la sous-section 1 « Cadre normatif », l'article 1.8.4 « Moyens de mise en œuvre », est modifié afin d'ajouter, à la suite du dernier sous-paragraphe du 6<sup>e</sup> paragraphe du 3<sup>e</sup> alinéa « Le registre devra indiquer, au minimum, pour chaque terrain, sa superficie ainsi que le nombre de logements(s) implantés(s). », l'Encadré 1 suivant :

«

#### **Encadré 1 : Exemples, idées et pistes d'inspiration pour les municipalités, visant à diversifier la typologie des bâtiments**

L'introduction de mesures visant à diversifier la typologie des bâtiments résidentiels dans le plan d'urbanisme est une démarche essentielle pour répondre aux besoins changeants des communautés, encourager la mixité sociale et optimiser l'utilisation de l'espace urbain. Voici des exemples, des idées et des pistes d'inspiration pour les municipalités :

##### **Variation de la typologie des logements**

- Maisons unifamiliales et multifamiliales : Favoriser la coexistence de maisons unifamiliales, de duplex, de triplex, de petits immeubles résidentiels (quatre à six unités), et de grands immeubles collectifs.
- Logements abordables et de taille variée : Intégrer des logements de différentes tailles (studios, appartements d'une ou deux chambres, appartements familiaux) pour s'adapter à une population variée.
- Espaces partagés : Encourager la construction d'espaces communs partagés.

##### **Moyens de mise en œuvre**

- Incitatifs fiscaux : Offrir des incitatifs fiscaux pour encourager la construction de logements multifamiliaux ou de projets mixtes avec des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.
- Zonage flexible : Adapter les règles de zonage pour permettre une gamme plus large de types de logements dans les quartiers existants, en tenant compte de l'évolution des besoins de la population.
- Partenariats public-privé : Impliquer des promoteurs privés pour développer des projets innovants incluant des logements de types variés et abordables.

##### **Adapter les infrastructures à la diversité des bâtiments**

- Accessibilité et mobilité : Promouvoir des quartiers bien desservis par des transports en commun, avec des infrastructures pour les cyclistes et les piétons, facilitant l'accès à divers types de logements, y compris des projets plus denses et mixtes.
- Espaces verts et aires de jeux : Prévoir des espaces verts partagés et des aires de jeux à proximité des zones résidentielles pour favoriser la qualité de vie des familles et des jeunes enfants.
- Commodités locales : Prévoir la proximité de commerces de proximité, de services de santé et d'éducation pour que chaque typologie de logement bénéficie d'une infrastructure de soutien.

##### **Moyens de mise en œuvre**

- Planification des infrastructures : Planifier l'implantation de ces infrastructures en parallèle avec la diversification des types de bâtiments pour créer des quartiers fonctionnels et agréables à vivre.
- Incorporation d'espaces partagés : Intégrer des espaces communs, tels que des jardins ou des espaces de loisirs, dans la conception des bâtiments résidentiels afin de favoriser les interactions communautaires.

### **Encourager la mixité fonctionnelle dans les projets résidentiels**

- Résidences avec commerces intégrés : Encourager les projets qui combinent des logements et des commerces ou des bureaux. Cela peut se traduire par des immeubles où le rez-de-chaussée est dédié à des commerces ou des espaces de travail, tout en offrant des logements aux étages supérieurs.
- Habitat participatif : Promouvoir des projets d'habitat participatif ou coopératif, où les personnes qui y résident ont la possibilité de décider collectivement de la manière dont l'espace est aménagé, avec des unités résidentielles et des espaces communs partagés.
- Bâtiments modulaires ou évolutifs : Mettre en place des règles de construction permettant des bâtiments modulaires qui peuvent être adaptés ou agrandis au fur et à mesure que la famille ou le ménage évolue.

### **Moyens de mise en œuvre**

- Zonage mixte : Modifier les zones résidentielles pour permettre l'intégration de fonctions commerciales, culturelles ou de loisirs dans les bâtiments résidentiels.
- Incitations pour projets mixtes : Offrir des incitations pour les projets qui intègrent des fonctions multiples, en particulier dans des secteurs en développement ou en renouvellement.

### **S'adapter aux besoins de la population vieillissante**

- Logements adaptés pour les personnes âgées : Promouvoir la construction de résidences adaptées pour les personnes âgées, telles que des unités avec des aménagements accessibles, des ascenseurs et des services dédiés (aide à la mobilité, services à domicile).
- Espaces intergénérationnels : Créer des espaces de vie intergénérationnels où les personnes jeunes et âgées peuvent cohabiter, en intégrant des logements adaptés pour chaque groupe d'âge.

### **Moyens de mise en œuvre**

- Normes de conception accessibles : Adopter des normes de conception universelles dans les nouveaux projets pour garantir que les logements soient accessibles à tous, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Subventions et partenariats avec des organisations locales : Mettre en place des partenariats avec des organismes communautaires pour soutenir la construction et l'entretien de logements pour personnes âgées.

## **ARTICLE 4**

À l'« Annexe C », après le 4<sup>e</sup> paragraphe se terminant par « dans la présente annexe », ajouter le paragraphe suivant :

« En vertu de la résolution numéro 20-05-242, adoptée le 21 mai 2021, la révision du Schéma d'aménagement, visant l'adoption d'une version de 3<sup>e</sup> génération, a été amorcée. Cette révision a été l'occasion d'analyser les plus récentes données sociodémographiques. La MRCVR profite ainsi de l'intégration de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » pour mettre à jour le portrait sociodémographique (section 1.1) et pour intégrer un diagnostic en matière d'habitation (sections 1.2 à 1.4). »

## **ARTICLE 5**

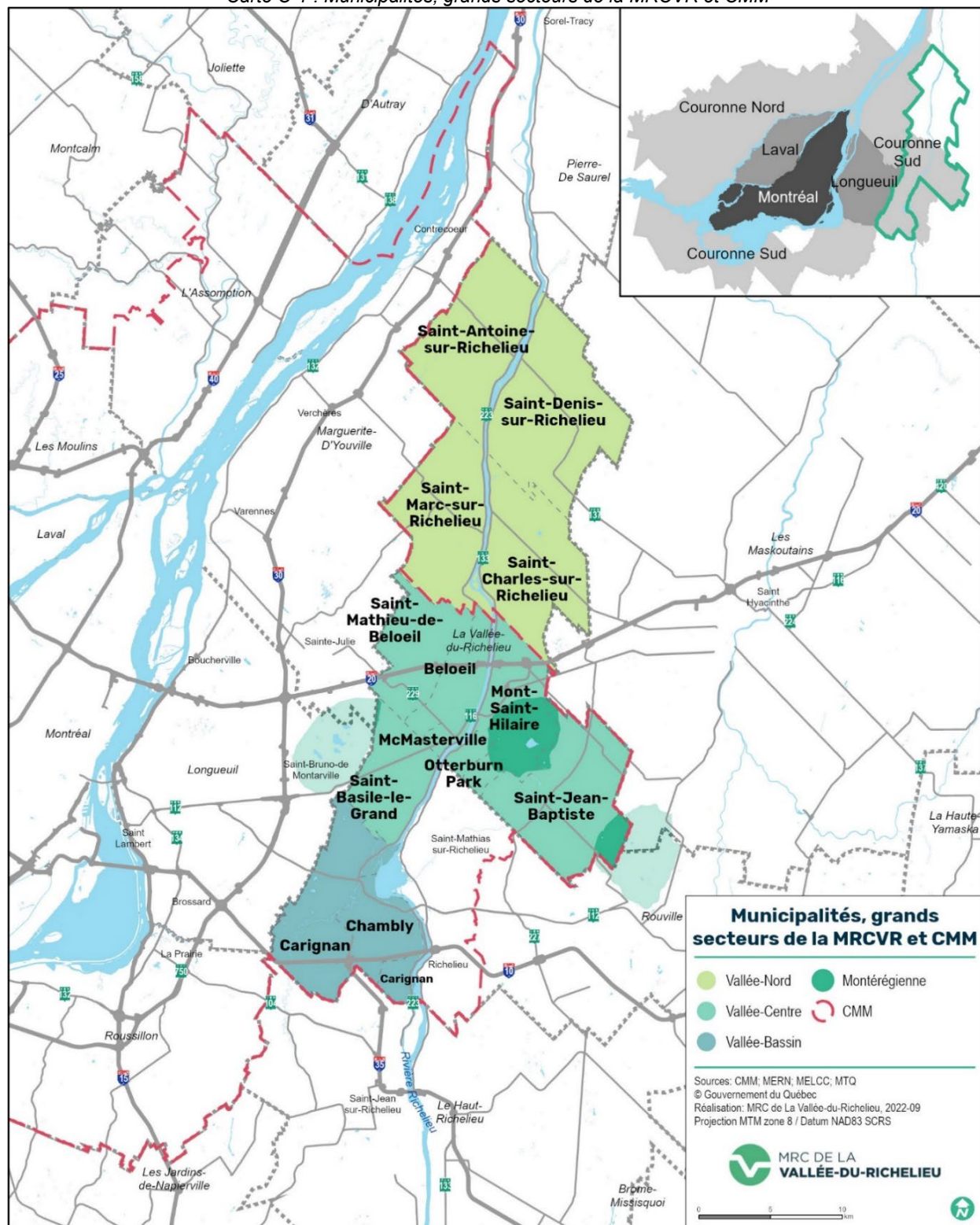
La section 1 « La démographie et l'habitat » de l'« Annexe C » est modifiée par le remplacement du texte, des tableaux et des graphiques des sections 1.1 « CONTEXTE GÉNÉRAL », 1.2 « LE PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION » et 1.3 « FAITS SAILLANTS VILLE PAR VILLE » et par l'ajout de cartes, tel que ci-après :

### **1.1. « Population et ménages actuels et futurs**

La démographie de la MRCVR a connu une croissance soutenue depuis sa constitution le 6 novembre 1981. Cette particularité s'explique par le fait que le territoire se situe en partie dans la région métropolitaine de Montréal et bénéficie du phénomène d'attractivité de cette agglomération de classe mondiale. À cela, s'est ajouté un mouvement migratoire massif intrarégional qui s'est opéré à partir du centre vers la périphérie et dont l'intensité a connu son paroxysme entre les décennies 1960 et 1980. Ce phénomène, que l'on associe à l'étalement urbain, a contribué à l'émergence de milieux urbains de faible densité qui ont émergé à travers une plaine agricole fertile. L'aménagement, au milieu des années 60, d'un réseau de transport routier à très haute performance, a grandement facilité les déplacements par automobile. L'utilisation privilégiée de ce mode de transport a, par le fait même, dessiné la forme des villes contemporaines. Depuis les dernières années, des gains importants de population continuent d'être observés et ils sont accompagnés de changements significatifs dans la structure démographique, notamment en raison du vieillissement de la population.

Dans la présente annexe, un regroupement en trois grands secteurs permet de généraliser certains aspects (Carte C-1). Dans le secteur Vallée-Nord, quatre noyaux villageois sont répartis de part et d'autre de la rivière Richelieu, dans des municipalités où l'agriculture représente une activité économique de premier plan. Le secteur Vallée-Centre est situé entre les monts Saint-Bruno et Rougemont. Il comprend le pôle structurant de services de Beloeil – Mont-Saint-Hilaire, avec sept municipalités généralement orientées vers Montréal en raison de la configuration est-ouest des axes routiers, la route 116 et l'autoroute 20. Le secteur Vallée-Bassin est caractérisé par une concentration urbaine et commerciale le long de la route 112, celle-ci et l'autoroute 10 assurant un lien avec Montréal.

Carte C-1 : Municipalités, grands secteurs de la MRCVR et CMM



Entre 1981 et 2021, la population de la MRCVR a crû de 87 % tandis que les ménages ont augmenté de 142 % (Tableau C-1).

*Tableau C-1 : Évolution de la population et des ménages de 1981 à 2021*

	1981	1991	2001	2011	2021	Var. 1981-2021	
	(n)					(n)	(%)
<b>Population</b>	70 607	84 062	96 150	116 773	131 803	61 196	86,7
<b>Ménages</b>	21 800	29 115	35 385	45 075	52 785	30 985	142,1

Source : Statistique Canada, recensements

Traitement : MRCVR

Durant la période 1981-2021, Chambly, Saint-Basile-le-Grand, Mont-Saint-Hilaire, Carignan et Beloeil ont bénéficié de la plus forte croissance de population et de ménages (Tableau C-2 et Tableau C-3).

*Tableau C-2 : Évolution de la population des municipalités de 1981 à 2021*

	1981	1991	2001	2011	2021	Var. 1981-2021	
Municipalité	(n)					(n)	(%)
Beloeil	17 540	18 516	19 053	20 783	24 104	6 564	37,4
Carignan	4 544	5 386	5 915	7 966	11 740	7 196	158,4
Chambly	12 190	15 893	20 342	25 571	31 444	19 254	157,9
McMasterville	3 612	3 689	3 984	5 615	5 936	2 324	64,3
Mont-Saint-Hilaire	10 066	12 267	14 270	18 200	18 859	8 793	87,4
Otterburn Park	4 268	6 046	7 866	8 450	8 479	4 211	98,7
Saint-Antoine-sur-Richelieu	1 488	1 576	1 519	1 659	1 738	250	16,8
Saint-Basile-le-Grand	7 658	10 127	12 385	16 736	17 053	9 395	122,7
Saint-Charles-sur-Richelieu	1 439	1 620	1 736	1 643	1 735	296	20,6
Saint-Denis-sur-Richelieu	1 996	2 191	2 183	2 285	2 339	343	17,2
Saint-Jean-Baptiste	2 726	2 953	2 704	3 191	3 179	453	16,6
Saint-Marc-sur-Richelieu	1 545	1 851	1 957	2 050	2 245	700	45,3
Saint-Mathieu-de-Beloeil	1 535	1 947	2 236	2 624	2 952	1 417	92,3
<b>Total MRCVR</b>	<b>70 607</b>	<b>84 062</b>	<b>96 150</b>	<b>116 773</b>	<b>131 803</b>	<b>61 196</b>	<b>86,7</b>

Source : Statistique Canada, recensements

Traitement : MRCVR



Tableau C-3 : Évolution des ménages des municipalités de 1981 à 2021

Municipalité	1981	1991	2001	2011	2021	Var. 1981-2021	
	(n)					(n)	(%)
Beloeil	5 360	6 375	7 180	8 385	10 140	4 780	89,2
Carignan	1 415	1 830	2 115	2 810	4 275	2 860	202,1
Chambly	3 720	5 720	7 475	9 810	12 405	8 685	233,5
McMasterville	1 120	1 260	1 480	2 210	2 405	1 285	114,7
Mont-Saint-Hilaire	3 225	4 400	5 395	7 160	7 770	4 545	140,9
Otterburn Park	1 350	2 070	2 840	3 205	3 335	1 985	147,0
Saint-Antoine-sur-Richelieu	460	530	590	655	730	270	58,7
Saint-Basile-le-Grand	2 250	3 290	4 325	6 175	6 560	4 310	191,6
Saint-Charles-sur-Richelieu	460	595	660	675	760	300	65,2
Saint-Denis-sur-Richelieu	665	805	865	960	1 010	345	51,9
Saint-Jean-Baptiste	860	1 000	1 005	1 325	1 345	485	56,4
Saint-Marc-sur-Richelieu	475	635	710	810	880	405	85,3
Saint-Mathieu-de-Beloeil	440	605	745	900	1 170	730	165,9
<b>Total MRCVR</b>	<b>21 800</b>	<b>29 115</b>	<b>35 385</b>	<b>45 075</b>	<b>52 785</b>	<b>30 985</b>	<b>142,1</b>

Source : Statistique Canada, recensements  
 Traitement : MRCVR

Entre 2016 et 2021, parmi les 46 000 personnes ayant déménagé dans la MRCVR, 75 % provenaient de la province du Québec et 21 % ont déménagé dans la même municipalité.

Parmi les personnes immigrantes entre 2016 et 2021, une personne sur trois s'est dirigée vers Chambly et une personne sur cinq vers Saint-Basile-le-Grand. Le quart des personnes immigrantes d'Otterburn Park s'y est établi pendant cette période.

### 1.1.1. Familles et ménages

En 2021, la MRCVR compte 52 785 ménages, dont 38 775 familles. Depuis 1981, le nombre de familles a doublé (augmentation de 104 %), mais dans une moindre mesure que l'augmentation des ménages. Ce taux de variation des ménages, supérieur à celui observé pour la population, dénote deux tendances : l'augmentation de la proportion des ménages non familiaux et la diminution de la taille des ménages, ce qui devrait entraîner une répercussion sur les futures typologies de logements.

Depuis 1981, le nombre moyen de personnes par ménage a diminué dans la MRCVR, comme partout au Québec. À Carignan, il est légèrement plus élevé que dans les autres municipalités, tandis qu'à Beloeil, McMasterville, Saint-Charles-sur-Richelieu et Saint-Denis-sur-Richelieu, il est plus faible (Tableau C-4).



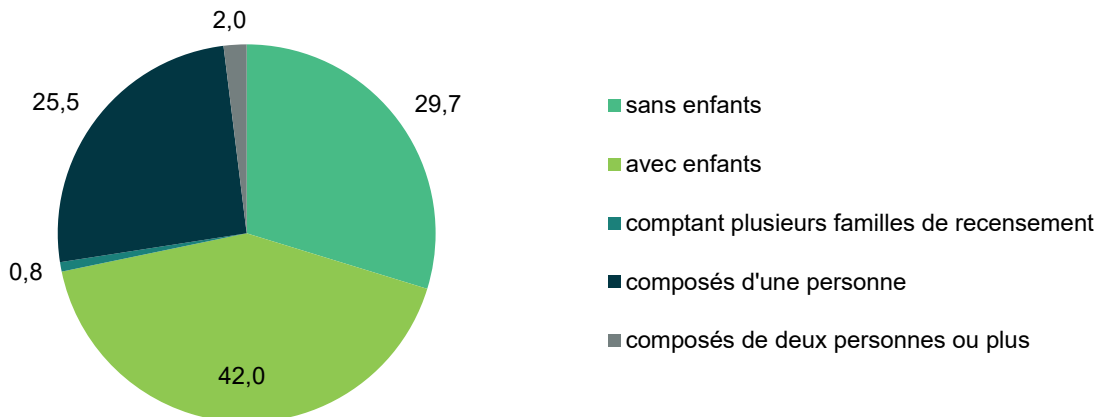
Tableau C-4 : Évolution du nombre moyen de personnes par ménage 1981 à 2021

Municipalité	1981	2021
Beloeil	3,2	2,3
Carignan	3,2	2,8
Chambly	3,2	2,5
McMasterville	3,2	2,3
Mont-Saint-Hilaire	3,1	2,4
Otterburn Park	3,2	2,5
Saint-Antoine-sur-Richelieu	3,2	2,4
Saint-Basile-le-Grand	3,4	2,6
Saint-Charles-sur-Richelieu	3,1	2,3
Saint-Denis-sur-Richelieu	2,4	2,3
Saint-Jean-Baptiste	3,2	2,4
Saint-Marc-sur-Richelieu	3,2	2,5
Saint-Mathieu-de-Beloeil	3,4	2,5
<b>Total MRCVR</b>	<b>3,3</b>	<b>2,5</b>

Source : Statistique Canada, recensements

Parmi les 52 785 ménages de la MRCVR, près de la moitié comprend des enfants et le quart est composé d'une seule personne (Graphique C-1). Les ménages non familiaux représentent le quart des ménages; cette proportion ayant doublé au cours des 35 dernières années. Le nombre moyen de personnes par ménage se situe à 2,5.

Graphique C-1 : Typologie des ménages



Source : Statistique Canada, recensement 2021

Une autre lecture des ménages peut être faite sans égard à la structure de la famille : il n'y a pas de différence pour les ménages composés d'une personne, soit 25 %; 36 % des ménages sont composés de deux personnes; 15 % de trois personnes; 16 % de quatre personnes et 7 % de cinq personnes ou plus. Par rapport à la Montérégie, la MRCVR compte une proportion plus importante de ménages de trois, quatre et cinq personnes ou plus.

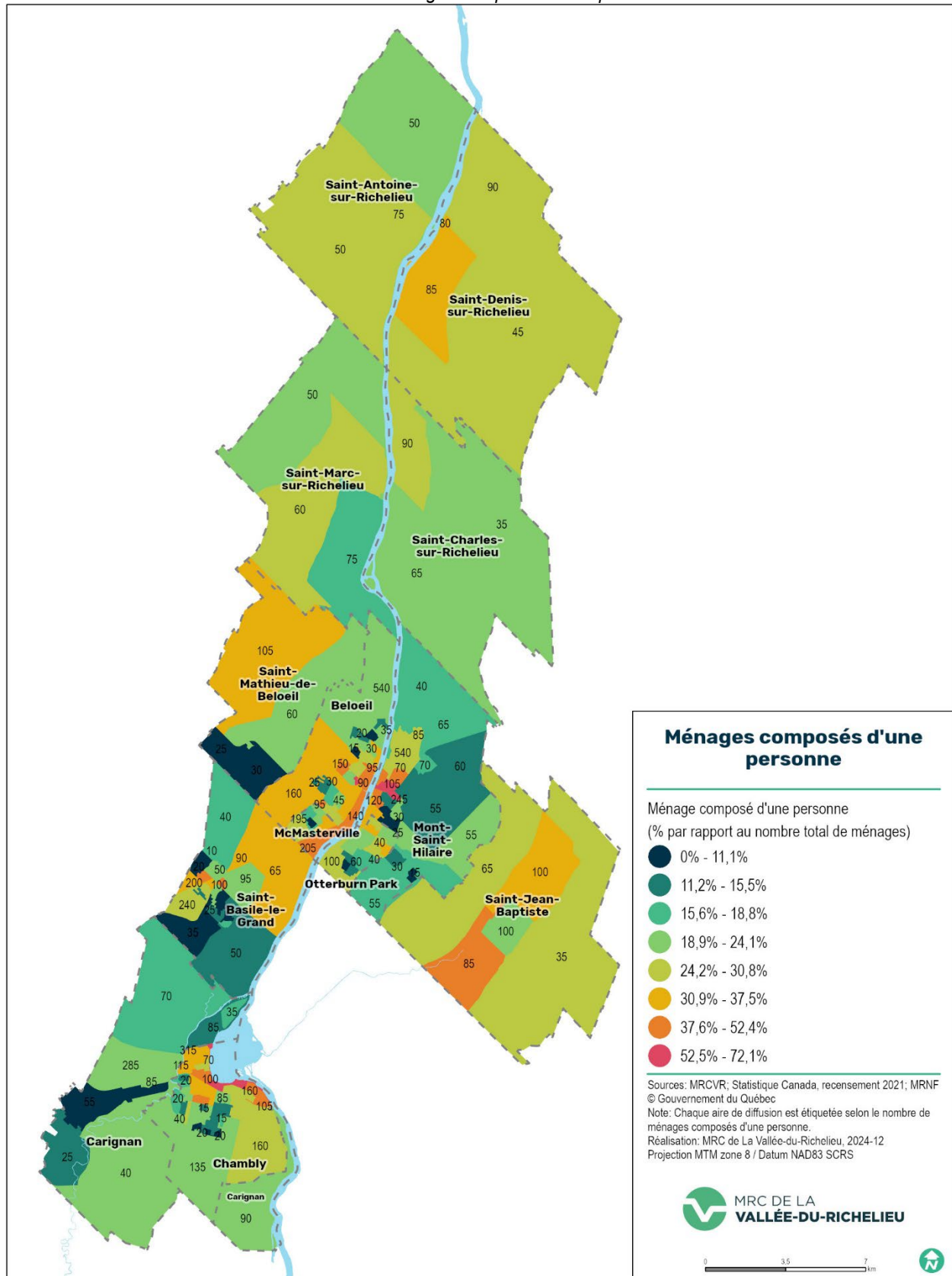
Saint-Denis-sur-Richelieu, Beloeil et Saint-Jean-Baptiste comptent une proportion plus élevée de ménages composés d'une personne (Tableau C-5), avec des proportions dépassant 50 % à une échelle plus fine à Mont-Saint-Hilaire, Chambly et Beloeil (Carte C-2). Carignan compte une proportion plus élevée de ménages de quatre et de cinq personnes ou plus.

Tableau C-5 : Taille des ménages

	1	2	3	4	5 ou +
Municipalité	(n)				
Beloeil	2 925	3 735	1 420	1 445	625
Carignan	770	1 450	750	900	410
Chambly	3 235	4 105	2 035	2 135	895
McMasterville	710	865	355	355	125
Mont-Saint-Hilaire	2 170	2 965	1 025	1 080	525
Otterburn Park	740	1 200	550	600	240
Saint-Antoine-sur-Richelieu	180	325	95	75	55
Saint-Basile-le-Grand	1 455	2 265	1 125	1 210	510
Saint-Charles-sur-Richelieu	190	340	95	95	35
Saint-Denis-sur-Richelieu	305	390	130	115	75
Saint-Jean-Baptiste	380	515	205	150	95
Saint-Marc-sur-Richelieu	185	340	140	135	70
Saint-Mathieu-de-Beloeil	220	515	160	185	85
<b>Total MRCVR</b>	<b>13 460</b>	<b>19 010</b>	<b>8 085</b>	<b>8 480</b>	<b>3 750</b>

Source : Statistique Canada, recensement 2021

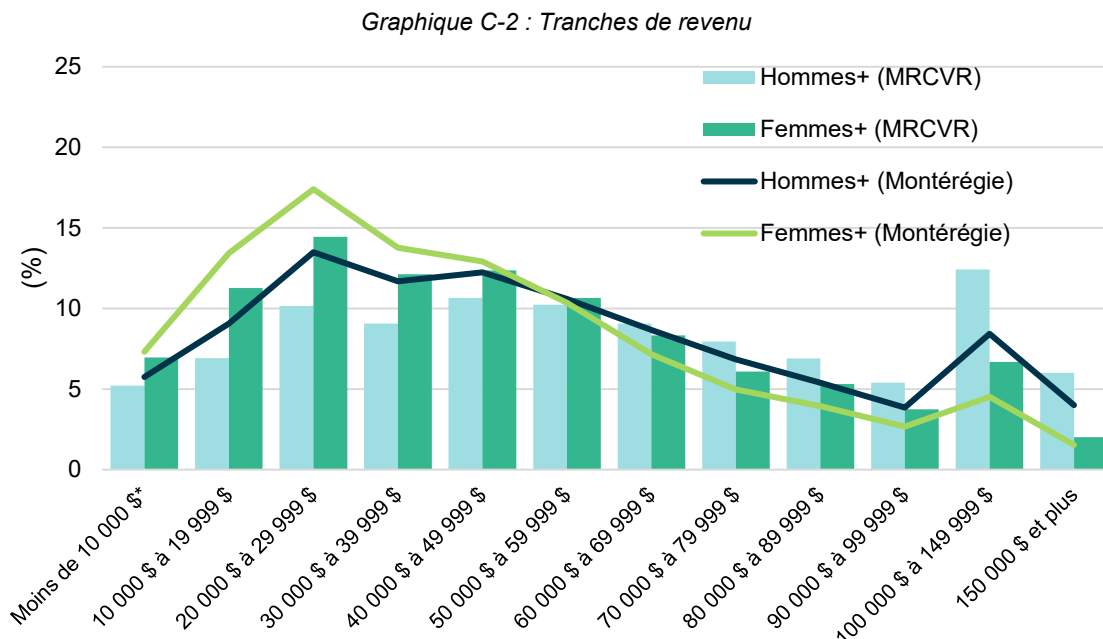
Carte C-2 : Ménages composés d'une personne



### 1.1.2. Revenus

En 2021, le revenu moyen par ménage dans la MRCVR dépasse légèrement 117 000 \$, ou 94 000 \$ après impôts. Le revenu médian, une mesure de tendance centrale qui est moins influencée par les valeurs extrêmes, est de 100 000 \$, ou 83 000 \$ après impôts. À Mont-Saint-Hilaire et à Carignan, l'écart entre la moyenne et la médiane est plus important, en raison de quelques valeurs très élevées. La MRCVR se compare avantageusement à la Montérégie (72 500 \$ avant impôts) et au Grand Montréal (76 000 \$ avant impôts). Elle se situe au premier rang des MRC de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Le taux de diplomation universitaire élevé dans la MRCVR n'est pas étranger à ce phénomène.

Les femmes sont plus nombreuses que les hommes dans les classes de revenu inférieur à 60 000 \$, notamment car la proportion d'entre elles travaillant à temps plein est inférieure, à 36 % par rapport à 44 % chez les hommes. Cet écart s'amenuise entre 60 000 \$ et 69 999 \$, pour ensuite se creuser en faveur des hommes dans les classes de revenu supérieur, avec 18 % des hommes qui gagnent un revenu de 100 000 \$ et plus (Graphique C-2). Cette proportion est nettement supérieure à celle observée en Montérégie.



Source : Statistique Canada, recensement 2021, Tranches de revenu total en 2020 pour la population âgée de 15 ans et plus dans les ménages privés – Ayant un revenu total  
Note : \*comprends les pertes.

Le revenu médian après impôts des ménages varie selon la structure de la famille de recensement. Pour les ménages composés d'une seule famille de recensement sans personnes additionnelles, il se situe à 67 500 \$ pour une famille de recensement monoparentale avec un parent qui est une femme, 74 500 \$ avec un parent qui est un homme; 83 000 \$ pour un couple sans enfants et 124 000 \$ avec enfants. Pour les autres ménages composés d'une famille avec des personnes additionnelles ou pour ceux composés de plusieurs familles, le revenu atteint 133 000 \$. Finalement, pour les ménages sans famille de recensement, le revenu est de 42 400 \$.

Le revenu médian après impôts des ménages varie aussi selon le type de logement : 51 600 \$ pour un ménage dans un appartement dans un immeuble de moins de cinq étages, 58 400 \$ dans un appartement ou plain-pied dans un duplex, 79 000 \$ dans une maison en rangée, 88 000 \$ dans un jumelé et 99 000 \$ dans une maison individuelle (Tableau C-6). Le revenu médian (avant impôts) des ménages se situe à 115 000 \$ pour les propriétaires et à 54 800 \$ pour les locataires.

*Tableau C-6 : Revenu médian 2020 après impôts des ménages selon la structure de la famille de recensement et le type de logement*

	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement ou plain-pied dans un duplex	Appartement dans un immeuble de	Autre maison individuelle attenante	Logement mobile
	(\$)						
Ménages comptant une famille de recensement, en couple, sans enfants	87 000	88 000	92 000	70 500	73 000	82 000	68 000
Ménages comptant une famille de recensement, en couple avec enfants	129 000	114 000	110 000	100 000	92 000	105 000	87 000
Famille de recensement monoparentale avec un parent qui est un homme	82 000	82 000	68 000	63 600	61 600	x	x
Famille de recensement monoparentale avec un parent qui est une femme	74 500	76 000	70 000	59 200	59 600	x	54 000
Autres ménages comptant une famille de recensement	137 000	124 000	130 000	124 000	95 000	x	x
Ménages sans famille de recensement	47 200	50 800	50 800	38 400	38 400	38 800	38 800
<b>Total</b>	<b>99 000</b>	<b>88 000</b>	<b>79 000</b>	<b>58 400</b>	<b>51 600</b>	<b>63 600</b>	<b>54 800</b>

Source : Statistique Canada, recensement 2021

Notes : « Autres ménages comptant une famille de recensement » = Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles et ménages comptant plusieurs familles de recensement.

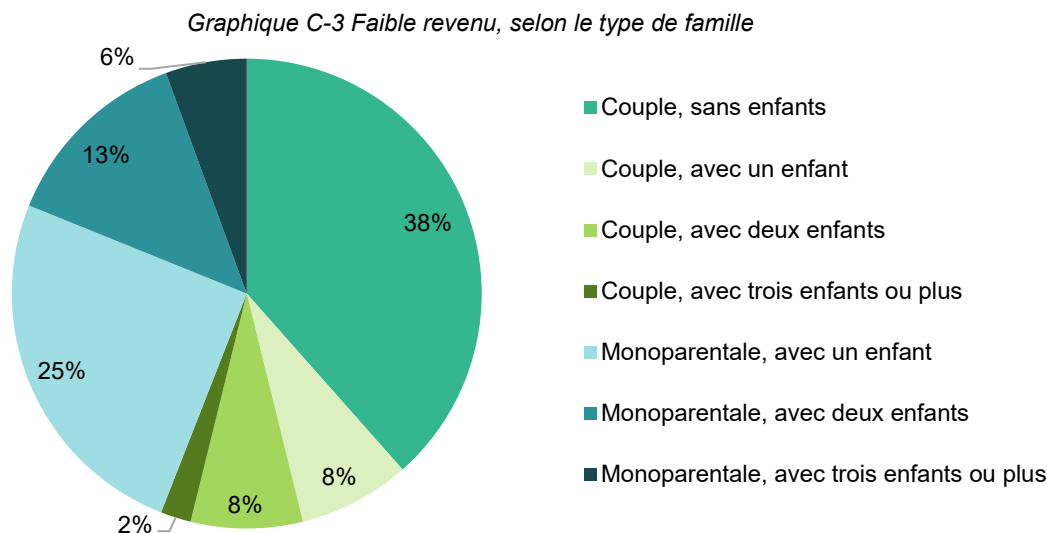
x = confidentiel en vertu des dispositions de la Loi sur la statistique. Le revenu des ménages habitant dans un « Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus » est aussi associé à la note « x ».

### 1.1.2.1. Faible revenu selon la Mesure de faible revenu après impôt

Selon la *Mesure de faible revenu après impôt*<sup>1</sup> calculée par Statistique Canada, 5 % des ménages de la MRCVR sont considérés comme étant en situation de faible revenu, soit plus de 6 800 personnes. La proportion de femmes dans cette situation (6 %) est plus élevée que les hommes (5 %). Saint-Jean-Baptiste, Saint-Denis-sur-Richelieu, Saint-Charles-sur-Richelieu et Beloeil comptent une plus forte proportion de personnes vulnérables. Parmi les personnes âgées de 65 ans et plus, 11 % des personnes sont en situation de faible revenu. Dans ce groupe d'âge, l'écart entre les femmes (14 %) et les hommes (8 %) est important.

<sup>1</sup> Une famille ou un ménage est considéré comme à faible revenu si son revenu après impôt ajusté selon sa taille est inférieur au seuil qui correspond à la moitié de la médiane du revenu (familial ou du ménage) après impôt ajusté de l'ensemble des personnes (de tous âges) du Québec durant la même année. L'ajustement a pour but de rendre comparables les revenus des familles ou ménages de tailles différentes. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=fam021>

Le faible revenu analysé selon le type de famille révèle que, parmi les 1 430 familles, 39 % sont des couples sans enfants et 25 % sont des familles monoparentales avec un enfant (Graphique C-3). Le nombre de familles à faible revenu a légèrement diminué depuis 2011, soit environ 200 familles de moins.



Source: Statistique Canada, adapté par l'ISQ, version 28 février 2024

Le revenu médian après impôts des familles à faible revenu se situe à 26 130 \$ pour une famille de recensement monoparentale; 26 090 \$ pour un couple sans enfants; 31 640 \$, 34 610 \$ et 42 870 \$ avec respectivement un, deux ou trois enfants et plus. Pour les autres ménages composés d'une famille avec des personnes additionnelles ou pour ceux composés de plusieurs familles, le revenu atteint 133 000 \$. Finalement, pour les ménages sans famille de recensement, le revenu est de 42 400 \$.

#### 1.1.2.2. Faible revenu selon la Mesure du panier de consommation

Selon la Mesure du panier de consommation<sup>2</sup>, élaborée par Emploi et Développement social Canada, 3 670 personnes sont en situation de pauvreté, soit 3 % de la population de la MRCVR à laquelle ce concept est applicable. Ce taux est similaire pour les femmes et les hommes. En fonction de l'âge, c'est dans le groupe d'âge de 55 à 64 ans que la proportion est plus élevée, dépassant légèrement 4 %.

Selon le type de famille, le nombre de familles n'est pas disponible, seulement les personnes selon leur situation familiale : 1 280 personnes vivant seules, 960 personnes dans une famille monoparentale, 570 personnes dans une famille comptant un couple avec enfants,

<sup>2</sup> La Mesure du panier de consommation (MPC) désigne la mesure officielle de la pauvreté au Canada. Elle est fondée sur le coût d'un panier de biens et de services précis correspondant à un niveau de vie modeste et de base. Les seuils de la MPC représentent, selon des qualités et des quantités déterminées, le coût de la nourriture, des vêtements, du logement, du transport et des autres nécessités pour une famille de référence composée de deux adultes et deux enfants. En ce qui concerne les familles d'autres tailles, l'échelle d'équivalence utilisée pour ajuster les seuils de la MPC est la racine carrée de la taille de la famille économique. Cet ajustement en fonction des différentes tailles de famille tient compte du fait que les besoins de la famille économique augmentent, mais à un rythme décroissant, à mesure que le nombre de membres de la famille augmente. Les seuils de la MPC tiennent compte des disparités au regard du coût du panier pouvant exister entre des communautés de taille similaire situées dans différentes régions géographiques. La mesure du revenu utilisée à des fins de comparaison avec les seuils de la MPC est le revenu disponible pour la MPC. Lorsque le revenu disponible pour la MPC d'une famille économique ou d'une personne hors famille économique se chiffre sous le seuil applicable à cette famille ou à cette personne, celle-ci, ou chaque membre de la famille dans le cas d'une famille économique, est considéré comme vivant dans la pauvreté, selon la MPC. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=pop165>

410 personnes en couple sans enfants et 390 personnes vivant seulement avec des personnes non apparentées, par exemple des colocataires, sont en situation de pauvreté.

### 1.1.3. Indice de défavorisation matérielle et sociale

Le tiers de la population de la MRCVR est considéré comme socialement très défavorisé, selon l'indice de défavorisation<sup>3</sup> (Tableau C-7 et Carte C-3). Cet indice est obtenu à partir de six indicateurs, issus du recensement de 2021 :

- La proportion de personnes de 15 ans et plus sans certificat ou diplôme d'études secondaires.
- La proportion de personnes occupées (ayant un emploi) chez les 15 ans et plus.
- Le revenu moyen des personnes de 25 à 64 ans.
- La proportion de personnes de 15 ans et plus vivant seules dans leur domicile.
- La proportion de personnes de 15 ans et plus séparées, divorcées ou veuves.
- La proportion de familles monoparentales.

La défavorisation matérielle est présente, mais dans une moindre mesure.

Tableau C-7 : Indice de défavorisation matérielle et sociale

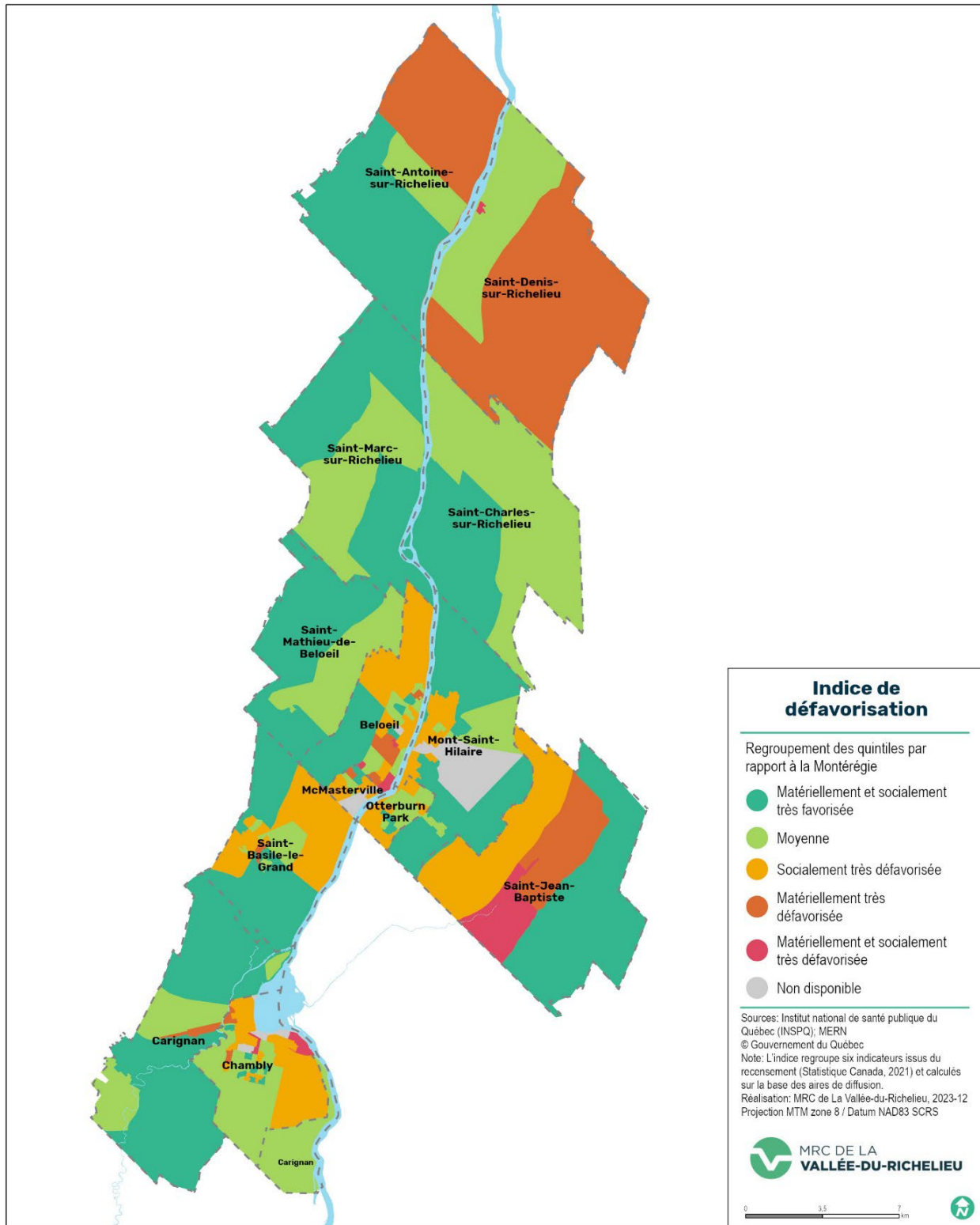
	Population	
	(n)	(%)
Matériellement et socialement très favorisée	31 089	23,6
Moyenne	42 390	32,2
Socialement très défavorisée	40 730	30,9
Matériellement très défavorisée	8 204	6,2
Matériellement et socialement très défavorisée	4 028	3,1
Non-déterminé	5 362	4,1
<b>Total MRCVR</b>	<b>131 803</b>	

Source: INSPQ. Regroupement des aires de diffusion au recensement 2021 selon la version régionale, en quintiles (regroupement 1) par rapport à la Montérégie.

<sup>3</sup> Pour plus de détails : <https://www.inspq.qc.ca/defavorisation/indice-de-defavorisation-materielle-et-sociale>



Carte C-3 : Indice de défavorisation



### 1.1.4. Projections démographiques

Selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), il est prévu qu'à l'horizon 2041 la population de la MRCVR comptera 20 900 personnes de plus, soit 16 % d'augmentation (Tableau C-8). La MRCVR accueillera 9 700 ménages de plus. À l'horizon 2046, il y aurait 157 400 personnes et 64 500 ménages. En 2025, l'ISQ a publié une révision à la baisse des projections démographiques pour le Québec, à l'échelle des régions, à la suite de la révision à la baisse des hypothèses d'immigration permanente et temporaire et de la fécondité projetée. La Montérégie a eu la révision la plus marquée : une croissance demeure prévue, mais résolument plus modeste. Les données par MRC sont à venir.

Tableau C-8 : Projections de la population et des ménages de 2021 à 2041

	2021	2026	2031	2036	2041	Var. 2021-2041	
	(n)					(n)	(%)
<b>Population</b>	132 536	139 131	144 621	149 251	153 419	20 883	15,8
<b>Ménages</b>	53 361	56 343	58 924	61 201	63 056	9 695	18,2

Source : ISQ, Édition 2024 des perspectives démographiques des MRC du Québec, 2021-2051, scénario de référence, version 2024-12-19  
Traitement : MRCVR

Note : Pour l'année 2021, les nombres de la série chronologique des projections démographiques, selon l'ISQ, diffèrent de ceux du recensement, selon Statistique Canada. Au recensement, il y a 700 personnes et 600 ménages de moins que la base des projections de l'ISQ.

La MRCVR se situe au septième rang des MRC de la Montérégie, en ce qui concerne le taux de croissance projetée de la population, et au quatrième rang pour l'augmentation du nombre de personnes. Ces projections, de même que la répartition entre les municipalités, seront influencées par l'espace vacant et à redévelopper disponible pour accueillir de nouveaux logements.

### 1.1.5. Vieillessement de la population

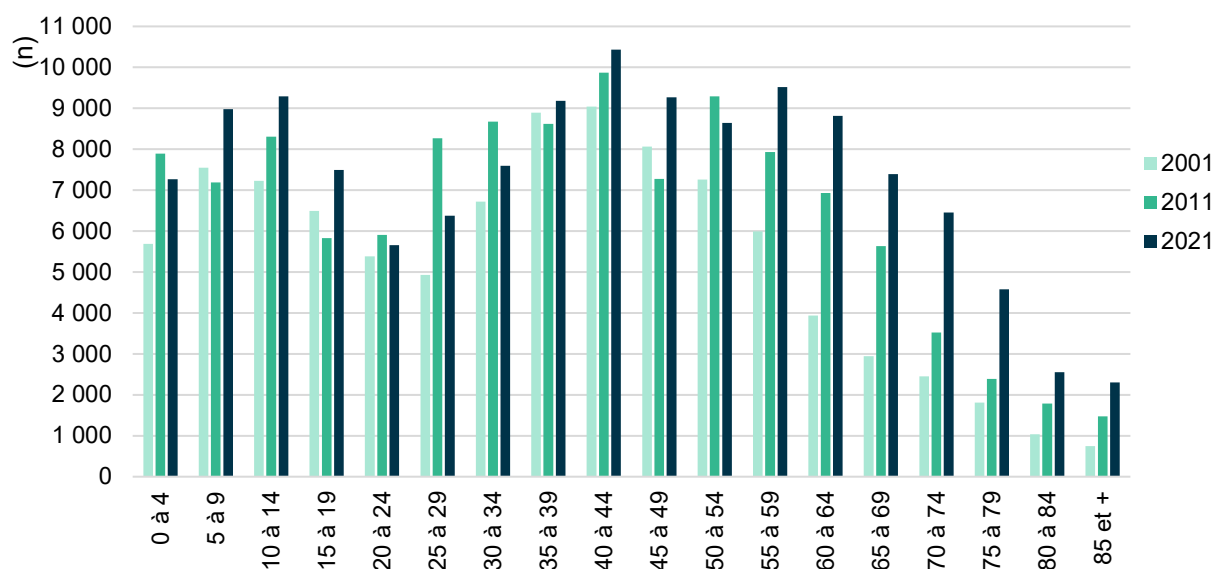
La MRCVR ne fait pas exception au reste du Québec, au Canada et à presque tous les pays du monde : sa population est vieillissante. Entre 2001 et 2021, dans la MRCVR, la part des personnes âgées de 65 ans et plus a doublé, tandis que la part des autres grands groupes d'âge a diminué (Tableau C-9). En nombres absolus, la plupart des cohortes sont en augmentation, sauf les 0 à 4 ans et les 20 à 34 ans (Graphique C-4). La MRCVR diffère légèrement de la province du Québec, avec une part relative des personnes âgées de 14 ans et moins supérieure de 3 %, tandis que le grand groupe des 65 ans et plus totalise 3 % de moins.

Tableau C-9 : Évolution de la population en fonction du grand groupe d'âge de 2001 à 2021

Âge	2001	2011	2021	2001	2011	2021
	(n)			(%)		
<b>0 à 14</b>	20 460	23 395	25 545	21	20	19
<b>15 à 64</b>	66 705	78 590	82 980	69	67	63
<b>65 et +</b>	8 990	14 805	23 275	9	13	18
<b>Total</b>	<b>96 155</b>	<b>116 790</b>	<b>131 800</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : Statistique Canada, recensements  
Traitement : MRCVR

Graphique C-4 : Évolution de la population en fonction du groupe d'âge de 2001 à 2021

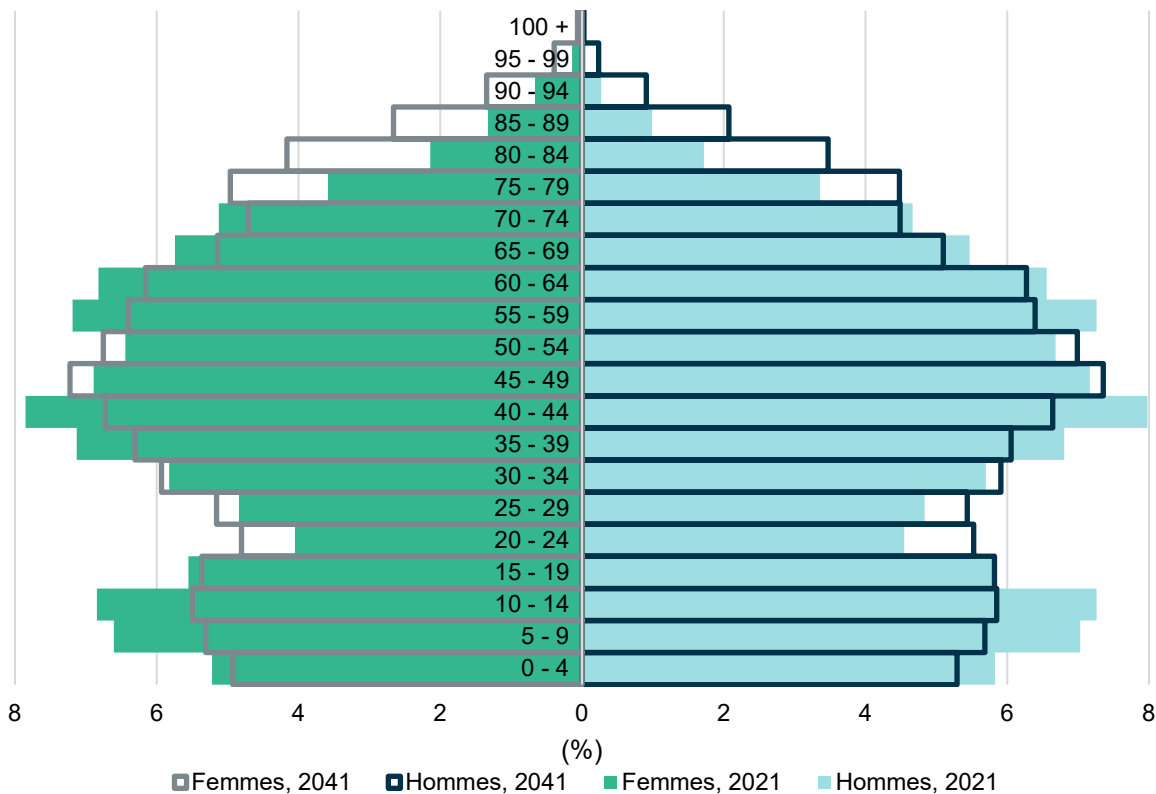


Source : Statistique Canada, recensements  
 Traitement : MRCVR

L'âge médian se situe à 42 ans et l'âge moyen est de 40,9 ans.

Le vieillissement de la population continuera de se poursuivre, comme cela est visible en comparant la pyramide des âges 2021 à celle projetée en 2041 (Graphique C-5). La part des personnes âgées de 65 ans ou plus atteindra 22 %.

Graphique C-5 : Pyramide des âges de 2021 et projection 2041



Source : ISQ, Édition 2024 des perspectives démographiques des MRC du Québec, 2021-2051, scénario de référence, version 2024-12-19  
 Traitement : MRCVR

Entre 2021 et 2041, la part des ménages dont la personne-référence<sup>4</sup> est âgée de 75 ans ou plus passera de 10 à 16 % (Tableau C-10).

<sup>4</sup> Toutefois, il y a un élément aléatoire dans la désignation de cette personne-référence, ou principal soutien du ménage : « Première personne dans le ménage désignée comme étant quelqu'un qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque, ou des taxes, ou de l'électricité, etc., pour le logement. Dans le cas d'un ménage où deux personnes ou plus sont inscrites comme soutien du ménage, la première personne inscrite est choisie comme le principal soutien du ménage. L'ordre des personnes dans un ménage est déterminé par l'ordre dans lequel le répondant inscrit les personnes dans le questionnaire. En général, une personne adulte est inscrite en premier et est suivie, s'il y a lieu, de son époux ou épouse ou de son ou sa partenaire en union libre et de leurs enfants. L'ordre ne correspond pas nécessairement à la proportion des paiements du ménage effectués par la personne. » (Statistique Canada)

Tableau C-10 : Âge du principal soutien du ménage selon le mode de propriété 2021 et projections 2041

Âge	Propriétaire	Locataire	Total 2021		Projections 2041	
	(n)			(% de cette classe d'âge par rapport à tous les ménages)	(n)	(% de cette classe d'âge par rapport à tous les ménages)
<b>15-24</b>	160	435	595	1,1	901	1,4
<b>25-34</b>	4 555	1 750	6 305	11,9	7 939	12,6
<b>35-44</b>	9 185	1 850	11 025	20,9	10 939	17,3
<b>45-54</b>	8 820	1 745	10 570	20,0	12 692	20,1
<b>55-64</b>	9 045	1 840	10 885	20,6	11 491	18,2
<b>65-74</b>	6 445	1 740	8 185	15,5	8 909	14,1
<b>75-84</b>	2 930	1 390	4 325	8,2	7 675	12,2
<b>85+</b>	545	345	890	1,7	2 510	4,0
<b>Total</b>	<b>41 690</b>	<b>11 090</b>	<b>52 785</b>	<b>100</b>	<b>63 056</b>	<b>100</b>

Sources : Statistique Canada, recensement 2021 et ISQ, Édition 2024 des perspectives démographiques des MRC du Québec, 2021-2051, scénario de référence, version 2024-12-19.

Traitement : MRCVR.

Six municipalités, soit Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Saint-Antoine-sur-Richelieu, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu-de-Beloeil, ont participé à la démarche régionale « Municipalité amie des aînés » (MADA). Cette démarche a donné lieu à la Politique régionale MADA qui s'applique à l'ensemble du territoire de la MRCVR. Les politiques et plans d'action de chacune des municipalités sont complémentaires à ceux de la MRCVR.

### 1.1.6. Immigration

En 2021, la MRCVR compte plus de 8 700 personnes immigrantes, ce qui correspond à 7 % de la population. Près de la moitié des personnes issues de l'immigration proviennent d'Europe, surtout de la France. Les 1 000 personnes ayant immigré entre 2016 et 2021, qui sont considérées comme de nouvelles personnes immigrantes, représentent 12 % de toutes les personnes immigrantes. À titre de comparaison, 12 % des personnes habitant dans la Couronne-Sud sont immigrantes et, par MRC, il s'agit de 23 % à Longueuil, 18 % à Vaudreuil-Soulanges et 5 % à Marguerite-D'Youville.

## 1.2. Fonction résidentielle et logements

### 1.2.1. Nombre d'unités résidentielles

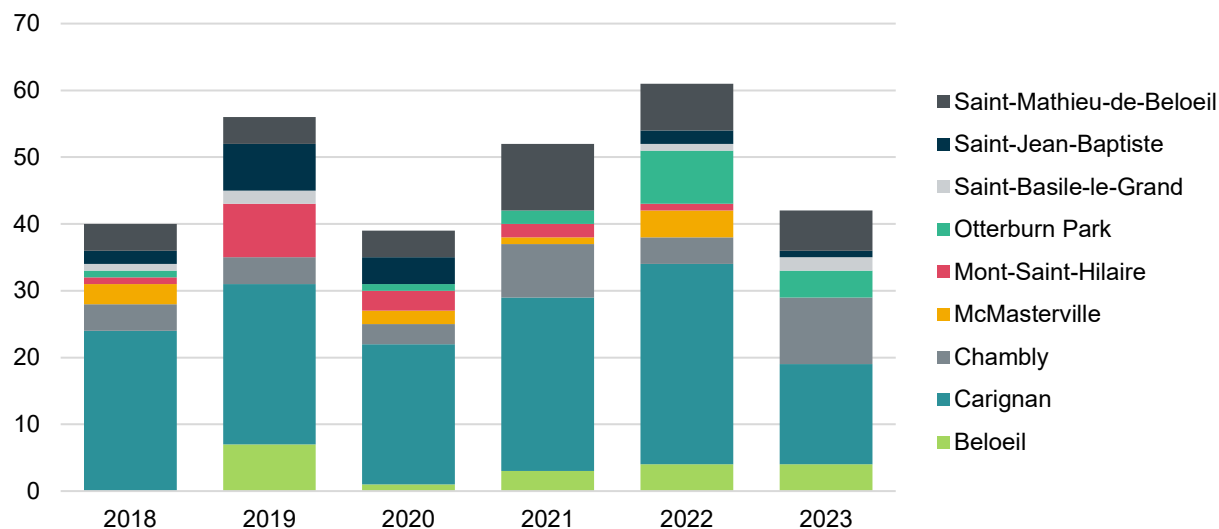
Au rôle d'évaluation 2025, la MRCVR compte près de 54 800 logements, répartis dans 45 900 unités d'évaluation dont l'usage prédominant est « logement » ou « commercial ». Entre 380 et 1 430 logements sont ajoutés chaque année depuis 2000, avec une moyenne de 850. La moyenne mobile sur quatre ans tend à diminuer depuis la période 2010-2013, oscillant entre 700 et 800.

De plus, une quarantaine de chalets, 450 logements dans des unités d'évaluation dont l'usage prédominant est « agricole », 80 logements dans des unités d'évaluation dont l'usage prédominant est « service » et 1 000 maisons mobiles ou roulottes sont répertoriés au rôle d'évaluation.

À titre de comparaison, selon le recensement 2021, la MRCVR comptait 52 780 logements privés occupés par des résidents habituels.

Entre 2018 et 2023, une cinquantaine de logements ont été démolis chaque année dans la portion de la MRCVR faisant partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, principalement à Carignan (Graphique C-6).

Graphique C-6 : Logements démolis



Source : SCHL, relevé des mises en chantier et des achèvements, statistiques sur les conversions et démolitions résidentielles. Traitement: CMM et MRCVR.

#### 1.2.1.1. Nombre de chambres

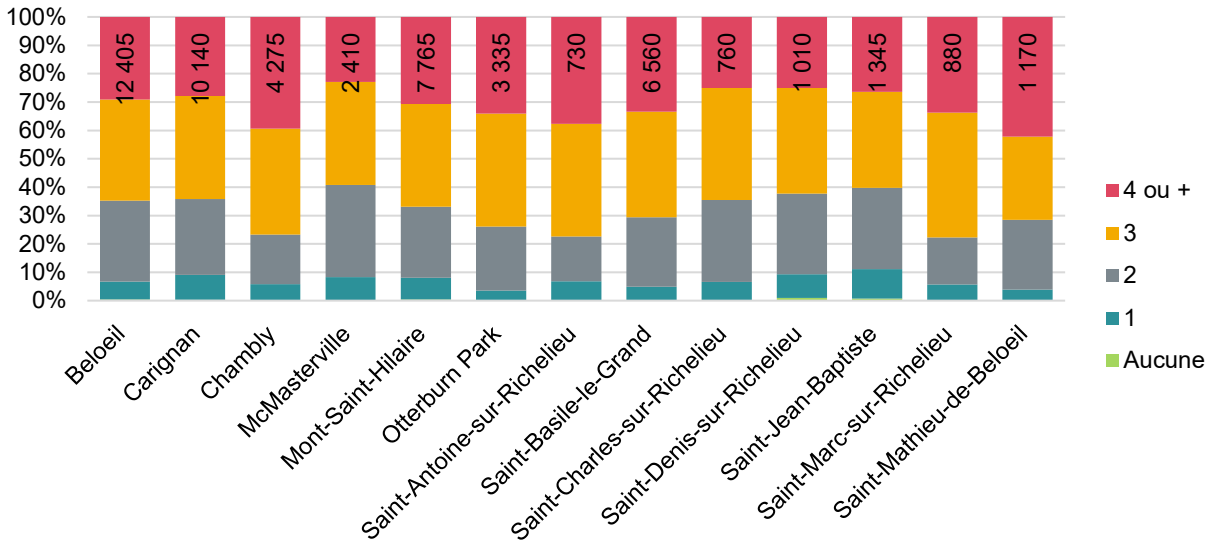
Près du tiers des ménages habitent un logement comptant quatre chambres à coucher ou plus (Tableau C-11). Saint-Mathieu-de-Beloeil et Chambly comptent une proportion plus élevée de ces logements, soit environ 40 % des logements de chacune de ces municipalités (Graphique C-7). La répartition dans la MRCVR des logements de quatre chambres à coucher ou plus correspond généralement à la part des logements de chaque municipalité. Saint-Jean-Baptiste compte 10 % de logements d'une chambre à coucher, ce qui fait écho à la proportion élevée de ménages d'une seule personne dans cette municipalité (voir section 1.1.1).

Tableau C-11 : Nombre de chambres à coucher selon la taille du ménage

	Aucune	1	2	3	4 ou +	Aucune	1	2	3	4 ou +
	(n)					(%)				
<b>1 personne</b>	105	2 850	5 775	3 235	1 480	0,8	21,2	42,9	24,1	11,0
<b>2 personnes</b>	25	670	6 185	7 710	4 420	0,1	3,5	32,5	40,5	23,2
<b>3 personnes</b>	0	35	1 230	3 875	2 950	0,0	0,4	15,2	47,9	36,5
<b>4 personnes</b>	0	10	300	3 905	4 270	0,0	0,1	3,5	46,0	50,3
<b>5 personnes ou +</b>	10	25	30	570	3 120	0,3	0,7	0,8	15,2	83,2
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>3 590</b>	<b>13 515</b>	<b>19 300</b>	<b>16 245</b>	<b>0,3</b>	<b>6,8</b>	<b>25,6</b>	<b>36,6</b>	<b>30,8</b>

Source : Statistique Canada, recensement 2021, ménages dans les logements privés non agricoles  
Traitement : MRCVR

Graphique C-7 : Nombre de chambres à coucher



Source : Statistique Canada, recensement 2021, ménages dans les logements privés non agricoles

Traitement : MRCVR

Note : L'étiquette indique le nombre total de logements dans chaque municipalité.

### 1.2.2. Localisation des logements

Plus de 91 % des logements sont localisés dans les périmètres d'urbanisation, ou 93 % en ne considérant que ceux dont l'usage prédominant est « logement » ou « commercial ».

L'accessibilité aux services de transport en commun et aux activités de proximité est optimale dans les axes des routes 112 et 116.

### 1.2.3. Densité

En 2021, la densité de population est de 224 personnes par km<sup>2</sup>, alors qu'elle se situait à 190 personnes par km<sup>2</sup> en 2001, une augmentation de 18 %. La comparaison entre les municipalités n'est pas révélatrice, puisque les différences sont attribuables aux superficies agricoles. Quant à l'évolution entre 2001 et 2021 pour chaque municipalité, l'augmentation est généralement de plus de 25 % pour les municipalités de la Vallée-Bassin et de la Vallée-Centre, à l'exception d'Otterburn Park et de Saint-Jean-Baptiste, tandis que la densité est restée plus stable dans la Vallée-Nord.

La densité résidentielle, calculée selon le nombre de logements par hectare net, sera utilisée dans la présente section, car elle n'est pas influencée par l'espace vacant et par les espaces utilisés à d'autres fins que la fonction résidentielle.

Dans les périmètres d'urbanisation, la densité nette moyenne est de 17 log/ha (Tableau C-12). 57 % des logements se situent dans des secteurs où, à l'échelle de l'îlot, la densité nette est inférieure à 20 log/ha, ces secteurs couvrant 79 % de la superficie développée à des fins résidentielles, tandis que 4 % de la superficie a une densité nette de 50 log/ha ou plus, ce qui représente 14 % des logements (Carte C-4 et Carte C-5).



Tableau C-12 : Densité nette de la superficie développée à des fins résidentielles dans les PU

	<b>Logements (n)</b>	<b>Superficie (ha)</b>	<b>Densité nette moyenne (log/ha)</b>
Beloeil	10 280	500,81	20,5
Carignan	4 057	381,70	10,6
Chambly	12 855	597,64	21,5
McMasterville	2 530	112,44	22,5
Mont-Saint-Hilaire	7 879	575,81	13,7
Otterburn Park	4 064	258,60	15,7
Saint-Antoine-sur-Richelieu	433	41,10	10,5
Saint-Basile-le-Grand	6 494	354,49	18,3
Saint-Charles-sur-Richelieu	233	21,16	11,0
Saint-Denis-sur-Richelieu	520	35,32	14,7
Saint-Jean-Baptiste	884	57,86	15,3
Saint-Marc-sur-Richelieu	263	31,91	8,2
Saint-Mathieu-de-Beloeil	895	76,97	11,6
<b>MRCVR</b>	<b>51 387</b>	<b>3 045,81</b>	<b>16,9</b>

Sources : Rôle d'évaluation 2024, MAMH; périmètres d'urbanisation et espaces vacants 2024, MRCVR; cadastre, MRNF; photo-interprétation, orthophotographies CMM 2023 et GéoMont 2023.

Traitement : MRCVR, 2024.

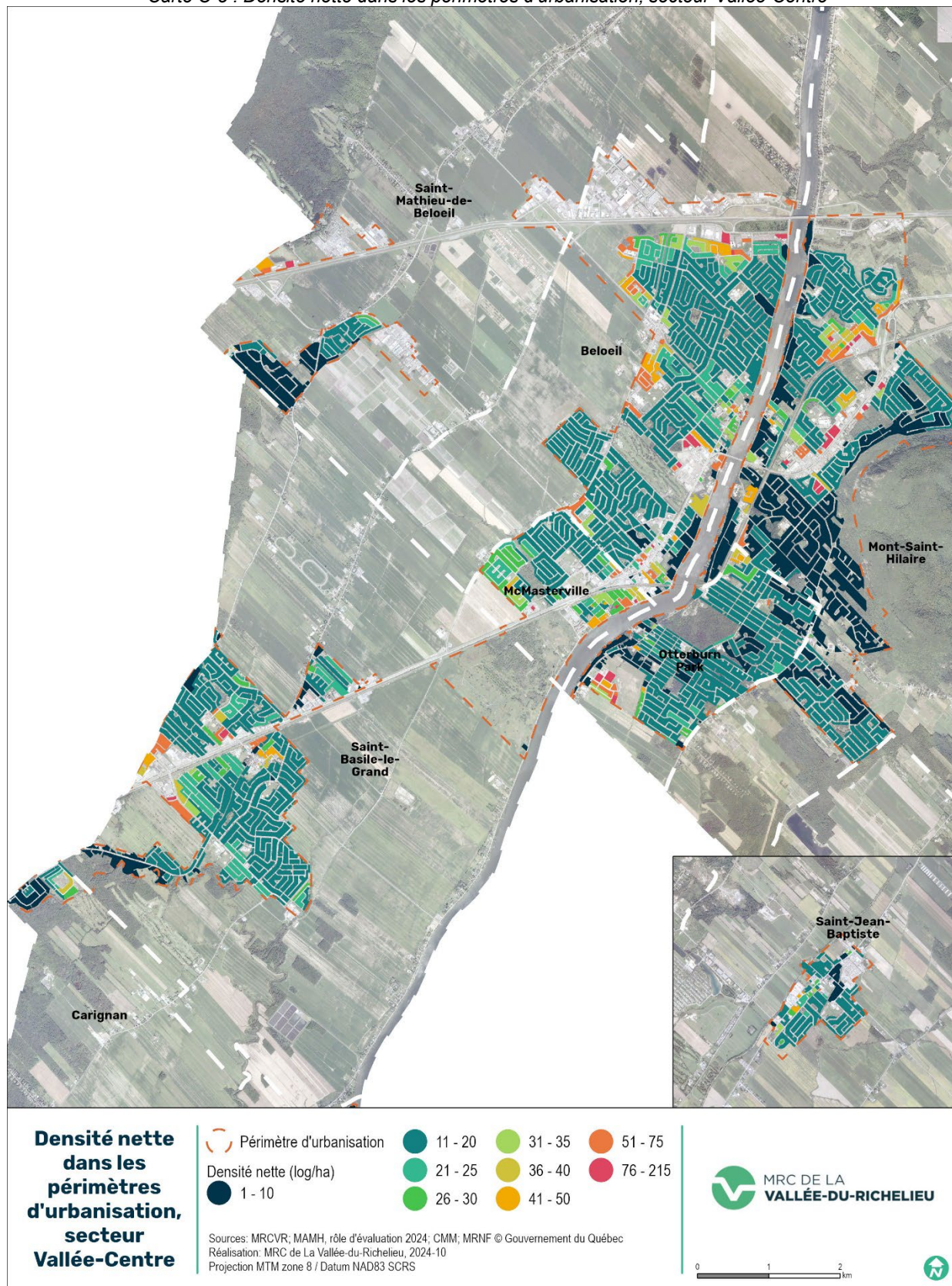
Note : Le nombre total de logements est supérieur à celui inscrit au rôle d'évaluation, car de la photo-interprétation a été effectuée et les espaces vacants de la MRCVR sont mis à jour dès que le permis de construction est émis.

Carte C-4 : Densité nette dans les périmètres d'urbanisation, secteurs Vallée-Nord et Vallée-Bassin





Carte C-5 : Densité nette dans les périmètres d'urbanisation, secteur Vallée-Centre

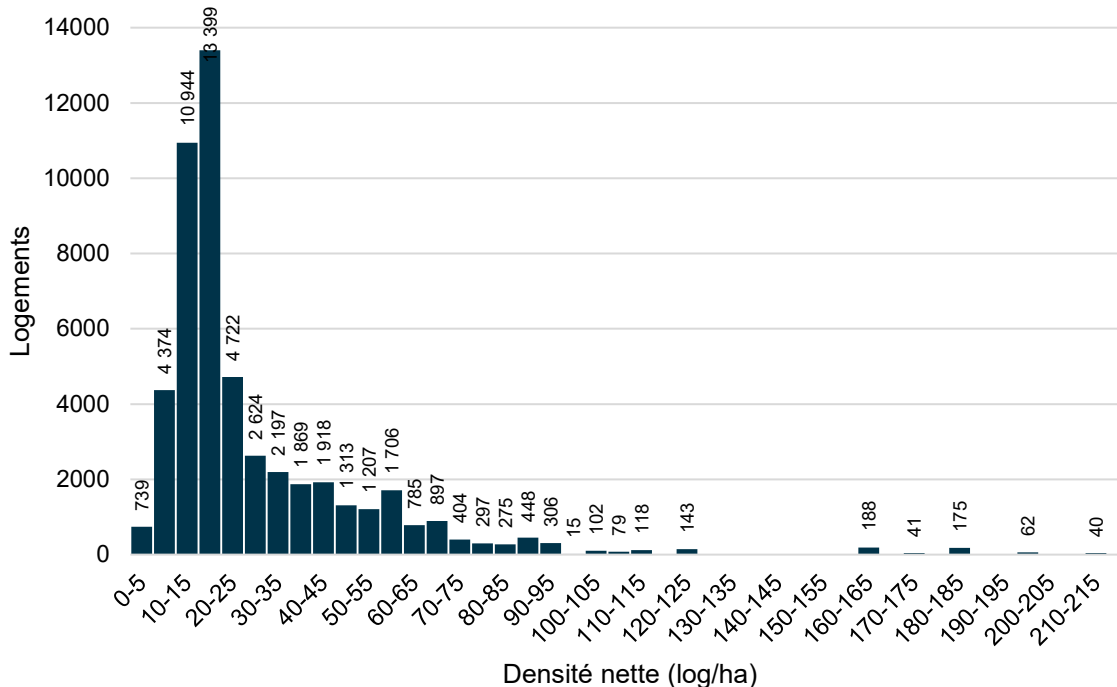


Bar chart showing the distribution of net density (log/ha) for the 1990-1991 season. The x-axis represents net density in log/ha, and the y-axis represents the area in hectares. The distribution is highly skewed, with the highest area (865.1 ha) in the 20-25 log/ha range.

Densité nette (log/ha)	Superficie (ha)
0-5	26,9
10-15	575,9
20-25	865,1
30-35	215,3
40-45	95,4
50-55	67,8
60-65	49,7
70-75	45,2
80-85	27,7
90-95	23,3
100-105	29,7
110-115	12,7
120-125	13,5
130-135	5,6
140-145	3,9
150-155	3,4
160-165	5,2
170-175	3,3
180-185	0,2
190-195	1,7
200-205	1,7
210-215	1,1
220-225	1,2
230-235	0,2
240-245	1,0
250-255	0,3
260-265	0,2

Traitement : MRCVR, 2024. La somme des logements est généralement effectuée à l'échelle de l'îlot (pâte de maisons).

Tableau C-14 : Logements dans les périmètres d'urbanisation, selon la densité nette



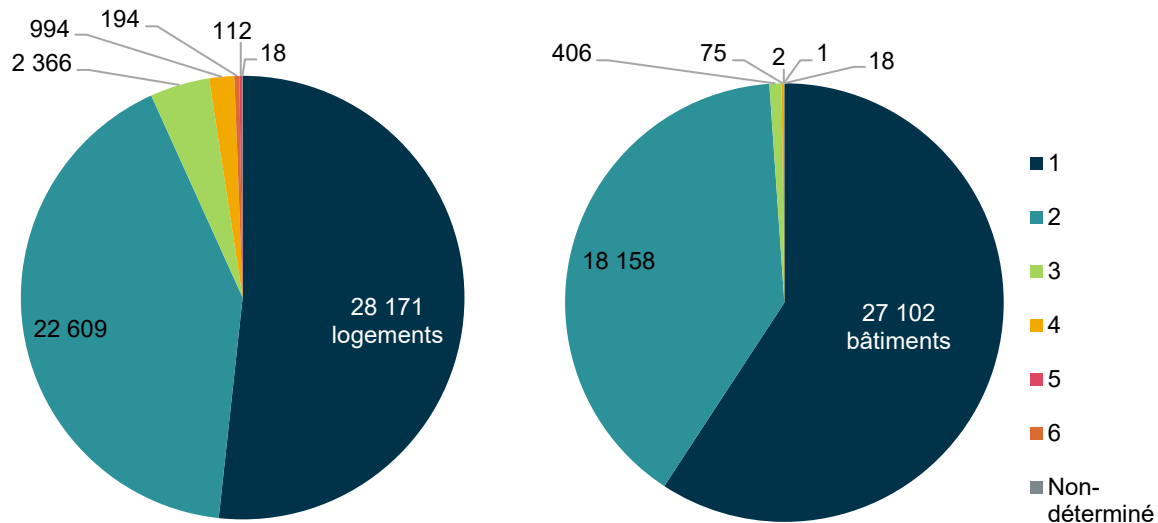
Sources : Rôle d'évaluation 2024, MAMH; périmètres d'urbanisation et espaces vacants 2024, MRCVR; cadastre, MRNF; photo-interprétation, orthophotographies CMM 2023 et GéoMont 2023.

Traitement : MRCVR, 2024. La somme des logements est généralement effectuée à l'échelle de l'îlot (pâté de maisons).

#### 1.2.4. Nombre d'étages

La majorité des logements est dans des bâtiments d'un ou de deux étages. Il y a plus de 400 bâtiments de 3 étages, 75 de 4 étages, 2 de 5 étages et 1 de 6 étages (Graphique C-8). Toutefois, au rôle d'évaluation, le nombre de bâtiments n'ayant qu'un seul étage est surestimé. En effet, selon le manuel d'évaluation foncière, « dans le cas d'une copropriété divise, il s'agit du nombre d'étages correspondant uniquement à la partie privative ». Ayant constaté que la majorité des bâtiments en copropriété, comportant plusieurs étages, est associée à la valeur « 1 » et que, par conséquent, le nombre maximal d'étages des bâtiments de l'unité d'évaluation n'est pas indiqué, des données partielles ont été obtenues auprès de la plupart des évaluateur(-trice)s et sont incluses dans les graphiques ci-dessous. En plus de cette correction effectuée, il est estimé que 4 500 logements additionnels sont dans des bâtiments de plus d'un étage.

Graphique C-8 : Logements et bâtiments selon le nombre d'étages



Sources : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2024; rôles d'évaluation des municipalités

Traitement : MRCVR. Sélectionner les unités d'évaluation ayant un usage prédominant « 1000 – logement » ou débutant par 5 « Commercial ». Lorsque le nombre d'étages au rôle d'évaluation du MAMH est inférieur à celui indiqué dans le champ « M0702A », utiliser l'information du rôle d'évaluation de la municipalité, si elle est disponible.

## 1.2.5. Typologie

### 1.2.5.1. Typologie selon le rôle d'évaluation

Plus de 32 400 logements, soit 60 % des logements dans des unités d'évaluation dont l'usage prédominant est « logement » ou « commercial », sont des habitations individuelles détachées (Tableau C-15 et Graphique C-9). Cette proportion varie d'une municipalité à l'autre : elle dépasse 80 % dans la Vallée-Nord, elle se situe au trois-quarts à Otterburn Park, au deux tiers à Carignan, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu-de-Beloeil et elle est sous 60 % dans les autres municipalités, notamment à McMasterville, avec 43 %.

À Chambly, un logement sur cinq est jumelé ou en rangée. Parmi les 17 300 logements dans des immeubles comptant deux logements ou plus, 3 500 sont des logements dans des bâtiments détachés ne comptant que deux logements et 1 300 n'en comptent que trois, ainsi que 2 500 sont dans des bâtiments jumelés ou en rangée. À McMasterville, un logement sur cinq est un duplex, ce qui représente près du tiers de tous les duplex de la MRCVR. D'ailleurs, entre 2014 et 2024, près de 400 unités d'évaluation sont passées d'un à deux logements, démontrant une tendance à la densification douce au moyen d'unités d'habitation accessoire ou de logements bigénérationnels, principalement à Chambly, à Carignan et à Beloeil.

Le parc de logements dans des immeubles comptant plus de trois logements ou dans des projets intégrés est réparti principalement entre Chambly, Beloeil, Mont-Saint-Hilaire et Saint-Basile-le-Grand.



Tableau C-15 : Logements selon la typologie

Municipalité	Individuel détaché	Jumelé ou en rangée comptant 1 logement	Immeuble comptant 2 logements ou +	Non déterminé	Total
Beloeil	5 742	763	3 962	122	<b>10 194</b>
Carignan	3 022	495	1 106	78	<b>4 701</b>
Chambly	6 469	1 271	4 416	0	<b>12 887</b>
McMasterville	1 163	139	1 295	137	<b>2 734</b>
Mont-Saint-Hilaire	4 800	681	2 448	113	<b>8 176</b>
Otterburn Park	2 731	126	630	16	<b>3 752</b>
Saint-Antoine-sur-Richelieu	591	31	538	0	<b>720</b>
Saint-Basile-le-Grand	4 334	411	1 865	152	<b>6 426</b>
Saint-Charles-sur-Richelieu	591	11	96	0	<b>705</b>
Saint-Denis-sur-Richelieu	769	29	144	0	<b>948</b>
Saint-Jean-Baptiste	726	37	346	0	<b>1 161</b>
Saint-Marc-sur-Richelieu	692	12	157	0	<b>855</b>
Saint-Mathieu-de-Beloeil	790	56	329	32	<b>1 205</b>
<b>Total MRCVR</b>	<b>32 420</b>	<b>4 062</b>	<b>17 332</b>	<b>650</b>	<b>54 464</b>

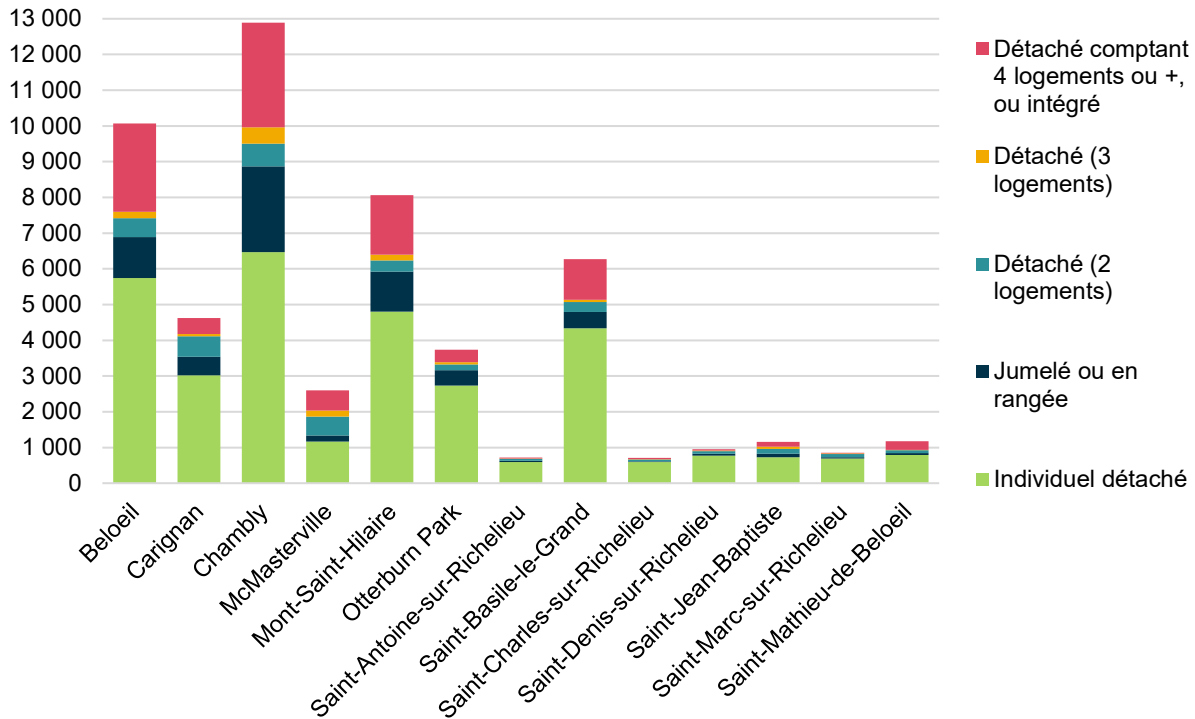
Sources : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2024; rôles d'évaluation des municipalités

Note : « Immeuble comptant 2 logements ou + » est la somme de « détaché comptant 2 logements ou + », « jumelé comptant 2 logements ou + », « en rangée (1 côté ou plus de 1 côté) comptant 2 logements ou + » et « intégré ».

Traitement : MRCVR. Sélectionner les unités d'évaluation ayant un usage prédominant « 1000 – logement » ou débutant par 5 « Commercial ». Lorsque le type de bâtiment est indéterminé au rôle d'évaluation du MAMH, utiliser l'information du rôle d'évaluation de la municipalité, si elle est disponible.



Graphique C-9 : Logements selon la typologie

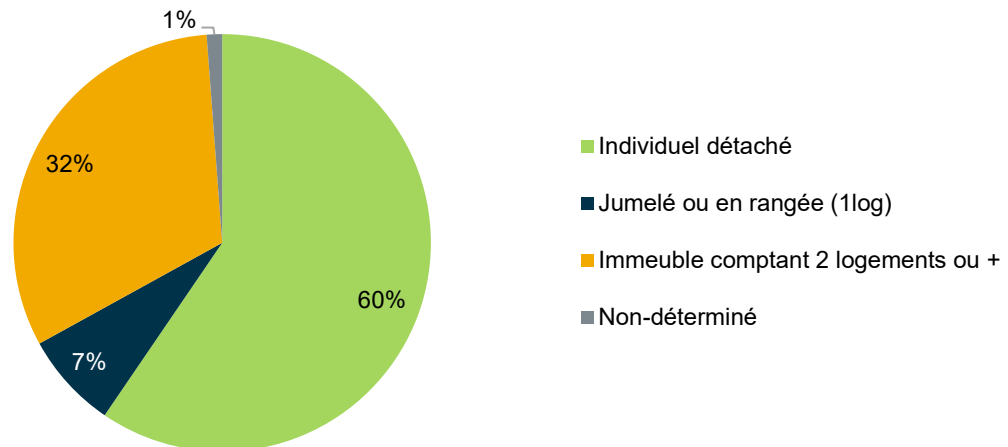


Sources : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2024; rôles d'évaluation des municipalités

Note : « Immeuble comptant 2 logements ou + » est la somme de « détaché comptant 2 logements ou + », « jumelé comptant 2 logements ou + », « en rangée (1 côté ou plus de 1 côté) comptant 2 logements ou + » et « intégré ».

Traitement : MRCVR. Sélectionner les unités d'évaluation ayant un usage prédominant « 1000 – logement » ou débutant par 5 « Commercial ». Lorsque le type de bâtiment est indéterminé au rôle d'évaluation du MAMH, utiliser l'information du rôle d'évaluation de la municipalité, si elle est disponible.

Graphique C-10 : Part des logements selon la typologie



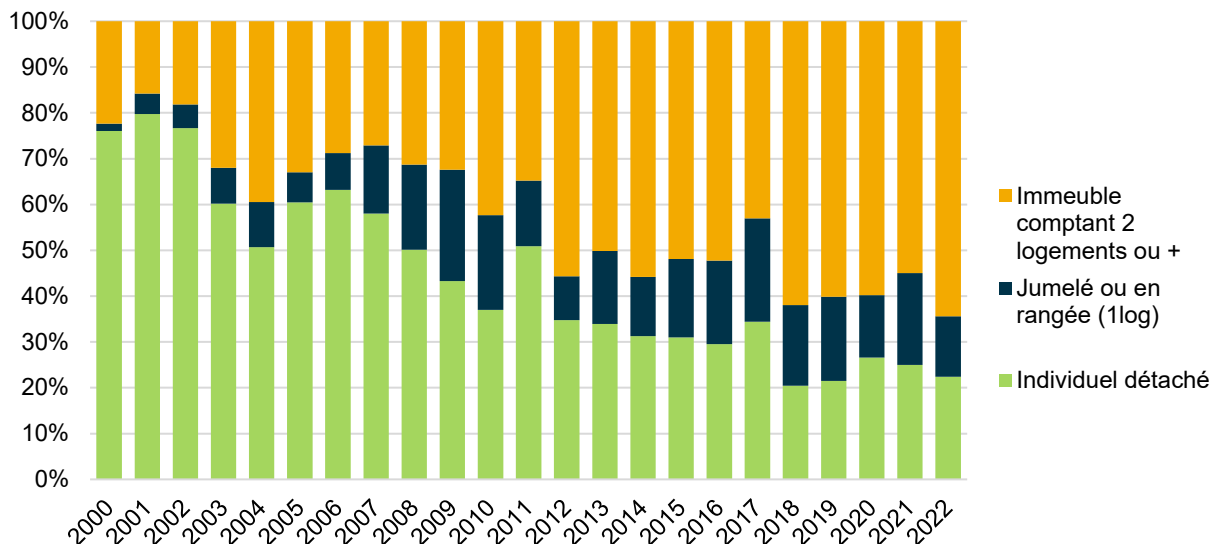
Sources : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2024; rôles d'évaluation des municipalités

Note : « Immeuble comptant 2 logements ou + » est la somme de « détaché comptant 2 logements ou + », « jumelé comptant 2 logements ou + », « en rangée (1 côté ou plus de 1 côté) comptant 2 logements ou + » et « intégré ».

Traitement : MRCVR. Sélectionner les unités d'évaluation ayant un usage prédominant « 1000 – logement » ou débutant par 5 « Commercial ». Lorsque le type de bâtiment est indéterminé au rôle d'évaluation du MAMH, utiliser l'information du rôle d'évaluation de la municipalité, si elle est disponible.

Pour la période de 2020 à 2023, 23 % des nouveaux logements étaient individuels. La moyenne mobile sur 4 ans, afin d'atténuer la variation annuelle, révèle une tendance à la baisse de 2 % par année en moyenne depuis 2000, qui s'est ralentie depuis une dizaine d'années, se situant à une baisse de 1 %. Les logements jumelés ou en rangée (comptant un logement) représentaient 15 % entre 2020 et 2023, avec une tendance récente à la baisse, mais plutôt stable auparavant, aux alentours de 17 %. Les immeubles comptant deux logements ou plus représentaient 62 % entre 2020 et 2023, avec une progression annuelle moyenne de 2 %. Un décalage existe entre les mises en chantier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (voir section 1.2.5.2), étant donné le délai avant que les immeubles soient inscrits au rôle d'évaluation.

Graphique C-11 : Évolution de la typologie des logements selon l'année de construction



Sources : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2024; rôles d'évaluation des municipalités

Notes : « Immeuble comptant 2 logements ou + » est la somme de « détaché comptant 2 logements ou + », « jumelé comptant 2 logements ou + », « en rangée (1 côté ou plus de 1 côté) comptant 2 logements ou + » et « intégré ». L'année de construction 2023 a été omise puisque plusieurs logements ne se trouvent pas encore au rôle 2024.

Traitement : MRCVR. Sélectionner les unités d'évaluation ayant un usage prédominant « 1000 – logement » ou débutant par 5 « Commercial ». Lorsque le type de bâtiment est indéterminé au rôle d'évaluation du MAMH, utiliser l'information du rôle d'évaluation de la municipalité, si elle est disponible.

Entre 1999 et 2024, le nombre d'unités d'évaluation résidentielles<sup>5</sup>, qui ne correspond toutefois pas au nombre de logements, est passé de 29 000 à 46 500, dont une augmentation de 10 800 résidences unifamiliales, 5 000 copropriétés, 1 200 immeubles de 2 à 5 logements et 170 immeubles de 6 logements et plus. La part des unités d'évaluation « résidence unifamiliale » est passée de 86 % à 77 %.

### 1.2.5.2. Typologie selon les mises en chantier résidentielles

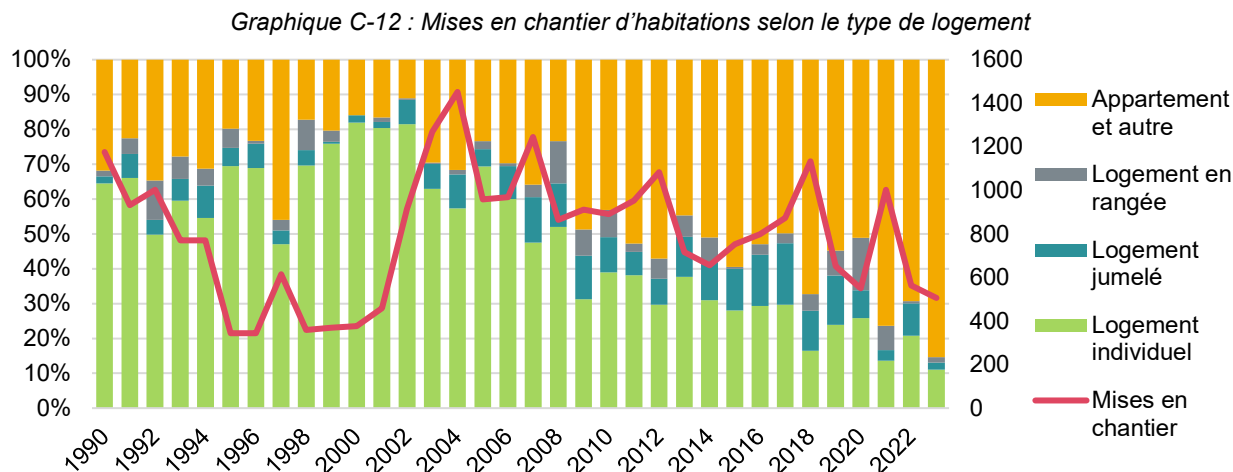
Les mises en chantier résidentielles sont diffusées pour la portion de la MRCVR faisant partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. En moyenne, 800 logements y sont construits par année (Graphique C-12). Après un ralentissement marqué dans les années 1990, plus de 1 200 logements ont été construits en 2003, 2004 et 2007. En 2023, 41 logements par

<sup>5</sup> Ce nombre total inclut les maisons mobiles, les chalets et les habitations en commun.

tranche de 10 000 personnes ont été construits dans la MRCVR, en comparaison à 37 logements dans la RMR.

La part du nombre de logements individuels, par rapport à tous les logements construits, se situait en moyenne aux deux tiers jusqu'en 2008, puis à moins du tiers par la suite. En 2023, seulement 11 % des logements mis en chantier étaient individuels, en comparaison à 14 % pour la Couronne-Sud (en 2022) et 7 % pour la RMR (en 2023).

Pour la période de 2020 à 2023, dans la portion de la MRCVR faisant partie de la RMR, 17 % des logements mis en chantier étaient individuels. La moyenne mobile sur 4 ans, afin d'atténuer la variation annuelle, révèle une tendance à la baisse de 2 % par année, en moyenne, conforme au constat selon le rôle d'évaluation (voir section 1.2.5.1). Les logements jumelés ou en rangée représentaient 12 % entre 2020 et 2023, avec une tendance récente à la baisse, mais plutôt stable auparavant, aux alentours de 16 %. Les appartements représentaient 71 % entre 2020 et 2023, avec des fluctuations annuelles importantes, attribuables à la nature des projets : lorsqu'ils sont lancés, il s'agit d'un nombre important de logements d'un coup. La progression annuelle moyenne de leur part de marché est de 2 %.



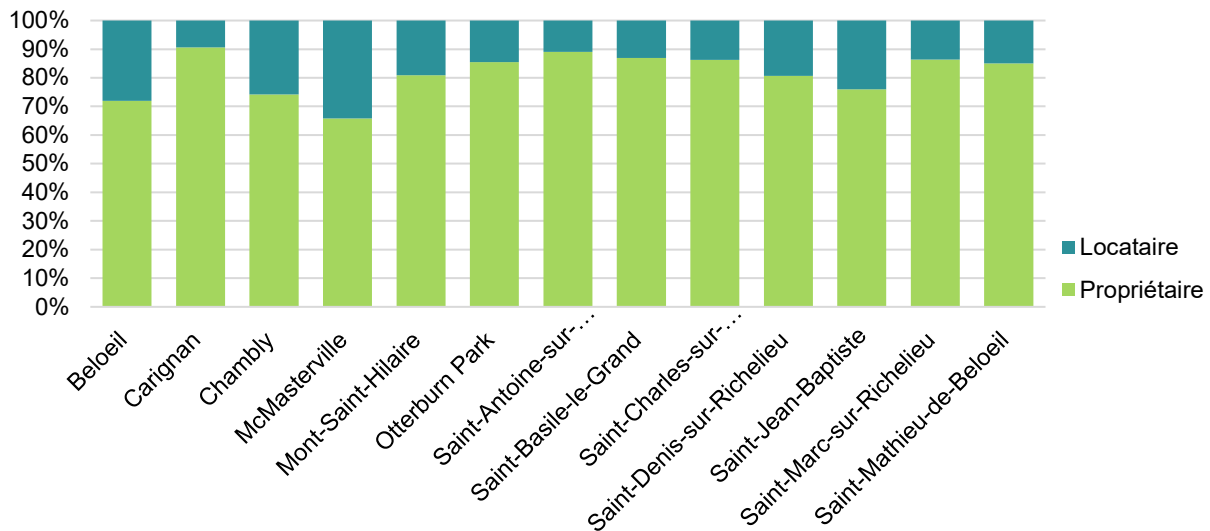
Source : SCHL, relevé des mises en chantier d'habitations 1990-2023 (données réelles), marché du neuf, selon le type de logement. Version 2024-05-27. Portion de la MRCVR faisant partie de la RMR de Montréal. Traitement : MRCVR.

## 1.2.6. Mode de propriété

### 1.2.6.1. Mode de propriété selon le recensement

Dans la MRCVR, 41 700 ménages sont propriétaires (79 %) et 11 100 ménages sont locataires. Cette proportion est restée stable depuis 1981. La plupart des municipalités comptent 85 % de propriétaires ou plus (Graphique C-13). Les municipalités où la proportion de locataires excède 15 % sont McMasterville, Beloeil, Chambly, Saint-Jean-Baptiste, Saint-Denis-sur-Richelieu et Mont-Saint-Hilaire.

Graphique C-13 : Mode de propriété selon la municipalité



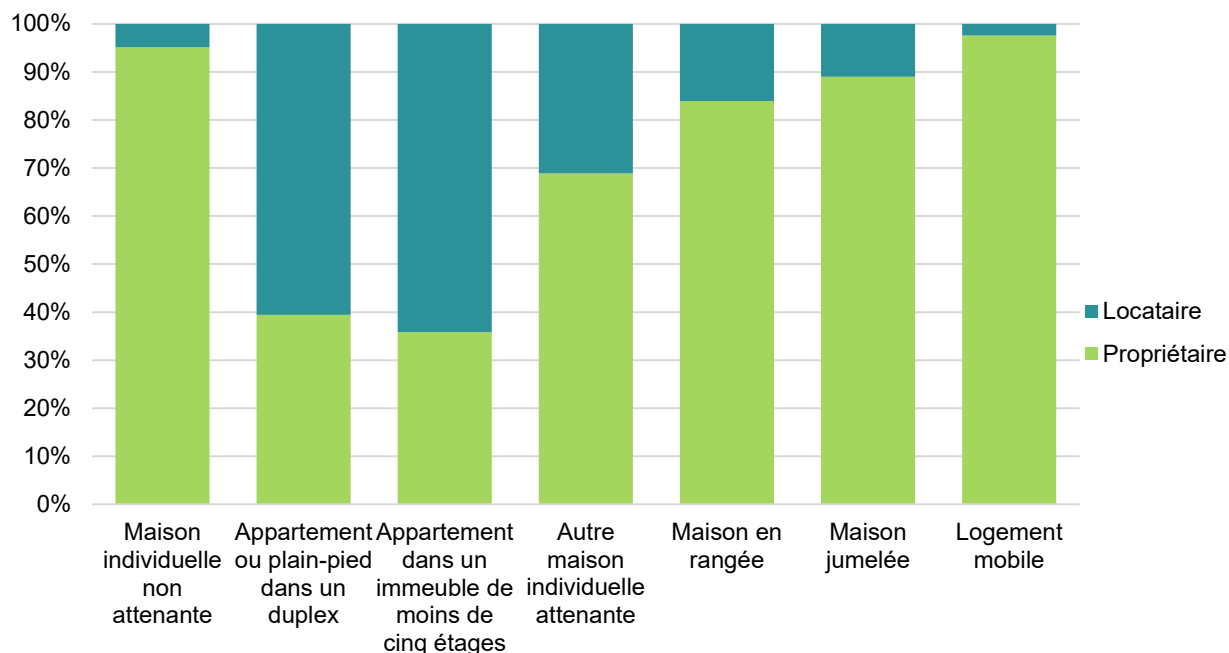
Source : Statistique Canada, recensement 2021

Le mode d'occupation en copropriété s'est développé dans la MRCVR : alors qu'en 2011, 9 % des ménages habitaient dans un immeuble à statut de copropriété, cette proportion est passée à 14 % en 2021. Les municipalités où cette forme d'habitation est présente en plus grand nombre sont Chambly, Beloeil, Mont-Saint-Hilaire et Saint-Basile-le-Grand.

En fonction de l'âge de la personne-référence, les trois-quarts des ménages sont locataires jusqu'à 24 ans, puis cette proportion s'inverse en faveur des propriétaires entre 25 et 74 ans, pour finalement diminuer à environ deux tiers de propriétaires à partir de 75 ans (Tableau C-10).

En fonction du type de construction, 95 % des ménages vivant dans une maison individuelle en sont propriétaires et, à l'inverse, plus de 60 % des ménages en appartement sont locataires (Graphique C-14).

Graphique C-14 : Mode de propriété en fonction du type de construction

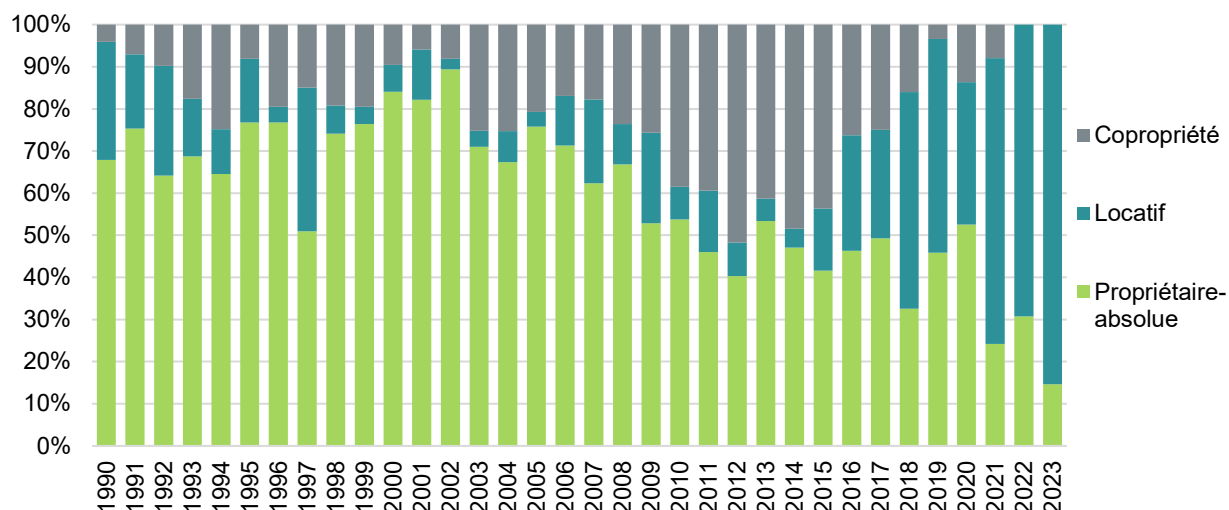


Source : Statistique Canada, recensement 2021

#### 1.2.6.2. Mode de propriété selon les mises en chantier résidentielles

Depuis 1990, dans la portion de la MRCVR faisant partie de la RMR de Montréal, selon les mises en chantier résidentielles, la part du marché du neuf visant les propriétaires a diminué en faveur des copropriétés, puis plus récemment du locatif (Graphique C-15).

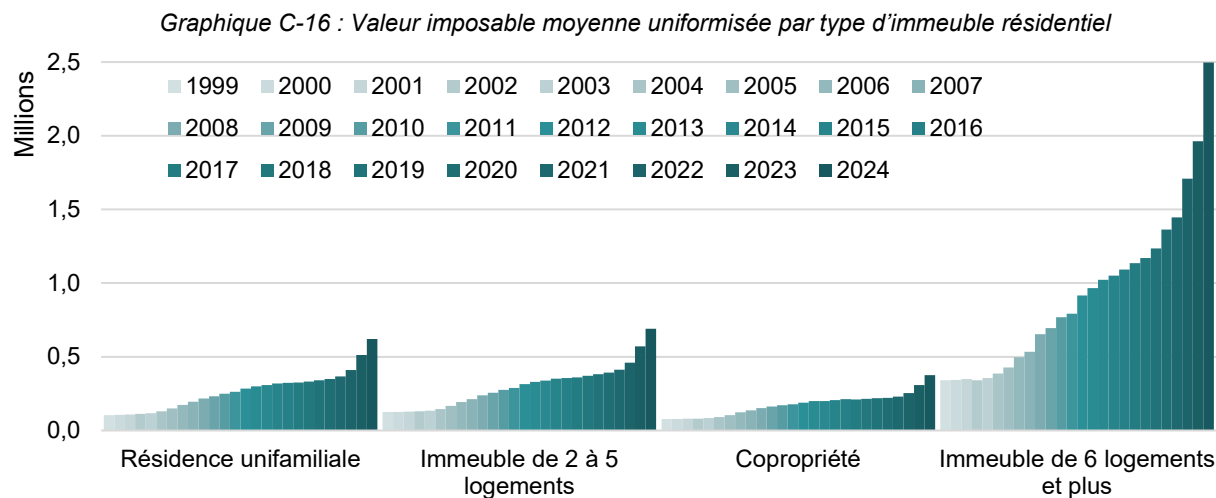
Graphique C-15 : Mises en chantier d'habitations selon le marché visé



Source : SCHL, relevé des mises en chantier d'habitations 1990-2023 (données réelles), marché du neuf, selon le marché visé. Version 2024-05-27. Portion de la MRCVR faisant partie de la RMR de Montréal. Traitement : MRCVR.

### 1.2.7. Valeur foncière

La valeur foncière moyenne des immeubles résidentiels atteint 620 300 \$ pour les résidences unifamiliales, 689 700 \$ pour les immeubles de 2 à 5 logements, 374 500 \$ pour les copropriétés et 2 495 200 \$ pour les immeubles de 6 logements et plus (Graphique C-16). La valeur moyenne des résidences unifamiliales a augmenté de 590 % et celle des immeubles de 6 logements et plus de 733 %.



Source : MAMH, sommaires du rôle d'évaluation foncière des municipalités. Compilation: ISQ. Version 2024-04-19.

Note : Résidence unifamiliale = toute unité d'évaluation constituée par une résidence d'un seul logement, à l'exclusion des copropriétés résidentielles et des maisons mobiles.

### 1.2.8. Frais de logement

En 2021, les frais de logement mensuels médians sont de 1 350 \$ pour les logements occupés par un ménage propriétaire (Tableau C-16). Ils sont plus élevés à Carignan et à Saint-Mathieu-de-Beloeil. Le taux de ménages propriétaires ayant une hypothèque se situe à 70 %.

Pour les locataires, les frais de logement mensuels médians sont de 910 \$ (voir aussi les loyers 2023 selon la SCHL, à la section 1.2.11). Ces frais sont plus élevés à Saint-Mathieu-de-Beloeil, mais cela peut être mis en relation avec la construction récente de logements locatifs et le nombre de locataires qui est faible. Dans les municipalités comptant un nombre élevé de locataires, le loyer médian avoisine 900 \$.

Tableau C-16 : Frais de logement selon le mode d'occupation

Propriétaire		Locataire			
	Ménages avec hypothèque  (% par rapport à tous les ménages propriétaires)	Frais de logement mensuels			
		Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne
		(\$)			
Beloeil	69,0	1 330	1 330	900	1 073
Carignan	72,3	1 560	1 624	1 080	1 080
Chambly	76,2	1 400	1 428	910	940
McMasterville	70,7	1 370	1 267	970	976
Mont-Saint-Hilaire	63,2	1 300	1 436	920	942
Otterburn Park	69,5	1 340	1 338	950	1 008
Saint-Antoine-sur-Richelieu	65,9	1 150	1 204	665	740
Saint-Basile-le-Grand	73,0	1 350	1 370	960	1 052
Saint-Charles-sur-Richelieu	62,8	1 080	1 216	520	580
Saint-Denis-sur-Richelieu	63,1	960	1 070	715	810
Saint-Jean-Baptiste	62,2	860	1 042	720	800
Saint-Marc-sur-Richelieu	64,4	1 270	1 320	820	960
Saint-Mathieu-de-Beloeil	62,8	1 450	1 492	1 740	1 530
MRCVR	70,0	1 350	1 386	910	992

Source : Statistique Canada, recensement 2021.

Note : Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

### 1.2.9. Prix de vente des propriétés

En 2023, près de 1 600 propriétés résidentielles ont été vendues par une courtière ou un courtier immobilier, selon les transactions réalisées par l'entremise du système Centris. Il est à noter que ces statistiques ne reflètent pas nécessairement l'ensemble des propriétés d'un secteur. Le prix médian des maisons unifamiliales par municipalité varie entre 468 000 \$ à McMasterville et 725 000 \$ à Carignan.



Tableau C-17 : Ventes résidentielles et prix médian d'une maison unifamiliale

Municipalité	Total résidentiel, ventes		Unifamiliale, prix médian	
	Cumul 4 derniers trimestres	Variation par rapport à période précédente	Cumul 4 derniers trimestres	Variation par rapport à période précédente
	(n)	(%)	(\$)	(%)
Beloeil	295	18	527 940	-1
Carignan	169	1	725 000	10
Chambly	355	-9	570 000	1
McMasterville	60	3	468 000	-1
Mont-Saint-Hilaire	245	-6	665 000	1
Otterburn Park	109	-7	535 000	6
Saint-Antoine-sur-Richelieu	11		**	**
Saint-Basile-le-Grand	202	0	507 500	-9
Saint-Charles-sur-Richelieu	21		**	**
Saint-Denis-sur-Richelieu	27		**	**
Saint-Jean-Baptiste	29		**	**
Saint-Marc-sur-Richelieu	15		**	**
Saint-Mathieu-de-Beloeil	28		**	**
<b>Total MRCVR</b>	<b>1 566</b>			

Source : Centris. Version 2024-05-30.

Traitement : MRCVR.

Notes : \*\* Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable. Le total résidentiel comprend les catégories unifamiliale, copropriété, plex (2 à 5 logements) et fermette.

Un regroupement par secteur permet de rassembler suffisamment de transactions pour une statistique plus fiable, afin d'analyser la répartition par gamme de prix et par catégorie de propriété (Tableau C-18, Tableau C-19 et Tableau C-20). Le prix médian est stable depuis l'an dernier, mais il a augmenté d'environ 80 % pour les unifamiliales depuis cinq ans, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 16 %. Pour les copropriétés, il a augmenté de 70 % dans le secteur de Beloeil et de 100 % dans celui de Chambly, soit une moyenne annuelle de 14 % et 25 %, respectivement. Le marché est généralement favorable aux vendeurs.

Tableau C-18 : Ventes et prix, maison unifamiliale

	Secteur : Beloeil, McMasterville, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Mathieu-de-Beloeil			Secteur : Chambly, Carignan, Richelieu, Saint-Mathias-sur-Richelieu		
	12 derniers mois		Depuis 5 ans	12 derniers mois		Depuis 5 ans
	(n)	(%)	(%)	(n)	(%)	(%)
Ventes (n)	680	11		430	-11	
Inscriptions en vigueur (n)	183	30		174	35	
Prix médian (\$)	545 000	-1	79	597 000	3	80
Prix moyen (\$)	612 186	2	77	666 227	5	79
Délai de vente moyen (jours)	45	12		57	21	

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Fenêtre sur le marché immobilier, baromètre résidentiel, 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Tableau C-19 : Conditions du marché selon la gamme de prix, maison unifamiliale en 2023-2024

Gammes de prix (en milliers \$)	Secteur : Beloeil, McMasterville, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Saint-Basile-le-Grand, Saint- Mathieu-de-Beloeil				Secteur : Chambly, Carignan, Richelieu, Saint-Mathias-sur- Richelieu			
	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
	(I)	(V)	(I)/(V)		(I)	(V)	(I)/(V)	
< 270	1	1	1,4	Vendeur	2	1	1,7	Vendeur
270 à 410	8	5	1,6	Vendeur	15	5	2,7	Vendeur
410 à 680	73	37	2,0	Vendeur	70	20	3,6	Vendeur
680 à 820	28	7	3,8	Vendeur	30	5	6,3	Vendeur
820 et +	73	8	9,6	Équilibré	57	5	11,5	Acheteur

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Fenêtre sur le marché immobilier, baromètre résidentiel, 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Note : Équilibré = nombre de mois d'inventaire entre 8 et 10. Vendeur = nombre de mois d'inventaire < 8. Acheteur = nombre de mois d'inventaire > 10.

Tableau C-20 : Ventes et prix, copropriété

	Secteur : Beloeil, McMasterville, Mont-Saint- Hilaire, Otterburn Park, Saint- Basile-le-Grand, Saint- Mathieu-de-Beloeil			Secteur : Chambly, Carignan, Richelieu, Saint-Mathias-sur- Richelieu		
	12 derniers mois	Depuis 5 ans		12 derniers mois	Depuis 5 ans	
	(%)	(%)		(%)	(%)	
Ventes (n)	229	-11		163	10	
Inscriptions en vigueur (n)	59	27		45	41	
Prix médian (\$)	357 000	3	70	371 500	-2	100
Prix moyen (\$)	388 167	6	73	390 861	4	100
Délai de vente moyen (jours)	40	7		49	13	

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Fenêtre sur le marché immobilier, baromètre résidentiel, 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Depuis les 12 derniers mois, pour la catégorie de propriété de 2 à 5 logements, les 29 ventes ne permettent pas d'obtenir des statistiques de prix fiables dans le secteur de Beloeil. Quant au secteur de Chambly, selon les 36 ventes (44 % d'augmentation), le prix médian est de 640 000 \$ et le prix moyen dépasse 657 000 \$, soit 13 % d'augmentation. Depuis 5 ans, le prix moyen et médian a augmenté de 68 % dans le secteur de Beloeil et de 73 % dans le secteur de Chambly.

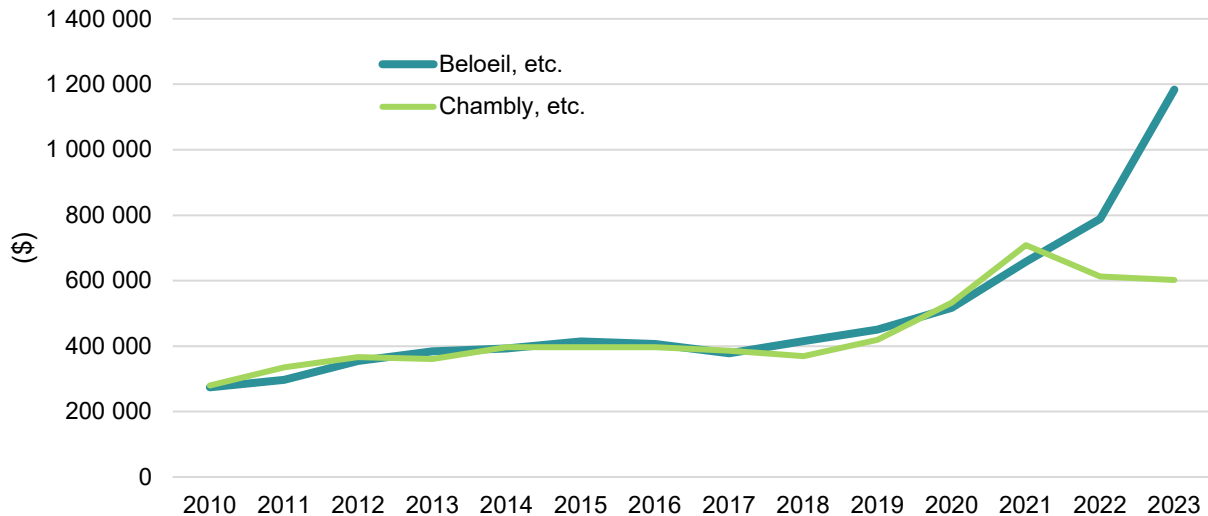
Hors de la région métropolitaine, les données sont agrégées à l'échelle de la Montérégie. Le nombre total de ventes résidentielles est en baisse de 1 %. Par catégorie de propriété, il est stable pour les maisons unifamiliales et le prix médian se situe à 505 000 \$. Il est en baisse de 3 % pour les copropriétés, avec un prix médian de 353 000 \$.

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché du neuf, à l'échelle des zones d'enquête de la SCHL (Encadré C-1), le prix de vente moyen des maisons individuelles et des jumelés a commencé à croître de manière plus marquée à partir de 2018 dans le secteur de Beloeil, tout particulièrement en 2023 (Graphique C-17). Dans le secteur de Chambly, la croissance est surtout visible entre 2019 et 2021.

#### Encadré C-1 : Zones d'enquête de la SCHL

- « Beloeil, etc. » comprend McMasterville, Saint-Basile-le-Grand, et Saint-Mathieu-de-Beloeil, mais aussi Saint-Bruno-de-Montarville, Varennes, Saint-Amable, Sainte-Julie et Verchères, hors de la MRCVR.
- « Chambly, etc. » comprend Carignan, Otterburn Park et Mont-Saint-Hilaire, mais aussi Saint-Mathias-sur-Richelieu et Richelieu, hors de la MRCVR.

Graphique C-17 : Prix de vente moyen, maisons individuelles et des jumelés, marché du neuf



Source : SCHL, Relevé des logements écoulés sur le marché. Version 2024-06-04.

#### 1.2.10. Logements locatifs : nombre d'unités et taux d'inoccupation

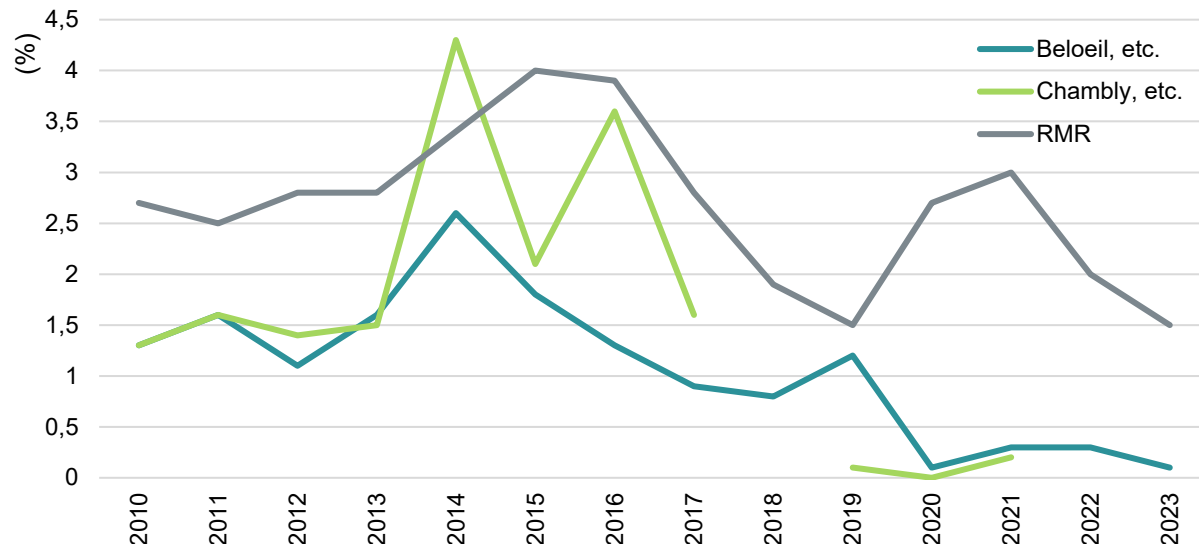
Le nombre d'unités comprises dans l'Enquête sur les logements locatifs<sup>6</sup>, qui comprend les logements en rangée et les immeubles d'appartements de trois logements ou plus, atteint 5 200 logements dans la portion de la MRCVR faisant partie de la RMR de Montréal, dont 32 % à Chambly, 26 % à Beloeil et 14 % à Mont-Saint-Hilaire. Depuis 2010, 2 000 logements locatifs se sont ajoutés.

Près des deux tiers des logements comptent deux chambres, 20 % en comptent trois ou plus et 14 % comptent une chambre, le reste étant des studios. À Otterburn Park, près de la moitié des logements ont trois chambres ou plus, tandis que Mont-Saint-Hilaire, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Beloeil ont une part plus importante de logements d'une chambre.

En 2023, à l'échelle de la Rive-Sud, selon les découpages de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs se situe à 1,2 %. Ce taux n'est pas disponible de manière fiable dans toutes les municipalités de la MRCVR. Le taux d'inoccupation est généralement disponible à l'échelle des zones (voir Encadré C-1). Depuis 2017 dans la zone Beloeil et 2019 dans la zone Chambly, il se situe sous 1 %, mais quelques années sont manquantes dans la zone Chambly (Graphique C-18). Le taux d'inoccupation est inférieur à celui de la RMR, de la Rive-Sud (1,2 % en 2022 et 2023) et au seuil d'équilibre du marché (3 %).

<sup>6</sup> Seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus dans cette enquête.

Graphique C-18 : Taux d'inoccupation des logements locatifs



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, statistiques sommaires. Version 2024-05-28.

Note : Le degré de fiabilité des données estimatives est excellent, très bon ou bon, sauf pour Chambly en 2014 et 2016, où il est passable (utiliser avec prudence).

Traitement : MRCVR.

Le taux d'inoccupation en fonction de la taille des logements n'est pas disponible de manière fiable à l'échelle des zones, ni même à l'échelle de la Rive-Sud. À titre indicatif, sur la Rive-Sud, il se situait à 0,9 % pour les studios en 2022, à 1,7 % et 1,5 % pour les appartements d'une chambre en 2022 et 2023, à 0,9 % et 1,5 % pour les appartements de deux chambres en 2022 et 2023 et à 0,3 % pour les appartements de trois chambres en 2023.

Encadré C-2 : Secteurs d'enquête de la SCHL

« Rive-Sud » comprend les zones :

- « Beloeil, etc. » et « Chambly, etc. » (voir Encadré C-1)
- « Longueuil »
- « Boucherville, etc. » : Boucherville, Brossard, Greenfield Park, LeMoyne, Saint-Hubert et Saint-Lambert
- « Beauharnois, etc. » : Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe
- « Saint-Jean-sur-Richelieu »
- « Iberville »
- « Saint-Luc »

### 1.2.11. Loyer des logements locatifs

En 2023, le loyer moyen se situe à un peu moins de 1 100 \$ et le loyer médian entre 950 \$ et 1000 \$. Il est légèrement supérieur dans la zone Beloeil, par rapport à celle de Chambly. Il varie en fonction du nombre de chambres (Tableau C-21).

Tableau C-21 : Loyer moyen et médian en 2023

	Loyer moyen			Loyer médian		
	Beloeil, etc.	Chambly, etc.	RMR	Beloeil, etc.	Chambly, etc.	RMR
	(\$)					
Studio	726	**	810	**	**	760
1 chambre	936	846	960	870	**	877
2 chambres	1 062	1 030	1 096	962	932	980
3 chambres et +	1 427	1 347	1 324	1 500	**	1 273
<b>Tous les appartements</b>	<b>1 092</b>	<b>1 075</b>	<b>1 074</b>	<b>1 000</b>	<b>950</b>	<b>975</b>

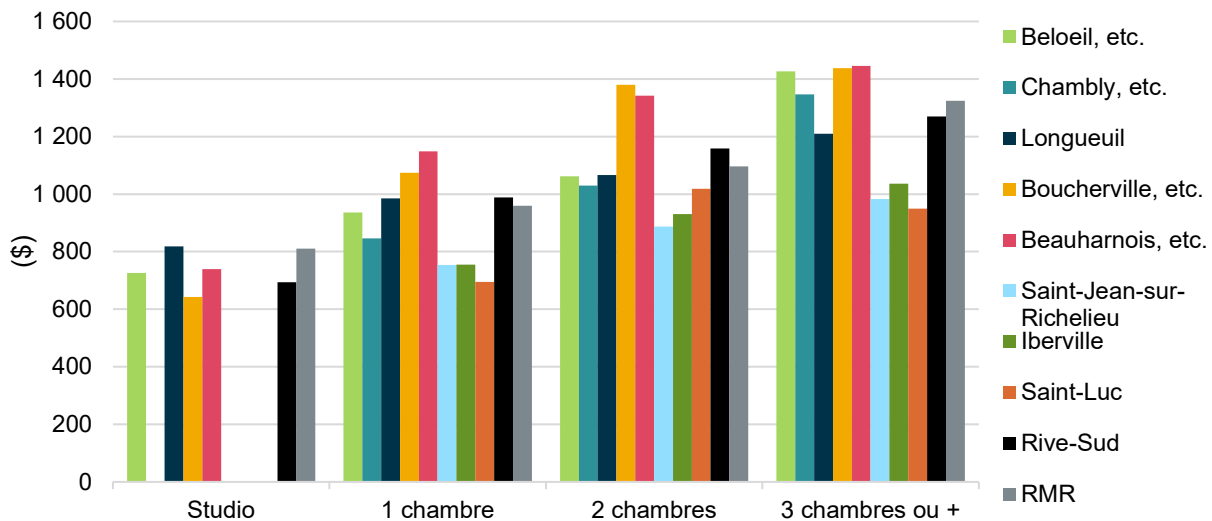
Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Version 2024-05-28.

Traitement : MRCVR.

Note : \*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

En 2023, le loyer dans les zones de la MRCVR est inférieur à celui des zones de Boucherville et de Beauharnois pour les appartements d'une ou de deux chambres, mais similaire pour ceux de trois chambres ou plus (Graphique C-19).

Graphique C-19 : Loyer moyen dans les environs en 2023



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Version 2024-05-28.

Traitement : MRCVR.

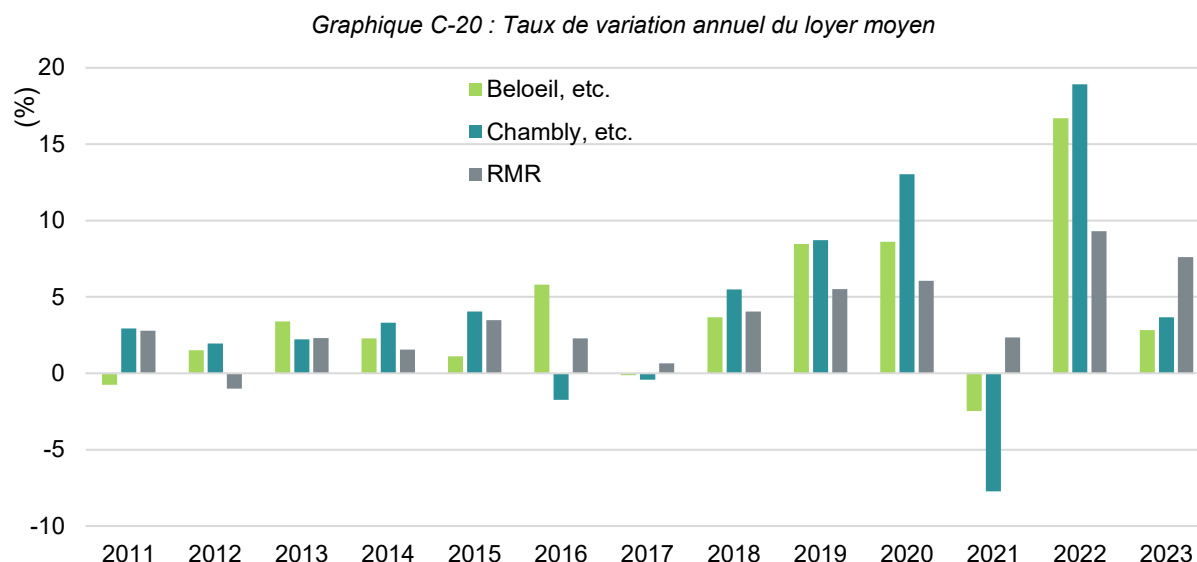
Note : Pour les studios, certaines données ne sont pas non fournies pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

En 2023, les loyers moyens des logements inoccupés sont statistiquement plus élevés que ceux des logements occupés dans la RMR, d'environ 230 \$, mais les données ne sont pas disponibles à une échelle plus fine.

En 2023, dans la zone Beloeil, les loyers moyens varient selon l'année de construction, passant de 929 \$ pour les bâtiments construits depuis 1960 à 1 092 \$ pour ceux construits depuis 2000. Dans la zone Chambly, ils passent de 810 \$ à 1 075 \$.

Le montant du loyer a tendance à augmenter plus la taille de l'immeuble (nombre d'unités) augmente, sauf pour la classe de 6 à 19 unités où il est légèrement inférieur.

Depuis 2011, le taux de croissance annuel du loyer moyen de ces deux zones est d'environ 4 %. En 2021 et en 2023, ce taux était inférieur à celui observé dans la RMR, mais il était largement supérieur en 2022 (Graphique C-20).



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Loyer moyen dans les immeubles neufs et existants. Il s'agit d'une moyenne pondérée des loyers de tous les logements, qu'ils soient vacants ou occupés. Version 2024-05-28.  
 Traitement : MRCVR.

## 1.2.12. Indicateurs du logement

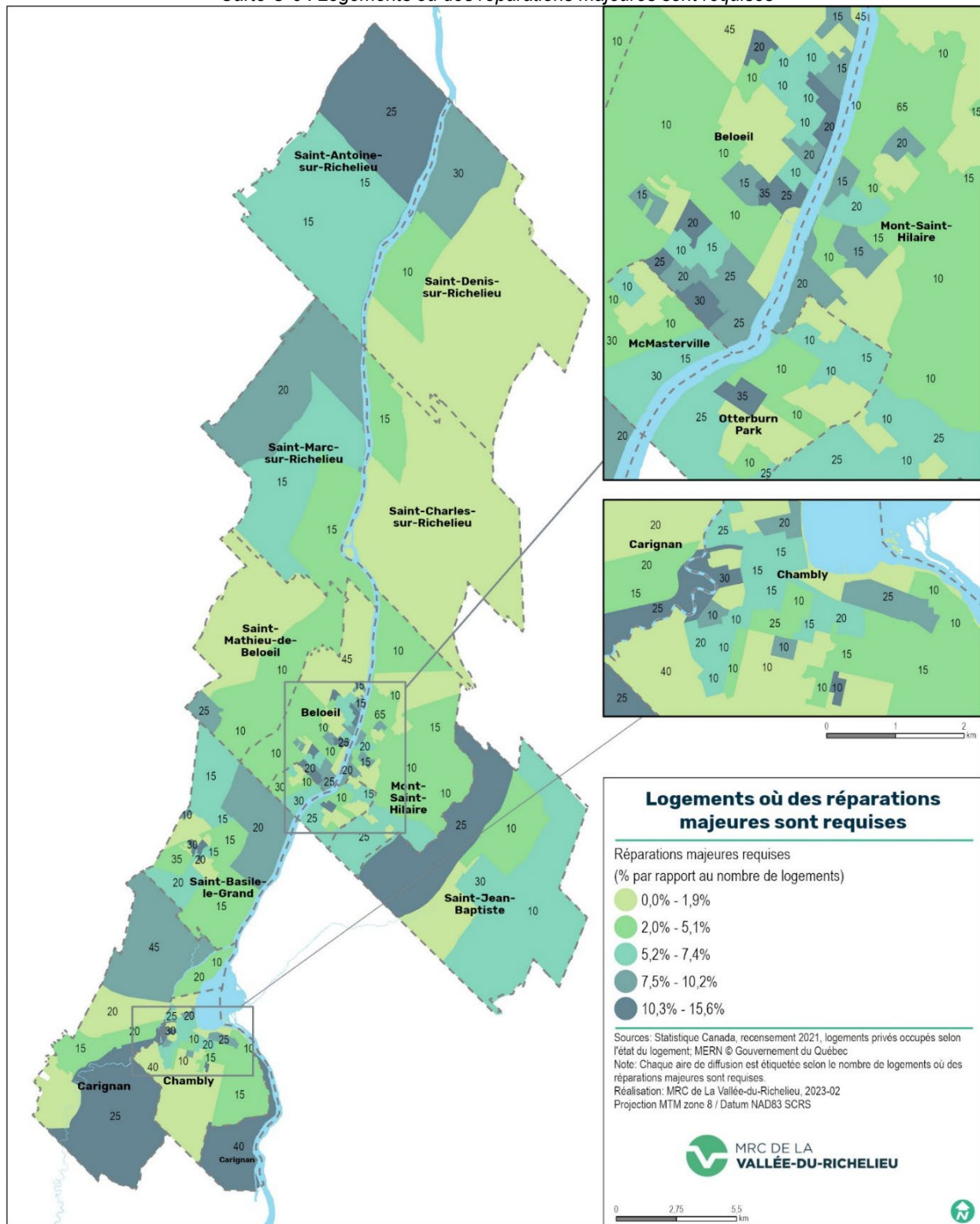
Statistique Canada diffuse trois indicateurs pour analyser le logement : réparations majeures, abordabilité et taille du logement. Au total, 9 000 ménages déclarent que l'un ou plusieurs de ces trois indicateurs s'appliquent à leur situation. Un 4<sup>e</sup> indicateur combine ceux-ci, soit les besoins impérieux.

### 1.2.12.1. État du logement : réparations majeures requises

Il est estimé que des réparations majeures sont requises dans 4 % des logements de la MRCVR, soit 2 300 ménages (Carte C-6). Le taux de locataires estimant que des réparations majeures sont requises est légèrement plus élevé (5 %) que les propriétaires (4 %). Beloeil compte le plus de ces logements, soit 510 ou 5 %. Malgré un nombre peu élevé, la proportion de logements où des réparations majeures pourraient être requises dépasse 5 % à Saint-Antoine-sur-Richelieu, à Saint-Jean-Baptiste, à Saint-Marc-sur-Richelieu et à Saint-Denis-sur-Richelieu.



Carte C-6 : Logements où des réparations majeures sont requises



### 1.2.12.2. Logement de taille non convenable

Moins de 2 % des logements de la MRCVR, soit 840 logements, dont 57 % de ménages propriétaires, ont une taille non convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Ils sont situés à Chambly, à Beloeil et à Saint-Basile-le-Grand, avec respectivement 230, 150 et 125 logements.

### 1.2.12.3. Taux d'effort et logement abordable en fonction du revenu

Le logement est un élément essentiel d'une bonne qualité de vie. Les besoins en matière de logement abordable sont grandissants et son accessibilité représente une problématique. Divers facteurs sont imputables, dont l'augmentation de la population, la rareté des terrains, les taux hypothécaires historiquement bas, la hausse des matériaux de construction, l'augmentation des loyers et le rachat de logements locatifs par des fonds d'investissement.

Des catégories de population sont plus vulnérables que d'autres, tels les ménages à revenus modestes, les personnes avec des besoins particuliers, âgées, seules, retraitées et les jeunes familles.

Dans la MRCVR, 6 280 ménages, soit 9 % des ménages propriétaires et 25 % des locataires, consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement (Tableau C-22 et Carte C-7). Ce taux se situe sous la moyenne provinciale. Un taux élevé de propriétaires dans cette situation est observé à Saint-Denis-sur-Richelieu, à Saint-Mathieu-de-Beloeil, à Saint-Jean-Baptiste, à Carignan et à Saint-Marc-sur-Richelieu. Le nombre est plus élevé à Chambly. Du côté des locataires, c'est à Saint-Mathieu-de-Beloeil, et dans une moindre mesure à Beloeil et à Saint-Basile-le-Grand, où les taux sont élevés. Le nombre est élevé à Beloeil et à Chambly.

Depuis 2016, ces taux ont légèrement baissé : il s'agissait de 11 % des ménages propriétaires et de 29 % des ménages locataires.

Tableau C-22 : Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement

Municipalité	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire	Total
	(n)			(%)		
Belœil	560	910	1 470	7,7	32,0	14,5
Carignan	400	90	490	10,4	22,8	11,5
Chambly	750	680	1 430	8,2	21,3	11,5
McMasterville	155	155	310	9,8	18,9	12,9
Mont-Saint-Hilaire	580	275	855	9,3	18,7	11,0
Otterburn Park	235	105	340	8,2	21,9	10,2
Saint-Antoine-sur-Richelieu	55	0	55	8,9	0,0	8,0
Saint-Basile-le-Grand	430	250	680	7,6	29,1	10,4
Saint-Charles-sur-Richelieu	35	0	35	5,5	0,0	4,7
Saint-Denis-sur-Richelieu	95	40	135	12,2	21,1	13,9
Saint-Jean-Baptiste	105	65	170	10,7	20,3	13,1
Saint-Marc-sur-Richelieu	75	25	100	10,3	20,8	11,8
Saint-Mathieu-de-Belœil	110	85	195	11,2	48,6	16,9
<b>Total MRCVR</b>	<b>3 575</b>	<b>2 705</b>	<b>6 280</b>	<b>8,6</b>	<b>24,5</b>	<b>12,0</b>

Source : Statistique Canada, recensement 2021, ménages dans les logements privés non agricoles

Traitement : MRCVR

Le taux d'effort, soit la proportion du revenu total moyen du ménage qui est dépensée pour couvrir les frais de logement, est généralement inférieur à 30 %, mais plus de 1 000 ménages consacrent plus de 60 % de leur revenu au logement, surtout à Beloeil et à Chambly (Tableau C-23 et Graphique C-21). Cette proportion est élevée à Saint-Mathieu-de-Beloeil chez les propriétaires et à Saint-Denis-sur-Richelieu chez les locataires, mais la fiabilité est faible en raison du petit nombre.

Tableau C-23 : Taux d'effort

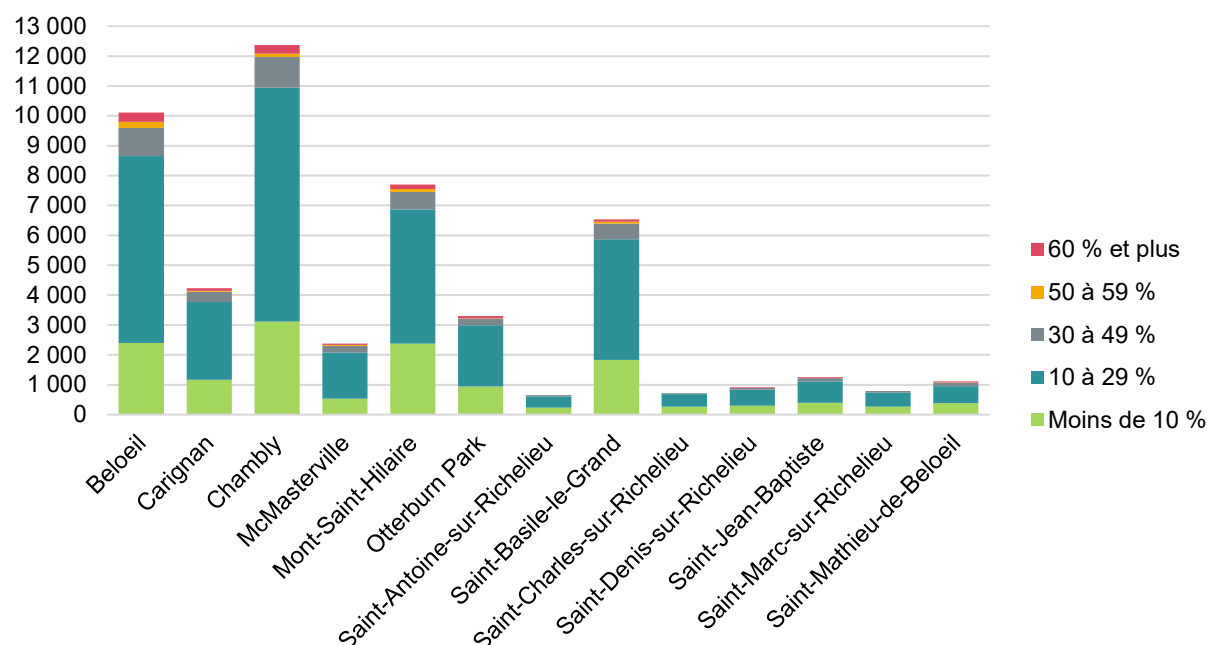
	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire	Total
	(n)			(%)		
<b>Moins de 10 %</b>	12 835	1 465	14 310	31,0	13,2	27,2
<b>10 à 29 %</b>	25 060	6 885	31 940	60,4	62,3	60,8
<b>30 à 49 %</b>	2 505	1 870	4 370	6,0	16,9	8,3
<b>50 à 59 %</b>	350	320	675	0,8	2,9	1,3
<b>60 % et plus</b>	725	515	1 240	1,7	4,7	2,4
<b>Total</b>	<b>41 470</b>	<b>11 060</b>	<b>52 535</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source : Statistique Canada, recensement 2021, commande spéciale SHQ, CO-2393, tableau 5

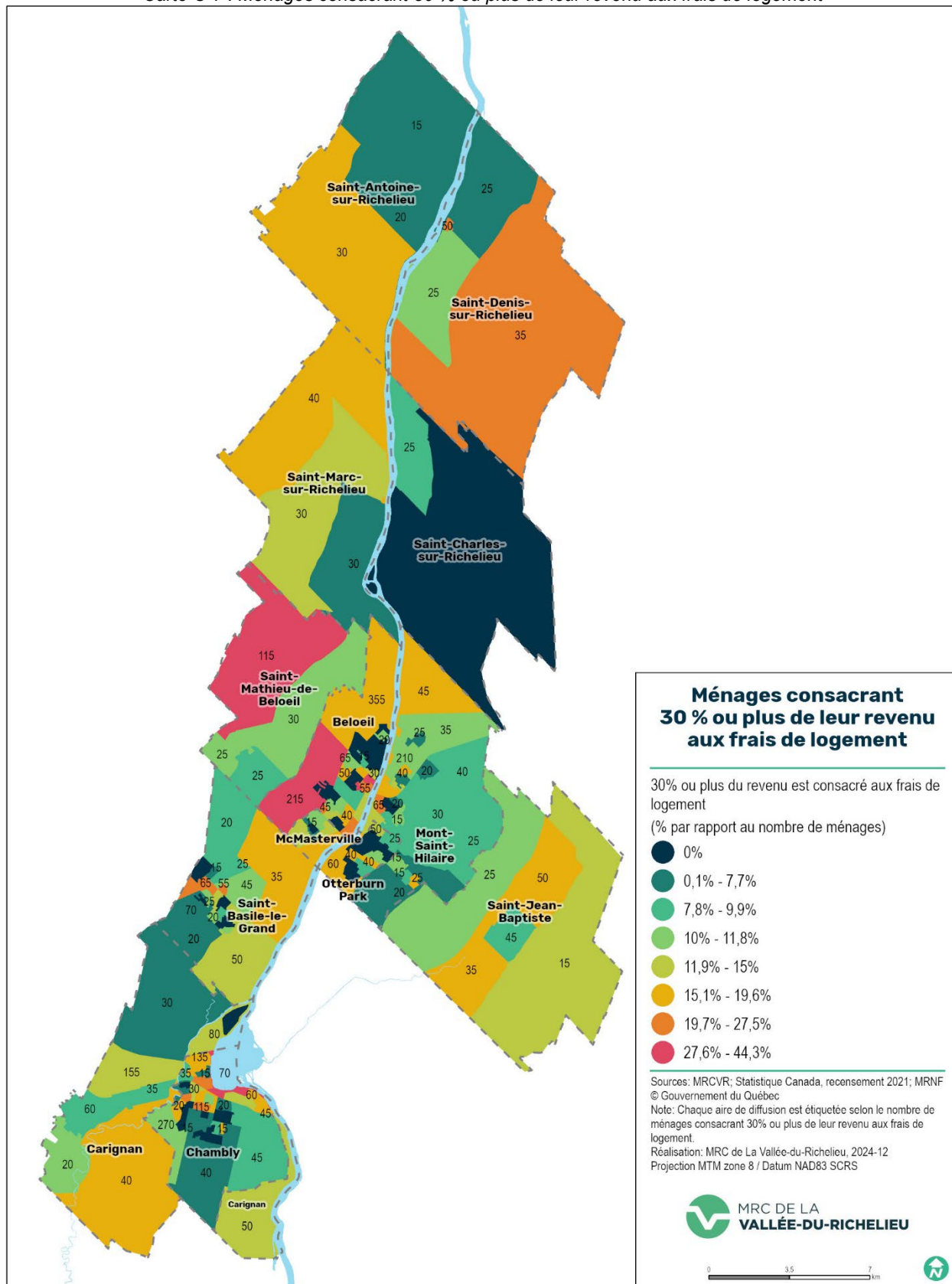
Traitement : MRCVR

Note au sujet des commandes spéciales de données de la SHQ : Tous les chiffres présentés font l'objet d'arrondissements aléatoires qui peuvent biaiser les résultats pour des municipalités moins peuplées. Les univers des ménages sont souvent différents de celui des données ouvertes du recensement de la population, ce qui explique les écarts.

Graphique C-21 : Taux d'effort



Carte C-7 : Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement



#### 1.2.12.4. Besoins impérieux

Plus de 1 800 ménages ont des besoins impérieux en matière de logement, ou 3 % des ménages (Tableau C-24). Il s'agit de ménages vivant dans un logement qui ne rencontre pas le seuil d'au moins l'un des trois indicateurs (soit réparations majeures, abordabilité ou taille du logement), et qui devraient consacrer 30 % ou plus de leur revenu total avant impôts pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans leur collectivité (soit un logement qui atteint ces trois indicateurs). Parmi ces ménages, 1 200 sont locataires, ce qui représente près de 11 % de tous les ménages locataires.

Tableau C-24 : Besoins impérieux

Municipalité	Propriétaire	Locataire	Total	Propriétaire	Locataire	Total
	(n)			(%)		
Beloeil	130	415	540	1,8	14,6	5,3
Carignan	50	45	95	1,3	11,4	2,2
Chambly	120	315	435	1,3	9,9	3,5
McMasterville	30	70	100	1,9	8,5	4,1
Mont-Saint-Hilaire	135	145	280	2,2	9,9	3,6
Otterburn Park	45	55	95	1,6	11,5	2,9
Saint-Antoine-sur-Richelieu	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Saint-Basile-le-Grand	95	85	180	1,7	9,9	2,7
Saint-Charles-sur-Richelieu	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Saint-Denis-sur-Richelieu	0	0	15	0,0	0,0	1,5
Saint-Jean-Baptiste	10	25	35	1,0	7,8	2,7
Saint-Marc-sur-Richelieu	0	15	20	0,0	12,5	2,4
Saint-Mathieu-de-Beloeil	0	0	0	0,0	0,0	0,0
<b>Total MRCVR</b>	<b>635</b>	<b>1 175</b>	<b>1 810</b>	<b>1,5</b>	<b>10,6</b>	<b>3,4</b>

Source : Statistique Canada, recensement 2021, ménages dans les logements privés non agricoles

Traitement : MRCVR

#### 1.2.13. Logement social

Plus de 830 logements sont subventionnés, soit moins de 2 % de tous les ménages, ou environ 8 % des ménages locataires, ce qui est similaire au taux provincial (Tableau C-25). Mont-Saint-Hilaire et Beloeil en comptent le plus, suivies de près par Chambly. D'ailleurs, un projet de 15 logements est en chantier à Chambly dans le cadre d'AccèsLogis Québec. Deux municipalités ne comptent aucun logement subventionné. En 2006, il s'agissait d'environ 750 logements.

*Tableau C-25 : Logement subventionné*

Municipalité	AccèsLogis Québec	Logement Abordable Québec	Habitation à loyer modique	Programme Supplément au loyer	Total
Beloeil	61		75	57	<b>193</b>
Carignan					<b>0</b>
Chambly			131	40	<b>171</b>
McMasterville			15		<b>15</b>
Mont-Saint-Hilaire			301		<b>301</b>
Otterburn Park			20	1	<b>21</b>
Saint-Antoine-sur-Richelieu			15		<b>15</b>
Saint-Basile-le-Grand	21	26	20	13	<b>80</b>
Saint-Charles-sur-Richelieu				2	<b>2</b>
Saint-Denis-sur-Richelieu			15		<b>15</b>
Saint-Jean-Baptiste			20		<b>20</b>
Saint-Mathieu-de-Beloeil					<b>0</b>
<b>Total MRCVR</b>	<b>82</b>	<b>26</b>	<b>612</b>	<b>113</b>	<b>833</b>

Source : Société d'habitation du Québec. Demande d'information. Version 2024-03-31.

#### 1.2.14. Résidences pour personnes âgées

Près de 3 100 personnes peuvent être accueillies dans les résidences privées pour personnes âgées de la MRCVR (Tableau C-26). Depuis les dernières années, la résidence Sélection Beloeil a ouvert ses portes, mais d'autres ont fermé : le Manoir Bel Accueil à Beloeil, la Résidence Belle-Rive du Richelieu à McMasterville, la Demeure Saint-Hilaire à Mont-Saint-Hilaire et la Résidence Entre Deux Monts à Saint-Jean-Baptiste, représentant une centaine d'unités au total.



*Tableau C-26 : Résidences privées pour personnes âgées*

Municipalité	Résidence	Unités locatives dans la résidence privée pour aînés (RPA)	Unités associées RPA	Unités locatives selon entente contractuelle de ressources intermédiaires	Personnes pouvant être accueillies dans la RPA
		(n)			
Beloeil	Manoir Frère André	13	0		13
	Résidence Ensoleillée de Beloeil	59	49		73
	Ressource intermédiaire des Patriotes	0	0	40	0
	Sélection Beloeil	258	258		469
Chambly	Résidence des Bâtisseurs Chambly	293	0		501
	Résidence La Seigneurie de Chambly s.e.n.c.	197	0		394
McMasterville	Résidences Richeloises (Les Jardins S.E.C.)	332	332		619
Mont-Saint- Hilaire	Le Quartier Mont-Saint- Hilaire	232	232		318
	Les Résidences Soleil - Manoir Mont St-Hilaire	307	0		472
Saint-Basile-le- Grand	La Maison Dauphinelle	47	47	74	47
	Villas d'Aujourd'hui	119	0		160
Saint-Denis-sur- Richelieu	Villa St-François	9	9		9
<b>Total MRCVR</b>		<b>1866</b>	<b>927</b>		<b>3075</b>

Source: MSSS, Registre des résidences privées pour aînés, consulté 2024-05-02

Au rôle d'évaluation, près de 100 logements de plus, répartis dans quatre unités d'évaluation, sont répertoriés, sans toutefois apparaître au registre du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS).

Du côté public, la maison des aînés de Beloeil compte 96 places et celle en construction à Carignan comptera 72 places pour personnes âgées et 24 places pour adultes ayant des besoins spécifiques.

### 1.2.15. Hébergement touristique

La MRCVR compte près de 500 unités d'hébergement touristique, dont la moitié se trouvent dans des établissements hôteliers, avec un centre de vacances qui offre la majorité des unités restantes (Tableau C-28). Ces unités sont réparties dans 62 établissements, incluant de nombreux établissements de résidence principale (Tableau C-27).

Tableau C-27 : Établissements d'hébergement touristique en fonction du type d'établissement

	Centre de vacances	Établissement de résidence principale	Établissement hôtelier	Gîte	Résidence de tourisme	Total
Municipalité	Établissements (n)					
Beloil		5	1	1	3	10
Carignan		4				4
Chambly		9			1	10
McMasterville		1			1	2
Mont-Saint-Hilaire		9	2		3	14
Otterburn Park	1	3	1			5
Saint-Basile-le-Grand		1	2		3	6
Saint-Charles-sur-Richelieu			1		1	2
Saint-Denis-sur-Richelieu				1		1
Saint-Jean-Baptiste				1		1
Saint-Marc-sur-Richelieu			2	1	2	5
Saint-Mathieu-de-Beloil		1	1			2
<b>Total MRCVR</b>	<b>1</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>62</b>

Source: Corporation de l'industrie touristique du Québec, version 2024-05-08

Tableau C-28 : Unités d'hébergement touristique en fonction du type d'établissement

	Centre de vacances	Établissement de résidence principale	Établissement hôtelier	Gîte	Résidence de tourisme	Total
Municipalité	Unités (n)					
Beloil		5	54	4	3	66
Carignan		4				4
Chambly		9			4	13
McMasterville		1			1	2
Mont-Saint-Hilaire		9	63		4	76
Otterburn Park	178	3	1			182
Saint-Basile-le-Grand		1	39		3	43
Saint-Charles-sur-Richelieu			4		2	6
Saint-Denis-sur-Richelieu				3		3
Saint-Jean-Baptiste				3		3
Saint-Marc-sur-Richelieu			68	5	2	75
Saint-Mathieu-de-Beloil		1	21			22
<b>Total MRCVR</b>	<b>178</b>	<b>33</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>495</b>

Source: Corporation de l'industrie touristique du Québec, version 2024-05-08

### 1.2.16. Autres logements collectifs

D'autres logements collectifs sont situés dans la MRCVR, selon la définition de Statistique Canada. En plus des résidences pour personnes âgées et de l'hébergement touristique (hôtels, motels, etc.) décrits ci-dessus, une maison de chambres compte 21 logements au rôle d'évaluation. Il y a aussi deux maisons de chambres pour personnes ayant une déficience intellectuelle. Le MSSS répertorie six centres d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), incluant la maison des aînés de Beloil (voir section 1.2.14), un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse (CPEJ), trois centres de réadaptation en déficience intellectuelle et en troubles envahissants du développement (CRDITED) et deux centres de réadaptation pour jeunes en difficulté d'adaptation (CRJDA).

Aucun des logements collectifs suivants n'est présent : base militaire, campement de travailleurs(-euses), établissement correctionnel, résidence de personnes étudiantes et hôpital.

Le logement pour les travailleuses et travailleurs agricoles n'est pas documenté.

### **1.3. Besoins des ménages et enjeux particuliers**

Le portrait de l'habitation, réalisé par 2LH pour le compte de la MRCVR, ainsi que les présentations et entretiens de la communauté de pratique « Bâtir ensemble », regroupant des personnes élues, du personnel municipal et des personnes-ressources en développement communautaire, ont permis de bonifier la présente section.

En 2021, la MRCVR a créé un office régional d'habitation (ORH) en fusionnant six offices municipaux de l'habitation (OMH). L'Office régional d'habitation de La Vallée-du-Richelieu (ORHVR) a compétence sur les territoires de Beloeil, Carignan, McMasterville, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Charles-sur-Richelieu, Saint-Jean-Baptiste, Saint-Marc-sur-Richelieu et Saint-Mathieu-de-Beloeil. Les prochaines grandes étapes sont l'élaboration d'une politique et d'un plan d'action pour répondre aux besoins en logements sociaux et en logements abordables dans un but d'équité et de solidarité.

#### **1.3.1. Constats généraux**

Bien que les projections démographiques élaborées par l'ISQ constituent une référence essentielle pour analyser l'évolution de la population et que l'évaluation des besoins actuels repose sur la situation des ménages existants, plusieurs facteurs imprévus sont susceptibles d'influencer les résultats de ces analyses. Il est donc crucial de prendre en considération certains éléments qui peuvent altérer les prévisions démographiques, dont le contexte politique (conflits, immigration, facteurs institutionnels, encadrement réglementaire, etc.), le contexte économique (financement, rentabilité, marché de l'habitation et de la construction, prix des matériaux, emploi, etc.), la disponibilité d'espace et l'attractivité des territoires.

#### **1.3.2. Constats au sujet de la population vieillissante**

La MRCVR compte près de 3 500 ménages propriétaires dont la personne-référence est âgée de 75 ans ou plus (voir les sections 1.1.5 et 1.2.6.1), dont 2 800 en maison individuelle (Tableau C-29). Il s'agit de 8 % des maisons individuelles. Ces ménages sont susceptibles de quitter progressivement le marché de la propriété. Assurer d'avoir une offre de logements permettant aux personnes âgées de rester dans leur communauté, lorsqu'elles sont prêtes à quitter leur maison, constitue un enjeu. Les résidences bigénérationnelles peuvent permettre de reporter cet événement. La transformation du parc de logements est un autre effet à surveiller, soit la démolition et la reconstruction selon la même typologie ou selon une densification douce (remplacement d'un bâtiment unifamilial par un jumelé), à la suite de la vente du bâtiment.

Tableau C-29 : Type de construction résidentielle selon l'âge du principal soutien du ménage et le mode d'occupation

Âge du principal soutien du ménage	Mode d'occupation	Maison individuelle non attenant	Appartement ou plain-pied dans un duplex	Appartement dans un immeuble de - de 5 étages	Autre maison individuelle attenant	Maison en rangée	Maison jumelée	Logement mobile	Total
15 à 24 ans	Proprio	70	0	80	0	0	0	0	160
	Loc.	50	65	300	0	10	10	0	435
25 à 34 ans	Proprio	3 335	110	640	10	140	290	35	4 555
	Loc.	285	160	1 205	15	35	40	0	1 750
35 à 44 ans	Proprio	7 320	100	675	45	285	685	60	9 185
	Loc.	305	175	1 230	10	60	65	0	1 850
45 à 54 ans	Proprio	7 050	115	730	35	215	605	70	8 820
	Loc.	395	120	1 100	25	35	70	0	1 745
55 à 64 ans	Proprio	7 170	170	970	25	180	390	130	9 045
	Loc.	270	165	1 335	0	15	50	0	1 840
65 à 74 ans	Proprio	4 950	100	895	30	135	265	70	6 445
	Loc.	185	165	1 315	15	15	40	0	1 740
75 à 84 ans	Proprio	2 370	15	360	0	25	125	30	2 930
	Loc.	165	100	1 090	0	20	15	0	1 390
85 ans et plus	Proprio	440	15	55	0	10	15	10	545
	Loc.	10	15	315	0	0	10	0	345
<b>Total</b>	Proprio	<b>32 710</b>	<b>625</b>	<b>4 400</b>	<b>155</b>	<b>995</b>	<b>2 390</b>	<b>410</b>	<b>41 690</b>
	Loc.	<b>1 670</b>	<b>960</b>	<b>7 890</b>	<b>70</b>	<b>195</b>	<b>295</b>	<b>0</b>	<b>11 090</b>

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021, âge du principal soutien du ménage selon le mode d'occupation  
 Traitement : MRCVR

Notes : Voir la note de bas de page 4.

Les ménages en RPA sont exclus de ces données.

Au cours des prochaines années, il y aura une augmentation du nombre de personnes habitant dans un logement collectif, qui pourrait plus que doubler entre 2021 et 2071, surtout d'ici 2051 et particulièrement chez les personnes âgées de 75 ans et plus, la Montérégie ayant la plus forte croissance du Québec en nombres absolus, ce qui alimenterait « une large part de la croissance projetée des besoins totaux en logement »<sup>7</sup>.

Parmi les nombreuses sphères à considérer pour permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible au sein de leur communauté (aménagement adapté des milieux de vie, transport et mobilité, sécurité, vieillissement actif, espaces publics de qualité, accès aux commerces et services, etc.), les éléments spécifiques au logement incluent l'identification de zones stratégiques favorables aux projets visant les personnes âgées et la diversification des types et de la taille des logements offerts<sup>8</sup>.

### 1.3.3. Constats au sujet de la typologie

En général, les maisons isolées sont occupées par des ménages de plus d'une personne : 15 % des ménages occupant une maison isolée sont composés d'une seule personne et, d'un autre point de vue, 37 % des ménages d'une personne occupent une maison isolée. Toutefois, dans la

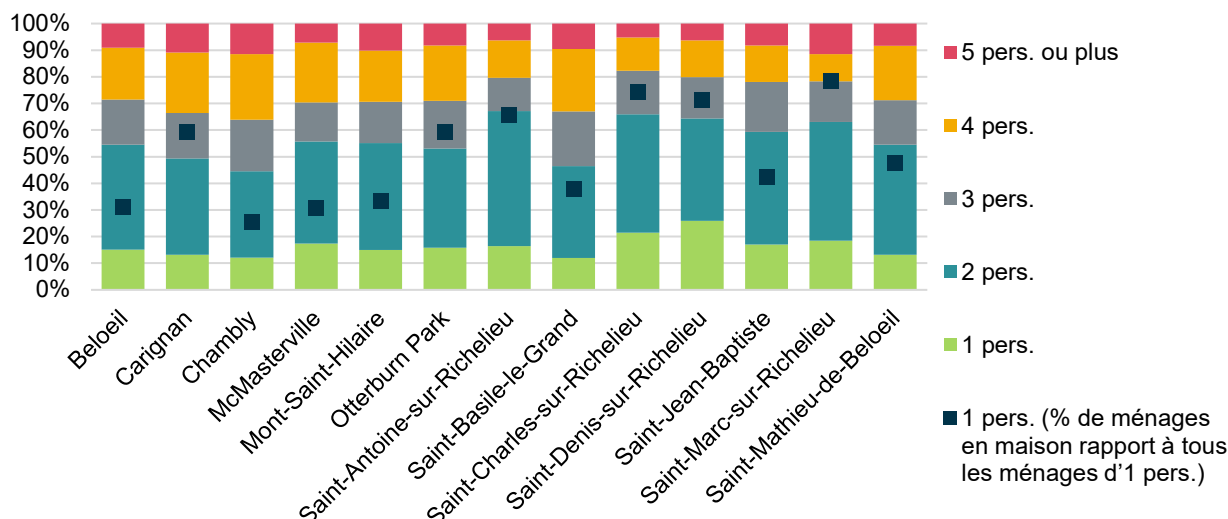
<sup>7</sup> ISQ, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071, 2024.

<https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/perspectives-demographiques-quebec-et-regions-2021-2071-edition-2024.pdf>

<sup>8</sup> Vivre en ville, 2019. *Des milieux de vie pour toute la vie : outils pour guider les municipalités dans l'aménagement d'environnements bâtis favorables à un vieillissement actif.* [https://vivreenville.org/media/915526/venv\\_milieuxdevie\\_br.pdf](https://vivreenville.org/media/915526/venv_milieuxdevie_br.pdf)

Vallée-Nord, à Carignan et à Otterburn Park, plus de 60 % des ménages composés d'une personne seule occupent une maison isolée (Graphique C-22). Une attention particulière pourrait être portée afin d'assurer une diversité de typologie résidentielle adaptée à ces personnes seules.

Graphique C-22 : Taille du ménage selon le type de construction résidentielle « maison individuelle non attenante »



Source: Statistique Canada, Recensement de la population de 2021, taille du ménage selon le type de construction résidentielle

Avec l'augmentation du télétravail et du travail hybride, la demande pour une plus grande surface habitable afin d'aménager un espace de bureau à domicile a augmenté<sup>9</sup>. Le télétravail rend aussi possible un éloignement entre la résidence et le lieu de travail habituel<sup>10</sup>. La première tendance peut influencer la demande de logements plus grands, tandis que la seconde a un effet sur le transport et la mobilité.

### 1.3.4. Constats au sujet des indicateurs de logement

Pour 6 800 personnes qui sont en situation de faible revenu, selon la définition de Statistique Canada, 830 logements locatifs sociaux, communautaires ou à loyer abordable sont disponibles sur le territoire (voir les sections 1.1.2.1 et 1.2.13). Ce déficit crée une pression supplémentaire sur les ménages les plus défavorisés.

Dans la MRCVR, il n'y a pas de ressources en hébergement pour les personnes en situation d'itinérance et les organismes travaillent en collaboration avec les autres organismes des environs. Le faible taux d'inoccupation complique la recherche de logements d'urgence.

### 1.3.5. Constats au sujet du mode de propriété et de l'abordabilité

Comme le révèlent les mises en chantier (voir la section 1.2.6.2), les appartements ont augmenté, grâce à la construction de logements locatifs, au détriment de ceux en copropriété : « Cette tendance cadre avec les changements démographiques et la diminution de l'abordabilité des propriétés résidentielles (...) [et] devrait se poursuivre (...). En raison de la hausse des taux

<sup>9</sup> SCHL, Perspectives du marché de l'habitation, printemps 2022.

[https://eppd1strscr01.blob.core.windows.net/cmhcprcdcontainer/sf/project/archive/housing\\_markets/perspectives\\_du\\_marche\\_de\\_l\\_habitation\\_canada/housing-market-outlook-spring-2022-fr.pdf](https://eppd1strscr01.blob.core.windows.net/cmhcprcdcontainer/sf/project/archive/housing_markets/perspectives_du_marche_de_l_habitation_canada/housing-market-outlook-spring-2022-fr.pdf)

<sup>10</sup> Statistique Canada, Enquête sur la population active, juin 2024.  
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/240705/dq240705a-fra.htm>

d'intérêt, les ventes de copropriétés neuves ont dégringolé tant chez les investisseurs que chez les utilisateurs finaux » (SCHL, Rapport sur l'offre de logements | Automne 2024). Cette augmentation de l'offre pourrait contribuer à rendre les logements locatifs plus abordables.

Avec l'augmentation soutenue du prix de vente des propriétés (voir la section 1.2.9), l'accès à la propriété devient difficile pour les premiers acheteurs. Les municipalités de Mont-Saint-Hilaire, Saint-Charles-sur-Richelieu et Saint-Mathieu-de-Beloeil ont une plus faible proportion de personnes âgées de 25 à 34 ans, une tranche d'âge où les ménages sont les plus susceptibles d'accéder à la propriété. Cela peut révéler une difficulté à s'y établir, si les propriétés y sont trop dispendieuses.

Le faible taux d'inoccupation des logements locatifs entraîne un enjeu d'abordabilité, en contexte de rareté.

Le développement de projets de logements abordables peut contribuer à la revitalisation et à la dynamisation des milieux de vie, ainsi qu'à la mise en valeur du cadre bâti. C'est également une façon de répondre aux objectifs de densification.

Afin de pérenniser le logement abordable, il est primordial de favoriser l'émergence de logements perpétuellement abordables. C'est la structure juridique d'un projet d'habitation qui permet ou non de maintenir l'abordabilité et le caractère non spéculatif des logements qui la composent (logements sociaux, coopératives et propriétés à capitalisation partagée). Des mesures réglementaires de base peuvent faciliter l'émergence et la viabilité de ce type de structure.

#### **1.4. Écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle**

En date de 2024, les projets résidentiels suivants sont annoncés, potentiellement à venir ou souhaités au cours des prochaines années :

- Beloeil :
  - Dernière phase des Bourgs de la Capitale : 4 000 logements, notamment des habitations en rangée, des bâtiments de deux à trois étages, sans habitations unifamiliales isolées, dans un horizon de 5 ans pour la première phase, jusqu'à 20 ans.
  - Redéveloppement du Mail Montenach (environ 12 ha) : en fonction du seuil minimal de densité nette en cours de révision dans le cadre du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR), il pourrait s'agir de 2 000 logements, selon le seuil de 170 log/ha, proposé au 2<sup>e</sup> projet de PMADR, dans des bâtiments résidentiels ou mixtes de moyenne à forte densité comportant possiblement une dizaine d'étages, dans un horizon de 5 ans pour la première phase, jusqu'à 20 ans.
- Carignan :
  - Ancienne carrière Désourdy : environ 2000 logements, dont des habitations multifamiliales et unifamiliales contiguës, dans un horizon de 4 à 5 ans.
  - Secteur « Centre », au nord de la rue Marie-Anne : environ 480 logements, dans un horizon de 2 à 3 ans.
  - Ancien golf de Chambly (portion à Carignan) : les intentions sont à définir, pour un potentiel d'environ 900 logements, dans un horizon à moyen ou à long terme.

- Chamblly :
  - Projet Aéra : 146 appartements en cours de construction.
  - Projet Urbain Briand : 54 habitations unifamiliales, dont 1 isolée, 48 jumelées et 5 contigües, en cours de construction.
  - Projet Cloriacité : 124 appartements, avec des travaux débutant à l'automne 2024.
  - Projet Lumicité sur les écluses : 206 logements, dont 4 immeubles de 4 étages et 1 immeuble mixte de 6 étages, dans un horizon de 1 an.
  - Ancien site Bennett : un projet de résidence pour personnes âgées comportant environ 250 unités et 180 logements a été présenté, dans un horizon de 4 à 5 ans.
  - Ancien golf de Chamblly : 500 logements, dans un horizon de 4 à 5 ans.
- McMasterville :
  - Redéveloppement souhaité du stationnement incitatif de la gare de train de banlieue : environ 200 logements locatifs, dans un horizon à déterminer.
- Mont-Saint-Hilaire :
  - Aire TOD du secteur de la Gare, phase 1 : 160 logements dans des habitations multifamiliales locatives, dans un horizon de 1 à 4 ans.
  - Aire TOD du secteur de la Gare, phase 2 : environ 1 300 logements dans des habitations unifamiliales en rangée, bifamiliales jumelées et multifamiliales en copropriété ou locatives, dans un horizon de 2 à 11 ans.
  - Domaine Flanc Nord : environ 500 logements dans des habitations unifamiliales jumelées et en rangée et multifamiliales en copropriété ou locatives, dans un horizon de 1 à 6 ans.
  - Jardins Panoramiques : 68 logements dans des habitations unifamiliales en rangée, en cours de construction jusqu'à un horizon de 4 ans.
  - Secteur urbain du chemin de la Montagne : environ 380 logements dans des habitations unifamiliales isolées et en rangée, bifamiliales isolées et jumelées et multifamiliales en copropriété ou locatives, dans un horizon de 1 à 11 ans.
- Otterburn Park :
  - Secteur des Patriotes : 400 logements dans des habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangée, en cours de construction, jusqu'à un horizon de 2 ans.
- Saint-Antoine-sur-Richelieu :
  - Nouveau développement près du noyau villageois : 33 logements dans des bâtiments triplex (jumelés ou isolés), dans un horizon à court ou moyen terme. Dans une phase ultérieure, le projet propose environ 30 logements dans 5 habitations unifamiliales en rangée et 30 logements dans des habitations unifamiliales isolées, dans un horizon à déterminer.
- Saint-Basile-le-Grand :
  - Saint-Basile-sur-le-Parc : 854 logements dans 4 immeubles de 2 à 6 étages, ainsi qu'un parc public, dans un horizon à court ou moyen terme.
  - Redéveloppement de l'ancien Motel St-Basile : environ 130 logements, dans un horizon à déterminer.
  - Redéveloppement souhaité du stationnement incitatif de la gare de train de banlieue : environ 500 logements, dans un horizon à déterminer.
- Saint-Charles-sur-Richelieu :
  - Projet en cours de préparation (environ 12 ha) : en fonction du seuil minimal de densité nette prévu au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble 277-24-002, il pourrait s'agir de plus d'une centaine de logements, selon une densité prévue de 15 log/ha, dans des habitations unifamiliales isolées, unifamiliales jumelées ou en rangée, bifamiliales et multifamiliales (jusqu'à 12 logements), de 2 à 3 étages, dans un horizon à déterminer.



- Saint-Denis-sur-Richelieu :
  - Projet à venir : entre 60 et 100 logements, dans un horizon à moyen ou à long terme.
- Saint-Jean-Baptiste : aucun projet d'envergure n'est annoncé.
- Saint-Marc-sur-Richelieu :
  - Projet à venir (environ 20 ha) : environ 220 logements, dont la moitié dans des habitations unifamiliales isolées, le reste étant partagé entre des habitations jumelées et multifamiliales, dans un horizon à déterminer.
- Saint-Mathieu-de-Beloeil :
  - Projet de la maison Carrier : 404 logements dans des bâtiments multifamiliaux, soit 8 bâtiments de 16 logements répartis sur 4 étages, 2 bâtiments de 8 logements répartis sur 3 étages, 2 bâtiments de 100 logements répartis sur 6 étages et 1 bâtiment de 60 logements répartis sur 6 étages.
  - Redéveloppement du camping Alouette : environ 900 logements, dans des habitations unifamiliales jumelées et en rangée, bifamiliales et trifamiliales isolées et jumelées et multifamiliales, avec un maximum de 6 étages, dans un horizon à déterminer.

La diversité des typologies prévues dans ces projets devrait permettre de répondre aux différents besoins de la population, des personnes seules aux grandes familles, des personnes jeunes aux plus âgées.

Le niveau de confiance quant à la réalisation de ces projets varie, notamment en prenant en considération les intentions des conseils municipaux et l'acceptabilité sociale, les négociations entre les propriétaires ou promoteurs des terrains et les administrations municipales, les capacités des infrastructures de gestion des eaux et de transport, etc. Ces projections quant au nombre de logements et à la typologie pourraient être revues avec la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), en cours.

#### **1.4.1. Cibles de typologie**

Néanmoins, ces projets à venir confirment que les tendances observables du rôle d'évaluation et des récentes mises en chantier (voir section 1.2.5) se poursuivront : la part des logements individuels continuera d'être très faible. Ainsi, à la lumière de l'évolution récente de la typologie des nouvelles constructions, des cibles pour la part des logements individuels détachés, de l'ordre d'une réduction de 2 % par période de 4 ans, sont fixées, avec part stable pour les immeubles jumelés ou en rangée (comptant 1 logement) et une augmentation correspondante de 2 % pour les immeubles comptant 2 logements ou plus.

#### **1.4.2. Cibles de nouveaux logements**

Avec un peu moins de 10 000 nouveaux ménages projetés entre 2021 et 2041 (voir la section 1.1.4), ces quelque 15 000 logements projetés pourraient satisfaire à la demande.

Afin de rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande, l'indicateur du ratio logements/ménages est utilisé. Il s'établissait à 1,026 en 2016 et à 1,016 en 2021, tout comme en 2011 et similaire à 2006 (Tableau C-30). Ainsi, le ratio le plus élevé observé au cours des dernières années est de 1,026. À titre d'exemple, en 2024, avec les 54 800 logements actuels au rôle d'évaluation et les 55 300 ménages selon les projections de l'ISQ, si ce ratio de 1,026 s'était maintenu, cela aurait représenté 56 700 logements, soit 1 900 logements de plus.

Tableau C-30 : Ratio logements/ménages

Année	Logements (n)	Ménages (n)	Ratio logements/ménages
2001	35 387	35 385	1,000
2006	41 181	40 590	1,015
2011	45 817	45 075	1,016
2016	50 006	48 750	1,026
2021	53 634	52 785	1,016

Sources : MAMH, rôle d'évaluation foncière 2025; Statistique Canada, recensement 2021

Traitement : MRCVR. Sélectionner les unités d'évaluation ayant un usage prédominant « 1000 – logement » ou débutant par 5 « Commercial ».

En appliquant le ratio de 1,026 aux projections démographiques à l'horizon 2036, soit 61 200 ménages, 62 800 logements seraient requis (Tableau C-31). Cela représente près de 8 000 logements de plus que les 54 800 logements actuels, en 2024 (ou 1 900 logements en déficit actuellement, plus la différence entre 62 800 et 56 700 logements à l'équilibre théorique, soit 6 100 logements).

Tableau C-31 : Logements requis pour rétablir l'équilibre théorique

Année	Ménages (n)	Logements requis pour maintenir le ratio logements/ménages de 1,026
2024	55 269	56 693
2025	55 809	57 247
2026	56 343	57 795
2027	56 833	58 297
2028	57 383	58 861
2029	57 914	59 406
2030	58 423	59 928
2031	58 924	60 442
2032	59 400	60 930
2033	59 876	61 419
2034	60 340	61 895
2035	60 775	62 341
2036	61 201	62 778
2041	63 056	64 681

Source : ISQ, Édition 2024 des perspectives démographiques des MRC du Québec, 2021-2051, scénario de référence, version 2024-12-19

Selon le rythme récent d'augmentation du nombre de logements, avec une moyenne de 700 nouveaux logements par année, une cible croissante de 700, 750 et 800 logements par année, pour chaque période de 4 ans, est fixée. Cela représente une cible totale de 9 000 logements, soit 1 000 logements de plus que le ratio logements/ménages théorique pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande.

## **ARTICLE 6**

L'« Annexe C » est modifiée à la section 2 « L'environnement économique et le potentiel de développement » par l'abrogation de la sous-section 2.1 « LA FONCTION RÉSIDENTIELLE ».

## **ARTICLE 7**

L'« Annexe C » est modifiée par l'abrogation du tableau C-10 « ÉVOLUTION DE LA DENSITÉ DE POPULATION » de la section 2 « L'environnement économique et le potentiel de développement ».

## **ARTICLE 8**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ LE 18 SEPTEMBRE 2025

Evelyne D'Avignon  
Directrice générale et greffière-trésorière

## **ATTENTION**

Le présent règlement est une version administrative.  
Seul l'original signé par le(la) préfet(-ète) et le (la) greffier(-ère)-trésorier(-ère) a force légale.  
Pour obtenir une copie certifiée conforme, veuillez communiquer avec le Service du Greffe.