

RÈGLEMENT NUMÉRO 266 MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 232-2 DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ 3^e GÉNÉRATION

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de 3^e génération (SADR3) est entré en vigueur le 23 janvier 2023;

CONSIDÉRANT que le gouvernement a adopté, le 27 mars 2024, l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en matière d'habitation intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » (ci-après « OGAT Habitation »);

CONSIDÉRANT QUE la ministre des Affaires municipales a demandé, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), à la MRC de modifier son schéma d'aménagement révisé dans un délai de six (6) mois afin de se conformer à l'OGAT Habitation, soit au plus tard le 2 octobre 2024;

CONSIDÉRANT QUE la MRC a obtenu, à la suite d'une première demande adressée à la ministre par la résolution numéro 24-06-19-15 adoptée le 19 juin 2024, un délai additionnel pour procéder à l'adoption d'un règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé, soit au plus tard le 2 avril 2025;

CONSIDÉRANT QUE la MRC a obtenu, à la suite d'une seconde demande adressée à la ministre par la résolution numéro 25-02-19-25 adoptée le 19 février 2025, un délai additionnel pour procéder à l'adoption d'un règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé, soit au plus tard le 3 juillet 2025;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de la modification du schéma d'aménagement révisé de 3^e génération est de se conformer à l'OGAT Habitation en intégrant un diagnostic en matière d'habitation et en établissant des cibles relatives au nombre de logements et à la part de logements à construire par type de construction résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE la MRC souhaite obtenir un avis préliminaire du ministère des Affaires municipales et de l'habitation et qu'à cette fin, elle transmette une copie du présent projet de règlement à cette instance;

CONSIDÉRANT l'avis de motion donné par _____ lors de la séance du _____ 2025;

POUR CES MOTIFS,

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu :

que le projet de Règlement numéro 266 modifiant le Règlement numéro 232-2 du schéma d'aménagement et de développement révisé de 3^e génération afin de répondre aux exigences de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » soit adopté et qu'il soit statué par ce règlement ce qui suit :

ARTICLE 1

Les articles 2.2.4.1 et 2.2.4.2 du Règlement numéro 232-2 du schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération sont remplacés par les suivants :

« 2.2.4.1 Les caractéristiques de la population

Selon les données du recensement, la population de Vaudreuil-Soulanges a connu une forte croissance depuis les 15 dernières années, passant de 121 996 personnes en 2006 à 163 824 personnes en 2021. Il s'agit d'une augmentation de la population de 34 %, alors qu'au Québec, elle n'atteignait que 12 % pour la même période.

- Les secteurs du Centre urbain et du Fleuve ont connu la plus forte croissance (46 et 44 %). Au niveau des municipalités, il s'agit de Saint-Zotique, avec une augmentation de 82 % de sa population, suivi de Pointe-des-Cascades (69 %) et de Vaudreuil-Dorion (66 %).
- La Plaine rurale est le secteur où l'augmentation est la plus faible (11 %). Quatre municipalités ont connu un déclin au cours de cette période : L'Île-Cadieux (-6 %), Terrasse-Vaudreuil (-5 %), Sainte-Marthe (-5 %) et Saint-Télesphore (-1 %).

- Le Centre urbain accueille 45 % de la population et la municipalité ayant le poids régional le plus élevé est Vaudreuil-Dorion où réside 27 % de la population. Les secteurs du Mont Rigaud et de la Plaine rurale représentent 6 et 4 % de la population de la MRC, ce qui s'explique par leur caractère rural.

Tableau 4 - Distribution de la population par municipalité et secteur d'affinité de 2006 à 2021

Municipalités	2006	2011	2016	2021	Variation (2006-2021)		Poids régional
					%	Nb	
L'Île-Perrot	10 070	10 619	10 755	11 703	16%	1 633	7%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	10 018	10 690	10 677	11 494	15%	1 476	7%
Pincourt	11 382	14 447	14 577	14 838	30%	3 456	9%
Terrasse-Vaudreuil	1 992	1 986	1 994	1 889	-5%	-103	1%
Total secteur Île Perrot	33 462	37 742	38 003	39 924	19%	6 462	24%
Hudson	5 093	5 133	5 143	5 419	6%	326	3%
L'Île-Cadieux	127	105	126	120	-6%	-7	0%
Saint-Lazare	17 253	19 428	19 929	22 546	31%	5 293	14%
Vaudreuil-Dorion	26 253	33 805	38 234	43 505	66%	17 252	27%
Vaudreuil-sur-le-Lac	1 297	1 365	1 336	1 357	5%	60	1%
Total secteur Centre urbain	50 023	59 836	64 768	72 947	46%	22 924	45%
Pointe-Fortune	511	552	599	594	16%	83	0%
Rigaud	6 837	7 479	8 065	7 984	17%	1 147	5%
Très-Saint-Rédempteur	743	885	935	1 000	35%	257	1%
Total secteur Mont Rigaud	8 091	8 916	9 599	9 578	18%	1 487	6%
Saint-Clet	1 737	1 776	1 848	1 734	0%	-3	1%
Saint-Polycarpe	1 723	2 031	2 306	2 425	41%	702	1%
Saint-Télesphore	772	776	789	766	-1%	-6	0%
Sainte-Justine-de-New ton	933	993	961	961	3%	28	1%
Sainte-Marthe	1 084	1 104	1 135	1 029	-5%	-55	1%
Total secteur Plaine rurale	6 249	6 680	7 039	6 915	11%	666	4%
Coteau-du-Lac	6 432	6 897	7 044	7 515	17%	1 083	5%
Les Coteaux	3 818	4 633	5 389	5 684	49%	1 866	3%
Les Cèdres	5 800	6 147	6 814	7 215	24%	1 415	4%
Pointe-des-Cascades	1 061	1 358	1 503	1 793	69%	732	1%
Rivière-Beaudette	1 727	1 929	2 180	2 547	47%	820	2%
Saint-Zotique	5 333	6 859	7 970	9 706	82%	4 373	6%
Total secteur du Fleuve	24 171	27 823	30 900	34 460	43%	10 289	21%
Vaudreuil-Soulanges	121 996	140 997	150 309	163 824	34%	41 828	100%
Québec	7 631 901	8 004 736	8 225 036	8 572 020	12%	940 119	-

Sources : Institut de la statistique du Québec. Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

L'âge moyen est passé de 36,9 ans en 2006 à 40,9 ans en 2021. Malgré ce vieillissement, la moyenne d'âge de la population de Vaudreuil-Soulanges reste inférieure à la moyenne québécoise de 42,6 ans. Tout comme dans la province, les personnes âgées de 20 à 64 ans représentent 59 % de la population en 2021. Les personnes de 65 ans et plus sont passées de 10 % à 17 % de la population entre 2006 et 2021. La part des personnes âgées de 0 à 19 ans a diminué pour atteindre 24 % dans la région contre 21 % à l'échelle provincial. La population demeure donc plus jeune dans la MRC que dans la province en 2021, bien que dans une moindre mesure comparativement à 2006.

Tableau 5 - Population de Vaudreuil-Soulanges, de la Montérégie et du Québec par groupe d'âge pour 2016 et 2021

Vaudreuil-Soulanges			Montérégie		Québec	
Groupe d'âge	2016	2021	2016	2021	2016	2021
0-19 ans	37 391	39 672	307 028	327 151	1 722 388	1 794 061
20-64 ans	92 037	96 730	834 786	848 488	5 026 251	5 050 667
65 ans et plus	20 881	27 422	237 547	281 143	1 476 397	1 727 292
Total	150 309	163 824	1 379 361	1 456 782	8 225 036	8 572 020
Vaudreuil-Soulanges			Montérégie		Québec	
Groupe d'âge	2016	2021	2016	2021	2016	2021
0-19 ans	25%	24%	22%	22%	21%	21%
20-64 ans	61%	59%	61%	58%	61%	59%
65 ans et plus	14%	17%	17%	19%	18%	20%

Sources : Institut de la statistique du Québec. Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

2.2.4.2 Les caractéristiques des ménages

Entre 2006 et 2021, le nombre de **ménages**¹ est passé de 34 735 à 63 500 ménages selon les données de Statistiques Canada (2021). Le territoire a accueilli 17 680 nouveaux ménages, soit une augmentation de 39 %. Pendant la même période, le nombre de ménages au Québec n'a augmenté que de 18 %. Les données recueillies révèlent que :

- Les municipalités ayant connu la plus forte croissance sont Saint-Zotique (87 %), Pointe-des-Cascades (71 %), Les Coteaux (63 %) et Vaudreuil-Dorion (63 %).
- Le secteur du Fleuve et celui du Centre urbain ont connu la croissance la plus importante entre 2006 et 2021, soit respectivement une augmentation de 50 % et de 47 % du nombre de ménages.
- Vaudreuil-Dorion et Saint-Lazare accueillent respectivement 26 % et 12 % des ménages de la MRC.
- Le secteur du Centre urbain réunit près de la moitié des ménages du territoire (43 %), suivi par le secteur de l'île Perrot (24 %) et le secteur du Fleuve (22 %).

¹ Selon le dictionnaire de Statistique Canada (2021), un ménage réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement collectif ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel. (source : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=households-menage007>)

PROJET DE RÈGLEMENT

Tableau 6 - Distribution des ménages de 2006 à 2021 par municipalité et secteur d'affinité

Municipalités	2006	2011	2016	2021	Variation (2006-2021)		Part des ménages de la MRC
					%	Nbre	
L'Île-Perrot	4 215	4 566	4 685	4 995	19%	780	8%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	3 365	3 750	3 750	4 070	21%	705	6%
Pincourt	4 095	5 280	5 470	5 640	38%	1 545	9%
Terrasse-Vaudreuil	805	817	810	810	1%	5	1%
Total secteur Île Perrot	12 480	14 413	14 715	15 515	24%	3 035	24%
Hudson	2 075	2 123	2 240	2 335	13%	260	4%
L'Île-Cadieux	55	49	50	50	-9%	-5	0%
Saint-Lazare	5 680	6 434	6 745	7 750	36%	2 070	12%
Vaudreuil-Dorion	10 255	13 019	14 455	16 715	63%	6 460	26%
Vaudreuil-sur-le-Lac	445	467	480	485	9%	40	1%
Total secteur Centre urbain	18 510	22 092	23 970	27 285	47%	8 775	43%
Pointe-Fortune	220	227	255	260	18%	40	0%
Rigaud	2 740	3 065	3 285	3 310	21%	570	5%
Très-Saint-Rédempteur	275	330	350	380	38%	105	1%
Total secteur Mont Rigaud	3 235	3 622	3 890	3 950	22%	715	6%
Saint-Clet	640	689	715	705	10%	65	1%
Saint-Polycarpe	645	770	905	1 010	57%	365	2%
Saint-Télesphore	330	343	325	325	-2%	-5	1%
Sainte-Justine-de-New ton	375	393	385	410	9%	35	1%
Sainte-Marthe	410	417	430	430	5%	20	1%
Total secteur Plaine rurale	2 400	2 612	2 760	2 880	20%	480	5%
Coteau-du-Lac	2 340	2 570	2 645	2 930	25%	590	5%
Les Coteaux	1 475	1 847	2 200	2 410	63%	935	4%
Les Cèdres	2 110	2 332	2 605	2 750	30%	640	4%
Pointe-des-Cascades	435	572	650	745	71%	310	1%
Rivière-Beaudette	705	769	855	995	41%	290	2%
Saint-Zotique	2 130	2 750	3 225	3 990	87%	1 860	6%
Total secteur du Fleuve	9 195	10 840	12 180	13 820	50%	4 625	22%
Vaudreuil-Soulanges	45 820	53 579	57 515	63 500	39%	17 680	100%
M UN C M M	33 535	39 409	41 940	46 345	38%	12 810	73%
M UN Hors C M M	12 285	14 170	15 575	17 155	40%	4 870	27%
Québec	3 189 345	3 395 345	3 531 665	3 749 035	18%	559 690	-

Sources : Institut de la statistique du Québec. Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

La taille moyenne des ménages privés est passée de 2,6 personnes en 2016 à 2,5 personnes en 2021 dans la MRC. Les données de Statistique Canada (2016, 2021) révèlent que :

- La taille moyenne des ménages privés de la MRC est supérieure à celle du Québec (2,2) et de la Montérégie (2,3);
- Elle tend à diminuer à toutes les échelles territoriales, ce qui risque d'accentuer la pression sur la demande de logements dans le futur;
- Saint-Lazare est la municipalité où on retrouve la plus forte moyenne, soit 2,9 personnes par ménage. Vaudreuil-sur-le-Lac, Pincourt et Terrasse-Vaudreuil suivent de près avec 2,8 personnes par ménage;
- L'Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Hudson et L'Île-Cadieux ont la taille moyenne la plus faible, soit 2,2 personnes par ménage.

Comparativement au Québec et à la Montérégie, la MRC accueille beaucoup moins de ménages composés de personnes seules (soit 35.1 % et 31 % contre 24.8 %) et davantage de ménages de trois personnes et plus (30.3 % et 33.6 % contre 40.5 %). Les ménages composés de deux personnes sont les plus nombreux dans la MRC (34.7 %) et leur représentation est similaire dans la région et la province. Sur notre territoire, certains secteurs et municipalités se démarquent :

- Le pourcentage de personnes vivant seules est plus important dans les secteurs de la Plaine rurale et du Mont Rigaud bien qu'il reste inférieur à celui du Québec;
- Le Centre urbain est le secteur où ce taux est le plus bas, bien que le nombre de ménages d'une personne y soit le plus élevé;
- Les ménages de trois personnes et plus sont en proportion plus importante dans les secteurs de l'Île Perrot et du Centre urbain;
- La proportion de ménages composés de personnes seules est plus importante à L'Île-Perrot (34 %), Saint-Télesphore (33.8 %), Pointe-Fortune (32.7 %) et Sainte-Justine-de-Newton (31.7 %);

PROJET DE RÉGLEMENT

- Les ménages de deux personnes sont en plus forte proportion à L'Île-Cadieux, Très-Saint-Rédempteur, Sainte-Marthe et Hudson;
- Saint-Lazare, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot et Vaudreuil-sur-le-Lac sont les municipalités où la proportion de ménages de trois personnes et plus est la plus importante;
- Dans la MRC, 5 305 ménages sont composés de cinq personnes et plus, dont 130 familles monoparentales. Ils se retrouvent en plus grand nombre à Saint-Lazare et Vaudreuil-Dorion.

Tableau 7 - Taille des ménages en 2021 par municipalité et secteur d'affinité

Municipalités	Ménages de 1 personne		Ménages de 2 personnes		Ménages de 3 personnes		Ménages de 4 personnes		Ménages de 5 personnes et +		Total
	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	
L'Île-Perrot	1 700	34%	1 680	34%	740	15%	590	12%	290	6%	4 995
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	610	15%	1 425	35%	750	18%	875	21%	405	10%	4 070
Pincourt	1 315	23%	1 825	32%	930	16%	1 085	19%	485	9%	5 640
Terrasse-Vaudreuil	240	30%	305	38%	105	13%	105	13%	55	7%	810
Total secteur Île Perrot	3 865	25%	5 235	34%	2 525	16%	2 655	17%	1 235	8%	15 515
Hudson	620	27%	980	42%	315	13%	285	12%	135	6%	2 335
L'Île-Cadieux	10	18%	30	55%	5	9%	5	9%	-	0%	55
Saint-Lazare	1 070	14%	2 635	34%	1 420	18%	1 730	22%	890	11%	7 750
Vaudreuil-Dorion	4 650	28%	5 270	32%	2 515	15%	2 720	16%	1 555	9%	16 715
Vaudreuil-sur-le-Lac	65	13%	190	39%	75	15%	105	22%	55	11%	485
Total secteur Centre urbain	6 415	23%	9 105	33%	4 330	16%	4 845	18%	2 635	10%	27 340
Pointe-Fortune	85	33%	90	35%	35	13%	25	10%	20	8%	260
Rigaud	980	30%	1 290	39%	425	13%	395	12%	225	7%	3 310
Très-Saint-Rédempteur	70	18%	165	43%	55	14%	55	14%	40	11%	380
Total secteur Mont Rigaud	1 135	29%	1 545	39%	515	13%	475	12%	285	7%	3 950
Saint-Clet	185	26%	255	36%	115	16%	90	13%	50	7%	705
Saint-Polycarpe	290	29%	375	37%	160	16%	120	12%	70	7%	1 010
Saint-Télesphore	110	34%	115	35%	35	11%	45	14%	25	8%	325
Sainte-Justine-de-New ton	130	32%	150	37%	50	12%	45	11%	30	7%	410
Sainte-Marthe	100	23%	185	43%	70	16%	50	12%	25	6%	430
Total secteur Plaine rurale	815	28%	1 080	38%	430	15%	350	12%	200	7%	2 880
Coteau-du-Lac	750	26%	1 070	37%	435	15%	450	15%	225	8%	2 930
Les Coteaux	710	29%	865	36%	365	15%	315	13%	145	6%	2 410
Les Cèdres	565	21%	1 005	37%	480	17%	485	18%	220	8%	2 750
Pointe-des-Cascades	215	29%	250	34%	120	16%	115	15%	40	5%	745
Rivière-Beaudette	235	24%	390	39%	140	14%	165	17%	75	8%	995
Saint-Zotique	1 055	26%	1 495	37%	605	15%	575	14%	260	7%	3 990
Total secteur du Fleuve	3 530	26%	5 075	37%	2 145	16%	2 105	15%	965	7%	13 820
Vaudreuil-Soulanges	15 775	25%	22 035	35%	9 950	16%	10 435	16%	5 305	8%	63 500
M UN C M M	11 060	24%	15 595	34%	7 455	16%	8 100	17%	4 130	9%	12 810
M UN Hors C M M	4 700	27%	6 445	38%	2 490	15%	2 330	14%	1 190	7%	4 870
Québec	1 317 505	35%	1 295 730	35%	480 135	13%	427 605	11%	228 060	6%	559 690

Sources : Institut de la statistique du Québec. Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

Les besoins en matière de logement sont influencés par la **composition des ménages**, que ce soit en termes de taille ou d'abordabilité des logements. Par exemple, un couple sans enfant n'aura pas besoin du même nombre de chambres qu'une famille monoparentale, bien qu'il s'agisse de ménages composés de deux personnes. Les personnes seules et les familles monoparentales sont aussi plus sujettes à des enjeux d'abordabilité, considérant qu'elles n'ont généralement qu'une source de revenu.

- À l'échelle de la MRC, les ménages composés d'un couple avec enfants sont les plus nombreux (20 005 ménages), suivis par les couples sans enfants (17 370 ménages) et les ménages sans famille de recensement² (17 200 ménages, dont 15 775 personnes seules);
- Le territoire se démarque de la tendance provinciale où le pourcentage de personnes seules est le plus élevé, et celui des couples avec enfants est le plus faible;

² Selon Statistique Canada (2024), une famille de recensement est définie comme étant :

- un couple marié ou en union libre, avec ou sans enfants (le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints);
- un parent dans une famille monoparentale, peu importe son état matrimonial, habitant avec au moins un enfant dans le même logement et cet ou ces enfants.

Tous les membres d'une famille de recensement particulière habitent le même logement. Les enfants peuvent être des enfants biologiques ou adoptés, peu importe leur âge ou leur état matrimonial, du moment qu'ils habitent dans le logement sans leur propre conjoint marié, conjoint de fait ou enfant. Les petits-enfants habitant avec leurs grands-parents, alors qu'aucun des parents n'est présent, constituent également une famille de recensement.

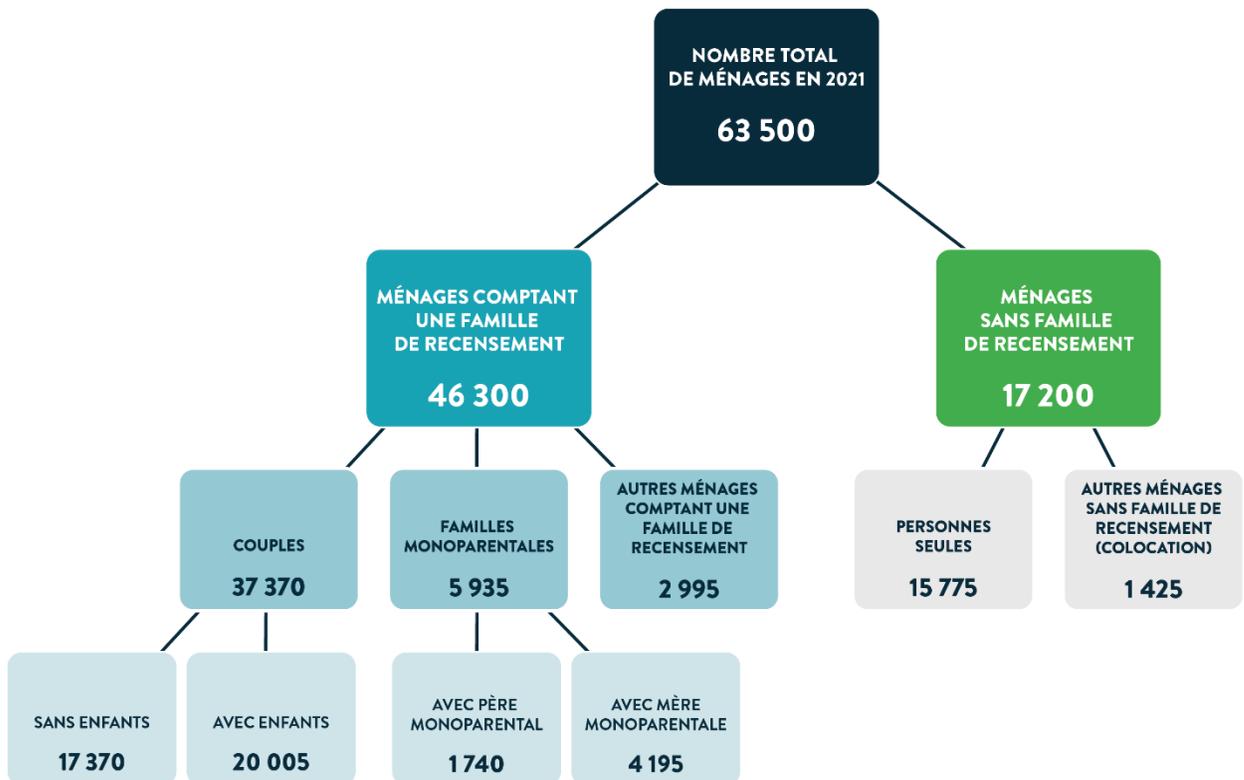
Un ménage sans famille de recensement est composé de personnes vivant avec d'autres personnes non apparentées (colocation) ou de personnes seules.

(source : Statistiques Canada (2024), https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=Unit&Id=32746)

PROJET DE RÈGLEMENT

- La MRC compte 5 935 familles monoparentales, soit un peu moins d'un ménage sur dix, tout comme au Québec;
- Près de la moitié des couples avec enfants se trouvent dans le secteur du Centre urbain (9 825 ménages), suivi par les secteurs de l'île Perrot et du Fleuve où on en compte environ deux fois moins.
- Alors que 4 % des ménages québécois vivent en colocation, ils ne représentent que 2% des ménages dans la région. Les municipalités de Rivière-Beaudette et Pointe-Fortune font cependant exception avec des taux de 4 et 6 %;
- Dans la MRC, un (1) ménage sur quatre (4) est composé d'une personne habitant seule. Au Québec, c'est le cas de plus d'un (1) ménage sur trois (3).
- Les secteurs du Mont Rigaud et de la Plaine rurale sont ceux où le pourcentage de personnes seules est le plus élevé dans la MRC.
- Saint-Télesphore, Pointe-Fortune, Sainte-Justine-de-Newton et Terrasse-Vaudreuil se démarquent par le fait qu'elles comptent à la fois peu de ménages et un pourcentage élevé de personnes seules.
- Bien qu'ayant un nombre de ménages plus important, L'Île-Perrot et Rigaud ont aussi une proportion élevée de personnes vivant seules.

Figure 3.1 Composition des ménages de la MRC de Vaudreuil-Soulanges



Source : Recensement de la population de 2021. (Statistique Canada, 2023)

PROJET DE RÉGLEMENT

**Tableau 7.1 - Composition des ménages en 2021 par municipalité et secteur d'affinité :
Ménages comptant une famille de recensement**

Municipalités	Ménages comptant une famille de recensement		Familles de recensement sans personne additionnelle		Couples		Sans enfant		Avec enfants	
	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)
L'Île-Perrot	3 150	63%	2 960	59%	2 375	48%	1 205	24%	1 170	23%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	3 400	84%	3 170	78%	2 850	70%	1 195	29%	1 660	41%
Pincourt	4 200	74%	3 915	69%	3 340	59%	1 395	25%	1 940	34%
Terrasse-Vaudreuil	545	67%	505	62%	430	53%	225	28%	205	25%
Total secteur Île Perrot	11 295	73%	10 550	68%	8 995	58%	4 020	26%	4 975	32%
Hudson	1 675	72%	1 590	68%	1 420	61%	845	36%	575	25%
L'Île-Cadieux		0%		0%		0%		0%		0%
Saint-Lazare	6 585	85%	6 130	79%	5 515	71%	2 240	29%	3 280	42%
Vaudreuil-Dorion	11 655	70%	10 830	65%	9 175	55%	3 940	24%	5 235	31%
Vaudreuil-sur-le-Lac	410	85%	385	79%	360	74%	175	36%	195	40%
Total secteur Centre urbain	20 325	74%	18 935	69%	16 470	60%	7 200	26%	9 285	34%
Pointe-Fortune	160	62%	150	58%	130	50%	70	27%	60	23%
Rigaud	2 235	68%	2 090	63%	1 795	54%	1 020	31%	775	23%
Très-Saint-Rédempteur	305	80%	290	76%	270	71%	140	37%	125	33%
Total secteur Mont Rigaud	2 700	68%	2 530	64%	2 195	56%	1 230	31%	960	24%
Saint-Clet	500	71%	465	66%	405	57%	210	30%	195	28%
Saint-Polycarpe	695	69%	660	65%	575	57%	295	29%	285	28%
Saint-Télesphore	205	63%	200	62%	180	55%	95	29%	85	26%
Sainte-Justine-de-New ton	270	66%	250	61%	210	51%	115	28%	95	23%
Sainte-Marthe	315	73%	295	69%	265	62%	155	36%	105	24%
Total secteur Plaine rurale	1 985	69%	1 870	65%	1 635	57%	870	30%	765	27%
Coteau-du-Lac	2 130	73%	2 015	69%	1 730	59%	875	30%	855	29%
Les Coteaux	1 635	68%	1 550	64%	1 240	51%	635	26%	605	25%
Les Cèdres	2 120	77%	2 000	73%	1 740	63%	815	30%	930	34%
Pointe-des-Cascades	510	68%	480	64%	405	54%	190	26%	220	30%
Rivière-Beaudette	730	73%	685	69%	620	62%	315	32%	310	31%
Saint-Zotique	2 835	71%	2 660	67%	2 290	57%	1 200	30%	1 090	27%
Total secteur du Fleuve	9 960	72%	9 390	68%	8 025	58%	4 030	29%	4 010	29%
Vaudreuil-Soulanges	46 300	73%	43 305	68%	37 370	59%	17 370	27%	20 005	32%

Sources : Institut de la statistique du Québec. Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

PROJET DE RÈGLEMENT

Tableau 7.2 - Composition des ménages, 2021 : Ménages comptant une famille de recensement et sans famille de recensement

Municipalités	Familles de recensement sans personne additionnelle		Familles monoparentale		Autres ménages comptant une famille de recensement		Ménages sans famille de recensement		Total
	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	
L'Île-Perrot	2 960	59%	580	12%	2 375	48%	1 205	24%	4 995
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	3 170	78%	315	8%	2 850	70%	1 195	29%	4 070
Pincourt	3 915	69%	575	10%	3 340	59%	1 395	25%	5 640
Terrasse-Vaudreuil	505	62%	75	9%	430	53%	225	28%	810
Total secteur Île Perrot	10 550	68%	1 545	10%	8 995	58%	4 020	26%	15 515
Hudson	1 590	68%	165	7%	1 420	61%	845	36%	2 335
L'Île-Cadieux		0%		0%		0%		0%	55
Saint-Lazare	6 130	79%	615	8%	5 515	71%	2 240	29%	7 750
Vaudreuil-Dorion	10 830	65%	1 655	10%	9 175	55%	3 940	24%	16 715
Vaudreuil-sur-le-Lac	385	79%	20	4%	360	74%	175	36%	485
Total secteur Centre urbain	18 935	69%	2 455	9%	16 470	60%	7 200	26%	27 340
Pointe-Fortune	150	58%	20	8%	130	50%	70	27%	260
Rigaud	2 090	63%	295	9%	1 795	54%	1 020	31%	3 310
Très-Saint-Rédempteur	290	76%	20	5%	270	71%	140	37%	380
Total secteur Mont Rigaud	2 530	64%	335	8%	2 195	56%	1 230	31%	3 950
Saint-Clet	465	66%	60	9%	405	57%	210	30%	705
Saint-Polycarpe	660	65%	80	8%	575	57%	295	29%	1 010
Saint-Télesphore	200	62%	20	6%	180	55%	95	29%	325
Sainte-Justine-de-New ton	250	61%	35	9%	210	51%	115	28%	410
Sainte-Marthe	295	69%	30	7%	265	62%	155	36%	430
Total secteur Plaine rurale	1 870	65%	225	8%	1 635	57%	870	30%	2 880
Coteau-du-Lac	2 015	69%	285	10%	1 730	59%	875	30%	2 930
Les Coteaux	1 550	64%	315	13%	1 240	51%	635	26%	2 410
Les Cèdres	2 000	73%	255	9%	1 740	63%	815	30%	2 750
Pointe-des-Cascades	480	64%	75	10%	405	54%	190	26%	745
Rivière-Beaudette	685	69%	60	6%	620	62%	315	32%	995
Saint-Zotique	2 660	67%	370	9%	2 290	57%	1 200	30%	3 990
Total secteur du Fleuve	9 390	68%	1 360	10%	8 025	58%	4 030	29%	13 820
Vaudreuil-Soulanges	43 305	68%	5 935	9%	37 370	59%	17 370	27%	63 500

Sources : Institut de la statistique du Québec, Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2025). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

La répartition des ménages selon le groupe d'âge de leur principal soutien est similaire au Québec et dans la MRC. En 2021, les ménages de 35 à 64 ans dominent dans les 2 cas, suivis des ménages de 65 ans et plus, puis de ceux de moins de 35 ans. De 2006 à 2021, on constate que la proportion de ménages de 35 à 64 ans, malgré un déclin, demeure largement supérieure à celle du Québec. Dans le cas des ménages de moins de 35 ans, leur pourcentage diminue plus rapidement qu'à l'échelle provinciale. Finalement, si la tendance se maintient, le pourcentage régional de ménages soutenus par des personnes de 65 ans et plus pourrait égaler celui de la province au courant des prochaine décennie puisqu'il tend à augmenter plus rapidement.

Les ménages de moins de 35 ans

De 2006 à 2021, les ménages dont le principal soutien est âgé de moins de 35 ans sont passés d'une représentation de 18 à 13 % des ménages de la MRC, un déclin beaucoup plus rapide qu'à l'échelle provinciale où le taux est passé de 18 à 17 % pour la même période.

- Les secteurs de la Plaine rurale et du Fleuve accueillent une proportion plus élevée de jeunes ménages, similaire à la tendance provinciale, soit respectivement 18 et 17 %. À l'opposé, le secteur du Mont Rigaud est celui où leur représentativité est la plus faible (10 %).
- Le secteur de la Plaine rurale est le seul où la part de jeunes ménages s'est maintenue, voire a légèrement augmenté depuis 2011.
- 67 % des jeunes ménages sont propriétaires, comparativement à 37 % dans la province.
- La majorité des ménages de moins de 35 ans sont des jeunes familles propriétaires (53 %), alors qu'au Québec, ce sont les ménages locataires, sans famille de recensement qui dominent chez les moins de 35 ans (36 % contre 16 % dans la MRC).

Les ménages de 35 à 64 ans

En 2021, la part des ménages dont le principal soutien est âgé de 35 à 64 ans est de 62 %. Bien que supérieure à celle du Québec (54 %), elle diminue constamment depuis 2006.

- Une large majorité de ces ménages sont propriétaires et compte une famille de recensement, soit près de 3 ménages sur 4.
- Les ménages locataires, avec ou sans famille de recensement, comptent pour plus du tiers (34 %) des ménages de 35 à 64 ans de la province, alors qu'ils ne représentent que 16% des ménages de Vaudreuil-Soulanges.

Les ménages de 65 ans et plus

Le vieillissement de la population est un phénomène observé partout au Québec et qui se traduit évidemment par la croissance du nombre de ménages dont le principal soutien est âgé de 65 ans et plus. Si la part occupée par ces ménages sur le territoire de Vaudreuil-Soulanges était nettement inférieure à la moyenne québécoise en 2006 (15 contre 21 %), la différence tend à s'amenuiser avec les années (25 contre 29 % en 2021).

Entre 2006 et 2021, alors que le taux de croissance des ménages dans la MRC est de 39 %, il atteint 126 % pour les ménages dont le principal soutien est une personne aînée. À l'échelle provinciale, l'augmentation est beaucoup moins prononcée (60 %).

- Le secteur du Mont Rigaud se démarque avec une part de 30 % de ménages aînés.
- Le secteur du Fleuve est celui où on retrouve la part d'aînés la plus faible (24 %).

Une attention particulière devrait être portée quant au vieillissement de la population et à l'adaptation de l'offre résidentielle aux besoins en logement des ménages composés de personnes seules et vieillissantes. Le maintien dans la communauté favorise une participation sociale active des personnes aînées, soit un déterminant reconnu par la santé publique pour assurer un vieillissement en santé.

Tableau 7.3 - Âge du principal soutien du ménage en 2021 par municipalité et par secteur d'affinité

Municipalités	Moins de 35 ans		35 à 64 ans		65 ans et plus		Total
	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	
L'Île-Perrot	775	16%	3 000	60%	1 230	25%	4 995
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	280	7%	2 865	70%	925	23%	4 070
Pincourt	500	9%	3 625	64%	1 515	27%	5 640
Terrasse-Vaudreuil	90	11%	490	61%	225	28%	810
Total secteur Île Perrot	1 645	11%	9 980	64%	3 895	25%	15 515
Hudson	120	5%	1 160	50%	1 060	45%	2 335
L'Île-Cadieux	0	0%	25	42%	15	25%	55
Saint-Lazare	795	10%	5 270	68%	1 685	22%	7 750
Vaudreuil-Dorion	2 390	14%	10 340	62%	3 985	24%	16 715
Vaudreuil-sur-le-Lac	25	5%	300	63%	150	31%	485
Total secteur Centre urbain	3 330	12%	17 095	63%	6 895	25%	27 340
Pointe-Fortune	15	6%	140	60%	75	32%	260
Rigaud	340	10%	1 990	60%	1 010	30%	3 310
Très-Saint-Rédempteur	30	8%	255	67%	100	26%	380
Total secteur Mont Rigaud	385	10%	2 385	60%	1 185	30%	3 950
Saint-Clet	135	19%	410	58%	160	23%	705
Saint-Polycarpe	260	26%	485	48%	250	25%	1 010
Saint-Tésphore	30	9%	190	59%	100	31%	325
Sainte-Justine-de-New ton	55	14%	240	59%	105	26%	410
Sainte-Marthe	35	8%	285	66%	115	26%	430
Total secteur Plaine rurale	515	18%	1 610	56%	730	25%	2 880
Coteau-du-Lac	380	13%	1 805	62%	750	26%	2 930
Les Coteaux	520	22%	1 380	57%	515	21%	2 410
Les Cèdres	360	13%	1 815	66%	570	21%	2 750
Pointe-des-Cascades	165	22%	410	55%	175	24%	745
Rivière-Beaudette	225	23%	545	55%	235	24%	995
Saint-Zotique	630	16%	2 270	57%	1 075	27%	3 990
Total secteur du Fleuve	2 280	17%	8 225	60%	3 320	24%	13 820
Vaudreuil-Soulanges	8 170	13%	39 295	62%	16 040	25%	63 500
Québec	643 065	17%	2 036 195	54%	1 069 775	29%	3 749 035

Sources : Statistique Canada, 2024.

PROJET DE RÉGLEMENT

L'âge du principal soutien du ménage en fonction de la typologie de logement

Dans la MRC, la vaste majorité des ménages occupent une maison individuelle non attenante, et ce, quel que soit le groupe d'âge du principal soutien. Seule exception : les ménages de 15 à 24 ans, dont 65 % résident dans un appartement situé dans un immeuble de 2 logements ou plus contre seulement 26 % dans une maison individuelle non attenante.

Le pourcentage de ménages de 15 à 24 ans occupant une maison individuelle non attenante est supérieur dans la portion du territoire à l'extérieur de la CMM (29% hors CMM contre 19 % dans la CMM), ce qui pourrait être lié à l'homogénéité de l'offre sur cette portion du territoire.

Bien que la tendance soit sensiblement la même à l'échelle provinciale, la proportion de ménages occupant un appartement plutôt qu'une maison individuelle non attenante est non seulement plus élevée chez les 15 à 24 ans, mais aussi chez les 25 à 34 ans. Le pourcentage de ménages de 25 à 34 ans occupant une maison individuelle non attenante au Québec est de 31 % contre 57 % dans la MRC (Statistiques Canada, 2021).

- Les maisons individuelles non attenantes sont principalement occupées par des ménages dont le groupe d'âge se situe entre 35 et 64 ans.
- Les appartements dans un immeuble de deux logements et plus sont principalement occupés par des ménages de 35 à 64 ans puisqu'ils sont les plus nombreux sur notre territoire. Cependant, ce sont les jeunes ménages de 15 à 24 ans qui les préfèrent puisque 65 % d'entre eux optent pour ce type de construction. Ils sont aussi choisis en plus forte proportion par les ménages de 25 à 34 ans (32 %) et par ceux de 65 et plus (28 %).
- Les maisons jumelées et en rangée représentent une très faible part des logements occupés par les ménages peu importe leur âge. On constate cependant que les plus jeunes ménages (15 à 24, 25 à 34 et 35 à 44 ans) s'y logent davantage. Entre 5 et 6 % de ces ménages habitent ce type de construction, contre 2 à 4 % pour les plus vieux ménages. Il pourrait s'agir d'une tendance chez les premiers acheteurs en raison des enjeux d'accès à la propriété.

Considérant l'offre limitée de logements pour certains types de construction résidentielle (8 % de maisons jumelées et en rangée comparativement à 69 % de maisons unifamiliales), il est difficile d'affirmer la propension des ménages de la MRC pour un type de construction en particulier en fonction du groupe d'âge de leur principal soutien.

PROJET DE RÈGLEMENT

Tableau 7.4 - Âge du principal soutien du ménage en fonction de la typologie de logement, 2021

Nombre de ménages en fonction de l'âge du principal soutien et du type de construction

Groupe d'âge	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée ou en rangée		Logement dans un immeuble en comportant deux et plus	Total
		Jumelée	En rangée		
15 à 24 ans	205	40	25	510	780
25 à 34 ans	4 230	335	440	2 345	7 350
35 à 44 ans	8 520	710	730	2 210	12 170
45 à 54 ans	10 080	555	535	2 190	13 360
55 à 64 ans	10 195	540	455	2 425	13 615
65 à 74 ans	6 835	400	330	2 335	9 900
75 à 84 ans	2 850	185	140	1 650	4 825
85 ans et plus	710	45	20	480	1 255
Total	43 630	2 815	2 670	14 145	63 260
35 à 64 ans	28 795	1 805	1 720	6 825	39 295
65 ans et plus	10 395	630	490	4 465	16 040

Part des ménages en fonction de l'âge du principal soutien et du type de construction

Groupe d'âge	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée ou en rangée		Logement dans un immeuble en comportant deux et plus	Total
		Jumelée	En rangée		
15 à 24 ans	26%	5%	3%	65%	100%
25 à 34 ans	57%	5%	6%	32%	100%
35 à 44 ans	70%	6%	6%	18%	100%
45 à 54 ans	75%	4%	4%	16%	100%
55 à 64 ans	74%	4%	3%	18%	100%
65 à 74 ans	69%	4%	3%	24%	100%
75 à 84 ans	59%	4%	3%	34%	100%
85 ans et plus	57%	4%	2%	38%	100%
Total	69%	4%	4%	22%	17%
35 à 64 ans	73%	5%	4%	17%	100%
65 ans et plus	65%	4%	3%	28%	100%

Sources : Statistiques Canada, 2021

Les modes d'occupation des ménages dans les municipalités et secteurs de la MRC

Les ménages propriétaires sont fortement représentés sur notre territoire. Il s'agit du mode d'occupation de 80 % des ménages, alors que les ménages locataires représentent 20 % d'entre eux. Bien que la majorité des ménages québécois soit propriétaire, le pourcentage de locataires est deux fois plus élevé à l'échelle provinciale. Cette situation peut s'expliquer par une offre de logements locatifs plus faible.

- Les municipalités où la part de locataires est la plus importante sont L'Île-Perrot et Les Coteaux, suivies de Pincourt, Vaudreuil-Dorion, Pointe-des-Cascades et Saint-Zotique.
- Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Vaudreuil-sur-le-Lac, L'Île-Cadioux, Saint-Lazare et Très-Saint-Rédempteur comptent une large majorité de ménages propriétaires (plus de 90%). Il s'agit des municipalités où le revenu moyen des ménages était le plus élevé en 2020, ce qui facilite évidemment l'accès à la propriété. Le cas de Très-Saint-Rédempteur fait toutefois exception, ce qui porte à croire que l'offre de logements locatifs y est particulièrement faible.
- La répartition des ménages propriétaires et locataires est similaire dans tous les secteurs, variant de 77 à 82 % pour les premiers et de 18 à 23 % pour les seconds.
- Depuis 2011, la tendance est à l'augmentation de la part de ménages locataires. Cependant, dans la décennie précédente, elle est passée de 21 % à 17 %.

PROJET DE RÈGLEMENT

Tableau 7.5 - Mode d'occupation des ménages par municipalité et secteur d'affinité, 2021

Municipalités	Nombre de ménages par mode d'occupation				Total
	Propriétaire	Part (%)	Locataires	Part (%)	
L'Île-Perrot	3 245	65%	1 750	35%	5 000
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	3 905	96%	165	4%	4 070
Pincourt	4 940	88%	695	12%	5 640
Terrasse-Vaudreuil	580	72%	225	28%	805
Total secteur Île Perrot	12 670	82%	2 835	18%	15 515
Hudson	2 065	88%	275	12%	2 335
L'Île-Cadieux	55	92%	0	0%	60
Saint-Lazare	7 185	93%	565	7%	7 750
Vaudreuil-Dorion	12 240	73%	4 475	27%	16 715
Vaudreuil-sur-le-Lac	465	97%	15	3%	480
Total secteur Centre urbain	22 010	81%	5 330	19%	27 340
Pointe-Fortune	200	85%	30	13%	235
Rigaud	2 570	77%	765	23%	3 335
Très-Saint-Rédempteur	370	97%	10	3%	380
Total secteur Mont Rigaud	3 140	79%	805	20%	3 950
Saint-Clet	550	78%	160	23%	705
Saint-Polycarpe	760	75%	245	24%	1 010
Saint-Télesphore	275	86%	45	14%	320
Sainte-Justine-de-New ton	345	85%	60	15%	405
Sainte-Marthe	370	85%	65	15%	435
Total secteur Plaine rurale	2 300	80%	575	20%	2 875
Coteau-du-Lac	2 225	76%	700	24%	2 925
Les Coteaux	1 615	67%	795	33%	2 410
Les Cèdres	2 455	89%	295	11%	2 755
Pointe-des-Cascades	550	74%	195	26%	740
Rivière-Beaudette	890	89%	105	11%	995
Saint-Zotique	2 915	73%	1 075	27%	3 990
Total secteur du Fleuve	10 650	77%	3 165	23%	13 815
Vaudreuil-Soulanges	50 775	80%	12 725	20%	63 500
Québec	2 245 600	60%	1 497 010	40%	3 749 035

Sources : Statistique Canada, 2024.

Tableau 7.6 - Évolution du mode d'occupation des ménages de 2001 à 2021 pour la MRC de Vaudreuil-Soulanges

	MRC de Vaudreuil-Soulanges				Total
	Propriétaire	Part (%)	Locataire	Part (%)	
2001	30 030	78.8%	8 095	21.2%	38130
2006	37 690	82.2%	8 145	17.8%	45835
2011	44 005	82.6%	9 280	17.4%	53285
2016	47365	82.4%	10150	17.6%	57515
2021	50 775	80.0%	12 725	20.0%	63500

Sources : Statistique Canada, 2024.

Le mode d'occupation en fonction de la taille des ménages

Les proportions de locataires et de propriétaires fluctuent dépendamment du secteur d'affinité et de la taille du ménage. Selon les données du recensement de 2021, la plus grande proportion de ménages propriétaires se trouve parmi les ménages de quatre personnes et ceux de cinq personnes ou plus (93 % et 92 % respectivement). Inversement, la plus grande proportion de ménages locataires se trouve parmi les ménages d'une personne (40 %). Pour toutes les tailles de ménages, la proportion de locataires est inférieure à celle des propriétaires.

Il est à noter que les seules municipalités où les ménages propriétaires sont minoritaires sont Saint-Zotique (47 %), Les Coteaux (45 %) et L'Île-Perrot (47 %), et ce uniquement pour le groupe de ménages d'une personne. Dans ce même groupe, la moyenne provinciale est de 40% de propriétaires, ce qui révèle la forte représentation de ménages propriétaires dans notre région. Généralement, les ménages d'une personne ont les plus grandes proportions de locataires, peu importe la municipalité.

PROJET DE RÉGLEMENT

La proportion de ménages propriétaires augmente avec la taille du ménage. Les écarts de pourcentages entre les secteurs de la MRC varient généralement peu, indiquant une homogénéité de la répartition des ménages propriétaires et locataires dans la région pour tous les groupes d'âge. Le plus grand écart entre taux de ménages propriétaires se trouve parmi les ménages d'une personne (différence de 9 %), et le plus petit, parmi ceux de quatre personnes (différence de 4 %).

Tableau 7.7 - Mode d'occupation en fonction de la taille des ménages par municipalité et secteur d'affinité, 2021

Municipalités	Ménages d'une personne		Ménages de 2 personnes		Ménages de 3 personnes		Ménages de 4 personnes		Ménages de 5 personnes ou plus		Total	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
L'Île-Perrot	47%	53%	70%	30%	74%	27%	85%	15%	79%	22%	65%	35%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	87%	12%	97%	3%	98%	2%	98%	1%	98%	3%	96%	4%
Pincourt	69%	31%	90%	10%	94%	6%	97%	3%	97%	2%	88%	12%
Terrasse-Vaudreuil	55%	45%	75%	23%	75%	29%	84%	11%	92%	17%	72%	28%
Total secteur Île Perrot	61%	38%	84%	16%	88%	12%	94%	5%	93%	8%	82%	18%
Hudson	70%	30%	95%	5%	90%	10%	96%	4%	97%	0%	88%	12%
L'Île-Cadieux	-	-	100%	0%	-	-	100%	0%	-	-	92%	0%
Saint-Lazare	80%	20%	92%	8%	94%	6%	97%	3%	99%	2%	93%	7%
Vaudreuil-Dorion	54%	46%	74%	26%	79%	21%	90%	10%	91%	9%	73%	27%
Vaudreuil-sur-le-Lac	100%	0%	95%	7%	100%	0%	95%	0%	100%	0%	97%	4%
Total secteur Centre urbain	54%	46%	75%	25%	80%	20%	90%	10%	91%	9%	74%	26%
Pointe-Fortune	79%	21%	94%	13%	88%	0%	100%	0%	100%	0%	87%	13%
Rigaud	57%	43%	85%	15%	80%	20%	94%	5%	86%	14%	77%	23%
Très-Saint-Rédempteur	87%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	99%	0%
Total secteur Mont Rigaud	79%	21%	94%	13%	83%	16%	100%	0%	100%	0%	87%	13%
Saint-Clet	54%	43%	80%	20%	83%	11%	95%	0%	100%	0%	78%	23%
Saint-Polycarpe	59%	41%	79%	21%	87%	17%	90%	10%	83%	17%	76%	24%
Saint-Télesphore	81%	24%	96%	0%	67%	50%	89%	0%	100%	0%	86%	14%
Sainte-Justine-de-New ton	71%	29%	93%	10%	87%	13%	90%	0%	100%	0%	85%	15%
Sainte-Marthe	79%	21%	85%	15%	83%	25%	100%	0%	83%	0%	85%	15%
Total secteur Plaine rurale	65%	35%	84%	16%	84%	19%	93%	3%	91%	7%	80%	20%
Coteau-du-Lac	55%	44%	81%	20%	78%	23%	93%	7%	86%	14%	76%	24%
Les Coteaux	45%	55%	76%	24%	69%	31%	80%	20%	79%	17%	67%	33%
Les Cèdres	78%	23%	92%	8%	90%	10%	95%	6%	95%	5%	89%	11%
Pointe-des-Cascades	54%	46%	81%	19%	83%	21%	91%	14%	78%	22%	74%	26%
Rivière-Beaudette	81%	19%	92%	8%	89%	11%	91%	9%	100%	0%	89%	11%
Saint-Zotique	47%	53%	79%	21%	81%	19%	92%	7%	84%	16%	73%	27%
Total secteur du Fleuve	62%	38%	85%	15%	82%	18%	89%	11%	89%	10%	80%	20%
Vaudreuil-Soulanges	60%	40%	83%	17%	85%	15%	93%	7%	92%	8%	80%	20%
Québec	40%	60%	68%	32%	69%	31%	79%	21%	74%	25%	60%	40%

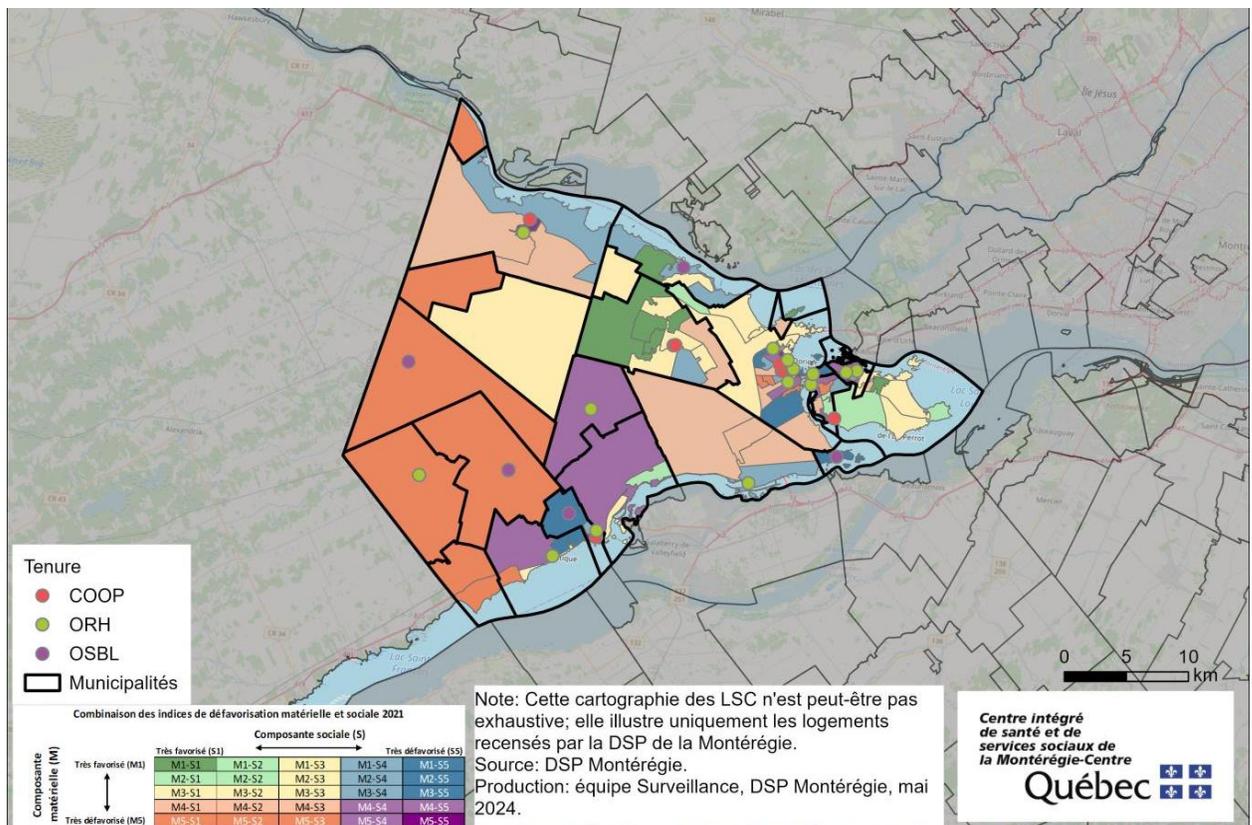
Sources : Statistique Canada, 2024.

PROJET DE RÈGLEMENT

L'indice de défavorisation matérielle et sociale³ produit par l'Institut national de santé publique (2024) permet d'évaluer la défavorisation des collectivités à l'échelle de petites unités géographiques. Les deux composantes (matérielle (M) et sociale (S)) sont évaluées sur une échelle de 1 à 5, où 5 représente une collectivité très défavorisée.

- Les municipalités ayant l'indice le plus élevé selon les deux composante (M5-S5) sont L'Île-Perrot et Vaudreuil-Dorion, suivies par Saint-Clet, dont l'indice de défavorisation est M5-S4.
- Les communautés présentant un indice de défavorisation matérielle élevé se concentrent dans les secteurs de la Plaine rurale et du Mont Rigaud (voir la figure 3.2).
- Les collectivités les plus favorisées matériellement sont celles de L'Île-Cadieux, Hudson, Saint-Lazare et Notre-Dame-de-l'Île-Perrot.
- Très-Saint-Rédempteur, Rivière-Beaudette et Vaudreuil-sur-le-Lac sont très défavorisées matériellement alors qu'elles sont parmi les plus favorisées socialement.
- À l'inverse, Terrasse-Vaudreuil, Les Coteaux, Pointe-des-Cascades et Saint-Zotique sont les plus défavorisées socialement, mais plutôt favorisées matériellement.
- Les familles monoparentales avec enfant de moins de 18 ans se concentrent à Les Coteaux et L'Île-Perrot. Dans le premier cas, seule la défavorisation sociale est très élevée, alors que dans le second, la défavorisation est à la fois sociale et matérielle.

Figure 3.2 - Indice de défavorisation matérielle et sociale pour la MRC de Vaudreuil-Soulanges, 2024



Source : DSP Montérégie, 2024 »

ARTICLE 2

Les articles 2.2.4.5 et 2.2.4.6 du Règlement numéro 232-2 du schéma d'aménagement et de développement révisé 3e génération sont remplacés par les suivants :

« 2.2.4.5 Les projections démographiques de la population

Les projections démographiques de la population ont été produites par l'Institut de la statistique du Québec en (2024) suivant trois scénarios de base : un scénario faible, un scénario fort et un scénario de référence. Les données utilisées pour réaliser le diagnostic sont issues de ce dernier. Entre 2021 et 2041, on anticipe l'ajout de 29 508 personnes dans la région ce qui correspond à une croissance de la population de 18 % sur 20 ans.

³ Selon l'INSPQ, l'indice de défavorisation matérielle et sociale (IDMS) comprend deux dimensions. La dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant comme conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu). La dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental et d'être séparé, divorcé ou veuf). L'IDMS regroupe ainsi six indicateurs qui ont été choisis pour leur relation avec l'état de santé et l'une ou l'autre des deux formes de défavorisation.

Source : Institut national de santé publique du Québec, Indice de défavorisation matérielle et sociale compilé par le Bureau d'information et d'études en santé des populations (BIESP) à partir des données des recensements canadiens de 1991, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021. [En ligne] [https://www.inspq.qc.ca/defavorisation/indice-de-defavorisation-materielle-et-sociale]

Tableau 9 - Projection de la population, 2021 et 2041

Année	2021	2025	2029	2033	2037	2041
Nombre de personnes	163824	172323	178724	184525	189264	193332

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071. 7 octobre 2024
(Révisé le 6 février 2025. Voir l'onglet « Avis de révision ».)

Les projections démographiques de la population de Vaudreuil-Soulanges révèlent certains des enjeux auxquels la région devra faire face dans les prochaines années. Selon le scénario de référence, la part de la population occupée par les personnes âgées de 0 à 19 ans est en déclin, représentant 21 % de la population en 2041 comparé à 24 % en 2021. Le part des personnes âgées de 20 à 64 ans diminue aussi, passant de 59 % en 2021 à 55 % en 2041.

À l'inverse, la MRC connaîtra une forte augmentation de sa population vieillissante dans les années à venir. La part de personnes âgées de 65 ans et plus passera de 17 % (2021) à 24 % de la population (2041), une augmentation de 68 %. La part des personnes âgées de plus de 85 ans sera de 4 % (2041), représentant une augmentation de 183 %. Le vieillissement de la population dans Vaudreuil-Soulanges est plus prononcé qu'au Québec, où la part de personnes âgées de 65 ans et plus n'augmentera que de 35 % (2021 à 2041), et celle de personnes âgées de 85 ans et plus, de 118 % (2021 à 2041).

Certaines municipalités se distinguent de la tendance générale du territoire. Le portrait réalisé par la direction de Santé publique de la Montérégie (2024)⁴ indique que la municipalité de Pointe-des-Cascades, selon les projections, pourrait se démarquer par un taux d'accroissement de sa population de 41%, tandis que dans la municipalité des Coteaux, la population âgée de 65 ans et plus pourrait s'accroître de 95% au courant des 20 prochaines années.

Tableau 10 - Projection de la population par municipalité et par secteur d'affinités de 2021 à 2041, scénarios de 2024

Municipalité	Scénario référence A2024						Variation (2021-2041)		Poids régional	
	2021	2025	2029	2033	2037	2041	%	Nbre	2021	2041
L'Île-Perrot	11 703	11 870	11 993	12 056	12 059	12 025	3%	322	7%	6%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	11 494	11 876	11 988	12 110	12 212	12 299	7%	805	7%	6%
Pincourt	14 838	15 212	15 120	15 017	14 928	14 877	0%	39	9%	8%
Terrasse-Vaudreuil	1 889	1 920	1 874	1 834	1 801	1 775	-6%	-114	1%	1%
Total secteur Île Perrot	39 924	40 878	40 975	41 017	41 000	40 976	3%	1 052	24%	21%
Hudson	5 419	5 623	5 643	5 610	5 514	5 377	-1%	-42	3%	3%
L'Île-Cadieux	120	120	119	121	118	121	1%	1	0%	0%
Saint-Lazare	22 546	23 516	24 493	25 479	26 311	26 990	20%	4 444	14%	14%
Vaudreuil-Dorion	43 505	47 395	50 506	53 303	55 661	57 756	33%	14 251	27%	30%
Vaudreuil-sur-le-Lac	1 357	1 355	1 324	1 297	1 283	1 270	-6%	-87	1%	1%
Total secteur Centre urbain	72 947	78 009	82 085	85 810	88 887	91 514	25%	18 567	45%	47%
Pointe-Fortune	594	594	596	600	599	593	0%	-1	0%	0%
Rigaud	7 984	7 898	7 897	7 881	7 849	7 820	-2%	-164	5%	4%
Très-Saint-Rédempteur	1 000	1 067	1 099	1 121	1 130	1 141	14%	141	1%	1%
Total secteur Mont Rigaud	9 578	9 559	9 592	9 602	9 578	9 554	0%	-24	6%	5%
Saint-Clet	1 734	1 701	1 667	1 636	1 609	1 602	-8%	-132	1%	1%
Saint-Polycarpe	2 425	2 545	2 664	2 776	2 881	2 986	23%	561	1%	2%
Saint-Télesphore	766	748	729	714	705	703	-8%	-63	0%	0%
Sainte-Justine-de-New ton	961	965	960	953	946	935	-3%	-26	1%	0%
Sainte-Marthe	1 029	994	959	927	896	868	-16%	-161	1%	0%
Total secteur Plaine rurale	6 915	6 953	6 979	7 006	7 037	7 094	3%	179	4%	4%
Coteau-du-Lac	7 515	7 850	8 030	8 188	8 309	8 388	12%	873	5%	4%
Les Coteaux	5 684	6 164	6 531	6 877	7 179	7 447	31%	1 763	3%	4%
Les Cèdres	7 215	7 363	7 538	7 689	7 797	7 889	9%	674	4%	4%
Pointe-des-Cascades	1 793	1 918	2 052	2 186	2 309	2 425	35%	632	1%	1%
Rivière-Beaudette	2 547	2 741	2 947	3 145	3 318	3 492	37%	945	2%	2%
Saint-Zotique	9 706	10 892	11 992	13 002	13 845	14 553	50%	4 847	6%	8%
Total secteur du Fleuve	34 460	36 928	39 090	41 087	42 757	44 194	28%	9 734	21%	23%
Vaudreuil-Soulanges	163 824	172 327	178 721	184 522	189 259	193 332	18%	29 508	100%	100%

Source : Institut de la statistique du Québec (2024).

⁴ Équipes Surveillance et Municipalités et Communautés en santé (MeC), DSP Montérégie, juin 2024.

PROJET DE RÉGLEMENT

2.2.4.6 Les projections démographiques des ménages

Les projections démographiques des ménages par municipalité et par secteur

De 2021 à 2041, il est estimé que le nombre de ménages dans Vaudreuil-Soulanges augmentera de 23 %, une variation plus élevée que celle du Québec (13 %). Cependant, il y a des différences parmi les secteurs de la MRC. Les projections indiquent que :

- Le nombre de ménages dans les secteurs du Centre urbain et du Fleuve augmenteront de 35 % et 34 %, respectivement. Il s'agit des secteurs où la croissance sera la plus élevée. La plus forte croissance de ménages est prévue à Saint-Zotique, avec une variation de 58 %, et à Vaudreuil-Dorion, avec une variation de 40 %.
- Dans le secteur de l'île Perrot, le nombre de ménages augmentera généralement de 8 %, mais la croissance sera plus élevée à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (variation de 16 %). Le nombre de ménages à Terrasse-Vaudreuil baissera de 6 %.
- Dans les secteurs du Mont Rigaud et de la Plaine Rurale, le taux de croissance du nombre de ménages est presque nul avec des variations de -1 % et 0.1 % respectivement. Cependant, on anticipe une croissance de 12 % à Très-Saint-Rédempteur et de 19 % à Saint-Polycarpe. Il s'agit des seules municipalités de ces deux secteurs où le nombre de ménages augmentera selon les projections.

Tableau 11 - Projection des ménages par municipalité et par secteur d'affinités de 2021 à 2041, scénarios de 2024

Municipalité	Scénario référence A2024						Variation (2021-2041)		Poids régional	
	2021	2025	2029	2033	2037	2041	%	Nbre	2021	2041
L'Île-Perrot	5 069	5 184	5 252	5 285	5 285	5 248	4%	179	8%	7%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	4 107	4 350	4 476	4 592	4 691	4 762	16%	655	6%	6%
Pincourt	5 683	5 920	5 970	6 015	6 060	6 104	7%	421	9%	8%
Terrasse-Vaudreuil	807	817	798	784	769	758	-6%	-49	1%	1%
Total secteur Île Perrot	15 666	16 271	16 496	16 676	16 805	16 872	8%	1 206	24%	21%
Hudson	2 351	2 480	2 509	2 510	2 471	2 404	2%	53	4%	3%
L'Île-Cadieux	43	45	48	47	45	46	7%	3	0%	0%
Saint-Lazare	7 854	8 356	8 828	9 272	9 629	9 916	26%	2 062	12%	13%
Vaudreuil-Dorion	16 871	18 614	20 087	21 448	22 629	23 590	40%	6 719	26%	30%
Vaudreuil-sur-le-Lac	501	506	501	498	494	486	-3%	-15	1%	1%
Total secteur Centre urbain	25 269	27 521	29 464	31 265	32 797	34 038	35%	8 769	39%	43%
Pointe-Fortune	258	261	263	261	256	249	-3%	-9	0%	0%
Rigaud	3 368	3 336	3 335	3 324	3 313	3 294	-2%	-74	5%	4%
Très-Saint-Rédempteur	400	424	435	442	445	448	12%	48	1%	1%
Total secteur Mont Rigaud	4 026	4 021	4 033	4 027	4 014	3 991	-1%	-35	6%	5%
Saint-Clet	707	692	671	648	635	631	-11%	-76	1%	1%
Saint-Polycarpe	1 039	1 080	1 119	1 156	1 195	1 235	19%	196	2%	2%
Saint-Télesphore	337	327	314	306	304	303	-10%	-34	1%	0%
Sainte-Justine-de-New ton	411	416	414	407	401	397	-3%	-14	1%	1%
Sainte-Marthe	436	417	404	393	380	368	-16%	-68	1%	0%
Total secteur Plaine rurale	2 930	2 932	2 922	2 910	2 915	2 934	0%	4	5%	4%
Coteau-du-Lac	2 954	3 104	3 216	3 300	3 352	3 378	14%	424	5%	4%
Les Coteaux	2 459	2 713	2 920	3 121	3 279	3 408	39%	949	4%	4%
Les Cèdres	2 783	2 890	2 992	3 081	3 147	3 207	15%	424	4%	4%
Pointe-des-Cascades	761	814	863	917	971	1 030	35%	269	1%	1%
Rivière-Beaudette	1 022	1 085	1 147	1 210	1 270	1 338	31%	316	2%	2%
Saint-Zotique	4 053	4 635	5 170	5 661	6 077	6 414	58%	2 361	6%	8%
Total secteur du Fleuve	14 032	15 241	16 308	17 290	18 096	18 775	34%	4 743	22%	24%
Vaudreuil-Soulanges	64 268	68 467	71 732	74 677	77 100	79 009	23%	14 741	100%	100%
Montérégie	611 748	648 232	681 387	713 307	743 295	727 161	19%	115 413	-	-
Québec	3 791 962	4 011 007	4 067 618	4 155 492	4 232 968	4 295 426	13%	503 464	-	-

Source : Institut de la statistique du Québec (2024).

Les projections démographiques des ménages par groupe d'âge du principal soutien

Le vieillissement de la population de Vaudreuil-Soulanges est aussi perceptible dans l'évolution des ménages par groupe d'âge. De 2021 à 2041, la part des ménages de la région dont le principal soutien est âgé de 35 ans ou moins se maintient à 13 %, tandis que la part de ceux dont le soutien est âgé de 35 à 64 ans diminue, passant de 62 % (2021) à 54 % (2041).

La part des ménages de la région dont le principal soutien est âgé de 65 à 85 ans, quant à elle, passera de 23 % (2021) à 29 % (2041), et leur nombre augmentera de 56 % dans cette période. La part des ménages âgés de 85 ans ou plus passera de 2 % (2021) à 4,7 % (2041), avec le nombre de ménages dans ce groupe augmentant de 182 %.

Ces données sont comparables à celles du Québec, où la part des ménages dont le principal soutien est âgé de 35 ans ou moins reste constante (18 %) et où celle des personnes âgées de 35 à 64 ans est en déclin (de 54 % en 2021 à 50% en 2041). Cependant, le vieillissement des ménages dans Vaudreuil-Soulanges est beaucoup plus prononcé que dans la province, où le nombre de ménages de 65 à 84 ans n'augmente que de 23 % et celui des 85 ans et plus, de 115 %.

Tableau 12 - Projection des ménages par groupe d'âge pour la MRC de Vaudreuil-Soulanges et la province de Québec

MRC Vaudreuil-Soulanges (scénario Référence A2024)							Variation (2021-2041)	
Groupe d'âge	2021	2025	2029	2033	2037	2041	%	Nbre
Nombre de ménages par groupe d'âge								
Moins de 35 ans	8 623	9 040	9 046	9 288	9 775	10 164	18%	1541
35-64 ans	39 711	40 415	40 723	41 289	41 861	42 343	7%	2 632
65-84 ans	14 627	17 423	19 939	21 464	22 331	22 821	56%	8 194
65 ans et plus*	15 934	19 012	21 963	24 100	25 464	26 502	66%	10 568
85 ans et plus	1 307	1 589	2 024	2 636	3 133	3 681	182%	2 374
Total	64 268	68 467	71 732	74 677	77 100	79 009	23%	14 741
Part des ménages par groupe d'âge								
Moins de 35 ans	13%	13%	13%	12%	13%	13%	-	-
35-64 ans	62%	59%	57%	55%	54%	54%	-	-
65-84 ans	23%	25%	28%	29%	29%	29%	-	-
65 ans et plus*	25%	28%	31%	32%	33%	34%	-	-
85 ans et plus	2.0%	2.3%	2.8%	3.5%	4.1%	4.7%	-	-

Québec (scénario Référence A2024)							Variation (2021-2041)	
Groupe d'âge	2021	2025	2029	2033	2037	2041	%	Nbre
Nombre de ménages par groupe d'âge								
Moins de 35 ans	677 384	736 380	697 429	703 793	735 899	764 837	13%	87 453
35-64 ans	2 057 815	2 074 041	2 051 391	2 073 194	2 102 503	2 132 328	4%	74 513
65-84 ans	949 793	1 082 377	1 178 567	1 207 095	1 194 684	1 168 468	23%	218 675
65 ans et plus*	1 056 763	1 200 586	1 318 798	1 378 505	1 394 566	1 398 261	32%	341 498
85 ans et plus	106 970	118 209	140 231	171 410	199 882	229 793	115%	122 823
Total	3 791 962	4 011 007	4 067 618	4 155 492	4 232 968	4 295 426	13%	503 464
Part des ménages par groupe d'âge								
Moins de 35 ans	18%	18%	17%	17%	17%	18%	-	-
35-64 ans	54%	52%	50%	50%	50%	50%	-	-
65-84 ans	25%	27%	29%	29%	28%	27%	-	-
65 ans et plus*	28%	30%	32%	33%	33%	33%	-	-
85 ans et plus	2.8%	2.9%	3.4%	4.1%	4.7%	5.3%	-	-

* Incluant les 85 ans et plus

Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2071.

»

ARTICLE 3

L'article 2.2.4.8 est abrogé.

PROJET DE RÈGLEMENT

ARTICLE 4

Le chapitre 2 du Règlement numéro 232-2 du schéma d'aménagement et de développement révisé 3^e génération est modifié par l'ajout des articles 2.2.5 à 2.2.7 et de leurs sous-articles qui se lisent comme suit :

« 2.2.5 LE DIAGNOSTIC EN MATIÈRE D'HABITATION

2.2.5.1 La mise en contexte

Répondre aux besoins en matière d'habitation est une responsabilité partagée entre tous les paliers gouvernementaux qui doivent travailler de concert à l'élaboration d'un diagnostic précis permettant d'identifier les besoins actuels et futurs des ménages en matière d'habitation dans le but de mettre en place les mesures nécessaires pour y répondre adéquatement. En 2019, le gouvernement fédéral a intégré la notion de droit au logement par l'adoption de la *Loi sur la Stratégie nationale du logement*. Au Québec, en vertu de l'article 5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), les municipalités régionales de comté (MRC) doivent, pour leur part, inclure à leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) une description des besoins projetés en matière d'habitation et les mesures qu'elles prévoient mettre en place afin d'y répondre. Cette planification en matière d'habitation doit être conforme aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) en vigueur.

En avril 2024, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a soumis aux MRC une nouvelle orientation gouvernementale en matière d'habitation. Pour s'y conformer, elles doivent mettre à jour leurs documents de planification en y intégrant l'orientation « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ». Afin de respecter cette OGAT, les MRC doivent établir un diagnostic sur lequel elles pourront ensuite s'appuyer pour définir des cibles en matière de nouveaux logements. Cet indicateur stratégique – la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle – permettra d'assurer un suivi de la réponse aux besoins des ménages en matière de logement sur un horizon de 12 ans.

Dans son document d'accompagnement – Réalisation d'un diagnostic en matière d'habitation – le gouvernement du Québec propose une démarche dont les MRC peuvent s'inspirer pour réaliser leur diagnostic. Il y est toutefois précisé qu'une MRC peut ajuster et compléter la démarche proposée en tenant compte de ses particularités territoriales et de la disponibilité des données sur son territoire.

Dans le contexte d'une crise du logement sans précédent, tant sur le territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges qu'à l'échelle de la province, la MRC est soucieuse de s'assurer que la méthode retenue pour réaliser son diagnostic considère les besoins de ses citoyens qui peinent le plus à se loger.

2.2.5.2 Les caractéristiques des logements

L'habitation est une composante fondamentale du territoire puisque le logement a une incidence directe sur la qualité des milieux de vie. Sur le territoire de la MRC, on retrouve deux types de milieux de vie : des milieux de vie centraux comprenant une plus forte densité, un parc résidentiel plutôt récent et ayant un accès à plusieurs services et des milieux de vie périphériques comprenant une plus faible densité, un parc résidentiel plus ancien composé principalement de maisons individuelles non attenantes et ayant un accès plus limité aux services.

En 2021, on retrouve 63 505 logements privés occupés sur le territoire de la MRC (Statistique Canada, 2021⁵).

Diversité de la typologie de logements par municipalité et par secteur d'affinité

La typologie de logements de Vaudreuil-Soulanges est principalement constituée de maisons individuelles non attenantes. Selon le rôle d'évaluation foncière de 2024, elles représentent 41 500 logements, soit 64 % du parc immobilier. Arrivent ensuite les immeubles comportant deux logements et plus (19 %), les maisons jumelées ou en rangée (14 %) et les maisons mobiles (0.8 %).

⁵ Statistique Canada. Tableau 98-10-0041-01 Type de construction résidentielle et taille du ménage : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement. (Univers : Ménages privés dans les logements privés occupés, Recensement de 2021 — Données intégrales (100 %))

PROJET DE RÈGLEMENT

L'homogénéité du type de construction varie sur le territoire. Certaines municipalités offrent très peu de diversité, ce qui limite la capacité à répondre aux besoins diversifiés et changeants de la population. Lorsqu'on observe les typologies des logements par municipalité et par secteur, on constate que :

- Les parcs de logements les moins diversifiés sont ceux où la maison unifamiliale est la plus présente. Elle représente plus de 80 % du parc de 8 municipalités sur 23 (Hudson, Saint-Lazare, Rivière-Beaudette, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Très-Saint-Rédempteur, L'Île-Cadieux et Vaudreuil-sur-le-Lac où elle représente 92 % du parc).
- La répartition des logements par type de construction est plus équilibrée dans les municipalités de L'Île-Perrot, Les Coteaux et Vaudreuil-Dorion. Plus précisément :
 - L'Île-Perrot est la municipalité où la proportion de maisons unifamiliales est la moins importante (39 %), suivie par Les Coteaux (41 %), Vaudreuil-Dorion (51 %) et Saint-Polycarpe (54%).
 - La part des maisons jumelées ou en rangée est plus élevée à L'Île-Perrot (27 %), Vaudreuil-Dorion (23 %) et Les Coteaux (21 %).
 - La part de logements situés dans un immeuble en comportant deux et plus atteint 36 % à Les Coteaux et 32 % à L'Île-Perrot.

La proportion de maisons individuelles non attenantes a toutefois légèrement diminué entre 2016 et 2021, passant de 72 % à 69 % (-3 %) au profit des maisons jumelées et en rangée (+0.8 %), ainsi que des immeubles à appartements (+2.4 %). Le nombre de maisons mobiles a également diminué en 5 ans (-0,5 %).

Tableau 17.1 - Typologie des logements par municipalité et par secteur d'affinités, 2024

Municipalité	Maison individuelle non attenante		Maison jumelée ou en rangée		Logement dans un immeuble en comportant deux et plus		Maison mobile		Autre immeuble résidentiel		Total
	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	
	L'Île-Perrot	2 030	39%	1 403	27%	1 657	32%		0%	75	
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	3 718	87%	178	4%	330	8%	18	0%	42	1%	4 286
Pincourt	3 940	68%	612	11%	1 068	18%	15	0%	147	3%	5 782
Terrasse-Vaudreuil	549	65%	97	11%	194	23%		0%	7	1%	847
Total secteur Île Perrot	10 237	64%	2 290	14%	3 249	20%	33	0%	271	2%	16 080
Hudson	2 100	82%	94	4%	191	7%		0%	166	7%	2 551
L'Île-Cadieux	62	90%	0	0%	4	6%		0%	3	4%	69
Saint-Lazare	6 623	83%	532	7%	567	7%	15	0%	260	3%	7 997
Vaudreuil-Dorion	8 749	51%	3 969	23%	4 408	26%	31	0%	66	0%	17 223
Vaudreuil-sur-le-Lac	468	92%	0	0%	27	5%		0%	14	3%	509
Total secteur Centre urbain	18 002	64%	4 595	16%	5 197	18%	46	0%	509	2%	28 349
Pointe-Fortune	248	89%	2	1%	12	4%	3	1%	13	5%	278
Rigaud	2 282	65%	176	5%	774	22%	115	3%	156	4%	3 503
Très-Saint-Rédempteur	348	87%	0	0%	13	3%		0%	41	10%	402
Total secteur Mont Rigaud	2 878	69%	178	4%	799	19%	118	3%	210	5%	4 183
Saint-Clet	403	56%	66	9%	172	24%	42	6%	38	5%	721
Saint-Polycarpe	547	54%	146	14%	263	26%	7	1%	54	5%	1 017
Saint-Télesphore	232	72%	0	0%	34	11%	6	2%	49	15%	321
Sainte-Justine-de-Newton	278	73%	1	0%	22	6%	18	5%	64	17%	383
Sainte-Marthe	235	65%	2	1%	31	9%	5	1%	88	24%	361
Total secteur Plaine rurale	1 695	60%	215	8%	522	19%	78	3%	293	10%	2 803
Coteau-du-Lac	2 017	65%	185	6%	771	25%	74	2%	51	2%	3 098
Les Coteaux	1 090	41%	559	21%	954	36%	14	1%	25	1%	2 642
Les Cèdres	2 040	73%	155	6%	412	15%	112	4%	82	3%	2 801
Pointe-des-Cascades	479	62%	61	8%	215	28%		0%	21	3%	776
Rivière-Beaudette	910	83%	2	0%	136	12%	2	0%	47	4%	1 097
Saint-Zotique	2 457	59%	524	13%	1 066	26%	21	1%	97	2%	4 165
Total secteur du Fleuve	8 993	62%	1 486	10%	3 554	24%	223	2%	323	2%	14 579
Vaudreuil-Soulanges	41 500	64%	9 124	14%	12 483	19%	498	1%	1 613	2%	65 218

Source : Rôle d'évaluation foncière, MRC Vaudreuil-Soulanges (2024).

Mode d'occupation des logements

Sur les 63 260 logements occupés sur le territoire de la MRC, 80 % sont habités par leurs propriétaires. Le parc de logements loués se chiffre à 12 685 logements, soit environ 1 logement sur 5 (Statistique Canada, 2024)⁶.

⁶ Source : Statistique Canada. Tableau 98-10-0240-01 Type de construction résidentielle selon le mode d'occupation : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement

PROJET DE RÉGLEMENT

Taille des logements

Les logements de grande taille (3 chambres à coucher et plus) représentent 66 % du parc vaudreuil-soulangeois, ce qui n'a rien d'étonnant considérant la prédominance de la maison unifamiliale sur le territoire. À l'inverse, la proportion de logements de petite taille est très faible. Les logements d'une chambre représentent 6 % du parc et ceux sans chambre 0,2 %. À l'échelle provinciale, l'offre de petits logements est beaucoup plus élevée (respectivement 17 % et 0,9 %), tandis que les logements de 3 chambres et plus sont plus rares (51 % du parc québécois). Les logements de 3 chambres représentent 37 % du parc, ce qui en fait les plus communs dans la MRC. Ce pourcentage reste sensiblement le même dans tous les secteurs.

- Le secteur du Centre urbain est celui où la part de logements de petite taille est la moins élevée, alors que le secteur du Mont Rigaud atteint le taux le plus élevé;
- Aucune municipalité présente une offre de petits logements équivalente ou supérieure à celle de la province.
- À l'exception de L'Île-Perrot, les municipalités où la part de petits logements est la plus importante sont toutes des petites municipalités rurales (Pointe-Fortune, Saint-Télesphore et Sainte-Justine-de-Newton). La tendance est la même lorsqu'on compare les municipalités de la CMM et celles hors-CMM (6.2 % contre 8.1 % de logements d'une chambre ou moins).
- La municipalité ayant le plus faible taux de petits logements est Saint-Lazare. Ils représentent à peine 1 % du parc de la municipalité, alors que les logements de 4 chambres ou plus comptent pour près de la moitié de son parc, soit le taux de loin le plus élevé.

Tableau 17.2 - Taille des logements par municipalité et par secteur d'affinités, 2024

Municipalité	Aucune chambre à coucher		1 chambre à coucher		2 chambres à coucher		3 chambres à coucher		4 chambres à coucher		Total
	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	
	L'Île-Perrot	10	0%	580	12%	2 065	41%	1 480	30%	865	
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	0	0%	150	4%	530	13%	1 675	41%	1 705	42%	4 070
Pincourt	0	0%	285	5%	1 245	22%	2 250	40%	1 855	33%	5 640
Terrasse-Vaudreuil	0	0%	70	9%	285	35%	260	32%	185	23%	810
Total secteur Île Perrot	10	0%	1 085	7%	4 125	27%	5 665	37%	4 610	30%	15 515
Hudson	0	0%	120	5%	385	16%	885	38%	945	40%	2 340
L'Île-Cadieux	0	0%	0	0%	10	17%	30	50%	15	25%	60
Saint-Lazare	0	0%	100	1%	875	11%	3 070	40%	3 705	48%	7 750
Vaudreuil-Dorion	65	0%	1 205	7%	5 930	35%	5 730	34%	3 780	23%	16 710
Vaudreuil-sur-le-Lac	0	0%	20	4%	70	15%	185	39%	205	43%	480
Total secteur Centre urbain	65	0%	1 445	5%	7 270	27%	9 900	36%	8 650	32%	27 340
Pointe-Fortune	0	0%	30	13%	100	43%	55	24%	40	17%	230
Rigaud	0	0%	295	9%	980	29%	1 235	37%	825	25%	3 340
Très-Saint-Rédempteur	0	0%	20	5%	75	20%	175	46%	105	28%	380
Total secteur Mont Rigaud	0	0%	345	9%	1 155	29%	1 465	37%	970	25%	3 950
Saint-Clet	0	0%	35	5%	230	33%	255	36%	185	26%	705
Saint-Polycarpe	0	0%	85	8%	290	29%	335	33%	280	28%	1 005
Saint-Télesphore	0	0%	35	11%	80	25%	140	44%	65	20%	320
Sainte-Justine-de-Newton	0	0%	40	10%	80	20%	160	39%	130	32%	410
Sainte-Marthe	0	0%	20	5%	110	25%	200	45%	110	25%	440
Total secteur Plaine rurale	0	0%	215	7%	790	27%	1 090	38%	770	27%	2 880
Coteau-du-Lac	0	0%	175	6%	820	28%	1 100	38%	830	28%	2 930
Les Coteaux	0	0%	160	7%	905	38%	855	35%	495	21%	2 410
Les Cèdres	0	0%	120	4%	655	24%	1 215	44%	755	27%	2 755
Pointe-des-Cascades	0	0%	35	5%	260	35%	300	41%	140	19%	740
Rivière-Beaudette	0	0%	75	8%	260	26%	395	40%	265	27%	995
Saint-Zotique	10	0%	325	8%	1 385	35%	1 380	35%	890	22%	3 990
Total secteur du Fleuve	10	0%	890	6%	4 285	31%	5 245	38%	3 375	24%	13 820
Vaudreuil-Soulanges	110	0%	3 995	6%	17 630	28%	23 380	37%	18 390	29%	63 505

Source : Rôle d'évaluation foncière, MRC Vaudreuil-Soulanges (2024).

Le parc résidentiel de Vaudreuil-Soulanges est relativement récent et en bon état. En effet, selon les données de Statistique Canada (2021), la période de construction des logements était répartie comme suit :

- 13 % des logements (7 940) ont été construits avant 1961;
- 20 % (12 525) ont été construits entre 1961 et 1980;
- 13 % (8 365) ont été construits entre 1981 et 1990;
- 13 % (8 170) ont été construits entre 1991 et 2000;
- 23 % (14 880) ont été construits entre 2001 et 2010;
- et enfin, 18 % (11 620) ont été construits entre 2011 et 2021.

PROJET DE RÉGLEMENT

Ainsi, 42 % des 63 500 logements occupés ont été construits dans les 20 dernières années.

En 2021, seulement 3 145 (5 %) logements nécessitent des réparations majeures. La forte majorité des logements visés sont des maisons individuelles non attenantes (75 %), suivis par les appartements situés dans un immeuble de moins de 5 étages (16 %).

Évolution en fonction de la typologie des logements

Entre 2001 et 2021, le nombre de logements est passé de 38 130 à 63 505 selon les recensements de Statistique Canada, soit une croissance de 67 % sur 20 ans. Bien que le nombre de maisons unifamiliales ait augmenté et qu'elles dominent toujours le parc résidentiel, elles occupent une place de moins en moins importante (avec un taux de croissance de 49 % sur 20 ans). Elles composaient 77 % du parc en 2001, alors qu'en 2021, elles représentent 69 % de ce dernier. Les logements dans un immeuble de plus de cinq étages sont passés d'une présence négligeable sur le terrain (0.03 % du parc résidentiel) à 615 logements (1 %). Les autres types de construction ont connu une forte croissance de 117 %, passant de 8 770 à 19 015 logements. Le nombre de logements mobiles demeure négligeable, bien qu'il ait augmenté.

La proportion de maisons individuelles non attenantes a légèrement diminué entre 2011 et 2021, passant de 75 % à 69 % (-6 %) au profit des maisons jumelées et en rangée (+2 %) et des immeubles à deux logements et plus (+4 %). La proportion de maisons mobiles est restée la même (Statistique Canada, recensement 2011-2021).

Tableau 17.3 - Évolution des typologies de logements dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges entre 2001 et 2021

Type de construction	2001		2011		2021		Évolution de 2001 à 2011	Évolution de 2011 à 2021
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
Maison individuelle non attenante	29 225	77%	39 715	75%	43 630	69%	-2%	-6%
Maison jumelée ou en rangée	-	-	3 515	7%	5 440	9%	7%	2%
Immeuble de 2 logements et plus	8 785	23%	9 865	19%	14 205	22%	-5%	4%
Logement mobile	125	0.3%	190	0.4%	225	0.4%	0.0%	0.0%
Total	38 130	100%	53 290	100%	63 505	100%	-	-

Source : Statistique Canada, recensements 2001, 2011 et 2021

Évolution en fonction de la taille des logements

Entre 2001 et 2021, le nombre moyen de chambres dans les logements de Vaudreuil-Soulanges est passé de 6,6 chambres à 2,9 chambres selon les recensements de Statistique Canada, indiquant une forte réduction de la taille des logements dans la région. En 2001, les logements de quatre chambres ou plus représentaient 96 % des logements privés occupés, comparé à une proportion de 29 % en 2021. La proportion de logements de trois chambres est passée de 3 % en 2001 à 37 % en 2021, tandis que la proportion de logements de deux chambres ou moins, négligeable en 2001, a atteint 35 % en 2021.

Mises en chantier, démolitions et autres pertes

Les mises en chantier sont comptabilisées par la SCHL⁷, mais seulement pour une partie du territoire de la MRC. Les secteurs de l'île Perrot, du Centre urbain et du Fleuve (à l'exception de Rivière-Beaudette) sont couverts, ce qui représente le lieu de résidence de 91 % des ménages en 2023.

Entre 2011 et 2021, 22 544 mises en chantier ont eu lieu sur le territoire couvert par la SCHL, dont 30 % de maisons individuelles, 15 % de maisons en rangée, 5 % de maisons jumelées et 50 % d'appartements et autres types de logements⁸.

En 2011, les maisons individuelles représentaient la part la plus importante des mises en chantier (41 %). Leur part a toutefois diminué au profit de celle des appartements qui représentaient 56 % des mises en chantier en 2023 (contre 27 % pour les maisons individuelles). On remarque toutefois un regain de la construction de maisons en 2021 (42 % des mises en chantier). Il pourrait s'agir d'une conséquence de la pandémie de COVID-19.

⁷ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation>

⁸ Une « maison individuelle » est un bâtiment comprenant un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. « Maison jumelée » désigne l'un et l'autre des deux logements situés côte à côte dans un bâtiment contigu à aucune autre construction, et séparés l'un de l'autre par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

« Duplex » désigne deux logements distincts situés l'un au-dessus de l'autre dans un bâtiment contigu à aucun autre. La « maison en bande », est un logement unifamilial compris dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit. « Appartement » désigne tous les logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, y compris les constructions communément appelées triplex, duplex jumelés et duplex en bande. (source : https://publications.gc.ca/collections/collection_2016/schl-cmhc/nh12-1/NH12-1-2010.pdf)

PROJET DE RÉGLEMENT

Depuis le début de la pandémie, le nombre de mises en chantier diminuait constamment. Il est passé de 1 340 en 2019 à 332 en 2023. Cependant, l'année 2024 tend à démontrer une reprise en force avec 1 212 mises en chantier dans la région. Les immeubles de 2 logements et plus représentent plus de 87 % des mises en chantier de 2024, alors que la part de maisons individuelles non attenantes atteint 8 %. Il s'agit d'un contraste assez important avec les tendances de la dernière décennie où les mises en chantiers d'appartements s'élevaient au plus à 61 %, tandis que celles de maisons individuelles non attenantes représentaient, à leur plus faible, une part de 22 % des mises en chantier annuelles (en 2016).

Tableau 17.4 - Mises en chantier dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges*

Mises en chantier entre 2011 et 2023

Année	Nombre de logements				Total	Part de logements				Total
	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Immeuble de 2 logements et plus		Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Immeuble de 2 logements et plus	
2011	439	104	163	370	1 076	41%	10%	15%	34%	100%
2012	366	126	218	476	1 186	31%	11%	18%	40%	100%
2013	235	65	37	340	677	35%	10%	5%	50%	100%
2014	246	58	116	426	846	29%	7%	14%	50%	100%
2015	294	52	113	649	1 108	27%	5%	10%	59%	100%
2016	317	38	202	882	1 439	22%	3%	14%	61%	100%
2017	354	58	188	271	871	41%	7%	22%	31%	100%
2018	334	54	141	661	1 190	28%	5%	12%	56%	100%
2019	307	34	271	728	1 340	23%	3%	20%	54%	100%
2020	315	44	140	683	1 182	27%	4%	12%	58%	100%
2021	378	16	163	338	895	42%	2%	18%	38%	100%
2022	172	16	90	251	529	33%	3%	17%	47%	100%
2023	90	18	37	187	332	27%	5%	11%	56%	100%
2011-2021	3 847	683	1 879	6 262	12 671	30%	5%	15%	50%	100%

Mises en chantier en 2024

Municipalité	Nombre de logements				Total	Part de logements				Total
	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Immeuble de 2 logements et plus		Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Immeuble de 2 logements et plus	
Coteau-du-Lac	11	-	-	28	39	28%	-	-	72%	100%
Hudson	7	-	-	-	7	100%	-	-	-	100%
L'Île-Cadieux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L'Île-Perrot	3	10	24	28	65	5%	15%	37%	43%	100%
Les Cèdres	4	-	7	1	12	33%	-	58%	8%	100%
Les Coteaux	3	-	12	146	161	2%	-	7%	91%	100%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	21	-	-	72	93	23%	-	-	77%	100%
Pincourt	2	-	-	-	2	100%	-	-	-	100%
Pointe-des-Cascades	-	-	-	12	12	-	-	-	100%	100%
Saint-Lazare	21	-	-	34	55	38%	-	-	62%	100%
Saint-Zotique	7	-	-	77	84	8%	-	-	92%	100%
Terrasse-Vaudreuil	1	-	-	-	1	100%	-	-	-	100%
Vaudreuil-Dorion	19	-	-	661	680	3%	-	-	97%	100%
Vaudreuil-sur-le-Lac	1	-	-	-	1	100%	-	-	-	100%
MRC Vaudreuil-Soulanges	100	10	43	1 059	1 212	8%	1%	4%	87%	100%
RMR de Montréal	1 107	258	484	15 721	17 570	6%	1%	3%	89%	100%

Source: SCHL (mises en chantier et des achèvements) © 2023, 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement

* Selon les données disponibles. La SCHL ne comptabilise pas les données de toutes les municipalités de la MRC.

Taux d'inoccupation des logements locatifs en fonction de la taille des logements

Le taux d'inoccupation représente le pourcentage de logements locatifs non-loués dans une région. Il est notamment utilisé comme indicateur pour évaluer l'état du parc locatif. Un taux inférieur à 3 % indique généralement des enjeux importants quant à l'accès aux logements locatifs, voire une situation de crise. Les données des taux d'inoccupation proviennent de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 2024.

PROJET DE RÈGLEMENT

En 2023, la portion de Vaudreuil-Soulanges comprenant les secteurs de l'île Perrot et du Centre urbain avait un taux d'inoccupation de 1,0 % pour tous les logements locatifs sur le marché privé, soit un taux inférieur à celui de 2022 (1,2 %). Les logements de trois chambres et plus présentaient un taux d'occupation de 0,2 % en 2023, alors qu'il était de 0,8 % en 2022. Pour les appartements dans des immeubles de 6 à 19 logements, le taux d'inoccupation était de 0,6 % en 2023, et pour les immeubles de 20 à 49 logements, de 0,7 %. Ces chiffres sont nettement inférieurs à ceux de la grande région de Montréal, pour laquelle le taux d'inoccupation était de 1,5 % pour les logements de toute taille, de 1,3 % pour les logements de 3 chambres et plus, ainsi que de 1,6 % pour tous les appartements de 6 à 49 chambres en 2023.

Prix du marché pour les propriétaires et les locataires

Les prix du marché résidentiel de Vaudreuil-Soulanges ont beaucoup augmenté au cours des 20 dernières années. Selon les données de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec, le volume de ventes de propriétés résidentielles était d'environ 441 000 \$ en 2008. Le prix moyen d'une maison unifamiliale était de 243 000 \$, celui d'un logement en copropriété de 153 500 \$ et celui d'un plex de deux à cinq logements de 231 000 \$.

Ces prix ont connu une importante croissance au courant des dernières années. En 2024, le volume total des transactions résidentielles dans la région dépassait 1G \$. Le prix moyen d'une maison unifamiliale était de 637 700 \$, celui d'un logement en copropriété de 377 800 \$ et celui d'un plex de deux à cinq logements de 617 000 \$.

Tableau 17.5 - Évolution des valeurs foncières par typologie de logements dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges entre 2020 et 2024

Type d'immeuble résidentiel	Valeur imposable moyenne uniformisée \$					Augmentation de la valeur de 2020 à 2024
	2020	2021	2022	2023	2024	
Résidence unifamiliale	341991	364 197	405 938	521664	620 969	182%
Copropriété	219 398	237 626	262 467	340 570	399 646	182%
Immeuble de 2 à 5 logements	366 308	389 361	432 534	551617	657 174	179%
Immeuble de 6 logements et plus	951 124	1 025 000	1 169 543	1 651 475	2 008 062	211%
Chalet et maison de villégiature	160 284	172 975	189 846	232 730	276 172	172%
Habitation en commun	6 252 001	6 854 346	7 727 051	9 363 488	11 742 844	188%
Maison mobile et roulotte	102 389	110 895	121 529	151 558	178 361	174%
Autre immeuble résidentiel	105 952	114 833	117 233	142 417	174 671	165%

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), Sommaires du rôle d'évaluation foncière des municipalités. Compilation : Institut de la statistique du Québec. (2024)

Offre de logements subventionnés

En 2019, selon l'étude réalisée par Allan Gaudreault, le territoire de Vaudreuil-Soulanges dispose de 806 logements sociaux et communautaires, dont 32 % sont gérés par l'Office régional d'habitation Vaudreuil-Soulanges (ORHVS), 31 % par les huit OBNL et 37 % par les six coopératives d'habitation. L'ORHVS détient un parc immobilier de 17 habitats à loyer modique (HLM), dont 15 sont destinés aux aînés autonomes et deux aux familles. Les HLM ont entre 6 et 30 logements, pour un total de 254 logements subventionnés.

La majorité des logements sociaux et communautaires se retrouvent à Vaudreuil-Dorion (295), Pincourt (135), Hudson (87) et Coteau-du-Lac (72). Ils sont principalement dédiés aux personnes âgées (87 %). L'offre de 42 logements dédiés aux personnes ayant des besoins particuliers représente 5 % du parc, tandis que les familles et les personnes seules disposent de 63 logements, soit 8 % du parc.

Le croisement d'indicateurs tels que le parc de logements sociaux et communautaires avec l'indice de défavorisation matérielle et sociale peut soutenir la réflexion visant le développement de nouveaux logements subventionnés. Une attention particulière devrait ainsi être donnée aux communautés locales défavorisées matériellement et socialement (M5-S5, M5-S4, M4-S5 et M4-S4)⁹ afin d'y favoriser l'offre de nouveaux logements subventionnés.

Offre de logements pour les populations présentant des besoins spécifiques

La MRC offre de nombreuses ressources pour soutenir les populations présentant des besoins spécifiques en matière d'habitation. Cependant, selon les membres du comité de travail sur le logement composé d'acteurs du développement social de la MRC de Vaudreuil-Soulanges – incluant l'Office régional d'habitation (ORHVS), des organismes communautaires dédiés au

⁹ Source : CISSSMO – Portrait du logement – MRC Vaudreuil-Soulanges 2024 p.10

PROJET DE RÉGLEMENT

soutien des personnes immigrantes, en situation d'itinérance ou victimes de violence conjugale et le CISSS de la Montérégie-Ouest (CISSSMO) – l'offre actuelle pour les populations ayant des besoins spécifiques est très faible dans la région¹⁰. Par exemple, certains cas nécessitent des interventions en logement plus complexes que ce que les organismes peuvent fournir, tels que des logements adaptés ou avec supervision pour des besoins particuliers. La diminution des subventions accordées par la Société d'habitation du Québec (SHQ), notamment dans le cadre du Programme de supplément au loyer, accentue la pénurie de logements sociaux et communautaires.

Nombre et caractéristiques des résidences secondaires et d'hébergements touristiques

Selon les données du rôle d'évaluation foncière de 2024 et d'une étude sur l'hébergement touristique réalisée en 2023 par Tourisme Montérégie, il y a 414 logements utilisés à des fins autres que résidentielles à Vaudreuil-Soulanges, dont 390 chalets ou maisons de villégiature, 6 auberges, 7 motels, 7 hôtels et 9 campings. La majorité des résidences secondaires (chalets) sont situés dans le secteur du Fleuve (170), principalement à Rivière-Beaudette (51), Les Cèdres (50) et Saint-Zotique (39). Le secteur du Mont Rigaud compte aussi un grand nombre de chalets (93), dont la majorité sont situés à Rigaud (71). Le secteur Urbain, quant à lui, compte le plus de motels (5) et d'hôtels (3).

L'offre d'hébergement temporaire ne semble pas avoir un impact significatif sur l'accès au logement. Par exemple, l'offre de type "AirBnB" représente moins de 1 % de l'offre d'hébergement dans la Montérégie alors qu'elle représente une part significative de l'offre d'hébergement touristique dans d'autres régions telles que les Laurentides, les Cantons de l'Est ou Charlevoix.

Tourisme Montérégie souligne que l'offre globale d'hébergement est présentement insuffisante et freine la croissance de l'offre touristique selon un portrait réalisé en 2023¹¹.

Densité résidentielle

La densité moyenne nette par type de construction est calculée à partir des données recueillies dans le rôle d'évaluation foncière de 2024. Le nombre total de logements dans la MRC pour chaque type de construction est divisé par la superficie du terrain. La densité nette pour les maisons individuelles est évidemment la plus faible (5 logements par hectare). Elle est supérieure pour tous les autres types de construction. Les condos se démarquent avec une densité nette de 58 logements à l'hectare, suivi par les maisons en rangée (37 log./ha), les maisons jumelées (33 log./ha) et les autres logements dans un immeuble en comportant deux et plus (23 log./ha).

Afin de respecter la capacité d'accueil du territoire et de favoriser l'émergence de milieux de vie complets favorisant la mobilité active et collective, les types de constructions favorisant une plus forte densité seront à privilégier.

Répartition des immeubles sur le territoire selon le type de construction dans les périmètres urbains et hors périmètre urbain

La MRC dispose d'une superficie totale de 85 570 hectares, dont 12 765 sont situés en périmètre urbain (PU) et 72 860 hors PU. À l'intérieur du PU, on compte 57 395 logements, soit 87 % du parc résidentiel.

En analysant la distribution des logements en fonction du type de construction, on constate que :

- Les maisons unifamiliales représentent 81 % des logements situés à l'extérieur des PU et 61 % de ceux situés à l'intérieur des PU;
- Dans les PU, le 2^e type de construction le plus présent est le logement situé dans un immeuble de deux logements et plus (22 %) suivi par les maisons jumelées ou en rangée (15 %).
- Les secteurs du Mont Rigaud et de la Plaine rurale sont ceux où on retrouve la plus grande proportion de logements hors PU. Ils représentent respectivement 46 % et 62 % des logements, ce qui s'explique par le caractère rural de ces secteurs.

¹⁰ Un questionnaire a été distribué aux membres du comité de travail sur le logement afin de recueillir leurs constats, leurs préoccupations et leurs commentaires.

¹¹ Source : Tourisme Montérégie (2023). La Montérégie, un territoire d'opportunités pour des projets d'hébergement touristique : Document régional de présentation du potentiel de développement de l'hébergement touristique en Montérégie. Réalisé par LJM Conseil.

PROJET DE RÈGLEMENT

2.2.5.3 Les besoins des ménages en matière d'habitation

L'indice de développement des communautés

L'indice de développement des communautés (IDC) de 2021 comporte plusieurs indicateurs qui illustrent des besoins en matière de logement social et abordable pour la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Les besoins des ménages en matière de logement sont évalués suivant différents enjeux dont la qualité, la taille et l'abordabilité des logements. Lorsqu'un ménage est confronté à l'un de ces enjeux et qu'il doit consacrer plus de 30 % de son revenu total avant impôts pour payer le loyer médian d'un autre logement acceptable dans sa communauté, on considère qu'il s'agit d'un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Dans la MRC, 1 ménage sur 5 habite dans un logement nécessitant des réparations majeures, de taille non convenable ou inabordable. Le secteur du Mont Rigaud est le plus touché (24 % des ménages de ce secteur sont concernés), suivi par le Centre urbain (22 %). Le secteur du Fleuve est celui où la part de ces ménages est la plus faible, soit 17 %.

Pour la grande majorité des 8 965 ménages de la MRC concernés par ces problématiques, l'enjeu en est un d'**abordabilité**.

- La part de ces ménages dans la MRC (14 %) est toutefois inférieure à celle de la province (16%).
- La problématique est plus présente dans les municipalités de L'Île-Perrot, Hudson, Vaudreuil-Dorion, Pointe-Fortune, Saint-Télesphore et Pointe-des-Cascades où elle touche entre 17 et 19 % des ménages.
- L'abordabilité touche davantage de ménages sur le territoire de la CMM (15 % contre 13 % des ménages hors CMM)

Le portrait s'assombrit lorsqu'on évalue la situation des ménages locataires. Selon la DSP Montérégie (2024), sur les 17 945 logements loués, 28,5 % sont occupés par des ménages dont le taux d'effort dépasse les 30 %. La statistique dépasse celle de la province où 25,2 % des ménages locataires qui occupent un logement inabordable. À Hudson, la situation concerne 43,6 % des ménages locataires.

La **qualité** du logement est un enjeu pour 3 120 ménages du territoire (5 % des ménages).

- La part de ménages dont le logement nécessite d'importantes réparations est plus élevée dans les secteurs de la Plaine rurale et du Mont Rigaud, soit 8 et 7 % comparativement à 5,2 % à l'échelle régionale. Le problème est moins fréquent dans le Centre urbain, affectant un peu plus de 4% des ménages de ce secteur.
- Au Québec, la part de logements locatifs nécessitant des réparations majeures est un peu plus élevée, soit 7,2 %.
- La municipalité la plus concernée par cette problématique dans la MRC est Sainte-Marthe où 23,1 % des logements locatifs sont en très mauvais état.

Quelques 1 485 ménages (2 % des ménages de Vaudreuil-Soulanges) vivent dans un logement de **taille** insuffisante. C'est-à-dire que le nombre de chambres à coucher dont ils disposent est insuffisant considérant la taille et la composition de leur ménage.

- Cet enjeu affecte 6,7 % des ménages locataires québécois.
- C'est à Terrasse-Vaudreuil que le problème est le plus présent, s'approchant du seuil provincial avec un taux de 6,5 %. La situation concerne 3 % des ménages de L'Île-Perrot, Rigaud et Rivière-Beaudette.
- En termes de secteurs, c'est celui du Centre urbain qui est le plus touché (3 % des ménages) et le secteur de la Plaine rurale qui l'est le moins (1 %).

Selon les données 2021 de Statistique Canada, 2 625 ménages (4 %) ont des **besoins impérieux** en matière de logement sur le territoire.

- La situation est particulièrement préoccupante à Sainte-Justine-de-Newton (13 %), Saint-Polycarpe (10 %), Très-Saint-Rédempteur (8 %), Pointe-des-Cascades (7 %) et L'Île-Perrot (7 %).

LOGEMENT ACCEPTABLE Logement qui satisfait aux critères suivants :



- Saint-Polycarpe et Pointe-des-Cascades comptent aussi les proportions les plus élevées de personnes de 75 ans et plus vivant seules (respectivement 37,9 et 35,7 %, selon les indicateurs de développement des communautés (DSP Montérégie, 2024).
- Le pourcentage régional demeure toutefois en deçà du seuil provincial (4 % contre 6 %).

En s'intéressant à la situation des ménages locataires, on constate que 13,2 % de ceux-ci sont confrontés à des besoins impérieux en matière de logement, ce qui dépasse les 11,9 % à l'échelle provinciale. À Sainte-Justine-de-Newton, la part de ménages touchés atteint 33,3 %.

Cet état de situation démontre la nécessité d'améliorer de manière significative l'offre de logements sociaux et abordables dans la MRC qui accuse un grand retard d'investissement dans la construction de ce type de logements.

Tableau 17.6 - Nombre et part des ménages concernés par des enjeux de qualité, de taille et/ou d'abordabilité de leur logement par municipalité et par secteur d'affinités en 2021

Municipalité	Nombre de ménages privés	Qualité : réparations majeures requises		Taille : logement de taille non convenable		Abordabilité : 30 % ou plus du revenu consacré au logement		Qualité, taille et/ou abordabilité		Ayant des besoins impérieux en matière de logement	
		Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)	Nb	Part (%)
L'Île-Perrot	4 985	270	5%	130	3%	925	19%	1 240	25%	360	7%
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	4 060	160	4%	55	1%	395	10%	575	14%	70	2%
Pincourt	5 625	280	5%	100	2%	715	13%	1 040	18%	185	3%
Terrasse-Vaudreuil	810	60	7%	50	6%	105	13%	200	25%	30	4%
Total secteur Île Perrot	15 480	770	5%	335	2%	2 140	14%	3 055	20%	645	4%
Hudson	2 325	185	8%	15	1%	430	18%	570	25%	135	6%
L'Île-Cadieux											
Saint-Lazare	7 740	340	4%	90	1%	1 010	13%	1 365	18%	190	2%
Vaudreuil-Dorion	16 635	665	4%	645	4%	2 810	17%	3 920	24%	770	5%
Vaudreuil-sur-le-Lac	480	15	3%	0	0%	35	7%	55	11%	-	0%
Total secteur Centre urbain	27 180	1 205	4%	750	3%	4 285	16%	5 910	22%	1 095	4%
Pointe-Fortune	225	25	11%	0	0%	40	18%	70	31%	-	0%
Rigaud	3 315	220	7%	90	3%	500	15%	760	23%	100	3%
Très-Saint-Rédempteur	370	45	12%	0	0%	55	15%	90	24%	30	8%
Total secteur Mont Rigaud	3 910	290	7%	90	2%	595	15%	920	24%	130	3%
Saint-Clet	690	50	7%	10	1%	100	14%	145	21%	-	0%
Saint-Polycarpe	980	75	8%	20	2%	100	10%	180	18%	95	10%
Saint-Télesphore	290	15	5%	0	0%	50	17%	65	22%	-	0%
Sainte-Justine-de-Newton	355	20	6%	0	0%	50	14%	80	23%	45	13%
Sainte-Marthe	425	70	16%	0	0%	35	8%	105	25%	15	4%
Total secteur Plaine rurale	2 740	230	8%	30	1%	335	12%	575	21%	155	6%
Coteau-du-Lac	2 900	105	4%	55	2%	260	9%	410	14%	125	4%
Les Coteaux	2 405	85	4%	55	2%	245	10%	375	16%	85	4%
Les Cèdres	2 745	175	6%	40	1%	245	9%	435	16%	90	3%
Pointe-des-Cascades	745	50	7%	15	2%	140	19%	190	26%	50	7%
Rivière-Beaudette	990	50	5%	25	3%	100	10%	155	16%	20	2%
Saint-Zotique	3 985	155	4%	65	2%	605	15%	790	20%	205	5%
Total secteur du Fleuve	13 770	620	5%	255	2%	1 595	12%	2 355	17%	575	4%
Vaudreuil-Soulanges	63 105	3 120	5%	1 485	2%	8 965	14%	12 835	20%	2 625	4%
MUN CMM	46 150	2 200	5%	1 140	2%	6 810	15%	9 590	21%	1 880	4%
MUN Hors CMM	16 930	915	5%	320	2%	2 140	13%	3 225	19%	720	4%
Québec	3 706 610	231 305	6%	139 865	4%	595 690	16%	894 340	24%	218 275	6%

Source : Statistique Canada (2023). Tableau 98-10-0243-01 Indicateurs de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné et le type de ménage incluant la structure de la famille de recensement hors réserve : Canada, provinces et territoires, divisions de recensement et subdivisions de recensement

Besoins en matière de logement social et abordable

Selon l'étude réalisée par Allan Gaudreault, il y a un manque de logements sociaux de plus de trois chambres, ce qui engendre des enjeux en matière de logement pour les familles avec de nombreux enfants. De plus, la majorité (87 %) des logements sociaux et communautaires de la région visent une clientèle aînée. Considérant que les prix du marché immobilier et des loyers sont en hausse, et que les taux d'inoccupation sont bien inférieurs au seuil acceptable de 3 %, le parc de logements de la région ne répond pas aux besoins des plus grands ménages à loyers modiques, selon l'Office régional d'habitation Vaudreuil-Soulanges.

Accès à la propriété

Selon les données des valeurs foncières dans la région, il y a eu une importante hausse dans la valeur des propriétés entre 2020 et 2024. La valeur des immeubles de 6 logements et plus a augmenté de 211 %. Il s'agit de la hausse de valeur la plus importante pour tous les types d'immeubles résidentiels. La valeur des habitations en commun a aussi connu une hausse importante (188 %). Les valeurs des autres types d'immeubles résidentiels, dont les maisons

PROJET DE RÈGLEMENT

unifamiliales, ont augmenté de 165 % à 182 %. Ces tendances indiquent que le marché immobilier deviendra de plus en plus inaccessible.

Parmi les résidents de la MRC, 38 % des ménages locataires ont un faible revenu (situé entre 21 % et 50 % du revenu médian des ménages de la région) et 28 % des ménages locataires ont un revenu modique (situé entre 51 % et 80 % du revenu médian de la région). Conséquemment, l'accès à la propriété, dont la valeur augmente de plus en plus, sera difficile pour plus de la moitié de la population locataire de Vaudreuil-Soulanges dans les années à venir.

Délais d'attente pour accès aux logements subventionnés

Selon l'ORHVS, il y a actuellement plus de 100 ménages en attente d'un logement social, dont 70 attendent un logement d'une chambre, 29 en attendent un de deux chambres, et 14 en attendent un de trois chambres.

Les délais d'attente s'expliquent par le nombre limité de logements dans le parc de HLM, l'absence de nouvelles constructions de ce type, et la réduction des subventions au Programme de soutien au loyer (PSL) de la SHQ. Les délais d'attente pour accéder aux logements sociaux ou subventionnés par le PSL peuvent donc atteindre plusieurs mois ou même des années, ce qui augmente le risque pour les ménages vulnérables de se retrouver en situation d'itinérance cachée.

Itinérance

Selon l'Aiguillage, l'organisme soutenant les personnes en situation d'itinérance dans la région de Vaudreuil-Soulanges, l'offre de logements qui leur sont destinés est minimale. Les besoins en matière de logement de ces personnes sont principalement des appartements d'une chambre ou des studios. L'Aiguillage dispose de 20 logements, un nombre qui, selon eux, leur permet de répondre à la demande actuelle dans la région.

L'ORHVS offre un Service d'aide à la recherche de logement (SARL) pour les citoyens de la MRC à risque d'évictions, déjà évincés ou sans logis qui éprouvent de la difficulté à se loger. Le SARL fournit un accompagnement individuel et personnalisé à ces personnes et les soutient à travers le processus de recherche d'un logement convenant à leurs besoins, réduisant le risque de ces groupes vulnérables de se retrouver en situation d'itinérance.

Manque de logements destinés à des populations spécifiques

Comme mentionné précédemment, il y a un manque important de logements destinés à des populations spécifiques dans la région de Vaudreuil-Soulanges. En grande partie, cette offre faible s'explique par un manque de financement pour la construction et la gestion de ces logements.

2.2.5.4 Écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle

Taux d'inoccupation

Le faible taux d'inoccupation dans le parc locatif des secteurs de l'île Perrot et du Centre urbain reflète l'explosion démographique qu'a subi la région de Vaudreuil-Soulanges dans les cinq dernières années et renforce le besoin d'augmenter l'offre de logements locatifs dans la région, surtout celle de logements de trois chambres et plus qui peuvent accueillir de grandes familles. De plus, le nombre de logements locatifs à prévoir dans les prochaines années doit permettre d'offrir plus de flexibilité aux ménages dans leur choix de logement tout en assurant une offre résidentielle suffisante pour atteindre un taux d'inoccupation d'au moins 3 % dans un contexte de croissance démographique.

Actuellement, pour combler les besoins en habitation, la région de Vaudreuil-Soulanges doit fournir 1 270 logements locatifs de plus, dont 655 logements de trois chambres et plus et 265 logements de deux chambres. Il est à noter que ces chiffres ne prennent pas en considération les projections de croissance démographique et ne représentent que le nombre de logements supplémentaires requis pour augmenter les taux d'inoccupation actuels à 3 %.

Ratio logements-ménages

Tandis que le taux d'inoccupation indique le nombre de logements disponibles sur le marché locatif, le ratio logements-ménages indique l'écart entre le nombre total de logements dans une région et ceux qui sont occupés par des ménages (locataires ou propriétaires). Ces données proviennent du recensement canadien de 2021 et de 2016.

PROJET DE RÈGLEMENT

De 2016 à 2021, le ratio logements-ménages pour la MRC est resté le même, soit de 1,03. Autrement dit, pour 100 ménages, il y a 103 logements dans la région. Les secteurs de l'île Perrot et du Centre urbain ont le ratio le plus bas de la région, soit de 1,03. Le secteur du Mont rigaud, quant à lui, a le taux le plus élevé (1,06). Dans tous les secteurs sauf l'île Perrot, le ratio logements-ménages a diminué de 2016 à 2021, ce qui signifie que l'écart se réduit entre le nombre de logements disponibles et le nombre de ménages. Le ratio logements-ménage du secteur de l'île Perrot a légèrement augmenté (de 1,02 à 1,03).

Tout comme les taux d'inoccupation, les ratios logements-ménages démontrent qu'il y a peu de flexibilité dans le secteur résidentiel de Vaudreuil-Soulanges. La pénurie de logements, sur le marché locatif comme sur le marché immobilier, indique que les ménages ont peu de pouvoir sur leur choix de logement. De plus, ces valeurs ne tiennent pas compte de la capacité des ménages à accéder à tous les logements qui sont disponibles, notamment s'ils sont inabordable ou de taille inadéquate. Ainsi, il se peut que les taux d'inoccupation et les ratios logements-ménages varient selon les groupes socio-économiques. La région de Vaudreuil-Soulanges doit donc prévoir une offre résidentielle diversifiée et qui répond aux besoins de tous les types de ménages.

Taille des logements en fonction de la taille des ménages

Un logement est considéré de taille non convenable lorsque le nombre de chambres à coucher est insuffisant par rapport au nombre de personnes dans le ménage. Tel qu'énoncé dans la section portant sur les besoins impérieux des ménages, 2 % des ménages de Vaudreuil-Soulanges vivent dans un logement de taille non convenable, avec la plus grande proportion dans Vaudreuil-Dorion (4 %). Les données sur la taille des ménages (nombre de personnes) et la taille des logements (nombre de chambres à coucher) proviennent du recensement canadien de 2021.

- À Vaudreuil-Soulanges, la plupart des ménages (locataires et propriétaires) habitent dans des logements de trois chambres à coucher.
- À Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Vaudreuil-sur-le-Lac, Hudson et Saint-Lazare, plus de 40 % des ménages habitent dans des logements de plus de 4 chambres.
- À Vaudreuil-Dorion, le noyau du Centre Urbain, un nombre similaire de ménages habite des logements de deux et de trois chambres (entre 34 % et 35,5 %), possiblement à cause du nombre élevé d'appartements.
- L'Île-Perrot et Pointe-Fortune sont les municipalités comptant le plus de ménages occupant des logements d'une et de deux chambres (11,6 % et 14,9 % des ménages occupent des logements d'une chambre; 41,3 % et 44,7 % des ménages occupent des logements de deux chambres, respectivement).

Ces données peuvent être ventilées en fonction de la taille des ménages. Dans la région de Vaudreuil-Soulanges, la majorité des logements de deux chambres sont occupés par des ménages d'une à trois personnes, tandis que les ménages de quatre personnes ou plus habitent plutôt dans des logements de quatre chambres ou plus. Cependant, lorsqu'on considère uniquement les ménages locataires, il n'y a que 16 % des ménages de quatre personnes, et 34 % des ménages de cinq personnes ou plus qui habitent dans des logements de quatre chambres ou plus, comparé à 47 % et 77 % respectivement pour l'ensemble des locataires et propriétaires dans Vaudreuil-Soulanges. 57 % des ménages locataires de cinq personnes habitent dans des logements de trois chambres, comparé à 21 % pour l'ensemble des ménages locataires et propriétaires. Autrement dit, les ménages locataires ont une plus forte tendance à habiter dans des logements de taille inférieure à la taille de leur ménage, et ce pour tous les secteurs d'affinité. La planification doit donc prévoir une offre résidentielle permettant aux ménages de toutes tailles de se loger sans compromettre leurs besoins.

Propension à l'habitation par groupe d'âge

Les analyses des ménages actuels démontrent que la plupart des appartements sont occupés par des jeunes ménages (15 à 24 ans) et des ménages vieillissants (65 ans ou plus). Bien que la majorité de ces ménages résident toujours dans les maisons unifamiliales, on peut supposer qu'une augmentation de l'offre de plus petits logements répondrait aux besoins de ces ménages, les uns contraints à rester dans leur maison pour rester dans leur communauté et les autres à rester chez leurs parents ou à quitter le territoire faute de logements abordables disponibles. La région de Vaudreuil-Soulanges doit donc prévoir d'améliorer son offre d'appartements, peu importe la taille de l'immeuble, pour combler les besoins d'une population vieillissante et limiter l'exode des jeunes ménages.

PROJET DE RÈGLEMENT

En 2023, il y avait plus d'appartements mis en chantier (187) que de maisons individuelles (90), ce qui s'aligne avec les besoins en habitation identifiés. En effet, la construction d'appartements doit augmenter dans les années qui suivent afin de faire face à la croissance démographique projetée.

Logement social et abordable

Les populations à faible revenu ou à besoins spécifiques ne bénéficient pas ou très peu de la croissance du parc de logements dans la MRC. Pour ces groupes, les prix du marché résidentiel sont inabordables. Les délais d'attente pour les logements sociaux soulignent l'écart entre l'offre de logements locatifs sur le marché et les besoins réels des ménages à faible revenu.

Sur le territoire, on trouve 770 logements sociaux et communautaires (LSC), ce qui correspond à un taux de pénétration (nombre de LSC pour 1 000 ménages) de 11 alors qu'il est de 43 à l'échelle provinciale. Le parc de LSC est composé de 305 logements en coopérative (40 %) et 211 logements en OSBL d'habitation (27 %). Les 254 logements restants (33 %) sont gérés par l'Office régional d'habitation Vaudreuil-Soulanges. Ces logements ne desservent pas tous les types de ménages à faible revenu et/ou à besoins particuliers. Selon la DRSP Montérégie (2024), la population actuellement desservie est composée de 85 % d'aînés et de 8 % de familles. Seulement 6 % des logements sont offerts à une clientèle mixte et aucun n'est destiné spécifiquement aux personnes seules.

Selon l'étude d'Allan Gaudreault (2020), il faudrait ajouter 1 750 logements sociaux et 40 logements pour personnes itinérantes dans la région de Vaudreuil-Soulanges afin de répondre aux besoins de ces populations. Le *Housing Research Collaborative* de l'Université de Colombie-Britannique (UBC) estime quant à lui que le déficit de logements abordables dans la région s'élevait à 2 555 logements en 2021 et qu'il en faudra 2 072 de plus d'ici 2031. Les projections de la UBC indiquent que les besoins seront aussi plus prononcés chez les ménages d'une à deux personnes, alors que les plus grands ménages à faible et très faible revenu seront en déclin au courant de la prochaine décennie.

Selon les organismes communautaires qui soutiennent les ménages vulnérables, la demande augmentera fortement dans les prochains 12 mois à cause de la crise du logement, de l'augmentation continue des prix des loyers et du coût de la vie, ainsi que de la stagnation des revenus des ménages. Sans avoir de chiffres précis, on sait que le phénomène d'itinérance cachée¹² est en croissance dans la MRC. Une étude sur l'itinérance en Montérégie Ouest est présentement en cours afin de faire un état de la situation.

Considérant la situation actuelle et sa possible détérioration, il sera souhaitable d'assurer un suivi de l'évolution de l'offre de LSC.

Tableau 17.7 Besoins actuels et projetés des ménages en logements sociaux et abordables de 2021 à 2031

Nombre de ménages par catégorie de revenu	2021 (actuel)				2021 à 2031 (projeté)	Total (2021-2031)	Moyenne (par année)
	Coût maximum du loyer abordable	Locataire	Propriétaire	Total			
Très faible revenu	465 \$	445	265	710	78	788	79
Faible	1 162 \$	1 185	720	1 905	1 994	3 899	390
Total	-	1 630	985	2 615	2 072	4 687	469

Pertes et gains du nombre de ménages projeté en fonction de leur taille entre 2021 et 2031						
Nombre de ménages par catégorie de revenu	Taille du ménage					Total
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus	
Très faible revenu	284	-140	-45	-21	0	78
Faible	1 684	429	-53	-46	-20	1 994
Total	1 968	289	-98	-67	-20	2 072

Source : Housing Research Collaborative (2025) Housing Assessment Resource Tools (HART).
<https://hart.ubc.ca/housing-needs-assessment-to-o/>

¹² Le phénomène d'itinérance cachée consiste par exemple à résider temporairement chez des amis ou membres de la famille ou encore dans sa voiture.

PROJET DE RÉGLEMENT

2.2.6 Établissement des constats relatifs à l'habitation

À la lumière du portrait et du diagnostic établis aux articles 2.2.4 et 2.2.5, plusieurs constats peuvent être établis en matière de projections et de tendances qui serviront de base à l'établissement de l'indicateur stratégique et de cibles en matière de logement. Les principaux constats sont les suivants :

- L'augmentation importante du nombre de ménage se poursuit d'ici 2037, mais sera moins soutenue que dans les dernières années;
- La diminution prévisible graduelle du nombre de personnes par ménage ainsi que le vieillissement de la population permettent de croire que les besoins seront orientés vers des logements plus petits et plus variés;
- En fonction des mises en chantier et de la typologie résidentielle associée dans les dernières années, l'immeuble de 2 logements et plus devrait représenter une proportion très importante des mises en chantiers dans les prochaines années au détriment de la maison unifamiliale;
- À la suite de la pandémie de COVID-19 et de la hausse vertigineuse des coûts de construction, les mises en chantier ont connu une baisse drastique au cours des dernières années, passant de 1 182 à 332 logements en chantiers entre 2020 et 2023. Toutefois, selon la SCHL, les mises en chantier ont grimpé à 1 212 pour 2024¹³, dont 87 % étaient constituées d'appartements. Cette situation laisse entrevoir une période de rééquilibrage du marché au courant des prochaines années qui tiendra compte des projections du nombre de ménages et de la tendance des mises en chantier.

Les cibles qui seront proposées devront permettre de tenir compte de ces constats et donc des projections et des tendances en matière de mises en chantier, de la construction d'un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins découlant des facteurs démographiques, de la situation de l'abordabilité des logements et du taux d'inoccupation.

2.2.7 Indicateur stratégique et cibles en matière de logements

2.2.7.1 Indicateur stratégique

La MRC doit répondre à l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire « *Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages* » et plus précisément à l'indicateur stratégique « *Variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle* » en précisant des cibles aux 4 ans sur un horizon de 12 ans.

À cet effet, la MRC définit pour les horizons établis une cible globale pour le nombre total de nouveaux logements, laquelle sera à son tour ventilée par des cibles spécifiques, en pourcentage, pour les trois types de construction résidentielle visés suivants :

- 1) Maison individuelle non attenante
- 2) Maison jumelée ou en rangée
- 3) Logement dans un immeuble en comptant deux et plus

Comme point de départ, il est important d'établir le nombre de logements en 2024, lequel est réparti en fonction des trois catégories résidentielles considérées, tout en mettant en lumière les tendances des mises en chantier au cours des dernières années. Ces données sont présentées au tableau suivant :

Tableau 17.8 Nombre de logements en 2024 et mises en chantier 2019-2023

Nombre total	Nombre par typologie		
	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée ou en rangée	Immeuble de 2 logements et plus
65 218	41 500	9 124	12 483
Proportion	64 %	14 %	19 %
Répartition des mises en chantier 2019 à 2023 selon la typologie en fonction des chiffres soumis par la SCHL sur le territoire			
2019	22,9 %	22,8 %	54,3 %
2020	26,7 %	15,6 %	57,7 %
2021	42,2 %	20 %	37,8 %
2022	32,6 %	20 %	47,4 %
2023	27,1 %	16,6 %	56,3 %

¹³ Uniquement pour les municipalités de la MRC que la SCHL comptabilise (voir tableau 17.4).

PROJET DE RÈGLEMENT

2.2.7.1 Cibles de nouveaux logements

Les cibles globales sont réparties par typologie pour les nouveaux logements sur l'ensemble du territoire de la MRC pour des horizons de 4 ans (2025 à 2029), 8 ans (2029 à 2033) et 12 ans (2033 à 2037). Les paramètres de base considérés dans l'établissement des cibles globales et spécifiques par horizon sont les suivants :

Tableau 17.9 Paramètres de base considérés pour les cibles résidentielles

Paramètres	Données
Projection des nouveaux ménages entre 2025 et 2037 selon l'ISQ	8 633
Les mises en chantier résidentielles entre 2013 et 2024 selon la SCHL	11 621

En analysant les deux paramètres, nous pouvons constater un écart important dans la projection de l'ISQ et les mises en chantier observées entre 2013 et 2024. Une prépondérance aux mises en chantier pourrait être donnée pour la détermination de la cible globale considérant qu'elles sont plus représentatives des tendances du marché et donc des hauts et des bas de l'immobilier, dont la période creuse engendrée par la pandémie de COVID-19. En conséquence, la cible globale est établie à 11 000 nouveaux logements pour la période 2025-2037 en considérant une plus grande proportion dans la période de 2025 à 2029, soit 40 % des nouveaux ménages.

Cette cible globale est répartie comme suit au cours des 12 prochaines années :

Tableau 17.10 Cibles globales et spécifiques

Périodes visées	Cible globale	Cibles spécifiques selon la typologie (%)		
		Maisons individuelles non attenantes	Maisons jumelées ou en rangée	Immeubles de 2 logements et plus
2025-2029	4 400 nouveaux logements	15	15	70
2029-2033	3 300 nouveaux logements	10	15	75
2033-2037	3 300 nouveaux logements	5	15	80

Il est important de rappeler que les cibles indiquées ne tiennent pas compte de la capacité d'accueil du territoire et pourraient être ajustées afin de répondre adéquatement aux autres orientations gouvernementales auxquelles la MRC devra se conformer au courant des prochaines années. »

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PATRICK BOUSEZ,
Préfet

MARIE-HÉLÈNE RIVEST, notaire
Directrice du greffe et greffière-trésorière

PROJET DE RÈGLEMENT