

Recension et analyse des stratégies et des instruments municipaux favorisant l'abordabilité en habitation

Rapport de projet en organisation

Produit sous la supervision de P^{re} Fanny Tremblay-Racicot

Pour la Ville de Brossard

Août 2024

Rédigé par Alexandre Fleurent

Table des matières

Liste des figures	4
Liste des tableaux.....	4
Acronymes	4
Résumé.....	6
1. Introduction.....	8
1.1 Contexte de développement à Brossard.....	9
1.2 L’abordabilité et la situation du logement à Brossard	12
1.3 La problématique et la question de recherche.....	13
2. Le mandat.....	15
3. Cadre de référence	16
3.1 Distinguer le logement social de l’abordable.....	18
3.1.1 Logement social	18
3.1.2 Logement abordable.....	19
3.2 La pénurie de logements	21
3.2.1 Rééquilibrer l’offre et la demande	21
3.2.2 L’augmentation de l’offre et son impact sur les coûts de logement	24
3.3 Hausse des coûts dans le domaine de la construction.....	26
3.3.1 Diminuer les charges fiscales à la personne	26
3.3.2 Diminuer les charges fiscales aux promoteurs.....	27
3.3.3 Les effets pervers de l’aide financière	29
4. Méthodologie	31
4.1 Collecte de données	31
4.1.1 Recension des écrits : politique, stratégie et règlements.....	31
4.1.2 Entretiens semi-dirigés.....	33
4.1.3 Les possibles biais des données collectées	36
4.1.4 Les instruments relevés dans la littérature	37
5. Analyse des instruments et de leurs impacts.....	37
5.1 Les moyens à dispositions des villes	41
5.1.1 Les outils de planification stratégique	41

5.1.2	Moyens pour encourager la densification	42
5.1.3	Moyens pour limiter la spéculation foncière	51
5.1.4	Les mesures d'aide financière.....	55
6.	Pistes de solutions	64
6.1	Rappel du contexte brossardois	64
6.2	Stratégies et instruments à prioriser	65
6.2.1	Limiter la spéculation visant les immeubles multifamiliaux et en exclure certains du marché	65
6.2.2	Se donner les moyens financiers de réaliser des projets de logements sociaux ou communautaires, exclus du marché.....	67
6.2.3	Développer une vision stratégique et se doter d'une équipe dédiée à l'habitation	67
7.	Conclusion	69
7.1.1	Remerciements.....	71
8.	Bibliographie.....	72
9.	Annexes.....	85
9.1	Annexe 1 - Compilation des données sur le logement pour la ville de Brossard 86	
9.2	Annexe 2 Tableaux de compilation des instruments et stratégies adoptés, selon les villes consultées.....	98

Liste des figures

- Figure 1.** Plan métropolitain du transport collectif (STM, 2023)
- Figure 2.** Territoire visé par le PPU Panama (Atelier urbain, 2022)
- Figure 3.** Carte conceptuelle des facteurs et stratégies
- Figure 4.** Continuum du logement (SCHL, 2018)
- Figure 5.** Carte conceptuelle des instruments en abordabilité
- Figure 6.** Définitions et illustrations des différents types d’UHA (Arpent, 2018)
- Figure 7.** Cycle et instruments recommandés pour préserver le parc locatif multifamilial

Liste des tableaux

- Tableau 1.** Synthèse des stratégies utilisées par les villes interrogées
- Tableau 2.** Synthèse des instruments utilisés en planification stratégique adoptés par les villes interrogées
- Tableau 3.** Synthèse des instruments de densification adoptés par les villes
- Tableau 4.** Synthèse des instruments visant la spéculation foncière
- Tableau 5.** Synthèse des instruments visant une forme d’aide financière aux organismes
- Tableau 6.** Synthèse des instruments visant une forme d’aide financière aux promoteurs
- Tableau 7.** Synthèse des instruments visant une forme d’aide financière à la personne

Acronymes

- CCQ :** Commission de la construction du Québec
- CCU :** Comité consultatif d’urbanisme
- CISSS :** Centre intégré de santé et de services sociaux
- CMM :** Communauté métropolitaine de Montréal
- INSP :** Institut national de santé publique du Québec
- IRIS :** Institut de recherche et d’informations socioéconomiques
- ISQ :** Institut de la statistique du Québec
- MAMH :** ministère des Affaires municipales et de l’habitation

OBNL :	Organisme à but non lucratif
OG :	Orientations gouvernementales
OH :	Office d'habitation
OSBL :	Organisme sans but lucratif
OUQ :	Ordre des urbanistes du Québec
PIIA :	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PMAD :	Plan métropolitain d'aménagement et de développement
PPCMOI :	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
PPU :	Plan particulier d'urbanisme
PU :	Plan d'urbanisme
RCLALQ :	Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec
REM :	Réseau express métropolitain
SAD :	Schéma d'aménagement et de développement
SCHL :	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ :	Société d'habitation du Québec
TOD :	<i>Transit-oriented development</i>
UHA :	Unité d'habitation accessoire
UHAA :	Unité d'habitation accessoire annexée
UHAD :	Unité d'habitation accessoire détachée
UHAI :	Unité d'habitation accessoire intégrée
UMQ :	Union des municipalités du Québec

Résumé

L'abordabilité en habitation agit comme un obstacle important pour les résidents du Québec qui peinent de plus en plus à se loger convenablement. La pression exercée par la population sur les instances gouvernementales afin d'améliorer la situation en habitation s'accroît continuellement. Les gouvernements de proximité sont d'autant plus interpellés par cette crise qu'ils doivent orienter et cadrer le développement immobilier de leur territoire. Pour la ville de Brossard, mandataire de cette recherche, la réflexion est d'autant plus pertinente puisqu'elle fait face aujourd'hui à la plus grande croissance immobilière de son histoire alors qu'en parallèle, les taux d'inoccupation poursuivent leur récession. Ainsi, la présente étude s'intéresse à deux facteurs qui induisent une diminution de l'abordabilité : la pénurie de logements et les coûts qui explosent dans le domaine de la construction. Dans le but de résorber en partie ces phénomènes, différentes stratégies s'offrent aux municipalités, comme faciliter la création de logements et diminuer le fardeau fiscal dans le secteur immobilier. Pour connaître davantage les instruments à disposition des municipalités, plus d'une vingtaine de professionnels œuvrant dans le secteur municipal ont été rencontrés. Il en découle la réalisation d'un échantillonnage des différentes stratégies et instruments utilisés par les villes québécoises, accompagné d'une analyse de leurs effets en termes d'abordabilité.

À partir de l'analyse littéraire et des entretiens effectués auprès des différentes municipalités, sept constats sont à retenir :

1. Augmenter l'offre en logement ne permettra pas de résoudre la crise de l'abordabilité ;
2. Les aides financières à privilégier devraient être celles dédiées au logement social et communautaire puisqu'il s'agit des seuls logements pouvant être exclus aux lois du marché ;
3. Pour y arriver, la création d'un fonds en habitation ou d'une réserve foncière semble les seules options structurantes afin d'aider les organismes à acquérir des immeubles ;
4. La spéculation est souvent négligée dans les enjeux à considérer par les villes ;

5. Les organisations s'étant dotées d'une personne ou d'une équipe dédiée à l'habitation obtiennent beaucoup plus de résultats en abordabilité ;
6. Les UHA sont complexes à intégrer aux règlements et entraînent peu de résultats concrets, bien qu'ils aient un rôle dans le continuum du logement ;
7. Les instruments adopter doivent s'articuler à une politique globale ou une vision stratégique afin d'orienter les actions et d'assurer une cohésion entre elles.

1. Introduction

La situation concernant le coût des logements est alarmante. En effet, les données de la SCHL démontrent que le taux d'inoccupation de la majorité des villes du Québec se trouve sous le seuil de 3 %, soit le seuil d'équilibre (Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2024a). Ce déséquilibre a comme répercussion d'augmenter le coût des loyers. Pour l'observatoire québécois des inégalités, cette condition pourrait créer un écart encore plus éloquent entre les classes sociales et, de ce fait, accentuer l'iniquité sociale (Boucher, 2024). Dans ce contexte, plusieurs acteurs en habitation sont sollicités pour résorber la crise d'abordabilité en habitation, incluant les différents ordres de gouvernement. Dans ce contexte, le gouvernement fédéral a notamment annoncé vouloir consacrer 6 milliards \$ aux infrastructures en logement pour aider à bâtir 5,8 millions de nouvelles unités d'habitation (Massoud, 2024). Sur le plan provincial, le gouvernement du Québec a revu la méthode de financement des constructions de logements sociaux. Le programme Accèslogis a été remplacé par le programme d'habitation abordable Québec en 2022 (PHAQ). Dans sa première année en fonction, 39 projets de logements abordables ont été approuvés. Ces chantiers devaient débiter dans l'année suivante. Or, le 17 avril 2022, soit 22 mois plus tard, seulement neuf chantiers étaient amorcés. Cette nouvelle mouture du programme tarde donc à faire ses preuves (Brousseau-Pouliot, 2024).

Au niveau municipal, les villes n'échappent pas à ce mouvement alors que plusieurs d'entre elles adoptent différentes stratégies pour y faire face. L'importance qu'occupe la place du secteur municipal sur le sujet se concrétise en partie par les nouvelles compétences en logement accordées par la *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives* (LQ 2023, c. 33 ; projet de loi 39). Citons en exemple les pouvoirs accordés aux municipalités pour accélérer la construction de logements et la taxation des logements vacants ou sous-utilisés (Gouvernement du Québec, 2023a et Association des propriétaires du Québec, 2023). C'est dans ce contexte que la ville de Brossard désire évaluer les moyens à sa disposition pour améliorer l'abordabilité en habitation.

Cette abordabilité se concrétise via différents types de logements : sociaux, communautaires ou abordables. Pour bien distinguer ces différents types de logements, il

sera pertinent de revenir sur ces différentes définitions (section 3.1). Pour le moment, retenons que la ville de Brossard compte très peu de logements de l'ensemble de ces catégories. Une réflexion doit donc s'amorcer afin de déterminer la suite des actions à envisager pour favoriser une meilleure abordabilité. De plus, le développement immobilier brossardois est en pleine effervescence, alors que les projets de construction se multiplient. Il s'agit ainsi d'une fenêtre d'opportunité pour agir dès maintenant. La présente analyse se veut une occasion de fournir à la ville de Brossard une base pour entreprendre ces réflexions.

Une mise en contexte de la situation urbanistique de Brossard sera exposée d'abord afin de comprendre la réalité vécue sur le territoire. Suivra la présentation du mandat octroyé et de la problématique étudiée.

Afin de bien saisir les enjeux qui gravitent autour du contexte de l'abordabilité, un cadre de référence en détaillera ses différentes composantes théoriques. Celui-ci comprendra une analyse des facteurs et des stratégies qui sont exposées sur le plan de l'abordabilité. Une carte conceptuelle sera aussi présentée afin de synthétiser l'ensemble de ces composantes.

En fonction des éléments analysés dans ce cadre, une collecte de données a été entreprise dans le but de créer l'échantillonnage et l'étude des divers instruments permettant d'améliorer la situation de l'abordabilité. Avant de réaliser l'analyse des données, une méthodologie sera présentée pour mieux comprendre sur quelles bases la cueillette s'est effectuée.

La recherche sera ensuite complétée en présentant des recommandations à la ville de Brossard, en fonction du mandat, de son contexte et des éléments collectés et analysés.

1.1 Contexte de développement à Brossard

C'est lors d'une conférence organisée par la Chambre de commerce et d'industrie de la Rive-Sud que la mairesse de Brossard, Mme Doreen Assaad, annonce vouloir reprendre le contrôle de son développement. Ce discours, effectué devant plusieurs promoteurs présents sur le territoire de la Ville, donne le ton quant aux suites attendues (Teisceira-Lessard, 2022). Des paroles ambitieuses, mais qui sont nécessaires dans le contexte de croissance sans précédent pour la ville.

L'ouverture de trois stations du REM en juillet dernier entraîne une hausse de la demande immobilière et de redéveloppement. Ces nouvelles gares ont amené l'opportunité d'identifier des aires *transit-oriented development* (TOD). Ce concept de développement urbain vise à densifier et créer des milieux de vie mixte (résidence, commerces, bureaux, institutions) aux abords d'une station de transport en commun à haute capacité (Communauté métropolitaine de Montréal, 2024).

Ainsi, les trois gares du REM de Brossard représentent une opportunité de créer des quartiers TOD pour lesquels la planification urbaine est à redéfinir. Plus spécifiquement, Brossard élabore la mise en chantier d'un centre-ville aux abords de la station du REM Panama (Aire TOD Panama). En outre, le secteur près de celle du Quartier (Aire TOD du Quartier), on retrouve des terrains appartenant principalement à deux promoteurs immobiliers. Il s'agit des sites du DIX30 et de Solar — Uniquartier, tous deux en développement ou en voie de l'être. À ces aires TOD s'ajoute le boulevard Taschereau qui rayonne à

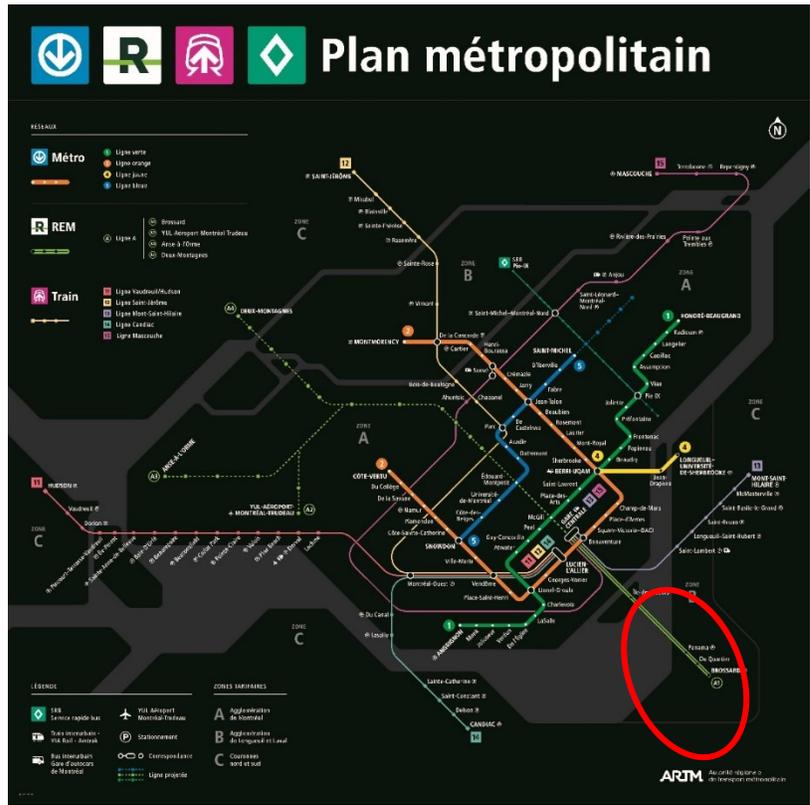


Figure 1. Plan métropolitain du transport collectif (STM, 2023)



Figure 2. Territoire visé par le PPU Panama (Atelier urbain, 2022)

Brossard élabore la mise en chantier d'un centre-ville aux abords de la station du REM Panama (Aire TOD Panama). En outre, le secteur près de celle du Quartier (Aire TOD du Quartier), on retrouve des terrains appartenant principalement à deux promoteurs immobiliers. Il s'agit des sites du DIX30 et de Solar — Uniquartier, tous deux en développement ou en voie de l'être. À ces aires TOD s'ajoute le boulevard Taschereau qui rayonne à

l'échelle régionale. Ce tronçon est appelé à évoluer en devenant un nouveau lien de mobilité entre la ville de Longueuil et les trois gares du REM.

Le développement de ces secteurs nécessite une réflexion sur le plan urbanistique, économique ainsi qu'à l'égard de la capacité des réseaux d'infrastructures municipales.

Lors de la mise en service des stations du REM, le règlement de zonage prévoyait des seuils de densité minimale (obligatoires par le principe de concordance au PMAD de la CMM), mais aucune limite maximale. Seul le nombre d'étages la régit indirectement. En fonction des outils de planification et de la réglementation en vigueur à ce moment, le potentiel de nouveaux logements atteint un peu plus de 60 000 unités. En revanche, un tel développement surpasse de loin la vision urbanistique, la capacité d'accueil des infrastructures et des équipements publics actuels.

En réponse à ces enjeux, Mme Assaad annonce en janvier 2023 vouloir se pencher sur trois grands chantiers structurant l'image envisagée de la Ville. Un de ces trois chantiers a pour objectif de définir le Brossard de demain. Celui-ci vise à s'assurer que les projets immobiliers soient cohérents pour l'ensemble du territoire afin de créer des milieux de vie à échelle humaine, répondant aux besoins de la population actuelle et projetée.

La ville a déjà entrepris plusieurs actions en vue de ce résultat. Voici les principaux règlements adoptés en 2022 et en 2023 à cet effet :

- Contributions à des fins de parcs, espaces naturels et terrains de jeux (REG-362-31);
- Droit de préemption à des fins municipales (REG-461);
- Redevances de développement (REG-460).

Le changement le plus important concerne les ajustements apportés au PU et à l'insertion des règles régissant la densité. Pendant sa mise à jour, le développement immobilier de plusieurs secteurs de la ville a été freiné par l'entremise de l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire et de l'effet de gel qui y est associé.

L'aboutissement concret de ce grand chantier s'est réalisé en juillet 2024 par l'adoption de plusieurs règlements modifiant les normes d'urbanisme. Ceux-ci incluent des

modifications au PU, par l'intégration de deux PPU (Taschereau et centre-ville) ainsi qu'aux règlements de zonage, de PPCMOI et de PIIA. La projection du nombre d'unités de logement à construire pourrait maintenant atteindre 25 000 en fonction des densités maximales autorisées de plein droit.

La stratégie réglementaire choisie est de définir des cibles de densités de développement résidentiel à même le PU et le zonage. Les moyens utilisés pour y arriver sont, par exemple, les coefficients d'emprise au sol, le nombre de logements maximal par hectare, le nombre d'étages, le volume et le gabarit des bâtiments. Toutefois, le conseil a désiré prévoir une ouverture pour des projets qui excéderaient ces cibles de densités en fonction de projets qui généreraient davantage de gains collectifs. Parmi les éléments considérés à titre de gains collectifs se trouve la notion des logements sociaux et abordables.

1.2 L'abordabilité et la situation du logement à Brossard

L'ajout de cette notion est nouveau pour la ville de Brossard. Actuellement, la ville ne possède pas de définition concrète de ce qu'est le logement dit « abordable ». La ville ne s'est guère dotée de réflexion globale à cet effet par l'entremise d'une stratégie ou d'une politique. L'encadrement de l'habitation et de l'abordabilité n'est pas spécifiquement encadré.

Pourtant, le contexte du logement à Brossard démontre plusieurs enjeux. Voici quelques données qui permettent de mieux comprendre la situation brossardoise en matière de logement. Le loyer moyen de l'ensemble des villes de l'agglomération de Longueuil est de 880 \$. À Brossard, il s'agit d'un coût moyen de 1 110 \$, soit plus de 200 \$ d'écart à la hausse. Autrement, à l'échelle de l'agglomération, 10,8 % des propriétaires résident dans un logement où plus de 30 % du revenu est dédié au coût du loyer. À Brossard, ce pourcentage grimpe à 14,6 %, soit près de 4 % supérieur à celui de l'agglomération. Quant aux locataires, la proportion de ménage se situe à 13 %. C'est donc dire qu'environ 1,5 ménage sur 10 vit en situation de pauvreté selon les définitions du CISSS (annexe 1 — centre intégré de santé et de services sociaux Montérégie-Centre, 2024).

Quant au taux d'inoccupation, les données actuelles ne permettent pas de déterminer spécifiquement celui de Brossard. Cependant, celles de l'agglomération se situaient à 1,2 %

en 2023, soit bien en dessous du point d'équilibre de 3 % (Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2024b).

En termes de logements sociaux ou gérés par des organismes communautaires, ils ne correspondent qu'à 3 logements sur 1 000. En comparaison, la moyenne québécoise est chiffrée à 43 pour 1 000 (annexe 1 — Centre intégré de santé et de services sociaux Montérégie-Centre, 2024). Or, la liste d'attente pour un logement de ce type atteignait, en 2023, un nombre de 2 654 ménages pour la région de la Montérégie. Au Québec, le compte s'élevait alors à 34 252 ménages (Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec, 2024).

En plus de ces disparités, les habitations sont de taille non convenable pour plusieurs ménages. 9 % des ménages habitent un logement trop petit pour leur nombre d'occupants, un taux près de 3 % supérieur à celui de la moyenne québécoise et de l'agglomération de Longueuil (annexe 1 — Centre intégré de santé et de services sociaux Montérégie-Centre, 2024).

Une dernière information pertinente concernant le logement est celle de l'itinérance. De plus en plus de citoyens du Québec ont de la difficulté à s'héberger, et le nombre de sans-abri est en croissance dans la majorité des villes de la province. En Montérégie, le dénombrement de sans-abri réalisé en 2022 démontre que 41,3 % de ceux-ci le sont en raison d'une éviction (22,7 %) ou d'un manque de revenu (18,6 %). Un des trois éléments principaux à considérer dans cette crise est la pénurie de logements abordables (Gouvernement du Québec, 2023b). Si cette réalité appartenait avant aux métropoles, c'est dorénavant un constat pour la majorité des villes du Québec. Les policiers de la Montérégie ont d'ailleurs observé une progression fulgurante de l'itinérance dans les dernières années (Ferah, 2024).

1.3 La problématique et la question de recherche

Pour être en mesure de cibler les leviers à utiliser pour favoriser une plus grande abordabilité, il importe de s'attarder aux causes qui peuvent induire cette problématique en termes d'offre de logements. La littérature en soulève principalement deux : le manque de logement et la hausse des coûts en construction.

En effet, dans la sphère publique, il semble exister un consensus quant au fait que l'abordabilité résulte partiellement d'un déséquilibre entre l'offre et la demande. La SCHL indique que cette situation à l'échelle canadienne est en partie liée à la rareté des habitations disponibles par rapport à la population qui s'accroît, incluant la natalité et l'immigration. Pour la résorber, il faudrait construire 3,5 millions de logements d'ici 2030 (Société canadienne d'hypothèque et de logements, 2022). Au Québec, cela représente 1,2 million d'unités (Bergeron, 2023). De plus, l'Institut de la statistique du Québec rapporte que le taux d'inoccupation des logements locatifs actuel au Québec est de 1,3, soit le plus faible taux recensé depuis 2010 (ISQ, 2024a).

Par ailleurs, depuis la pandémie de la COVID-19, la hausse des loyers et les coûts des matériaux ont explosé (Halain, 2022). Le milieu de la construction fait face à une baisse de disponibilité de la main-d'œuvre experte (CCQ, 2024). À cela s'ajoute la flambée des taux hypothécaires imposée par le taux directeur de la Banque du Canada (Poulin-A, 2024). Certains avancent également que les tarifs et les délais reliés à la délivrance des permis de construction sont aussi responsables de l'inabordabilité des projets immobiliers (Pinto Moreira, 2023). Résultat : en 2023, les chantiers du Québec sont en chute libre alors que ceux de Montréal sont en baisse de 37 % et ceux de Québec de 40 % (Poulin, 2024b).

Si l'abordabilité est aussi complexe à encadrer, c'est également parce qu'elle implique plusieurs ordres de gouvernements et d'acteurs à mobiliser. Un architecte réputé de Montréal, Ron Rayside, mentionne qu'un projet de logement social peut prendre de 10 à 15 ans à se concrétiser étant donné la multiplicité des intervenants engagés dans le processus (Bouchard, 2020). Dans ce contexte, la ville est l'échelle de gouvernance locale la plus près des citoyens, et surtout, des promoteurs immobiliers. Elles sont alors beaucoup interpellées afin d'agir en habitation. D'ailleurs, au cours des consultations publiques tenues dans le cadre de la mise à jour du plan d'urbanisme de Brossard, les résidents ont partagé leur préoccupation quant à l'abordabilité ; les élus municipaux sont donc sensibles à cet enjeu (Brossard, 2022).

C'est ce qui mène à la question de recherche suivante : **dans un contexte de pénurie de logements et de hausse des coûts dans le domaine de la construction, quels sont les**

stratégies et les instruments municipaux à prioriser afin d'améliorer la situation de l'abordabilité en habitation ?

En vue de répondre à cette problématique, il est proposé de débiter la recherche et l'analyse des stratégies et des instruments à disposition de la ville. Pour y arriver, les sous-questions suivantes devront être répondues :

- Est-ce que l'approche qui vise à augmenter l'offre en logements sur le territoire garantirait l'abordabilité ?
- Qu'en est-il des stratégies d'aides financières ?
- En termes d'instruments et d'outils de planification, lesquels semblent être les plus porteurs ?
- Quels sont les bons coups adoptés par les autres villes québécoises ?

2. Le mandat

Le présent projet vise à proposer des moyens et des pistes de solution à la Ville de Brossard en matière d'abordabilité résidentielle pour répondre aux préoccupations et aux attentes de ses citoyens. De cette façon, l'objectif est d'aider la prise de décision quant aux stratégies et aux instruments à prioriser pour améliorer l'abordabilité des logements sur son territoire. La réflexion s'effectue à l'échelle municipale et n'intègre que les éléments concernant cet ordre de gouvernement.

La première étape de cette recherche approfondira la notion de l'abordabilité en lien avec la pénurie d'unité d'habitation. Bien que plusieurs indicateurs démontrent que le manque de logements influence le coût des loyers, est-ce qu'un meilleur équilibre entre l'offre et la demande permettrait de réellement équilibrer le marché ?

Deuxièmement, il conviendra de se demander comment la croissance des prix en construction influe sur la hausse des loyers. Les villes peuvent-elles influencer à la hausse ou à la baisse leur valeur grâce à des mesures d'aides financières ?

Troisièmement, un échantillonnage des instruments adoptés à travers les villes du Québec sera entrepris. À la suite de quoi, il sera possible d'entreprendre l'étude de leurs effets et d'évaluer si certains semblent avoir une plus grande portée.

En conclusion, afin d'orienter la prise de décision pour la ville, différentes pistes de solutions seront offertes. Elles seront accompagnées d'une analyse des forces et faiblesses respectives, le tout selon la réalité du contexte brossardois.

La conclusion du mandat se concrétise par le présent rapport. Une présentation des résultats de cette recherche et des pistes de réflexion sera effectuée aux employés de l'administration de la Ville de Brossard concernée par ces enjeux.

3. Cadre de référence

Avant de se pencher aux causes de l'inabordabilité, il importe de s'intéresser aux définitions qui entourent le terme « logement ». Lorsqu'il est question d'abordabilité, on renvoie à deux types d'hébergement dans la littérature : social et abordable. Établir cette distinction est crucial pour mieux saisir leur portée respective. La seconde portion de ce volet se structure autour de l'étude des notions et des composantes de la pénurie de logements et de la hausse des coûts dans le domaine de la construction. Certaines pistes de solutions seront présentées à même le cadre de référence. Toutefois, l'échantillonnage et son analyse seront entrepris dans la section 5 du présent rapport. Le tout est schématisé par le biais des cartes conceptuelles qui suivent.

Abordabilité en habitation : point de vue de l'offre en logements

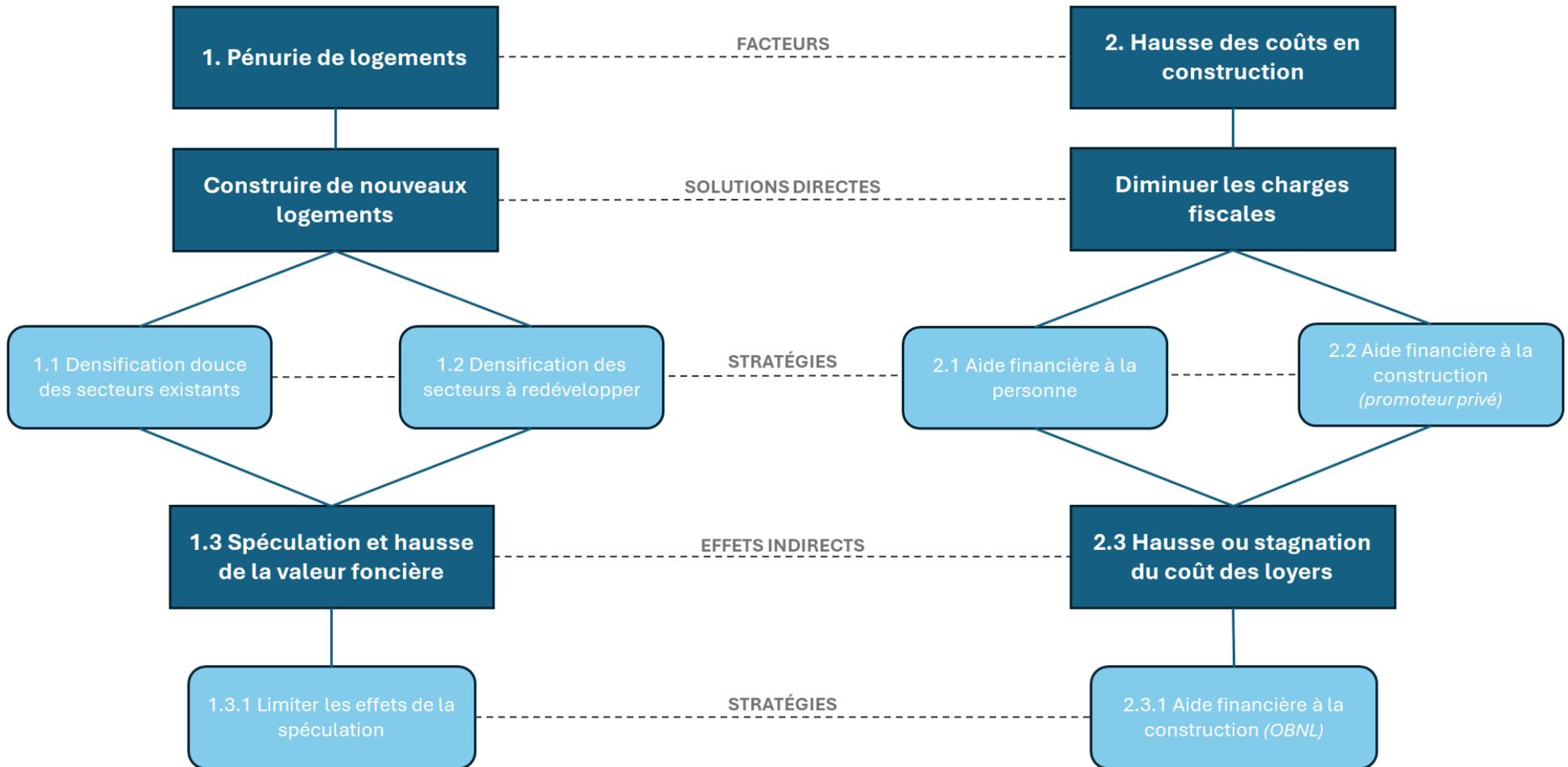


Figure 3. Carte conceptuelle des facteurs et stratégies

3.1 Distinguer le logement social de l'abordable

3.1.1 Logement social

Le premier des deux concepts à définir est celui de logement social. Une interprétation intéressante est offerte par l'organisme Infologis : celle-ci permet de regrouper l'ensemble des thèmes qui sont utilisés dans la majorité des définitions retrouvées. Cet organisme, très impliqué dans la défense du droit au logement dans l'est de Montréal, propose la définition suivante :

« [Il s'agit d'] un type d'habitation qui a pour objectif de loger des locataires tout en respectant leurs capacités de payer, c'est-à-dire en tenant compte de leurs revenus. Il vise à offrir une solution de rechange aux logements privés, qui ne répondent pas entièrement aux besoins de la population québécoise. Il assure ainsi l'existence d'un mode de gestion locatif qui n'est pas dicté par une logique marchande, autrement dit par le but de faire des profits. En somme, le logement social appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. Ainsi, il reste une des rares formes d'habitation qui se trouve à l'abri de la spéculation immobilière. »
(Infologis, 2024)

La nature de ce type de résidence est à leur sens exclue du marché spéculatif et est prise en charge par la communauté, un élément distinctif à retenir (Société d'habitation du Québec, 2024). L'objectif des propriétaires, locataires, est d'offrir un logement, sans bénéfice financier, à des locataires. C'est le revenu des ménages qui sert de base afin d'établir le coût du loyer, plutôt qu'en fonction des coûts de construction ou du marché immobilier.

Interprétation municipale

Dans la majorité des municipalités, les définitions choisies correspondent à celles citées plus haut et font référence au programme de la SHQ. Par exemple, la politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil incorpore cette définition :

le logement social regroupe les logements subventionnés sous forme d'habitations à loyer modique (HLM) et comprend le parc des logements communautaires détenus par les coopératives et par les organismes à but non lucratif (OBNL). On désigne souvent ce secteur comme le logement social et communautaire (Longueuil, 2017).

Les villes qui caractérisent ce type d'unité à leurs règlements indiquent qu'il est financé par l'État, entre autres les programmes de la SHQ. Ils peuvent être ensuite gérés par un OBNL, un office d'habitation (OH) ou une autre institution reconnue dans ce domaine (Chambly, 2021 ; Longueuil, 2023 ; Repentigny, 2022).

La construction de logements sociaux serait une opportunité d'accroître l'offre générale sur le marché, tout en s'assurant que l'abordabilité perdure, de façon structurelle (Daoud et Hébert, 2009).

3.1.2 Logement abordable

Au niveau fédéral, la SCHL détermine qu'un logement est abordable si le coût du loyer correspond à moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l'habite. Tout comme le logement social, il y a alors un lien avec la proportion du revenu dédié au loyer. Toutefois, la SCHL ne distingue pas les types de propriétaires ou de mode de tenure. Un occupant peut par conséquent être propriétaire ou locataire (Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2021).

Pour la SHQ, la notion d'abordabilité réfère à leur programme de logements sociaux connu sous le nom de HLM, habitations à loyer modique. Ce programme vise à octroyer aux ménages à faible revenu des immeubles où les loyers sont fixés à 25 % de leurs revenus (Société d'habitation du Québec, 2024).

Les chercheurs Laberge et Montmarquette relatent dans leur rapport de projet « L'aide au logement au Québec » que le seuil du 30 % du revenu semble une norme répandue dans plusieurs pays. Pourtant, ce chiffre ne s'appuie sur aucune source documentaire précise. C'est donc un point de repère qui pourrait facilement être remis en cause. Est-ce que ce simple indicateur, sans réelle valeur scientifique, est suffisant pour convenir de l'abordabilité ? D'autres pourraient-ils s'y greffer ? À cet effet, les chercheurs relèvent aussi dans ce rapport qu'aux États-Unis, le taux d'endettement y est jumelé. Dans cet exemple, il est en conséquence estimé que l'abordabilité ne peut s'appuyer à elle seule sur la proportion du salaire dédié au paiement du loyer.

Adam Mongrain, urbaniste spécialiste du logement abordable de Vivre en ville, présente une autre vision qui démontre bien le sens lacunaire de l'abordabilité. Il précise que ce concept, basé sur les revenus, est relatif selon les différents groupes socio-économiques. Si une tranche plus riche de la population consacre moins de 30 % de ses revenus à son loyer, est-ce qu'on peut réellement déterminer qu'il s'agit alors d'un logement abordable pour un

ménage de la classe moyenne ? (Collard, 2023) La notion d'abordabilité semble donc élastique et peu équitable à son avis.

Non seulement ce seuil peut être questionné scientifiquement, mais en plus, il ne compte pas de norme convenue pour tous les paliers de gouvernement. À l'échelle de l'agglomération de Longueuil, toujours dans sa politique-cadre du logement social, la définition renvoie aux logements non subventionnés et dont le loyer n'excède pas 95 % du loyer médian du marché (Longueuil, 2017). Cette référence établit donc un montant qui sera différent selon l'emplacement géographique et l'environnement voisin. C'est aussi indépendant du revenu des ménages.

Interprétation municipale

Quand on se tourne vers les définitions adoptées par les villes, on retrouve encore plus de différences et de zones grises. Magog, par exemple, indique dans son règlement relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial que cette catégorie d'habitation est une « *unité résidentielle offerte en location pour des périodes de 31 jours et plus, dont le coût du loyer est égal ou inférieur à celui établi [à leur] règlement* » (Magog, 2023). Le principe d'abordabilité est alors défini par le conseil municipal et prescrit dans un règlement. Pour ce qui est de la ville de Salaberry, elle fait référence à la définition de la SCHL et au seuil de 30 % (*Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logements abordables*). D'autres, comme Mont-Tremblant, vont plutôt renvoyer à l'idée du 90 % du revenu médian de la région en plus de le lier au type de logements (*Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant*). Vaudreuil-Dorion a quant à elle décidé d'inscrire les deux concepts et de se donner la flexibilité d'application selon les projets (*Règlement sur l'assujettissement de tout permis de construction d'unités résidentielles faisant partie de la classe h3 à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la ville en vue d'améliorer l'offre en matière de logements abordables, sociaux ou familiaux*). Finalement, la définition du règlement pour une métropole mixte de Montréal décrit le logement abordable comme suit :

Il prend la forme d'une offre résidentielle alternative reposant sur l'intervention d'organismes à but non lucratif (OBNL) ou bénéficiant de programmes municipaux ou gouvernementaux autres que ceux destinés au logement social.

Le logement abordable est destiné à des ménages aux revenus modestes ou moyens, et dont les besoins sont mal desservis par le marché privé conventionnel. Ces ménages peuvent correspondre à une diversité de profils : personnes seules, accédants à la propriété, familles ou étudiants, par exemple (Montréal, 2022).

Le constat est flagrant ; la définition du logement abordable est loin de faire consensus. La plupart des villes n'ont d'ailleurs pas établi ce qu'il représente pour elles. Brossard n'est donc pas dans une position atypique.

Néanmoins, selon le réseau québécois des OSBL d'habitation, la notion du logement abordable est « délibérément floue » afin de financer plusieurs variétés d'initiatives, provenant du secteur public, privé ou communautaire (Réseau québécois des OSBL d'habitation, 2021).

Pour finir, les définitions ne répondent pas à un standard précis et ouvrent la porte à plusieurs interprétations. Bien que cette flexibilité puisse permettre l'innovation, les villes doivent malgré tout s'approprier ce concept pour clarifier leurs intentions à cet effet.

3.2 La pénurie de logements

3.2.1 Rééquilibrer l'offre et la demande

De prime abord, « [la] pénurie de logements a engendré une hausse significative et ininterrompue des loyers [entre 2000 et 2009] » (Daoud et Hébert, 2009). Cette position s'explique par le principe de l'offre et de la demande. Si le nombre de logements disponibles est inférieur à la demande, un déséquilibre est créé et la rareté du bien et résulte en une croissance de sa valeur. Ce phénomène était exacerbé avant la COVID, grâce à des taux hypothécaires très bas qui favorisaient un taux d'endettement plus élevé. Ce surendettement entraîne des surenchères et une des hausses des biens immobiliers (Banville, 2022).

Dans ce contexte, on peut mentionner différentes raisons pour lesquelles il aurait été important de maintenir un niveau de construction à un rythme soutenu.

Premièrement, lorsque l'offre est insuffisante, certains ménages doivent résider dans des logements qui ne répondent pas aux standards de salubrité. Dans les pires scénarios, certaines personnes ne réussissent tout simplement plus à se loger. Ainsi, la création de nouvelles unités permettra d'assurer un toit décent et sanitaire au plus grand nombre d'individus possible.

Deuxièmement, dans un contexte où la démographie est à la hausse et que l'immigration est encouragée, il est évident que la demande sera croissante sur le parc immobilier. L'offre doit donc être en corrélation avec cette hausse.

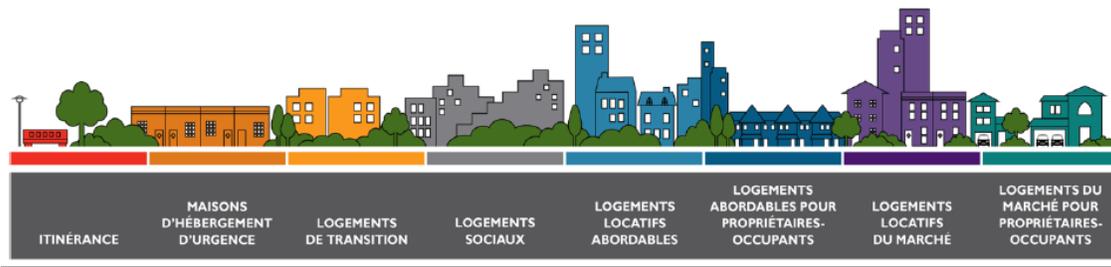
Troisièmement, la rareté des logements favorise les familles à vivre dans des espaces qui ne répondent pas à leurs besoins. Il peut être question de distance entre l'habitation et le lieu de travail, d'un choix de quartier ou de la dimension du logement. Ce n'est pas seulement en fonction des disponibilités que les décisions devraient s'effectuer. En résumé, la hausse du nombre de constructions permet plus d'opportunités aux citoyens de résider à un endroit qui répondent mieux à leurs besoins (Jacquot, 2011).

En dépit de ces raisons, augmenter l'offre de logements ne permet pas forcément d'atteindre une abordabilité en habitation. À Montréal et à Toronto, depuis le début des années 2000, bien qu'on assiste à une hausse du nombre de constructions, les coûts d'acquisition des propriétés ont poursuivi une ascension. La prochaine sous-section traitera plus en détail de l'observation de cette tendance (Gaudreau, Hébert et Posca, 2020).

Continuum du logement et densification

D'ailleurs, cette idée des besoins explique qu'une variété de typologie des habitations est à considérer dans la planification urbaine. Au cours d'une vie, un citoyen moyen aura différents besoins et les logements devraient pouvoir s'y adapter. Certaines personnes auront aussi des demandes ou des exigences particulières s'ils vivent des situations atypiques. La SCHL résume cette notion par le concept du continuum du logement. Le fait de développer principalement une forme de typologie résidentielle ne fera que répondre aux impératifs d'une clientèle spécifique et ne résoudra pas le problème d'abordabilité (Institut national de santé publique du Québec, 2022).

LE CONTINUUM DU LOGEMENT



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2018.

Figure 4. Continuum du logement

Autrement, sur le plan urbanistique, le redéveloppement de la ville sur elle-même est impératif si l'on veut éviter l'étalement urbain et la destruction des milieux naturels, humides et des terres agricoles. De nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire ont d'ailleurs été adoptées au printemps 2024, réaffirmant cette façon de développer (ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024).

Pour répondre à ces orientations, les villes doivent se tourner vers la densification des milieux déjà construits. Cette stratégie comporte un large spectre, allant de l'ajout d'un appartement à un bâtiment existant à la construction d'une tour de grande hauteur et comprenant plusieurs centaines de logements (Vivre en ville, 2024). Il est donc important qu'elle soit ajustée au milieu de vie pour améliorer l'acceptabilité sociale des projets.

Cette adhésion sociale face à la densification est d'ailleurs difficile à acquérir. Une citoyenne de Brossard qui s'exprime dans un article du Journal de Montréal démontre bien ce que certains citoyens pensent, à tort ou à raison, de la densification : « *Quand on s'est établis ici il y a 35 ans, c'était pour être dans un secteur résidentiel, on voulait une vie calme. On veut que notre cour arrière, ça reste un havre de paix. On n'est pas à New York, on est à Brossard!* » (Lebel, 2023). Les craintes de la population face à cette façon de développer sont souvent en lien à la peur d'une perte de la valeur immobilière, d'une augmentation des nuisances, de futurs problèmes de circulation, du partage de la cour arrière (pour les UHA) ou d'une mauvaise intégration au voisinage (Lessard, 2023, et Porter, 2013). Dans ce contexte, la notion d'acceptabilité sociale est importante à considérer dans la sélection des instruments visant une abordabilité.

3.2.2 L'augmentation de l'offre et son impact sur les coûts de logement

En contrepartie des gains entraînés par la croissance du nombre de logements, certains soulèvent que des enjeux persistent sur le plan de l'abordabilité. Dans une analyse du marché de l'immobilier de l'IRIS datant de 2020, la juxtaposition de données montréalaises concernant l'évolution des coûts médians de logements et de leur construction témoigne que la hausse des prix peut ralentir lorsque l'offre dépasse la demande. Mais ce n'est pas une situation qui perdure. Quant aux renseignements de Toronto, ils démontrent qu'il n'y a pas eu d'impact visible sur la valeur des propriétés, que l'offre soit supérieure ou inférieure à la demande (Gaudreau, Hébert et Posca, 2020).

Cette même analyse révèle aussi qu'un élément important pouvant impacter l'abordabilité est le phénomène de spéculation. Le secteur de l'immobilier est un investissement pour l'ensemble des propriétaires privés. Lors de l'acquisition d'un immeuble, l'acheteur s'attend à une rentabilité. Ainsi, la hausse de la valeur dans ce domaine n'est pas seulement reliée à la situation du marché, c'est en fait un résultat espéré par les propriétaires, indépendamment de l'offre (Gaudreau, Hébert, Posca, 2020).

Marie-Sophie Banville, chercheure associée à l'IRIS, ajoute sur ce point, dans son article « Trois mythes sur la crise immobilière », que la : « pénurie de l'offre est condamnée à demeurer chronique si une certaine culture de stimulation et de soutien de la demande au Canada n'est pas revue et corrigée en profondeur » (Banville, 2022). En d'autres mots, les aides financières octroyées pour accéder à la propriété permettent à un plus grand bassin d'habitants d'investir en immobilier. La pression perdurera donc sur l'offre en logement.

Autrement, l'investissement que représente le secteur immobilier est intimement lié au financement et aux emprunts hypothécaires, tout comme le prix des loyers. L'évolution du revenu des ménages ainsi que les taux d'intérêt ont ainsi une incidence sur le coût des loyers, peu importe l'offre. Cette tendance s'explique également puisque la solvabilité des acheteurs est multipliée en raison de la durée prolongée des prêts hypothécaires contemporains (Jacquot, 2011).

Pour que l'offre en logements ait véritablement un impact sur la valeur des loyers, elle doit être intimement liée à une croissance d'habitation de type HLM. Par l'ajout de logements

sociaux, on vise une stabilité du prix des loyers réellement abordable tout en permettant de retirer une pression sur le parc locatif privé existant (Daoud et Hébert, 2009). La rareté des terrains en milieu urbain stimule d'autant plus la hausse de la valeur des biens immobiliers. Si le peu d'immeubles à disposition n'est pas dédié à la création de logements abordables, la baisse des loyers peut devenir ardue à assurer.

Cet argument exclut toutefois la notion de la valeur des coûts de construction qui ne cessent d'augmenter. Il exclut aussi le fait que les fonds publics qui permettent d'ériger ce genre d'habitation soient limités. Des chercheurs attribuent ainsi le précédent argument au courant de pensée nommé « *supply skepticism* » traduit librement par « le scepticisme à l'égard de l'offre » (Been, 2018). Ce qui nuit à l'abordabilité pour ces chercheurs serait plutôt la lourdeur administrative des institutions. Des études démontrent qu'un contrôle accru du développement territorial induit à une hausse de la valeur immobilière (Jackson, 2016). En ce sens, puisque la disponibilité des terrains devient un enjeu, ils ne devraient pas être contraints à un nombre de logements maximal. Les délais d'émission des permis et les nombreuses normes qui limitent la création ou complexifient la réalisation des projets impactent négativement la notion de l'abordabilité (Been, 2018).

De plus, en lien au continuum du logement, on retrouve différentes classes de logements, du bas de gamme au haut de gamme. Ainsi, si les nouveaux logements construits constituent une propriété d'une classe supérieure par rapport aux immeubles existants, le mouvement de locataires encouragera la libération de certains biens d'une autre sous-catégorie. Ce phénomène nourrit alors le cycle du continuum. Faut de quoi, les propriétaires d'une catégorie inférieure d'immeuble qui seraient intéressés à déménager dans un bien d'une classe supérieure trouveront plus avantageux de moderniser leur logement actuel. Le nombre de biens d'une classe secondaire diminuerait alors, remplacé par des produits d'une classe supérieure (Been, 2018).

En résumé, les villes doivent faciliter et encourager le développement immobilier pour répondre à l'offre constatée, selon les divers besoins de la population, mais l'augmentation de l'offre n'est pas suffisante pour répondre au problème d'abordabilité.

3.3 Hausse des coûts dans le domaine de la construction

Si l'augmentation de l'offre ne permet pas de répondre à elle seule aux enjeux d'abordabilité, elle peut de plus avoir un impact significatif sur la valeur des constructions. Suivant la pandémie de la COVID, le secteur de la construction a connu une flambée, créant une pression sur la demande des matériaux. Ainsi, le fait d'augmenter l'offre peut entraîner une progression des coûts de production (Civalgo, 2024). C'est pourquoi il est primordial de s'attarder aux stratégies et aux instruments qui réduisent la charge fiscale des ménages, des promoteurs communautaires. La prochaine section traite des moyens qui diminuent cette charge afin de pallier les problèmes de la hausse des coûts en construction.

Deux formes de support économique sont relevées. En premier lieu, l'aide à la personne, c'est-à-dire des subventions ou crédits de taxe aux propriétaires ou une contribution pécuniaire aux locataires, sera expliquée. Ensuite, ce sera les aides financières dites « à la brique », soit des primes ou des crédits de taxes aux constructeurs (Laberge et Montmarquette, 2010).

3.3.1 Diminuer les charges fiscales à la personne

La première forme d'aide est dite « à la personne ». Il s'agit d'un soutien qui vise à réduire l'apport fiscal qu'un ménage attribue à son logement. Cette aide ne contribue pas à abaisser les loyers ou accélérer la construction, mais à faciliter l'hébergement des ménages (Schaefer, 2009).

Dans cette catégorie, il existe plusieurs modes de subventions ou de mécanismes pour diminuer la pression économique des individus. La collecte de données permettra d'en soulever plusieurs exemples. Cependant, Laberge et Montmarquette (2010) relèvent que l'urbanisme est un outil important pouvant avoir un impact sur les dépenses de la population. L'emplacement des habitations, principalement celles dites sociales, devrait être raisonné de manière à se rapprocher de différents services. De cette manière, différents coûts, comme le transport, peuvent être revus à la baisse. La ville possède donc le pouvoir de minimiser les frais individuels en réfléchissant à la manière de développer son territoire. Ainsi, la densification et la mixité des activités deviennent d'autant plus pertinentes.

3.3.2 Diminuer les charges fiscales aux promoteurs

La seconde catégorie d'aide est dite « à la pierre », soit aux promoteurs. Cette forme d'appui offre un soutien financier pour la construction des bâtiments. L'effet désiré est de réduire le coût du logement dès son érection. Cette contribution incite donc à la création de logements et permet à terme de réduire le prix des loyers ou des biens immobiliers (Schaefer, 2009).

Sur le plan du développement privé, l'objectif des promoteurs est d'assurer la meilleure rentabilité de leur projet. Dans cette optique, la présente section fera la distinction entre les constructeurs privés et ceux sans but lucratif.

Promoteur et constructeurs privés

Dans le contexte actuel, il devient de plus en plus difficile pour les plus petits promoteurs de survivre et de démarrer des projets immobiliers de taille plus modeste. Pour les grands promoteurs, si la construction est aussi au ralenti, ils réussissent à se démarquer grâce à leurs projets phares. En revanche, ils accroissent leur monopole au détriment des constructeurs de moins grande envergure. Les aides financières pourraient alors assurer une place à tous les joueurs œuvrant dans le développement immobilier (Vivre en ville, 2022). C'est notamment une façon d'atteindre l'objectif d'un continuum du logement, tel que décrit précédemment, en donnant l'occasion à des projets de plus petite ampleur de se concrétiser.

Un autre élément qui peut encourager l'édification de logements est le zonage incitatif. Il s'agit d'accorder la possibilité aux promoteurs de développer au-delà des règles de densité d'urbanisme établie, si la construction répond à certains critères qui soient porteurs pour la collectivité. On pourrait nommer en exemple l'ajout de logements sociaux dans un projet qui déroge au nombre d'étages (Cantin, 2024). Ainsi, cette forme de souplesse offre un soutien financier indirect en permettant un retour sur investissement plus intéressant pour les constructeurs qui peuvent rehausser le potentiel de leurs projets.

Organisme sans but lucratif

Sur le plan du développement communautaire, l'objectif est la construction de logements sociaux ou de logements intégrés à un principe de coopérative. Ces modèles, tels que définis précédemment, sont rendus possibles grâce à des investissements et des programmes de financement des gouvernements provinciaux et fédéraux. Là où les villes peuvent intervenir, c'est dans la mise à disposition de terrains à développer. En effet, un des enjeux des OBNL ou des groupes de ressources techniques (GRT) est de trouver des lots constructibles. Le coût de ces transactions est souvent trop élevé ou les opportunités se font trop rares. Instaurer des initiatives pour réserver ou acquérir des terrains qui ont un potentiel de développement pour des logements communautaires ou sociaux est dans ce cas une excellente façon de participer à la réalisation de projets sociaux ou de coopérative d'habitation (Gaudreau et Johnson, 2009).

Pour y arriver, une ville doit constituer ou accroître sa réserve foncière, soit par l'achat de lots vacants ou d'immeubles construits. Pour s'y faire, différents instruments peuvent être utilisés. Par exemple, elle peut mettre en place un programme de contribution à un fonds dédié aux logements sociaux ou abordables. Ce fonds peut être exploité pour faire l'acquisition de biens immobiliers à revendre ou céder aux organismes œuvrant dans le logement social ou communautaire (Gaudreau et Johnson, 2009).

De façon encore plus spécifique, une ville peut même cibler des terrains intéressants pour un projet de logement social ou abordable et les assujettir au droit de préemption. Il s'agit d'un nouveau pouvoir octroyé aux villes lors de l'adoption de *Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d'habitation* (LQ 2024, c.2 ; projet de loi 37). Lorsqu'un immeuble visé par ce droit est mis en vente, la ville en est informée et peut alors interférer dans la transaction. Elle peut dès lors décider de faire une offre équivalente et détient la priorité sur la transaction (Me. Ricard, 2024). C'est un instrument qui, selon l'UMQ, permet une meilleure agilité des villes afin d'acquérir des terrains au prix du marché (Union des municipalités de Québec, 2022).

Un autre instrument qui peut s'y combiner concerne la nouvelle possibilité pour les villes d'adopter un règlement de contribution pour les logements sociaux ou abordables. Cette

redevance peut être exigée, en fonction de certains critères et de certaines conditions, aux projets de construction. La contribution peut prendre plusieurs formes : il peut s'agir d'intégrer des unités de logements sociaux ou abordables à travers un projet de développement. Un promoteur peut aussi devoir participer financièrement au fonds (Communauté métropolitaine de Montréal, 2020).

Dans ce contexte, le rôle des GRT devient de plus en plus important. Ils agissent comme un entremetteur entre les groupes sociaux et les entrepreneurs afin de faciliter l'avancement des projets. Cette structure, fondée dans les années 1970, avait au départ pour objectif d'accompagner les promoteurs communautaires dans la construction de logements ou communautaires. Aujourd'hui, s'ajoute à ce rôle celui d'interlocuteur privilégié dans la recherche de partenaires, de financement et surtout, d'une manière neutre et dépolitisée (Desages, 2017).

En somme, il y a un avantage pour les villes et les promoteurs d'offrir une variété dans les formes de contribution et d'ouvrir la négociation. En effet, les villes peuvent accorder certaines latitudes (dérogations) aux promoteurs en contrepartie de certains engagements de leur part. L'innovation peut même résulter de ce genre de pratique (Desages, 2017).

3.3.3 Les effets pervers de l'aide financière

Bien que l'objectif de la majorité des aides financières soit d'améliorer l'abordabilité, ils peuvent entraîner un effet pervers indésirable, soit de maintenir une pression croissante sur les propriétés (Daoud et Hébert, 2009). C'est aussi l'avis de Laberge et Montmarquette : que ce soit pour une acquisition ou un support monétaire au loyer, « une part importante des aides directes au logement risque de se traduire par des hausses de loyers qui profiteraient aux propriétaires de logement » (Laberge et Montmarquette, 2010). En résumé, cet outil « accélère la demande en commanditant l'entrée d'aspirants propriétaires dans un marché qui les auraient autrement exclus » (Banville, 2022). Cette tendance se résume par une augmentation de la demande. Cet effet est d'autant plus vrai lorsqu'il y a une pénurie de logements puisque la forte demande occasionne déjà un phénomène de la hausse des loyers (Fack, 2011b).

Les aides financières devraient donc servir à résorber une crise temporaire ; elle ne peut agir de manière structurante sur l'abordabilité à long terme (Daoud et Hébert, 2009). Pour Fack, l'important est de viser une clientèle spécifique avec les aides financières et d'en limiter l'accès de manière qu'un tel programme soit rébarbatif pour ceux qui en ont réellement besoin. Pour réguler la demande, un exemple serait d'ajouter une lourdeur administrative dans le dépôt d'un dossier ou bien s'adresser à des secteurs moins attractifs (Fack, 2011b). Or, comme convenu plus tôt, augmenter le fardeau administratif implique indirectement une hausse des coûts dans le traitement des demandes. Agir ainsi pourrait devenir improductif (Been, 2018).

La mise en place d'un registre des baux permettrait aussi de mieux encadrer la hausse annuelle des loyers imposée par les propriétaires. Ils peuvent principalement assurer une meilleure transparence lorsqu'est venu le temps de signer un bail avec un nouveau locataire (Gaudreau, Hébert et Posca, 2020). Un tel registre vise aussi à ralentir la hausse des coûts de loyer tout en assurant une meilleure transparence du marché locatif (Ville en ville, 2023).

Cela étant dit, ce genre de subvention ne garantit pas que ce soient les locateurs ou acheteurs qui en bénéficient. Pour le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), l'aide financière publique qui peut être attribuée à des projets de type abordables peut parfois servir à croître la marge de profit pour les promoteurs plutôt qu'à réellement créer de l'abordabilité (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2024).

Une manière d'assurer que les loyers ne soient pas dépendants du profit est de miser sur la construction de logements subventionnés par l'État, à savoir les logements sociaux. L'ajout d'une offre pour ce type d'habitation possède l'avantage d'augmenter le nombre de logements en répondant à l'objectif d'une résolution structurelle et pérenne de la pénurie (Daoud et Hébert, 2009).

Les coopératives d'habitation sont aussi une autre réponse à la problématique, puisqu'elles éliminent la notion des profits en misant plutôt sur des valeurs sociales et sont portées par les membres de la propriété collective (Daoud et Hébert, 2009).

Le logement abordable géré par des OSBL ou les logements sociaux financés par l'État seraient, pour ceux-ci, la seule façon de répondre concrètement à la crise du logement. Les investissements publics pour ce type de logement assurent un loyer en adéquation au revenu, sans injecter d'argent dans les poches des promoteurs (Front d'action populaire en réaménagement urbain, 2024).

En résumé, l'abordabilité en habitation regroupe plusieurs définitions. On peut entre autres distinguer le logement social et communautaire qui sont les seuls types de logements exclus du marché de l'immobilier. Autrement, deux facteurs importants ayant un impact sur la hausse des loyers ont été présentés : la pénurie de logements et la hausse des coûts dans le domaine de la construction. Pour répondre à ces facteurs, deux stratégies sont à considérer : construire plus de logements, principalement via une densification, et offrir une aide financière directe ou indirecte pour minimiser le fardeau fiscal en immobilier.

4. Méthodologie

Afin de répondre à la problématique et mieux comprendre la manière dont les villes peuvent réagir aux facteurs soulevés dans la précédente section, différentes données ont été recueillies auprès de différentes villes du Québec. Deux différents types de données ont été collectées. Le premier groupe de données concerne un relevé des documents officiels adoptés par les villes, tels des règlements, des politiques ou des stratégies. Quant à la seconde, il s'agit d'une collecte de données qualitative, effectuée par des entretiens semi-dirigés auprès de vingt professionnels municipaux du domaine de l'habitation. La présente section expose de quelle manière ces deux types de collectes ont été entreprises.

4.1 Collecte de données

4.1.1 Recension des écrits : politiques, stratégies et règlements

Pour le premier volet de la collecte de données, l'objectif était de recenser tout document spécifiquement dédié à l'habitation, et ce, pour l'ensemble des municipalités du Québec. La documentation se divise en deux composantes : les outils de planification et le cadre légal. Le premier type permet d'établir et dicter une vision harmonisée de l'ensemble des intervenants internes et externes. Celle-ci tend ensuite à coordonner les actions à

entreprendre par l'organisation (Divay, 2014). Ainsi, les règlements adoptés devraient donc être arrimés aux valeurs et intentions soutenues par les documents de planification.

À partir des documents recensés auprès des municipalités québécoises, il a été possible de constater les définitions choisies par les villes concernant le logement social versus abordable ; les domaines d'interventions ciblés par les actions choisies ; les objectifs des villes en matière d'habitation ; et parfois, de retracer les instruments retenus.

Puisque l'ensemble de ces documents sont publics et habituellement accessibles sur le web, ce volet de la recherche s'est effectué uniquement en ligne. Pour retracer la documentation pouvant être pertinente, la sélection s'est réalisée à partir des mots-clés en lien à l'habitation (ex : habitation, abordabilité, logement, etc.). Peu de documents spécifiques à ce thème ont été adoptés ; la recherche a donc permis de rapidement relever quelles étaient les principales villes à agir directement en matière d'habitation.

En complément à cette recherche, le site web des vingt villes d'une population de 50 000 habitants et plus a été consulté (Institut de la statistique du Québec, 2024b) ; plus spécialement, les sections des règlements et des politiques en vigueur. Ce seuil du nombre d'habitants a été fixé puisqu'il permet de regrouper des villes de taille similaire à celle de Brossard. L'objectif de consulter leur page web étant de repérer des documents ou des pages qui traitent de l'habitation.

De plus, cet exercice de recherche sur les sites web a aussi été entrepris auprès des villes de l'agglomération de Longueuil. La ville de Brossard les utilise souvent comme référence ou point de comparaison lorsqu'elle effectue une réflexion urbanistique.

Finalement, comme dernières références, deux villes ont également retenu l'attention puisqu'elles possèdent le plus grand nombre de logements sociaux dans leur région : Mont-Saint-Hilaire et Châteauguay.

À travers la documentation, peu d'information relative à la réalisation ou à la mise en œuvre des politiques et des règlements était disponible. Idem pour les éléments qui ont mené aux choix des instruments adoptés ou utilisés. Il est aussi difficile de retracer l'ensemble des instruments, pratiques internes, procédures ou règlements en vigueur qui aurait exigé un ajustement. Parfois, ce sont des normes qui sont inscrites dans un règlement existant,

comme celui du zonage, par exemple. Le titre des règlements n'a donc pas forcément de lien au thème de l'habitation ou de l'abordabilité, rendant la recherche de documentation plus complexe. La piste d'entreprendre des entretiens semi-dirigés a donc été choisie afin d'éclairer ce que les règlements ne révèlent pas.

Politique publique

La collecte de données inclut la recherche et l'analyse de politiques en habitation. Pour mieux comprendre le rôle d'une politique publique, voici les principaux éléments à retenir à leur égard. Une politique publique se présente sous la forme d'un programme d'action propre à une ou plusieurs autorités publiques ou gouvernementales. Elle peut s'accompagner ou non d'un plan d'action ou d'un programme de mesures coercitives, incitatives ou distributives. Ces mesures et ces actions doivent être interreliées et se répondre mutuellement afin d'atteindre un ou des objectifs spécifiques (Kübler et de Maillard, 2009).

C'est aussi un document qui amène un engagement qui dépasse l'adhésion verbale. Or, pour concrétiser une telle vision, la nécessité d'adopter un plan d'action est déterminante. Celui-ci devrait préciser les intervenants impliqués, des objectifs, des indicateurs de performance et des délais pour y arriver (Divay 2014).

Le risque de ne pas matérialiser une vision par un outil, adopté et entériné par le conseil municipal, est la possible non-pérennité de celle-ci. Les outils visent à outrepasser un engagement informel (Divay, 2012). C'est aussi une façon pour que chacun puisse s'approprier la vision (Johnson, 2014). Les outils de planification procurent une légitimité aux actions entreprises. Dans le cas présent, ils préservent également une meilleure stabilité dans le temps pour maintenir les interventions en lien à l'abordabilité. Cela dépolitise en quelque sorte les enjeux et les actions qui découleront des orientations adoptées. De plus, ils assurent aussi une cohérence entre les divers gestes entrepris et dans le choix des différents instruments.

4.1.2 Entretiens semi-dirigés

Considérant les limites de la recherche sur le web, il était donc nécessaire d'approfondir le sujet par une rencontre auprès d'un intervenant de chacune des villes retenues aux fins

d'analyse. Ainsi, des entrevues semi-dirigées ont été réalisées auprès de 22 responsables de l'habitation. L'invitation s'est effectuée par courriel. Seulement deux villes n'ont pas voulu se prêter à l'exercice. Par la suite, un entretien individuel en visioconférence a été organisé avec chacun des responsables. Cette formule permettait de contacter le plus de villes possibles, en limitant les déplacements et en retirant la barrière de la distance géographique.

L'option des entretiens semi-dirigés a été sélectionnée pour différentes raisons. D'abord, il était important de bien expliquer la problématique de recherche aux intervenants. Aussi, cela permet de se concentrer sur le sujet et de guider le dialogue. En créant cet espace, il est alors plus simple d'approfondir sur certains concepts ou idées. Finalement, la forme d'une discussion permet d'éviter les biais de perception et mieux saisir le volet informel des prises de décisions.

Plus spécifiquement, ces rencontres avaient l'objectif de répondre aux éléments suivants :

- Quelle était la vision en lien aux choix de(s) l'instrument(s) :
 - o Émane-t-elle d'une orientation politique ?
 - o Est-ce en réaction à un phénomène particulier observable sur le territoire ?
- Quels sont les types de logements sur lesquels il est visé d'avoir un impact ?
 - o Comment distinguent-elles la notion de social versus abordable dans son approche ?
- La ville a-t-elle adopté des pratiques ou d'autres instruments pouvant influencer les coûts de construction, les coûts des loyers, le nombre de projets immobiliers ou la spéculation :
 - o Règlement et outils officiels ;
 - o Pratiques ou procédures internes ;
- Quels ont été les résultats obtenus par ces différentes mesures ?
- Quels sont les prochaines étapes ou les outils qu'on désire mettre en place ?

Compte tenu de la disparité entre les villes et les documents adoptés, chacun des formulaires d'entretien a été personnalisé. Cependant, l'ensemble des questions et thèmes ont été abordés avec tous les intervenants pour assurer une cohésion dans la compilation

des données. Les synthèses des stratégies et des instruments sont aussi insérées dans la section 5, « Analyse des instruments et de leurs impacts », par l'entremise de tableaux récapitulatifs. Dans certains tableaux, le terme « N/D » est inséré. C'est le cas lorsque les intervenants ne possédaient pas l'ensemble des réponses aux questions soulevées.

Avant d'entreprendre le premier contact avec les villes, un premier filtre a été effectué afin d'en retirer certaines de l'échantillonnage. Effectivement, quelques-unes d'entre elles avaient adopté des outils de planification stratégique au début des années 2000. Puisque plusieurs variables ont évolué durant les vingt dernières années, il semblait moins à propos de les utiliser comme source de données (Mehiriz, 2017). C'est pourquoi ces villes n'ont pas été retenues pour entreprendre l'échantillonnage.

Le deuxième filtre s'est effectué à l'étape de convocation pour les entrevues. Certains responsables de dossier n'étaient pas disponibles pour une rencontre. Il était donc impossible de collecter les données de la même façon, par l'entremise d'un entretien semi-dirigé. Étant donné l'importance accordée à cette formule, il ne semblait pas pertinent de les conserver à l'échantillonnage. C'est pourquoi il a été privilégié de ne pas non plus considérer les documents de ces villes publiés sur internet.

Au final, ce sont donc ces 20 villes qui ont été sélectionnées et retenues pour compléter la présente étude :

- Boisbriand
- Chambly
- Châteauguay
- Drummondville
- Gatineau
- Granby
- Laval
- Magog
- Mascouche
- Montréal
- Mont-Saint-Hilaire
- Mont-Tremblant
- Québec
- Rimouski
- Rouyn-Noranda
- Saguenay
- Saint-Bruno
- Terrebonne
- Trois-Rivières
- Vaudreuil-Dorion

4.1.3 Les possibles biais des données collectées

Bien qu'une exploration exhaustive ait été entreprise, l'échantillonnage et le recensement des différents instruments ne prétendent pas être un inventaire complet. En ce sens, un des premiers biais est la limite de la recherche d'outils de politique publique sur le web. En effet, certaines villes n'ont peut-être pas publicisé ou mis en ligne leur documentation sur leur plateforme en ligne.

Un second élément pouvant biaiser la collecte des données est la récente adoption des instruments. L'engouement sur le sujet de l'habitation et de l'abordabilité est relativement récent sur la scène municipale. En outre, elles ont dernièrement obtenu de nouveaux pouvoirs (Gouvernement du Québec, 2023 c ; 2024). De plus, considérant que les projets immobiliers peuvent prendre plusieurs années à se concrétiser, il est donc moins évident d'évaluer clairement les résultats atteints par ces récents instruments.

Pour cette raison, la problématique de recherche a été adaptée. Au départ, elle questionnait l'atteinte des résultats obtenus par les différents instruments. Mais puisque la majorité de ceux-ci ont été adoptés récemment, il était difficile de juger le succès des résultats obtenus. L'angle d'étude a donc été modifié afin de recenser les stratégies et instruments et d'évaluer leur portée face aux facteurs responsables de la crise de l'abordabilité.

Quant aux entretiens semi-dirigés, certaines questions quant à l'efficacité de certains outils pouvaient résulter en une réponse plus ou moins objective. Chaque intervenant pouvait juger à sa façon des résultats obtenus lorsqu'ils sont difficilement quantifiables.

Finalement, concernant la ville de Montréal, la multiplicité des paliers et des intervenants complexifie la consolidation de l'information. Par exemple, la stratégie d'inclusion de logements sociaux, familiaux et abordables n'est pas adoptée par les arrondissements, mais par la ville-centre. Ce sont ainsi les documents et instruments qui ont été entérinés par la ville centre, et non les arrondissements, qui ont été consultés. L'échantillonnage des instruments de Montréal n'est donc pas complet puisque certains instruments supplémentaires peuvent être en vigueur directement dans les arrondissements, alors que d'autres le sont pour l'ensemble de la ville. C'est pourquoi les tableaux récapitulatifs qui se trouvent en section 5, « Analyse des instruments et de leurs impacts » contiennent des « N/A » dans certaines colonnes des stratégies et des instruments de la ligne « Montréal ».

En ce sens, l'entretien entrepris auprès du responsable en habitation de la ville-centre n'a pas permis de compiler l'ensemble des stratégies ou instruments utilisés dans les multiples arrondissements de Montréal.

4.1.4 Les instruments relevés dans la littérature

Une dernière source de données s'ajoute à celle obtenue par le biais des 20 villes consultées. Il s'agit des instruments relevés dans la littérature scientifique consultée pour l'élaboration du cadre de référence. Certains instruments n'ont pas forcément été adoptés par les villes analysées. Il peut s'agir d'exemples provenant d'autres juridictions ou d'instruments adoptés par certaines villes non consultées.

Les études qui influencent indirectement cette analyse pour ce volet sont les suivantes :

- Desage, Fabien (2017). « Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec) ». *Espaces et sociétés*, n° 170, p. 15-32.
- Hébert, Guillaume, et Julia Posca (2023). « Crise du logement, un marché locatif en manque d'encadrement ». *Fiche socioéconomique de l'IRIS*, n° 27, 29 juin.
- Fack, Gabrielle (2011a). *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, p. 120-158

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est aussi une référence à laquelle plusieurs instruments et stratégies se rattachent.

5. Analyse des instruments et de leurs impacts

À titre de rappel, les éléments présentés jusqu'à présent démontrent que l'abordabilité est affectée par différents facteurs. Deux d'entre eux ont retenu l'attention puisqu'ils sont fréquemment rapportés par les médias et la littérature, mais aussi parce qu'ils peuvent regrouper les solutions qui relèvent en partie des responsabilités municipales. Le premier facteur affectant la situation est la pénurie de logements. Le deuxième est la hausse des coûts dans le domaine de la construction. Comme réponses à ces enjeux, les villes sont appelées à faciliter la réalisation des nouveaux logements et réduire les effets de la spéculation foncière. D'un autre côté, elles doivent mettre en place des instruments afin de

diminuer les charges fiscales et limiter la croissance des loyers. Finalement, ces diverses stratégies peuvent s'intégrer à un document de planification, telle une politique.

Ainsi, la première étape de l'analyse consiste à étudier les outils de planification stratégique et d'évaluer leurs impacts sur l'adoption des différents instruments encourageant l'abordabilité.

En deuxième étape, l'étude des instruments est structurée de manière à reprendre pour ligne directrice les stratégies listées ci-haut.

Au total, 18 instruments ont été comptabilisés dans les pratiques récurrentes ou suggérés dans la littérature. Certains autres s'ajoutent à ce nombre, mais sont adoptés de façon plus ponctuelle ou de façon moins structurelle. Ils seront tous abordés dans la prochaine section. De la sorte, chacune des sous-sections aura comme objectif de répondre aux questions précédemment soulevées dans le cadre de référence et d'établir si certains instruments semblent plus porteurs pour améliorer l'abordabilité.

Tableau 1. Synthèse des stratégies utilisées par les villes interrogées

	Planification stratégique	Densification	Spéculation	Fonds sur le logement	Aide aux organismes	Aide à la personne	Aide à la brique
Boisbriand	✓	✓	-	-	-	-	✓
Chambly	-	✓	✓	✓	-	-	✓
Chateauguay	-	✓	✓	-	-	-	-
Drummondville	✓	✓	✓	-	✓	-	-
Gatineau	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓
Granby	-	✓	✓	-	✓	-	-
Laval	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
Magog	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
Mascouche	✓	✓	-	✓	✓	-	-
Montréal	✓	N/D	N/D	✓	✓	-	N/D
Mont Saint-Hilaire	✓	✓	✓	-	-	✓	-
Mont-Tremblant	✓	✓	-	✓	✓	-	✓
Québec	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Rimouski	✓	✓	✓	-	✓	✓	-
Rouyn-Noranda	-	✓	✓	-	-	-	✓
Saguenay	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
Saint-Bruno	✓	✓	-	-	✓	-	-
Terrebonne	-	✓	-	-	-	-	-
Trois-Rivières	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓
Vaudreuil-Dorion	✓	✓	-	✓	✓	-	✓

Le tableau 1 présente une synthèse des stratégies adoptées en fonction des différentes villes rencontrées. Il est constaté que la situation de chaque ville est vraiment singulière. D'une part, certaines ont adopté l'ensemble des stratégies ou une grande partie. D'une autre part, certaines ont misé sur quelques-unes, de manière plus ciblée. Cela étant, près du trois quarts des villes sont en réflexion afin d'ajuster ou modifier ces stratégies et les instruments qui en découlent.

Abordabilité en habitation : point de vue de l'offre en logements

1.1 Densification douce des secteurs existants

Ex:

- Unité d'habitation accessoire (UHA)
- Interdire la construction de très faible densité (uni)
- Interdire ou pénaliser le retrait de logement

1.2 Densification des secteurs à redévelopper

Ex:

- Planifier la densité
- Favoriser les secteurs TOD

STRATÉGIES

2.1 Aide financière à la personne

Ex:

- Subvention pour premiers acheteurs
- Congés de taxes foncières ou les droits de mutation
- Diminuer et retirer certains frais d'études

2.2 Aide financière à la construction (promoteur privé)

Ex:

- Exemptions à certaines redevances
- Diminuer les délais d'émission de permis
- Diminuer les frais pour certains types de permis
- Subvention pour inciter le développement de certains secteurs
- Zonage incitatif

INSTRUMENTS

1.3.1 Limiter les effets de la spéculation

- Taxer les terrains de stationnement ou les bâtiments vacants
- Empêcher la conversion de logement en condo
- Interdire la démolition sans projet de reconstruction
- Entretien et occupation des logements
- Droit de préemption

STRATÉGIES

2.3.1 Aide financière à la construction (OBNL)

- Règlement de contribution pour les logements sociaux et/ou abordables
- Créer une réserve foncière
 - Droit de préemption
 - Avis de réserve
- Créer un poste dédié à la gestion de ce type de projets
- Donation de terrains aux organismes communautaires

INSTRUMENTS

Figure 5. Carte conceptuelle des instruments en abordabilité

5.1 Les moyens à dispositions des villes

5.1.1 Les outils de planification stratégique

La première approche concerne la planification stratégique, assise documentaire utilisée par plusieurs villes intervenant en matière d’abordabilité. Les noms donnés à ces outils sont variables. Il peut s’agir de politique, de vision, de plan de lutte ou de stratégie. Ils ont tous comme objectifs communs de déterminer une vision et des orientations à suivre ; onze villes sur 20 ont adopté un tel document.

Le premier constat à la lecture des documents est la répétition de certains sujets à travers les différents outils : la création de milieux de vie denses, complets et durables ; la délivrance d’une offre diversifiée en habitation ; le souhait de construire une offre supérieure en logements sociaux ou abordables. L’abordabilité est donc un thème récurrent et soutenu par l’ensemble des outils. Le tableau 2 illustre le nombre d’instruments qui sont

	Politique, vision, stratégie	Plan d'action	Abordabilité encadrée au PU	Nombre d'instruments adoptés et recensés
Boisbriand	-	-	-	2
Chambly	-	-	-	5
Chateauguay	-	-	-	2
Drummondville	✓	✓	-	3
Gatineau	✓	-	✓	6
Granby	-	-	-	4
Laval	✓	✓	✓	7
Magog	✓	-	-	6
Mascouche	✓	✓	-	3
Montréal	✓	✓	N/D	3
Mont Saint-Hilaire	-	-	-	4
Mont-Tremblant	-	-	-	3
Québec	✓	✓	✓	10
Rimouski	✓	-	✓	7
Rouyn-Noranda	-	-	-	3
Saguenay	✓	✓	-	7
Saint-Bruno	✓	-	✓	4
Terrebonne	-	-	-	1
Trois-Rivières	✓	✓	✓	6
Vaudreuil-Dorion	-	-	-	6

utilisés actuellement par chacune des villes. On observe avec ces données que celles ayant adopté une planification stratégique ont en moyenne un peu plus d'instruments utilisés que celles ne s'étant pas dotées de vision en habitation, respectivement 5,6 contre 3,3.

Néanmoins, certaines villes, comme Vaudreuil-Dorion ou Chambly, ont choisi plusieurs instruments sans s'être dotées d'une vision officielle. Pour être plus précis, lors des entretiens, il a été constaté qu'une vision était bien présente, assumée par l'administration et par le politique. Toutefois, l'urgence d'agir dans le dossier a plutôt encouragé de procéder à l'adoption d'instruments de façon ponctuelle, sans transcrire la vision dans un document officiel.

5.1.2 Moyens pour encourager la densification

Les instruments recensés et utilisés à des fins de densification des secteurs sont divisés en deux catégories : la densification douce et la densification plus massive. La première forme

	UHA annexé et détaché	UHA intégré	Usage conditionnel	Bonus de densité
Boisbriand	-	✓	-	✓
Chambly	✓	✓	-	-
Chateauguay	-	✓	-	-
Drummondville	-	✓	-	-
Gatineau	-	✓	-	-
Granby	✓	✓	-	-
Laval	✓	✓	-	-
Magog	-	✓	-	-
Mascouche	-	✓	-	-
Montréal	N/D	N/D	-	-
Mont Saint-Hilaire	✓	✓	✓	-
Mont-Tremblant	-	✓	-	✓
Québec	✓	✓	N/D	-
Rimouski	-	✓	✓	-
Rouyn-Noranda	-	✓	-	-
Saguenay	-	✓	✓	-
Saint-Bruno	-	✓	-	-
Terrebonne	-	✓	-	-
Trois-Rivières	-	✓	-	-
Vaudreuil-Dorion	-	✓	✓	-

visent les instruments qui permettent d'ajouter un ou quelques logements dans les quartiers déjà bâtis. La seconde concerne les méthodes plus intensives, de centaines d'unités, souvent dans le cadre de redéveloppement de zones à requalifier (Vivre en ville, 2024). En tableau 3 se trouve la synthèse des instruments constituant cette section et démontre quelles villes les ont adoptés.

Densification douce des secteurs existants

Unité d'habitation accessoire — UHA

La firme d'urbanisme l'Arpent fait la promotion depuis plusieurs années de la densification douce des milieux bâtis grâce à l'insertion d'UHA aux maisons existantes. On compte essentiellement trois types d'UHA : l'annexe attachée, l'annexe détachée et le logement complémentaire. Ce type de logement offre une panoplie d'avantages : varie la typologie de résidences, permet les habitations intergénérationnelles, génère un revenu supplémentaire pour les propriétaires ou encore l'optimisation des infrastructures municipales en place (Arpent, 2018).

Bien que le terme UHA soit récent dans le vocabulaire urbanistique québécois, ce sont principalement les notions d'annexe détachée et attachée qui sont nouvelles. En effet,

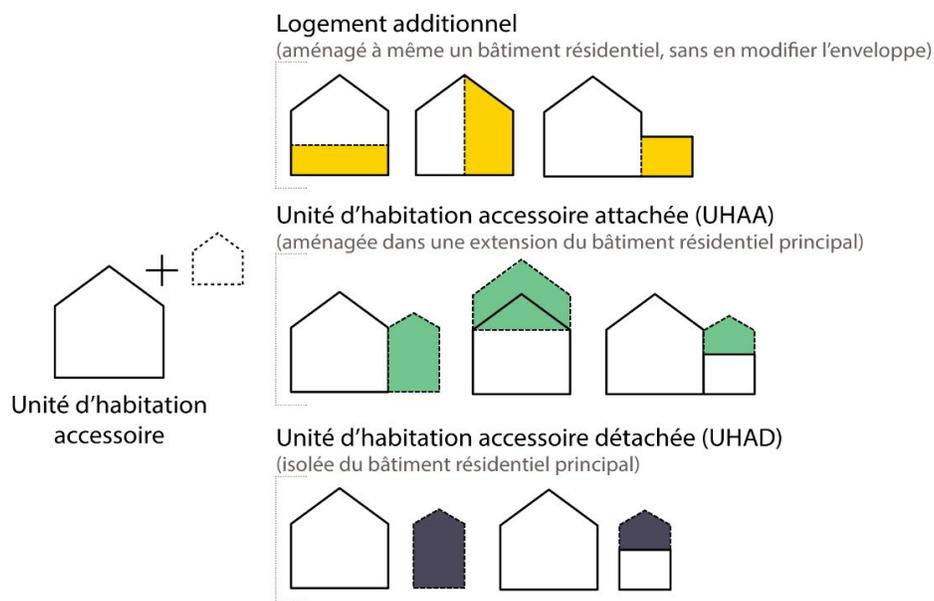


Figure 6. Définitions et illustrations des différents types d'UHA (Arpent, 2018)

depuis plusieurs années déjà, la plupart des villes autorisent les logements complémentaires sous forme d'appartement dans une maison unifamiliale isolée. Cette forme d'unité est d'ailleurs dorénavant une exigence imposée aux villes par la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (LQ 2024, c. 2 ; projet de loi 31). Cette modification oblige maintenant les municipalités à adopter une réglementation qui permette les logements complémentaires à une habitation unifamiliale isolée.

Toutes les villes consultées autorisent déjà les logements complémentaires. Toutefois, la plupart des villes imposent des normes restrictives. La plus importante d'entre elles est la notion de bigénération (Châteauguay, 2004 ; Trois-Rivières, 2021 ; Saguenay, 2012 ; Mont-Saint-Hilaire, 2017 ; Granby, 2016 ; Boucherville, 2018). Il est en général demandé qu'un lien familial existe entre les locataires du logement additionnel. C'est un élément très difficile, voire impossible à encadrer pour les villes. En ce sens, bien que l'on puisse vérifier les noms de famille au moment d'aménager le logement, celui-ci pourra être reloué à d'autres individus, n'appartenant pas à la même famille, une fois le logement aménagé. C'est pourquoi dans les normes d'aménagement, on exige fréquemment que les logements soient communicants et qu'ils partagent la même porte d'entrée : cela évite la création d'un logement distinct.

De plus, certaines normes visent à s'assurer de dissimuler leur présence autant que possible. Dans certains cas, le processus de PIIA est aussi applicable (Châteauguay, 2004). Souvent, il ne doit pas y avoir de porte supplémentaire en façade principale, pour éviter les impacts visuels d'un tel ajout (Châteauguay 2004 ; Boucherville, 2018 ; Granby, 2016 ; Rimouski, 2014 ; Rouyn-Noranda, 2016 ; Saguenay, 2012 ; Terrebonne, 2005). La localisation du logement est parfois restreinte au sous-sol de la maison (Terrebonne, 2005).

Dans l'ensemble, les villes autorisent entre zéro et quatre projets de la sorte par année. Une des villes qui émet le plus de permis à cet effet est Mont-Saint-Hilaire. Bien que leur règlement exige une pièce communicante entre les deux logements, il s'agit du règlement comprenant le moins de restrictions. À titre d'exemple, l'aménagement d'une seconde entrée est possible, il n'y a pas d'exigence d'ajout de case de stationnement et les projets ne sont pas assujettis au règlement de PIIA. Malgré tout, ces assouplissements n'ont guère

permis d'autoriser plus de projets de ce genre. En résumé, les UHA intégrés à une maison existante sont autorisés dans l'ensemble des villes consultées.

Il s'agit des unités accessoires les plus abordables puisqu'ils s'aménagent dans un bâtiment existant. En revanche, les restrictions qui y sont souvent imposées limitent leur plein potentiel. Mais même en réduisant les contraintes, le nombre de constructions autorisées demeure marginal.

Quant aux types d'UHA détaché ou annexé, les mini maisons en cour arrière ou annexée à une maison, ils sont très peu répandus, alors que seulement quatre des villes rencontrées les autorisent (Québec, 2024 ; Mont-Saint-Hilaire, 2017 ; Granby, 2016 ; Chambly, 2020). En moyenne, ces villes émettent deux permis ou moins annuellement pour ce genre d'unité résidentielle. C'est aussi le constat effectué par l'organisme Vivre en ville dans une étude qui relève que moins d'une UHA est construite par année auprès des villes de Sainte-Catherine et Victoriaville qui autorisent aussi ce type de logement (Vivre en ville, 2023).

Les représentants des municipalités rencontrés précisent que la conception des normes encadrant ce type d'UHA a nécessité une analyse exhaustive. Il faut, entre autres, consulter plusieurs intervenants, dont les services d'urgence et le génie civil ; établir la façon dont l'accès pour les pompiers sera assuré ; valider le type de branchement au réseau d'infrastructures municipales ; déterminer comment s'effectue la taxation foncière, etc. C'est donc beaucoup de réflexion à entreprendre pour les villes, alors que très peu de ménages demandent ce genre d'aménagement. C'est pourquoi la plupart des villes n'ont pas encore adopté de règlement à cet effet. La majorité s'interroge sur les options viables, mais n'a pas entamé de démarches sérieuses. Quelques-unes ont aussi clairement mentionné qu'il n'y avait pas d'intérêt d'aller de l'avant avec ce type de projet. C'est le cas de Boisbriand qui a constaté que les résidents n'ont pas d'intérêt envers ce genre d'appartement supplémentaire (Boisbriand, 2024).

De plus, si l'engouement ne semble pas au rendez-vous, c'est que ce type d'habitation ne se vend pas bien et qu'il existe encore trop de contraintes à leur érection. Bien que les UHA soient considérées comme une micromaison, son coût de réalisation demeure élevé. En

construction, la plus grande proportion des frais occasionnés par l'aménagement intérieur est consacrée à la salle de bain et la cuisine. Les autres pièces (chambre, salon, séjour, etc.) servent habituellement à diluer les dépenses de la construction totales. Or, dans une UHA détachée, la plus grande superficie du logement est dédiée à la cuisine et la salle de bain. Si on exclut les coûts de fondation et de raccordement aux services municipaux, il s'agit d'un projet qui frôle facilement les 300 000 \$. C'est donc extrêmement coûteux et loin d'atteindre l'objectif d'abordabilité (Cosgrove, 2023).

Afin d'améliorer le rapport qualité-prix, plus de villes doivent offrir cette option, de manière à augmenter le volume de production et ainsi diminuer les frais individuels. Aussi, les villes doivent assouplir leurs normes et éliminer les étapes d'approbation pouvant impacter l'architecture d'un modèle préfabriqué, tel que les PIIA (Cosgrove, 2023).

Il s'agit donc d'un instrument ayant un certain potentiel pour diversifier le continuum en habitation. En ce sens, les villes auraient avantage à permettre ce type de logement. Il permet d'ajouter une possibilité qui peut s'avérer intéressante pour certains ménages. Cependant, la portée d'un tel instrument est limitée étant donné les coûts élevés reliés actuellement à cette forme de projet. Le fait que peu de villes aient pour le moment autorisé ce genre de construction ralentit aussi fort probablement l'expansion du marché des fabricants de mini maisons.

Éliminer le zonage d'habitation unifamiliale

Le second instrument d'intérêt en termes de densification douce est le retrait de l'usage d'habitation unifamiliale isolée. À l'extérieur du Québec et du Canada, certaines villes ont commencé à prohiber les nouvelles constructions d'habitations unifamiliales. C'est le cas d'Auckland en Nouvelle-Zélande, où le marché a vécu un ralentissement de la hausse des loyers en comparaison au reste du pays. En exemple, entre 2020 et 2023, les loyers médians de la Nouvelle-Zélande ont cru de 17 % contre 7 % pour la ville d'Auckland. Si cette approche semble avoir un impact favorable sur l'abordabilité, c'est sans doute parce qu'elle s'applique à une grande proportion du territoire. D'autres villes auraient adopté une démarche similaire, mais seulement dans certains secteurs de la ville. Dans ce contexte,

c'est l'effet inverse qui s'est produit alors que la valeur des propriétés s'est vu croître (Auckland, 2023).

Bien que cette modification aux règlements de zonage semble simple sur le plan administratif, elle induit une réflexion quant aux droits acquis qu'elle entraînerait pour les habitations unifamiliales existantes. C'est aussi sans considérer que la modification du type d'habitation dans un secteur donné, de l'unifamiliale vers les multilogements, augmenterait le potentiel de développement. Cela entraînerait sans doute l'effet pervers de la spéculation et de majorer la valeur de ce type de propriétés. Par ailleurs, la préservation de la quiétude des quartiers accueillant ce genre d'habitation est un enjeu très sensible pour les populations qui y résident.

Durant les entretiens effectués, le discours est unanime à l'effet que les citoyens sont frileux de voir leur quartier se densifier. Éliminer l'usage d'habitation unifamiliale isolée sur une majorité du territoire construit d'une municipalité se résumerait à signaler qu'il s'agit de la fin de « l'ère » des maisons unifamiliales isolées. Ce genre de décision nécessite certainement un courage politique. Aucune des villes rencontrées n'a pour le moment adopté de modification ou d'orientation en ce sens, à l'exception d'une ville qui réfléchit à la possibilité, sans avoir de position claire pour l'instant.

Densification des secteurs à redévelopper

Tel que mentionné dans la mise en contexte, la réflexion à Brossard entourant une densification plus massive des secteurs vacants ou commerciaux a déjà été aboutie par la mise à jour du plan d'urbanisme. Ainsi, la présente analyse n'abordera pas de façon exhaustive les mécanismes à adopter pour encadrer une densification à plus haute intensité. Malgré tout, il importe de s'attarder aux deux nouveaux éléments suivants : construire en dérogeant aux normes d'urbanisme et certaines nouvelles compétences municipales liées à *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et*

diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (LQ 2019, c. 28 ; Projet de loi 16).

Construire en dérogeant des normes d'urbanisme

Le premier d'entre eux est une nouvelle mesure du projet de loi 31 : *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, sanctionnée le 21 février 2024. Le but est d'accélérer la construction de projet en habitation en « accord [ant] à l'ensemble des municipalités un pouvoir d'autoriser des projets de logements sociaux, abordables ou étudiants, de trois logements ou plus, qui dérogent à la réglementation d'urbanisme en vigueur » (Gouvernement du Québec, 2024a). Le gouvernement du Québec octroie ainsi la possibilité d'outrepasser aux normes d'urbanisme en application pour tout développement immobilier de trois unités ou plus, du moment que la municipalité ait un minimum de 10 000 habitants et que le taux d'inoccupation des logements soit de moins de 3 %. Cette possibilité est toutefois temporaire et ne peut être exercée jusqu'au 21 février 2027 (Ordre des urbanistes du Québec, 2024).

Jusqu'à présent, pour qu'un projet soit autorisé en dérogeant à ses propres normes d'urbanisme, il fallait utiliser le règlement de PPCMOI ou effectuer un changement de zonage. Ces deux mécanismes impliquent la consultation de la population et un processus d'approbation référendaire (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre IV). Or, l'avantage de la modification du projet de loi 31 écarte le processus d'approbation référendaire (Gouvernement du Québec, 2024a). C'est alors une manière de réduire les délais entraînés par ces procédures. Indirectement, cela peut aussi éviter certains frais liés à des demandes de PPCMOI ou de changement de zonage. Sans considérer la prévisibilité assurée par ce mécanisme. Autrement, un processus d'approbation référendaire peut entraîner des modifications à un projet, voire le freiner complètement. C'est ainsi une façon d'éliminer certaines entraves pouvant ralentir la construction de logements abordables et la pénurie de logements (Gouvernement du Québec, 2024a).

L'UMQ et l'OUQ ont transmis à la ministre responsable de l'habitation, France-Élaine Duranceau, une lettre rapportant les inquiétudes soulevées face à cette proposition à la loi.

Les craintes concernent la possibilité de déroger aux objectifs et orientations inscrits aux outils de planification urbanistiques, tels les PU. Ces outils sont soumis à un principe de concordance aux ordres supérieurs. Ainsi, ils répondent à une vision de développement territorial qui dépasse l'échelle municipale. En contournant les règlements, cela entraîne une possibilité de développer de façon contradictoire à la vision territoriale d'une région. Or, la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* préconise des interventions réfléchies et cohérentes en termes d'urbanisme. Par l'entremise de la nouvelle possibilité inscrite à la loi, certains conseils pourraient donc autoriser des projets d'une forte densité qui s'insèrent mal au milieu environnant, voire déroger aux outils de planification régionale (Gariépy et Corriveau, 2024).

L'OUQ propose l'adoption d'une résolution-cadre qui stipulera sur la base de quels critères de tels projets pourraient être autorisés. Celle-ci devrait comprendre l'identification du territoire assujéti, la notion du respect des objectifs du PU ainsi que des critères quant à la compatibilité du projet à son environnement, son intégration urbaine et architecturale. Une balise de conditions peut aussi y être intégrée, telle la consultation du CCU ou une durée de validation pour assurer une construction à l'intérieur d'une durée fixée. Cela offrirait un cadre qui légitime le processus et uniformise la procédure, évitant ainsi des prises de décision incohérentes aux autres normes ou pratiques de développement sur le territoire (Ordre des urbanistes du Québec, 2024). En fonction de cette recommandation de l'OUQ, la ville de Rimouski a déjà adopté une résolution-cadre selon ces principes. L'objectif est de permettre à tout projet de trois logements et plus le pouvoir de bénéficier des nouvelles dérogations. Pour le moment, deux projets ont reçu leur autorisation via cette procédure. Un troisième projet est en cours d'analyse (Rimouski, 2024).

Projet de loi 16 — Approbation référendaire et zonage incitatif

La deuxième modification législative est liée au projet de loi 16, sanctionné le 1^{er} juin 2023. Deux éléments méritent l'attention par rapport à la présente recherche. Le premier implique un changement à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et concerne des mesures d'exception aux processus d'approbation référendaire (Gouvernement du Québec, 2023). En résumé, dans une zone autorisant l'usage résidentiel, l'ajout d'un logement accessoire

ou un projet visant une plus forte densité que celle prévue au règlement de zonage peut se soustraire du processus référendaire (Bernier, 2023). Bien qu'il y ait des conditions prévues, cette nouvelle possibilité devient pour certains promoteurs immobiliers une occasion de créer des projets porteurs sans se heurter à l'opposition citoyenne qui peut ralentir leur approbation, voire la bloquer (Boudreault, 2023).

Le second élément maintenant permis grâce au projet de loi 16 est le zonage incitatif. Cet instrument permet d'assouplir certaines normes du règlement de zonage si le projet fournit en échange des bénéfices porteurs pour la collectivité (Gagnon-Larocque, Papdimitriou, Drouin, Zhang et Drolet, 2023). Pour certains promoteurs, il s'agit d'une manière de procéder qui peut fonctionner si le dialogue est permis afin de négocier un terrain d'entente. C'est ce qui faciliterait la quête d'une solution qui répondrait au besoin de tous, selon eux. La Ville de Montréal a longtemps utilisé cette approche et tente aujourd'hui de s'en dissocier puisque les négociations étiraient trop les délais de réalisation des chantiers. Aujourd'hui, ils ont préféré adopter des règles de jeu claires pour que le développement soit prévisible et équitable (Bélanger, 2021).

Au moment d'entreprendre la collecte de données, les villes commençaient tout juste à comprendre les modifications de ces deux projets de loi. À l'exception de la ville de Rimouski qui s'est dotée d'une résolution-cadre permettant d'autoriser les projets sans processus d'approbation référendaire, peu d'informations existent quant aux résultats de ces deux instruments. Toutefois, quelques villes consultées ont mentionné être ouvertes à adopter le zonage incitatif.

5.1.3 Moyens pour limiter la spéculation foncière

Alors que les règles entourant l’urbanisme permettent de plus en plus de possibilités de développement et même des obligations de densités minimales, les terrains voient leur potentiel de développement exploser, tout comme leur valeur, d’où l’importance que les villes prennent action afin de contrer la spéculation foncière.

	Taxation des lots vacants/stationnement extérieur	Conversion de logement en condo	Entretien sur les immeubles et logements
Boisbriand	✓	-	-
Chambly	✓	-	-
Chateauguay	✓	-	-
Drummondville	N/D	-	✓
Gatineau	N/D	-	N/D
Granby	✓	-	-
Laval	N/D	✓	N/D
Magog	N/D	✓	-
Mascouche	N/D	-	N/D
Montréal	N/D	N/D	N/D
Mont Saint-Hilaire	✓	-	-
Mont-Tremblant	N/D	-	N/D
Québec	✓	✓	N/D
Rimouski	✓	-	✓
Rouyn-Noranda	✓	-	-3
Saguenay	✓	-	-
Saint-Bruno	-	-	-
Terrebonne	-	-	-
Trois-Rivières	N/D	-	N/D
Vaudreuil-Dorion	-	-	-

Sur cet enjeu, l’échantillonnage relève différents instruments pouvant être adoptés par les villes. Les deux premiers instruments ont comme objectif d’éviter de laisser à l’abandon des immeubles sans y effectuer d’investissement. D’une part, il peut s’agir de terrains vacants laissés à l’abandon dans l’attente de la meilleure offre ou de la fenêtre d’opportunité qui permettra un développement optimisé du site, afin qu’il soit le plus rentable possible.

D’un autre côté, ce pourrait être des bâtiments résidentiels non entretenus, habités ou non, dans l’espoir d’un projet immobilier. Dans les deux cas, la collectivité ne bénéficie

d'aucune façon de ces pratiques. Et pendant ce temps, la valeur de ces terrains non utilisés continue d'augmenter, tout comme la facture des projets de développement. C'est d'ailleurs en partie ce que le projet de loi 39 vise à régulariser en permettant aux villes d'intervenir plus facilement auprès des propriétaires qui possèdent des logements vacants (Gouvernement du Québec, 2023 c).

Taxer les espaces minéralisés ou les espaces de stationnement

Une mesure d'écofiscalité qui incite indirectement au développement des lots vacants ou non aménagés est la possibilité de taxer les espaces de stationnement. Cette possibilité découle du pouvoir général de taxation, autorisé depuis 2018 grâce à des modifications à la *Loi sur les cités et villes* (Fédération québécoise des municipalités, 2021). Deux différents instruments peuvent être considérés. Le premier est l'adoption d'un règlement spécifique aux espaces de stationnement extérieurs. Les villes de Montréal, de Gatineau et de Laval utilisent celui-ci. Cette façon de taxer incite les promoteurs et propriétaires à développer leur site, ou du moins en optimiser les constructions, de manière à éliminer les espaces sous-utilisés. En plus d'éviter les effets de la spéculation, cela permet à terme d'avoir des impacts bénéfiques pour l'environnement (élimination d'îlot de chaleur, améliorer la perméabilité des sites, diminuer le ruissellement de l'eau, encourager la consolidation du tissu urbain) (Laval, 2024). L'exemple montréalais est spécifiquement dédié aux aires de stationnement du centre-ville (Montréal, 2024).

La ville de Brossard impose, via son *règlement concernant l'imposition des taux de taxation et la tarification de différents services municipaux pour l'année 2024*, un surplus pour les espaces de stationnement extérieur en considérant leurs superficies. Toutefois, le taux au mètre carré est très faible, soit 0,72 \$ pour les lots de 3 000 m² et moins et 1,24 \$ pour ceux de plus de 3 000 m². Pour limiter l'effet de la spéculation ou encourager le redéveloppement des aires TOD, ce taux devrait être supérieur. Un exemple à suivre est le règlement concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement de Montréal (Règlement 14-008) alors que le taux de taxation peut atteindre près de 40 \$/m².

Un deuxième instrument à disposition des villes est la taxation foncière, possible grâce à la *Loi sur la fiscalité municipale*. Elle prescrit les règles pour la taxation de terrains vagues desservis. Ainsi, un taux supérieur de 4 fois peut être exigé pour ce type d'immeubles. Le taux de taxation peut alors être supérieur, de manière à inciter au développement ou l'optimisation du site. En revanche, le taux maximal est fixé par la loi (F-2.1, Section III.5). Quatre des villes consultées ont adopté cette forme de taxation.

Occupation et entretien des bâtiments

Au niveau des bâtiments déjà construits et mal entretenus, les villes ont la possibilité d'agir afin d'obliger les propriétaires d'entretenir leurs propriétés et ainsi éviter la détérioration de logements existants. La ville de Drummondville utilise son règlement de salubrité et d'occupation des immeubles à cette fin. Elle a ainsi dressé la liste des immeubles résidentiels qui démontrent un intérêt à préserver en termes d'habitation, mais qui sont mal entretenus. L'objectif est donc de prévenir les démolitions des fins de reconstruction, menant à des évictions et à la perte de logement aux faibles loyers. Un inventaire est dans ce cas produit et des interventions ciblées sont entreprises auprès des propriétaires pour obliger les travaux d'entretien (Furlan, 2024).

Dans de tels scénarios, les villes ont même l'occasion de mettre en réserve ces bâtiments pour fins publiques. Ce mécanisme donne la possibilité aux villes de retirer du marché des immeubles qui ont un potentiel, dans ce cas-ci, de conservation de logement à loyer abordable ou de transformation vers des logements sociaux, afin de les céder à des OSBL ou leur OH. La ville conserve donc un contrôle pour le développement futur ou le maintien des logements existants (Gaudreau et Johnson, 2019, p.10).

Dans cette ligne d'esprit, certaines villes autorisent la démolition de bâtiment alors qu'il n'y a pas de projet de remplacement (Chambly, 2024 ; Granby, 2024 ; Mascouche, 2024 ; Saguenay, 2024 ; Terrebonne, 2024). Dans un tel cas, la ville se retrouve alors avec un terrain vacant pour lequel les propriétaires pourraient très certainement faire de la spéculation. En lien au règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles, l'objectif serait donc d'assurer l'entretien des bâtiments et d'éviter leur démolition. Si ce scénario de

la destruction est inévitable, les villes auraient alors tout avantage à exiger un projet de construction rapidement, du moins pour éviter des effets spéculatifs.

En ce sens, une des villes consultées réfléchit même à une piste de solution afin de pénaliser les projets qui retirent du marché un ou des logements : une façon dissuasive d'entraîner la baisse de densité d'un projet résidentiel (Magog, 2024).

Conversion de logements en condos

Un autre phénomène de spéculation plus discret concerne la conversion de logement en condo. Cette pratique peu entraîner l'éviction des locataires, selon le RCLALQ. Elle encourage aussi la gentrification qui augmente l'attrait d'un secteur et indirectement crée une demande à la hausse pour s'y loger. Le résultat se répercute ensuite sur le coût des loyers pour les logements voisins. Ce sont alors les ménages à plus faible revenu qui en paient le prix en devant éventuellement se relocaliser (Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, 2013). Concrètement, cela entraîne aussi une réduction du nombre d'appartements locatifs disponibles sur un territoire et contribue à hausser la valeur des logements restants, plus rares (Gaudreau et Johnson, 2019, p.3).

Un des moyens pour ralentir le phénomène de spéculation serait alors de prohiber cette pratique en fonction des exigences de la *Loi sur la régie du logement* (MAMH, 2024). L'institut national de santé publique du Québec propose aussi cette option pour maintenir un bassin de logements abordables accessibles (Institut national de santé publique du Québec, 2022). Quelques villes ont adopté des règlements à cette fin (Laval, 2024 ; Magog, 2024 ; Québec, 2024). En établissant une ligne directrice en interdisant ce type de transformation, les villes qui adoptent un tel règlement s'assurent de maintenir le parc de logement locatif existant (Daoud et Hébert, 2009). Autrement, bien que les villes n'aient pas de pouvoir pour obliger le mode de tenure des logements, les villes peuvent par contre, depuis 2017, élaborer une entente lors de la délivrance d'un permis de construction afin d'exiger que soit conservée la vocation locative d'un immeuble (Gaudreau et Johnson, 2019, p.10). La méthode de conversion des logements vers des condos s'inscrit donc comme une alternative pour du moins préserver les logements locatifs existants.

5.1.4 Les mesures d'aide financière

Cette stratégie se divise en trois sous-catégories : l'aide aux organismes communautaires, l'aide à la brique et l'aide à la personne.

Le soutien aux organismes communautaires par l'acquisition de terrains

À la lumière des informations obtenues dans les entretiens, les organismes communautaires en réalisation de projets font souvent face à une difficulté d'acquisition de terrains (Magog, 2024 ; Drummondville, 2024). Les valeurs foncières ont énormément augmenté et il est devenu très difficile pour un organisme d'acheter un lot qui répond à leurs critères (Fiducie du chantier de l'économie sociale, 2021). Les prochains paragraphes traitent donc des instruments permettant de faciliter les organismes à mettre la main sur un bien immobilier.

Tableau 5. Synthèse des instruments visant une forme d'aide financière aux organismes

	Contributions au logement	Crédit	Surplus budgétaire	Taxation foncière	Droit de préemption
Boisbriand	-	-	-	-	-
Chambly	✓	-	-	-	✓
Chateauguay	-	-	-	-	-
Drummondville	-	-	N/D	-	✓
Gatineau	-	✓	✓	-	✓
Granby	-	✓	-	-	✓
Laval	-	✓	✓	-	✓
Magog	✓	✓	-	-	✓
Mascouche	✓	✓	-	✓	-
Montréal	✓	N/A	N/A	N/A	N/A
Mont Saint-Hilaire	-	-	-	-	✓
Mont-Tremblant	✓	-	-	-	✓
Québec	-	✓	✓	-	✓
Rimouski	-	✓	-	-	✓
Rouyn-Noranda	-	-	-	-	-
Saguenay	-	✓	-	-	-
Saint-Bruno	-	✓	N/D	-	✓
Terrebonne	-	-	-	-	-
Trois-Rivières	-	✓	✓	-	✓
Vaudreuil-Dorion	✓	✓	-	-	✓

Réserve foncière et droit de préemption

La première façon de soutenir les organismes est de se doter d'une réserve foncière dédiée aux logements. La ville peut ainsi offrir à faible coût ou céder les terrains à des organismes dans le but qu'ils réalisent des projets de logements sociaux ou communautaires. À cet instrument peut aussi se greffer le droit de préemption. Cette possibilité nécessite toutefois que la ville dresse un inventaire des lots ou des bâtiments détenant un intérêt au développement de logements sociaux ou communautaires.

Il est important de préciser que le droit de préemption octroie la possibilité d'acquérir un immeuble seulement au moment où il est mis en vente. Ainsi, le droit de préemption peut permettre d'accroître sa réserve foncière sur le long terme, sous condition que la ville ait un budget prévu pour ces acquisitions. En effet, au moment où la ville est impliquée dans une transaction, elle doit prendre une décision rapidement pour l'acquisition. Sans fonds municipaux disponibles pour son acquisition, un immeuble visé par le droit de préemption ne servirait à rien (Union des municipalités du Québec, 2022).

Autrement, une ville ne peut uniquement se fier au droit de préemption. En effet, cet instrument offre peu de prévisibilité puisqu'il est possible que les terrains visés par celui-ci ne soient mis en vente que dans plusieurs années. L'expropriation ou le droit de réserve à des fins publiques sont alors des outils qui pourraient être utilisés afin d'intervenir plus rapidement. Dans le cas de l'expropriation, la ville acquiert à des fins publiques un immeuble en dédommageant le propriétaire pour son achat forcé (Gouvernement du Québec, 2024b). Quant au droit de réserve à des fins publiques, cela permet à une municipalité « d'imposer, pendant une démarche de planification de l'aménagement du territoire, une réserve à des fins publiques pour une période initiale de deux ans et, sur renouvellement, pour une période de deux autres années. L'utilité de ce pouvoir réside dans la possibilité d'interdire des investissements de la part des propriétaires, investissements qui feraient augmenter les coûts éventuels d'acquisition par la municipalité » (Gouvernement du Québec, 2024 c). Il s'agit d'instruments exploités par près de la moitié des villes rencontrées.

Fonds dédié au logement

Peu importe le mécanisme utilisé pour acquérir un immeuble, cela nécessite que le conseil municipal dispose d'un budget à cet effet. Les villes ont alors plusieurs instruments à leur disposition. Une première possibilité serait d'y accorder une part ou l'entièreté de son surplus budgétaire. Puisque le surplus n'est habituellement pas prévisible, il permet de garnir annuellement un fonds, mais ne promet pas d'engagement fixe réalisable quant au moment pouvant être cumulé. Québec, Gatineau et Trois-Rivières recourent en partie aux excédents du budget pour rehausser leurs fonds logement.

L'utilisation des surplus doit donc être arrimée à d'autres formes de contributions pour contrer son effet d'imprévisibilité. Par exemple, Granby dédie un montant à son budget annuel pour le logement. Si cette formule assure un fonds récurrent et prévisible pour l'administration, il ampute en contrepartie des sommes qui pourraient être utilisés à d'autres fins.

Pour constituer un budget qui soit lié à une mesure de revenus prévisible, une façon de procéder consiste à hausser et consacrer une part des taxes foncières à un tel fonds. Mascouche emploie ce principe et conserve l'équivalent de 0,01 \$/tranche de 100 \$ d'évaluation. La prévisibilité de cette forme de financement est d'ailleurs la principale raison pour laquelle cette ville l'a choisi. Cette façon d'agir a été soulevée comme une sérieuse piste de réflexion pour plusieurs des villes rencontrées.

Ces multiples instruments établissent une équité en faisant contribuer l'ensemble de la population d'une ville au fonds sur le logement. Cela permet d'éliminer une pression pécuniaire aux nouveaux projets de construction et indirectement aux futurs propriétaires et locataires.

Un autre instrument possible est le règlement de contribution pour le logement social et/ou abordable. Il exige quant à lui un financement de la part des nouveaux logements construits. C'est l'option qu'ont retenue les villes de Vaudreuil-Dorion, Mont-Tremblant, Montréal, Mascouche, Magog et Chambly. L'application est donc relativement simple : imposer une contribution lors d'un projet de construction. Les contributions varient d'une ville à l'autre,

allant de 1 000 \$ à 2 500 \$ par nouveau logement. Évidemment, la plupart des règlements de contribution prévoient des exemptions aux contributions. Celles-ci incluent habituellement les projets de logements de faible densité ou les projets intégrant du logement social. Cet instrument peut être jugé moins équitable du fait qu'il ajoute un fardeau fiscal supplémentaire aux nouvelles unités de logement construites.

L'objectif à atteindre par la création de fonds produits par ces règlements est quelque peu variable d'un à l'autre. Par exemple, Chambly et Mascouche utilisent cet outil de manière à encourager les projets de logement social. Magog et Mont-Tremblant ont quant à eux décidé d'inciter la mise sur pied de projet de logements abordables.

Dans cette dernière situation, les règlements prescrivent très clairement ce qui est attendu par la ville pour qu'un logement soit considéré comme abordable. Le règlement de Magog vient même régir les loyers maximaux qui doivent s'appliquer en fonction du nombre de chambres dans les appartements. Pour cette dernière, la création de 13 logements abordables, par l'entremise de deux différentes ententes, a été réalisée sur un total de 108 unités d'habitation approuvées. Pour l'exemple de Mont-Tremblant, il y a eu construction de cinq logements abordables depuis l'adoption de cet instrument. Si l'encadrement des logements abordables n'était pas prescrit aux règlements, il aurait été très difficile de ficeler des ententes qui répondent aux attentes des villes.

Il est tout de même important de souligner que bien que la validation des baux annuels des logements abordables permette d'assurer une pérennité de l'offre abordable, elle entraîne aussi une lourdeur administrative supplémentaire. En réalité, cela oblige les fonctionnaires à entreprendre une vérification des baux qui ont été conclus avec les locataires des différents projets assujettis. C'est une étape qui a pour le moment été peu expérimentée par les administrations, puisque les ententes jusqu'à présent signées datent des derniers mois seulement. Pour une ville comme Mont-Tremblant, le volume de projet permet de conserver un nombre relativement faible de baux à analyser. En revanche, pour une ville subissant un plus fort développement immobilier, on peut imaginer que cette étape de validation des baux pourrait devenir assez fastidieuse.

C'est en partie cette complexité qui explique que certaines municipalités ont préféré ne pas définir et encadrer les logements abordables. Cela implique de se positionner sur le concept d'abordabilité, alors que la définition du logement social est plus clairement établie. La ville de Mascouche par exemple a tout misé sur le logement social et n'a pas voulu se positionner sur la notion de logement abordable. Les instruments que cette ville a adoptés sont en vigueur depuis moins environ un an. Il n'est pas possible d'évaluer l'impact des différents instruments choisis pour le moment. En revanche, cela facilite le message transmis à la population et aux promoteurs.

Équipe dédiée à l'habitation

Cette lourdeur administrative engendrée par la gestion des baux est un exemple de mécanisme qui exige des ressources humaines pour les organisations municipales. À cela s'ajoute l'encadrement des projets à construire, l'acquisition des lots, le lien avec les promoteurs et les GRT. C'est ce qui explique que quelques villes se soient dotées d'une équipe ou d'un employé dédié à la gestion de l'habitation. Cela offre une porte d'entrée pour les différents intervenants. C'est aussi une façon de consolider l'information et de faire transiger l'ensemble des intervenants vers une seule ressource. Finalement, cela permet de créer un acteur pouvant servir de pivot entre les GRT, les organismes communautaires et promoteurs. Québec, Gatineau, Montréal et Saguenay ont mis sur pied une telle équipe. Outre Montréal, pour laquelle les instruments n'ont pas tous été recensés en raison de la présence de la multitude d'arrondissements, ces trois villes font partie de celles ayant adopté le plus d'instruments pour encadrer l'habitation. Le fait d'avoir une équipe dédiée démontre à la lumière des instruments et stratégies adoptées par les villes dotées d'une telle équipe que les intentions peuvent se concrétiser plus rapidement.

Crédits et pratiques internes

Dans le contexte actuel, les lots qui sont en vente à une valeur inférieure à la moyenne sont souvent des terrains contaminés ou non desservis convenablement par les infrastructures municipales. Les investissements à engager pour remettre en état le terrain sont trop importants par rapport aux gains possibles. Le montage financier est par conséquent déficitaire pour le constructeur avant même d'avoir débuté les travaux de construction

(Rouyn-Noranda, 2024, Saint-Bruno, 2024). Ainsi, un fonds sur le logement municipal permettrait d'absorber certains frais liés au développement des projets et soutenir indirectement les organismes dans leur montage financier.

Pour y remédier, certaines villes achèteront alors ce type de terrains afin d'y entreprendre les travaux requis pour le remettre en état. En exemple, les villes de Rouyn-Noranda et de Saint-Bruno ont utilisé cette forme d'aide financière pour concrétiser la création de projets de logements sociaux et s'acquitter des coûts afférents à la modification ou l'ajout d'infrastructures. Sans cette intervention, les terrains seraient demeurés peu attrayants au développement et les organismes communautaires n'auraient pas eu le financement nécessaire pour exécuter les travaux (Rouyn-Noranda, 2024 ; Saint-Bruno, 2024).

Une seconde pratique consiste à modifier certaines normes à leurs règlements afin de faciliter la construction des projets sociaux. Par exemple, les ratios pour les cases de stationnement sont souvent trop élevés pour ce type de projet accueillant des ménages à faible revenu ne possédant pas tous un véhicule. Cette norme peut alors être adaptée à cette réalité, réduisant ainsi les besoins en terrains et les coûts de construction des projets (Rouyn-Noranda, 2024 ; Mont-Saint-Hilaire, 2024).

Il est aussi possible de soustraire de l'application du règlement sur les PIIA l'application de ces projets. Cela élimine une étape de quelques mois au processus d'approbation. Les exigences et conditions du PIIA peuvent imposer des contraintes qui entraînent une hausse des coûts du projet par des modifications aux plans et aux projets. Autrement, sans complètement exclure l'assujettissement au PIIA, les normes pourraient être révisées spécifiquement pour ce type de projet. C'est une option que près de la majorité des villes consultées estiment nécessaire. D'une autre part, enlever ou abaisser certains tarifs d'approbation est aussi une autre alternative. Certaines villes comme Trois-Rivières et Granby ont même opté pour retirer complètement les frais de PIIA ou les frais de permis pour les projets de logements sociaux.

Finalement, certaines procédures internes peuvent également aider à diminuer les coûts pour les organismes. Diminuer les délais d'émission de permis et d'approbation de projet

peut permettre de limiter les charges pour les requérants. On peut penser aux paiements de taxe foncière et aux intérêts à rembourser sur les prêts alors qu'un projet n'est pas encore débuté. C'est pourquoi la ville de Québec étudie la possibilité de prioriser la prise en charge des projets de logements sociaux ou communautaires dès leur dépôt à la ville.

Le soutien aux promoteurs, réduction des coûts de construction

Concernant les aides financières « à la brique » pour les projets privés, il est envisageable de reprendre quelques principes de crédit édictés aux paragraphes précédents. Bien qu'aucune ville consultée n'ait adopté ce genre de pratique, il serait possible de diminuer les frais de permis si le projet détenait un certain nombre de logements sociaux ou abordables.

Tableau 6. Synthèse des instruments visant une forme d'aide financière aux promoteurs

	Subvention	Bonus de densité	Crédit
Boisbriand	-	✓	-
Chambly	-	-	✓
Chateauguay	-	-	-
Drummondville	-	-	-
Gatineau	✓	-	✓
Granby	-	-	-
Laval	-	-	-
Magog	-	-	✓
Mascouche	-	-	-
Montréal	N/A	N/A	N/A
Mont Saint-Hilaire	-	-	-
Mont-Tremblant	-	✓	-
Québec	✓	N/D	✓
Rimouski	-	-	-
Rouyn-Noranda	-	-	✓
Saguenay	-	-	✓
Saint-Bruno	-	N/D	-
Terrebonne	-	-	-
Trois-Rivières	-	N/D	✓
Vaudreuil-Dorion	-	-	✓

Exemption de certaines redevances ou contributions

Lorsqu'une ville possède plusieurs formes de redevance ou de contribution, il serait alors possible de n'appliquer qu'une seule des deux, en fonction des priorités de la ville. Chambly, par exemple, n'applique pas ces contributions pour fins de parc, espace naturel et terrains de jeux lorsqu'une redevance de développement est exigée. De ce fait, la pression financière est moins grande sur le constructeur qui est moins réfractaire à développer son site. Une autre pratique adoptée en lien aux contributions pour le logement concerne Magog. Elle dédommage aux constructeurs une part des pertes engendrées par

l'imposition de la contribution via une subvention qui couvre 50 % des pertes de revenus engendrés par l'ajout de logements abordables au projet. Ainsi, si le promoteur n'est pas perdant financièrement malgré les exigences en logement abordable. C'est une des façons adoptées pour faciliter l'adhésion des promoteurs à ce nouvel instrument.

Subventions

Un dernier instrument relevé dans les pratiques concerne les subventions offertes aux propriétaires. Par exemple, Québec a adopté un programme de subvention pour inciter le redéveloppement de certaines zones à réhabiliter. C'est une façon de diminuer les dépenses des promoteurs pour réaliser certains types de projets et ainsi orienter le modèle de développement. Cette forme d'appui financier a d'ailleurs été saluée par l'Institut de développement urbain du Québec (Lemieux, 2024). Gatineau possède un fond similaire pour redévelopper son ancien secteur industriel (Gatineau, 2024). Finalement, Québec et Gatineau ont des programmes de subventions pour inciter le développement immobilier dans certains secteurs dévitalisés de la ville. Ces mesures ne visent toutefois pas spécifiquement le logement abordable ou social, mais peuvent contribuer à diminuer les coûts des projets de construction.

Le soutien financier des particuliers, à la personne

Au-delà des pratiques visant la construction, il existe aussi des formes d'aide financière qui s'adressent spécifiquement aux nouveaux propriétaires. Certaines villes ont par exemple choisi des programmes d'aide d'accession à la propriété. Il peut s'agir d'une subvention pour aider à l'achat d'une première propriété (Trois-Rivières, 2024a, Gatineau, 2024), ou d'exempter les droits de mutation pour les premiers acheteurs ou les familles (St-Amour, 2017). Saguenay et Rimouski ont quant à elles adopté un programme de subvention qui vise à inciter à l'ajout d'un logement complémentaire dans une maison existante.

Tableau 7. Synthèse des instruments visant une forme d'aide financière à la personne

	Subvention	Crédit
Boisbriand	-	-
Chambly	-	-
Chateauguay	-	-
Drummondville	-	-
Gatineau	-	✓
Granby	-	-
Laval	-	✓
Magog	-	-
Mascouche	-	-
Montréal	✓	N/A
Mont Saint-Hilaire	-	-
Mont-Tremblant	-	-
Québec	✓	-
Rimouski	✓	-
Rouyn-Noranda	-	-
Saguenay	✓	✓
Saint-Bruno	-	-
Terrebonne	-	✓
Trois-Rivières	✓	N/D
Vaudreuil-Dorion	-	✓

Dans les exemples de Saguenay et de Trois-Rivières, ces formes de subvention sont à la base très peu populaires et seront possiblement même retirées à court terme. En fonction de ces exemples, leur efficacité à dynamiser le marché ne semble pas être très structurante.

Ces formes d'aide sont ponctuelles et concernent une petite partie de la population. Bien qu'ils puissent soulager la pression financière pour une première année en tant que propriétaires, l'investissement immobilier demeure coûteux et les aides financières n'améliorent pas de façon pérenne les revenus de ménage (Fack, 2011a).

L'aide financière, une stratégie optimale ?

Les divers instruments listés en lien à l'aide financière nécessitent une réflexion globale. Chaque ville possède une réalité distincte et la sélection des instruments financiers doit être cohérente avec celle-ci, mais aussi entre eux. Il existe une multitude de manières d'acquies

des fonds pour mieux gérer l'habitation. Un constat unanime se dégage toutefois de l'ensemble des intervenants rencontrés : les contributions pour le logement, les redevances de développement, les redevances du REM ou toute autre forme de contributions qui affectent les nouveaux projets de construction induisent une hausse des loyers aux logements construits. Il faut donc utiliser ces outils avec parcimonie si l'objectif est d'éviter de créer une trop grande disparité dans le prix des logements sociaux, abordables par rapport aux logements « normaux ». L'objectif ultime en abordabilité étant d'offrir des logements dits sociaux, donc exclus du marché.

6. Pistes de solutions

6.1 Rappel du contexte brossardois

Une multitude de stratégies et d'instruments ont été présentés dans le cadre de la présente analyse. Mais quels seraient ceux à privilégier pour la ville de Brossard ? Pour répondre à cette question, il appert de rappeler quelques éléments du contexte brossardois.

Concernant la situation du logement à Brossard, autant pour les locataires que les propriétaires, les loyers sont supérieurs de près de 5 % par rapport à la moyenne québécoise et de celle de l'agglomération. La moyenne des loyers se chiffrent pour les locataires à 1 110 \$ contre 880 \$ et 810 \$ respectivement pour l'agglomération et la province. De l'ensemble des ménages brossardois, 13 % vivent en situation de pauvreté et 9,1 % vivent dans un logement de taille non convenable.

La ville a adopté tout dernièrement une modification à son PU et à ses règlements d'urbanisme. L'objectif était de fixer une limite de densité pour les zones visées par un redéveloppement afin de trouver une situation d'équilibre entre la desserte en infrastructures, les équipements publics et la projection démographique. Ces modifications créent des enjeux pour certains promoteurs et propriétaires de grands terrains puisque le potentiel de développement de leur terrain est maintenant plafonné. Malgré tout, les pôles de densification ciblés sur le territoire pourraient permettre de construire environ 25 000 nouveaux logements dans un horizon de 20 ans.

Dans ce contexte de réajustement pour les constructeurs, la ville a de plus adopté de nouveaux instruments fiscaux qui peuvent créer une pression financière supplémentaire sur les projets. De ceux-ci, on compte les redevances de développement et la contribution pour fins de parcs, espaces naturels et terrains de jeu qui s'appliquent à tout projet de développement, redéveloppement ou d'intensification d'activités. À cela s'ajoute aussi la redevance du REM, puisque la plupart des zones de requalification sont situées dans le rayon d'une de ses gares.

De plus, les terrains dans ces secteurs seront de plus en plus convoités en raison du grand potentiel de développement octroyé par la ville. Ces terrains seront à la fois de plus en plus rares. La valeur des immeubles sera donc possiblement en forte croissance pour les prochaines décennies. Le développement annoncé viendra fort probablement créer une grande spéculation sur les terrains des aires TOD et les quartiers voisins.

En termes de population, la majorité des citoyens ont accepté et adhéré à la vision de densification. Il n'empêche que pour plusieurs, la préservation des milieux bâtis existants est primordiale. Ainsi, les formes de densification douce doivent être utilisées de façon cohérente pour ne pas donner l'impression que l'ensemble de la ville soit défiguré dans les prochaines années.

6.2 Stratégies et instruments à prioriser

6.2.1 Limiter la spéculation visant les immeubles multifamiliaux et en exclure certains du marché

Puisque la ville est soumise à une grande pression de développement immobilier, la valeur des terrains continuera de croître dans les prochaines années. Il serait recommandé que la Ville mette un frein autant que possible aux actions de la spéculation foncière. En fonction du type de terrains qui se trouvent dans les aires TOD, la taxation sur les espaces minéralisés pourrait être une option intéressante afin d'éviter que les propriétaires actuels attendent une opportunité de développement plusieurs années, faisant croître la valeur du terrain et du coût des éventuels loyers à construire.

Cet engouement face aux terrains de Brossard pourrait aussi entraîner certains propriétaires de bâtiment résidentiels existants à vouloir redévelopper leurs immeubles pour en optimiser l'investissement. On peut penser aux bâtiments multifamiliaux de plus petits gabarits qui se situent à proximité ou à l'intérieur des aires TOD. Certains propriétaires pourraient aussi être tentés de ne plus entretenir les immeubles bâtis en projetant les remplacer par des projets de plus grande envergure, vouloir rénover et faire une éviction des locataires actuels pour hausser le coût des loyers ou faire une conversion d'une tenure de logements locatifs vers des condos. Or, ces bâtiments existants représentent un potentiel important afin de préserver une abordabilité en habitation et préserver l'offre actuelle.

Ainsi, une pratique sur laquelle devrait miser la ville consiste à s'assurer de conserver les bâtiments résidentiels multifamiliaux qui se trouvent dans le centre-ville ou à proximité. Ces habitations multifamiliales représentent une opportunité afin de les confier à un organisme œuvrant en logement social ou un organisme qui désirerait développer des habitations abordables de type coopérative. La recommandation viserait donc à instaurer une pratique comprenant différents instruments qui s'inscrivent dans un cycle.

D'abord, il est recommandé de répertorier ces immeubles et ensuite s'assurer de leur maintien en état. Cela s'effectue par l'entremise du règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles. Il faudrait aussi y arrimer un règlement pour interdire la conversion des logements en condos. Suite de quoi, le droit de préemption pourrait être utilisé sources immeubles afin d'éventuellement les exclure du marché. Ils pourraient alors être achetés par la ville et légués à l'OH ou un OBNL. Ainsi, si une transaction s'effectue, la ville pourrait acquérir la propriété et la céder à l'OH de Longueuil ou tout autre OSBL.

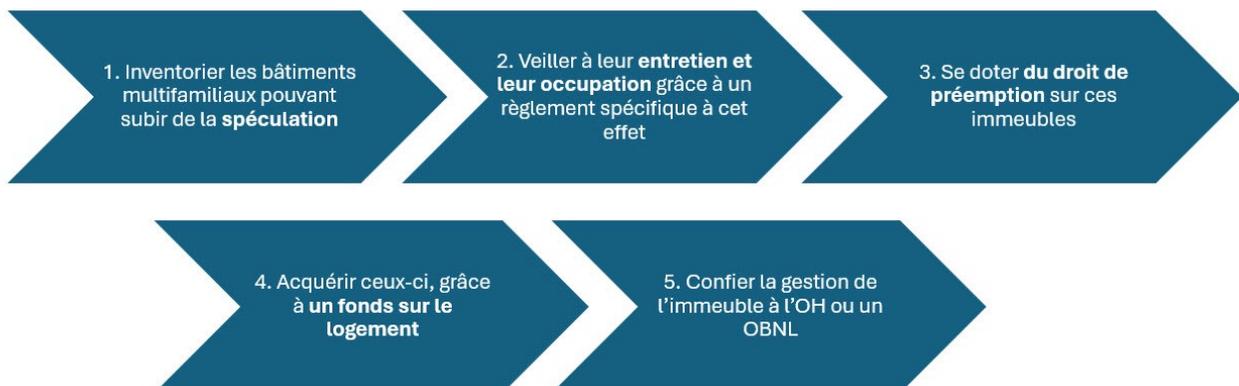


Figure 7. Cycle et instruments recommandés pour préserver le parc locatif multifamilial

6.2.2 Se donner les moyens financiers de réaliser des projets de logements sociaux ou communautaires, exclus du marché

Pour éventuellement acquérir ces immeubles multifamiliaux, la ville pourrait prévoir un fonds dédié au logement. Ce sera aussi le cas pour l'acquisition de tout terrain ou immeuble qui démontre un intérêt pour un projet de logements sociaux ou communautaires. Rappelons que logement social et communautaire sont les seuls logements qui permettent d'assurer une abordabilité pérenne en habitation. Dans la mesure où la ville de Brossard ne détient pas de réserve foncière satisfaisante, elle pourrait envisager d'acquérir des immeubles et des terrains afin de les dédier au développement de logements sociaux. Un fonds dédié à l'habitation serait donc une recommandation importante.

Plusieurs façons pour nourrir un tel fonds ont été présentées. Dans la mesure où plusieurs formes de redevances et de contributions sont actuellement imposées aux projets de développement à Brossard, il serait préférable d'utiliser un mécanisme qui évite d'ajouter une pression sur le coût des futurs logements construits. Prenons l'exemple de la ville de Mascouche qui a choisi d'imposer 1 cent/100 \$ d'évaluation pour le dédier à un fonds sur le logement. Cette forme de contribution est celle qui semble offrir le plus de prévisibilité et aussi une équité dans la provenance des fonds. À celui-ci, pourrait être combinée l'utilisation du surplus budgétaire ou une contribution symbolique pour les nouveaux logements construits.

6.2.3 Développer une vision stratégique et se doter d'une équipe dédiée à l'habitation

En fonction des éléments soulevés et de l'ensemble de l'analyse, deux autres instruments méritent une attention particulière puisqu'ils pourraient rapidement être adoptés et devenir des « outils » intéressants pour se prévaloir de leviers en matière d'abordabilité :

- **Adopter une résolution-cadre pour se permettre d'utiliser la possibilité de déroger aux normes et au processus d'approbation référendaire pour des projets spécifiques (Projet de loi 31)**
 - La résolution-cadre viserait à déterminer des critères pour respecter la nouvelle vision adoptée via le plan d'urbanisme mis à jour, tout en

permettant une flexibilité pour les projets immobiliers. Ce serait une façon d'assurer une équité, mais aussi de faciliter l'approbation de projets qui pourraient être intéressants quant à l'ajout de logements sociaux, par exemple.

- **Modifier sa taxation sur les espaces de stationnement de grande surface**
 - Les effets de la spéculation se feront sentir sur les propriétés aux abords des gares du REM. En plus des bienfaits en termes environnementaux, la taxation des espaces de stationnement inciterait à développer plus rapidement les projets et limiter la hausse de la valeur des terrains d'ici leur développement.
 - Brossard impose déjà un taux de taxation foncière plus élevé pour les espaces de stationnement, grâce à son *règlement concernant l'imposition des taux de taxation et la tarification de différents services municipaux pour l'année 2024*. C'est toutefois sans objectif de limiter les effets de la spéculation ou de convaincre les propriétaires mieux développer leur site. Ceci étant, un règlement spécifique pourrait être adopté pour les espaces de stationnement extérieur à des fins d'écofiscalité et de limiter la spéculation, avec des tarifs spécifiquement plus élevés dans les aires TOD, à l'image de Montréal.

Bien que ces trois instruments seraient pertinents, rappelons qu'il n'y a actuellement aucune politique ou vision spécifiquement dédiée à l'habitation. La notion d'abordabilité n'est pas non plus définie dans les différents outils de la Ville. La ville possède peu de logements sociaux, soit 3 sur 1 000 logements. C'est pourquoi, au-delà des différentes stratégies et instruments recommandés, il est recommandé que Brossard structure ses actions autour d'une réflexion et d'une vision claire, ralliant l'ensemble des intervenants en matière d'habitation : une politique d'habitation ou une planification stratégique. C'est ce qui permettrait d'assurer des mesures cohérentes et complémentaires.

Pour entreprendre un tel chantier, il est suggéré de mettre en place un comité qui sollicitera l'implication et la concertation des groupes de ressources techniques du territoire, les organismes communautaires, certains promoteurs, l'OH, des citoyens et conseillers municipaux. Il serait recommandé qu'un tel comité soit être piloté par une ressource interne dédiée à l'habitation. Les résultats obtenus par les villes s'étant dotées d'une équipe en logement démontrent que c'est une voie de réussite. C'est l'option qui assure d'avoir un canal exclusif pour les acteurs externes, d'assurer un suivi assidu sur les projets en cours ; et finalement pour d'effectuer un suivi rigoureux des actions adoptées par la municipalité.

7. Conclusion

L'abordabilité est un thème très vaste affecté par plusieurs facteurs. La définition de ce terme est encore floue, contrairement au logement social pour lequel il semble avoir un consensus plus convenu. C'est un thème aussi actuellement fréquemment discuté sur les plates-formes médiatiques. Les instances gouvernementales sont toutes impliquées et interpellées sur ce thème. Il devient difficile pour la majorité des gens de démêler les rôles et les responsabilités de chacun. À cela s'ajoute aussi le point de vue des organismes en habitation, des promoteurs, des entrepreneurs, des investisseurs et bien évidemment, la population elle-même.

Pour régler la crise qui sévit en habitation, l'ensemble des acteurs doivent prendre action et intervenir. Bien que la concertation de tous soit requise, il n'empêche que les municipalités peuvent agir rapidement pour améliorer la situation de l'abordabilité. Bien des stratégies et des instruments existent pour intervenir sur le sujet. Or, pour prendre les meilleures décisions, il est important de connaître l'étendue de la boîte à outils qui s'offre aux villes. C'est une multitude d'instruments et de stratégies qui peuvent être mis à profit. C'est pourquoi la présente recherche avait comme objectif d'établir un échantillonnage des principales stratégies et des principaux instruments à leur disposition.

À partir de l'analyse littéraire et des entretiens effectués auprès des différentes municipalités, sept constats sont à retenir :

8. Augmenter l'offre en logement ne permettra pas de résoudre la crise de l'abordabilité ;
9. Les aides financières à privilégier devraient être celles dédiées au logement social et communautaire puisqu'il s'agit des seuls logements pouvant être exclus aux lois du marché ;
10. Pour y arriver, la création d'un fonds en habitation ou d'une réserve foncière semble les seules options structurantes afin d'aider les organismes à acquérir des immeubles ;
11. La spéculation est souvent négligée dans les enjeux à considérer par les villes ;
12. Les organisations s'étant dotées d'une personne ou d'une équipe dédiée à l'habitation obtiennent beaucoup plus de résultats en abordabilité ;
13. Les UHA sont complexes à intégrer aux règlements et entraînent peu de résultats concrets, bien qu'ils aient un rôle dans le continuum du logement ;
14. Les instruments adopter doivent s'articuler à une politique globale ou une vision stratégique afin d'orienter les actions et d'assurer une cohésion entre elles.

L'angle de la recherche a misé sur les principaux facteurs qui sont véhiculés dans les médias et les discours scientifiques actuels : la pénurie de logements et les coûts de construction élevés. Évidemment, il a été démontré que plusieurs sous-couches s'intègrent à ces notions. Certaines sont bien médiatisées, comme la lourdeur administrative des villes. D'autres sont toutefois plus insidieuses et peu abordées dans la sphère publique, comme la spéculation entourant le secteur immobilier. Cela démontre toute l'étendue de la complexité à intervenir sur le sujet de l'abordabilité.

Pour pousser d'autant plus l'échantillonnage effectué, différents facteurs pourraient être ajoutés à l'étude. Par exemple, plusieurs villes sont aux prises avec des problématiques d'hébergement touristique. Le choix des instruments utilisés peut alors en être fortement influencé. La ville de Mont-Tremblant, par exemple, garnit son fonds sur le logement abordable par l'entremise d'instruments qui ciblent spécifiquement ce type d'hébergement. La situation de l'immigration et de l'accueil de travailleurs temporaires sont aussi des facteurs qui peuvent avoir un impact sur la façon de gérer l'habitation dans une

communauté. Ainsi, il est important de garder en mémoire que chaque instrument présenté peut avoir des impacts différents selon le contexte dans lequel ils ont adopté.

7.1.1 Remerciements

L'analyse et la présentation des multiples outils ont été rendues possibles grâce à une recherche documentaire, mais surtout grâce à la générosité de multiples urbanistes et autres experts des villes qui ont partagé leur expérience, leur appréciation et leur propre coffre à outils. Sans cette précieuse collaboration, la présente recherche n'aurait pas pu avoir lieu. Je les remercie sincèrement de leur temps et de leur implication de ce processus.

Des remerciements spécifiques à l'équipe d'urbanisme de la ville de Brossard sont aussi de mise pour les employés qui ont été impliqués dans la relecture et la bonification du projet. Un remerciement va également à l'organisation de Brossard qui a mandaté la présente recherche et qui permettra à de nombreuses villes, souhaitons-le, de s'inspirer du coffre à outils recensé par la présente.

Un dernier remerciement est dédié à Fanny Racicot-Tremblay qui a permis d'ajouter les nuances nécessaires et qui a cru en la pertinence de ce sujet de recherche.

8. Bibliographie

ARPENT, L'. (2018) [en ligne], Guide sur les unités d'habitation accessoires (UHA). Grands principes et bonnes pratiques, https://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf (Page consultée le 24 novembre 2023).

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC (2023). « Projet de loi 39 — Taxer les logements vacants ou sous-utilisés : un autre frein pour les propriétaires locatifs ! » Novembre, [en ligne], <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/projet-loi-39-taxer-les-logements-vacants-ou-sous-utilises-un-autre-frein-pour-les-proprietaires-locatifs-831386882.html> (consulté le 2 août 2024).

ATELIER URBAIN (2022). « Compte-rendu de l'activité de participation publique du 15 juin 2022 », ville de Brossard, [en ligne], https://vplus-documents.s3.ca-central-1.amazonaws.com/brossard/_actualites/fichiers/20220622_Compte-renduPO_VF.pdf (consultée le 28 novembre 2023).

BANVILLE, Marie-Sophie (2022). « Trois mythes sur la crise immobilière », *Recherche socioéconomique de l'IRIS*, n° 20 (juin), [en ligne], <https://iris-recherche.qc.ca/publications/trois-mythes-sur-la-crise-immobiliere/>

BEEN, Vicky, Ingrid Gould ELLEN et Katherine O'REGAN (2018). Supply Skepticism: Housing Supply and Affordability. *Housing Policy Debate*, 29 (1), p. 25–40, [en ligne], <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1476899>

BÉLANGER, Mathieu (2021). « L'industrie de la construction préfère le *bonus zoning* », *Le Droit*, 12 février. [en ligne], <https://www.ledroit.com/2021/02/12/lindustrie-de-la-construction-prefere-le-bonus-zoning-639a51e2627dfc46bceb77f2e84350db>

BERGERON, Maxime (2023). « Un déficit de 1,2 million de logements au Québec ! », *La Presse*, 12 octobre, [en ligne], <https://www.lapresse.ca/actualites/chroniques/2023-10-12/un-deficit-de-1-2-million-de-logements-au-quebec.php#:~:text=Le%20Mouvement%20Desjardins%20s%27attend,%2C%20en%20baisse%20de%2039%20%25.&text=Un%20million%20cent%20quatre%2Dvingt%2Ddix%20mille.>

BERNIER, F. (2023). Projet de loi n° 16 : éléments d'intérêt pour le développement résidentiel. *Nouvelles politiques. Actualités*. Québec habitation, [en ligne], <https://www.quebechabitation.ca/actualites/projet-de-loi-n%CB%9A-16-elements-dinteret-pour-le-developpement->

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2020). « Modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial », septembre, ISBN 978-2-924076-66-8 BANQ, [en ligne], <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/ModeleReglementMunicipalInclusion.pdf>

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2024). « Projets novateurs TOD, Qu'est-ce qu'un TOD ? », [en ligne], <https://cmm.qc.ca/projets/projets-novateurs-tod/> (consultée le 2 août 2024).

COLLARD, Nathalie (2023). « Pour en finir avec le mot abordable », *La Presse*, 4 octobre, [en ligne], <https://www.lapresse.ca/dialogue/chroniques/2023-10-04/pour-en-finir-avec-le-mot-abordable.php#:~:text=Elle%20d%C3%A9signe%20un%20logement%20pour,ou%20%C3%A0%20but%20non%20lucratif> (consultée le 16 octobre 2023).

COSGROVE, Emmanuel (2023). *Journée de réflexion sur les UHA*, Panel d'experts (Emmanuel Cosgrove – Écohabitation ; Josée Bilodeau – Ilo Mini-maison ; Olivier Lajeunesse-Travers – Microclimat), Laval, 29 septembre.

DAOUD, Marc, et Guillaume HÉBERT (2009). « Pénurie de logements et hausse de loyer », Note socioéconomique de l'IRIS (juin), [en ligne], <https://iris-recherche.qc.ca/publications/penurie-de-logements-et-hausse-de-loyers/> (consultée le 15 décembre 2024).

DESAGE, Fabien (2017). « Les exclus de l'inclusion. Construire du logement social en temps d'austérité et de mixité (France-Québec) ». *Espaces et sociétés*, n° 170, p. 15-32. [en ligne], <https://doi.org/10.3917/esp.170.0015>

DIVAY, Gérard (2014). La mise en œuvre de stratégies publiques collaboratives. Dans B. Manouz (dir.), *La stratégie des organisations de l'État : contexte, paramètres de décision et gestion du changement*. Québec, Québec : Presses de l'Université du Québec, p. 227-243

DRUMMONDVILLE, ville de (2024). [Entrevue avec Patrice Furlan, chef de division de l'urbanisme], Montréal (via Teams), le 15 février 2024.

FACK, Gabrielle (2011 a). Faut-il encourager l'accèsion à la propriété, *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, p. 120-129, [en ligne], <https://doi.org/10.3917/rce.009.0120>

FACK, Gabrielle (2011 b). « Les aides personnelles au logement sont-elles efficaces ? » *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, p. 150-158, [en ligne], <https://doi.org/10.3917/rce.009.0150>

FÉDÉRATION DES LOCATAIRES D'HABITATIONS À LOYER MODIQUE DU QUÉBEC, 2024. « 34 252 ménages en attente d'un HLM au Québec », 17 mai, [en ligne], <https://www.flhlmq.com/fr/article/34-252-menages-en-attente-dun-hlm-au-quebec> (consultée le 3 août 2024)

FÉDÉRATION QUÉBÉCOISE DES MUNICIPALITÉS (2021). « Le pouvoir général de taxation : un outil à mieux connaître », Maryse Catellier-Boulianne et Matthieu Tourangeau, 26 mai, [en ligne], <https://fqm.ca/chronique-sam/le-pouvoir-general-de-taxation-un-outil-a-mieux-connaître/#:~:text=Le%20pouvoir%20g%C3%A9n%C3%A9ral%20de%20taxation%20e%20ses%20limites&text=Ce%20pouvoir%20permet%20%C3%A0%20une,crit%C3%A8res%20%C3%A9nonc%C3%A9s%20dans%20la%20loi>.

FERAH, Mayssa (2024). « L'itinérance augmente en région, selon les policiers », *La Presse*, 9 mai, [en ligne], <https://www.lapresse.ca/actualites/2024-05-09/l-itinerance-augmente-en-region-selon-les-policiers.php#:~:text=Depuis%202021%2C%20l%27itin%C3%A9rance%20prend,de%20l%27itin%C3%A9rance%20depuis%202021> (consultée le 10 mai 2024).

FIDUCIE DU CHANTIER DE L'ÉCONOMIE SOCIALE (2021). « 18,6 M\$ pour permettre aux organismes communautaires d'accéder à la propriété », *Communiqué de presse*, 29 janvier, [en ligne], <https://fiducieduchantier.qc.ca/186-m-pour-permettre-aux-organismes-communautaires-daccéder-a-la-propiété/> (consultée le 17 décembre 2023).

FRONT D'ACTION POPULAIRE EN RÉAMÉNAGEMENT URBAIN (2024). « Le FRAPRU commente le nouveau Plan du Canada sur le logement : Un changement de cap souhaitable, mais beaucoup trop timide ». *Communiqué*, 16 avril [en ligne], <https://www.frapru.qc.ca/plan-du-canada-sur-le-logement/> (consultée le 1^{er} mai 2024).

GAGNON-LAROCQUE, Annie, PAPPIMITRIOU, D. James, DROUIN, Elena, ZHANG, Xin-Yue, et Danielle DROLET (2023). « Le gouvernement propose des changements à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme », Mc Carthy Tétrault, 22 mars, [en ligne], <https://www.mccarthy.ca/fr/references/blogues/lay-land/le-gouvernement-propose-des-changements-la-loi-sur-lamenagement-et-lurbanisme#:~:text=Le%20Projet%20de%20loi%2016%20proposé%20d%27accorder%20aux%20villes,%27am%C3%A9nagements%20d%27int%C3%A9r%C3%AAt%20public> (consultée le 13 mai 2024).

GARIÉPY, S et CORRIVEAU, P. (2024). « Inquiétudes concernant l'article 37.2 du projet de loi n° 31 et plaidoyer pour une densification réfléchie de nos villes », Lettre adressée à France-Élaine Duranceau, Andrée Laforest et aux membres de la Commission

de l'aménagement du territoire, 5 février, [en ligne], <https://ouq.qc.ca/wp-content/uploads/2024/02/lettre-pl31-ouq-oaq.pdf> (consultée le 1er mars 2024).

GATINEAU, ville de (Page consultée le 12 janvier 2024). « Acquisition d'une propriété sur une partie du territoire de l'île de Hull (PAFAP) ». Aide financière, soutien et subventions. Renseignements et services , [en ligne], https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/subventions_commandites/acquisition_propriete_partie_territoire_ile_hull

GATINEAU, ville de (2024). [Entrevue avec Thierry Belinga, conseiller en urbanisme], Montréal (via Teams), 14 février.

GAUDREAU, Louis, et Manuel JOHNSON (2019). « Spéculation immobilière et accès au logement : Trois propositions pour Montréal », Note socioéconomique de l'IRIS (22 janvier), [en ligne], https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2021/03/Spe_culation_immobilie_re_-_Logement_locatif_WEB.pdf

GOVERNEMENT DU QUÉBEC (2023 a). *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec*. Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022, Québec, Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux. Publications du Québec, [en ligne], <https://publications.mss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2023/23-846-05W.pdf>

GOVERNEMENT DU QUÉBEC (2023 b). *Adoption du projet de loi 16 — Aménagement et urbanisme : le gouvernement pose un geste historique pour transformer notre façon d'habiter notre territoire*, Québec, Cabinet de la ministre des Affaires municipales, avec la collaboration du Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 1^{er} juin, [en ligne], <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/adoption-du-projet-de-loi-16-amenagement-et-urbanisme-le-gouvernement-pose-un-geste-historique-pour-transformer-notre-facon-dhabiter-notre-territoire-48380> (consultée le 13 février 2024).

GOVERNEMENT DU QUÉBEC (2023 c). *Adoption du projet de loi 39 — Le gouvernement modernise de façon historique le régime fiscal du Québec au bénéfice des collectivités*, Québec, Cabinet de la ministre des Affaires municipales, avec la collaboration du Ministère des Affaires municipales et Habitation, 8 décembre, [en ligne], <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/adoption-du-projet-de-loi-39-le-gouvernement-modernise-de-facon-historique-le-regime-fiscal-du-quebec-au-benefice-des-collectivites-52686>

GOVERNEMENT DU QUÉBEC (2024 a). *Adoption du projet de loi 31 — Le gouvernement mettra sur pied d'autres outils afin de contribuer à résorber la crise du*

logement. Habitation et territoire. *Nouvelles*, Québec, Cabinet de la ministre responsable de l’Habitation, avec la collaboration du Ministère des Affaires municipales et de l’Habitation, 21 février, [en ligne],
<https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/adoption-du-projet-de-loi-31-le-gouvernement-mettra-sur-pied-dautres-outils-afin-de-contribuer-a-resorber-la-crise-du-logement-53880>

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2024 b). *Expropriation dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme*, Financement et maîtrise foncière, [en ligne],
<https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/financement-maitrise-fonciere/expropriation> (consultée le 3 août 2024)

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2024 c). *Réserve pour fins publiques dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme*, Financement et maîtrise foncière, [en ligne], <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/financement-maitrise-fonciere/reserve-fins-publiques> (consultée le 3 août 2024)

GRANBY, ville de (2024). [Entrevue avec Yani Authier, conseiller en urbanisme], Montréal (via Teams), 9 février.

HALAIN, Francis (2022). « Explosion des coûts de construction, les pires hausse en plus de 35 ans », *Journal de Montréal*, 22 janvier, [en ligne],
<https://www.tvanouvelles.ca/2022/01/22/explosion-des-couts-de-construction-les-pires-hausses-en-plus-de-35-ans>

HÉBERT, Guillaume, et Julia POSCA (2023). « Crise du logement, un marché locatif en manque d’encadrement ». *Fiche socioéconomique de l’IRIS*, n° 27, 29 juin, [en ligne],
<https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>

INFOLOGIS (Page consultée le 14 novembre 2024). « Qu’est-ce que le logement social ». *Logement social*, [en ligne], <https://infologis.ca/31/qu-est-ce-que-le-logement-social>

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (Page consultée le 1^{er} juin 2024b). « Estimations de la population des municipalités de 25 000 habitants et plus, Québec, 1^{er} juillet 2001 à 2023 », mise à jour le 22 mai 2024 Québec, [en ligne],
<https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/estimations-de-la-population-des-municipalites-de-25-000-habitants-et-plus>

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (Page consultée le 1^{er} avril 2024a). « Taux d’inoccupation des logements locatifs. Les indicateurs de l’occupation et de la

vitalité des territoires », Québec, mise à jour le 22 février 2024 [en ligne],
https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_01.pdf

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2022). Planifier une offre résidentielle saine et accessible, OPUS n° 10. Mai, Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé.

JACKSON, Kristoffer (2016). Do land use regulations stifle residential development? Evidence from California cities. *Journal of Urban Economics*, 91, p. 45–56, [en ligne],
file://ville.int/bro/BrossardUsagers/FLEALE1/My%20Documents/Personnel/ENAP/Projet%200en%20organisation/Travail/Litt%C3%A9rature/1029_paper_sFy42zTs.pdf

JACQUOT, Alain (2011). « Doit-on et peut-on produire davantage de logements ? », *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, p.150-158, [en ligne],
<https://doi.org/10.3917/rce.009.0150>

JOHNSON, Gerry, Kevan Fréry, Ducan Angwin, Patrick Regnér, Kevan Scholes, et Richard Whittington (2014). *Stratégie* (12^e éd.) Paris, France : Pearson education, (Chapitre « Les processus stratégiques »), p.469-499.

KÜLER, Daniel et Jacques de Maillard (2009). *Analyser les politiques publiques*. Grenoble, septembre, Presses universitaires de Grenoble, p.7-9, ISBN 978-2-7061-1539-4.

MEHIRIZ, Kadour, Jean Turgeon, et Gilbert Charland (2017). *Secrets d'États ?* 2^e édition. Nelson Michaud (dir.) (Chapitre 11 « Les politiques publiques et leur analyse »), Québec, Québec : Presses de l'Université du Québec, p.327-360,

LAVAL, ville de (2024). [Entrevue avec Erwan Poences, responsable de l'habitation], Montréal (via Teams), le 18 mars 2024.

LEBEL, Anouk (2023). « Ouverture du REM : Ils ne veulent pas d'un Griffintown à Brossard », *Journal de Montréal*, 26 juillet, [en ligne],
<https://www.journaldemontreal.com/2023/07/26/ouverture-du-rem--ils-ne-veulent-pas-dun-griffintown-a-brossard> (consultée le 15 janvier 2024).

LEMIEUX, Olivier (2024). « La Ville de Québec met en place un crédit de taxes pour la construction de logements », *Radio-Canada*, 21 février, [en ligne], <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2051037/credit-taxes-stimuler-construction-logements>

LESSARD, Guillaume (2023). *Journée de réflexion sur les UHA*, Recommandations et bonnes pratiques en matière d'UHA (Professeur de la faculté de l'aménagement de

l'UdeM et l'Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain), Laval,
29 septembre.

LONGUEUIL, ville de (2017). Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil, préparé par la Commission de l'habitation et du logement social de l'agglomération de Longueuil, juin, [en ligne],
https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P104/4-3-3_longueuil_agglo_-_politique-cadre_du_logement_social.pdf, (consulté le 8 décembre 2023).

LONGUEUIL, ville de (2023). Stratégie d'habitation de Longueuil, [en ligne],
https://cms.longueuil.quebec/sites/default/files/medias/2023-12/Strat%C3%A9gie%20habitation%202023_VF_11dec2023.pdf

MAGOG, ville de (2024). [Entrevue avec Philippe Brault, conseiller en urbanisme], Montréal (via Teams), 9 février.

ME. RICARD, Patrice (Page consultée le 1^{er} juin 2024). « Droit de préemption : ce qu'il faut savoir ». *Association des évaluateurs municipaux du Québec*, [en ligne],
<https://aemq.qc.ca/faisceau/droit-de-preemption-ce-quil-faut-savoir/>

MASCOUCHE, ville de (2024). [Entrevue avec Philippe Desbiens, directeur de l'urbanisme], Montréal (via Teams), 27 février.

MASSOUD, Rania (2024). « Ottawa va investir 6 milliards dans les infrastructures liées au logement », *Radio-Canada*, 2 avril, [en ligne], <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2061856/logement-infrastructures-justin-trudeau>, (consulté le 12 avril 2024).

MEHIRIZ, Kadour, Jean Turgeon, et Gilbert Charland (2017). *Secrets d'États ?* 2^e édition. Nelson Michaud (dir.) (Chapitre 11 « Les politiques publiques et leur analyse »), Québec, Québec : Presses de l'Université du Québec, p.327-360,

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION (2024). « Conversion des immeubles locatifs dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme », *Règlementation. Habitation et territoire*, mise à jour le 7 avril, [en ligne],
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/conversion-des-immeubles-locatifs/>

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION (Page consultée 1^{er} juin 2024). « Orientations gouvernementales en aménagement du territoire », [en ligne], https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/NAP_orientations_gouvernementales_amenagement_territoire.pdf

MONTRÉAL, ville de (page consultée le 1^{er} avril 2022). « Métropole mixte : les grandes lignes du règlement ». *Plan et stratégie*, mise à jour le 26 mars, [en ligne], <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>

MONTRÉAL, ville de (2024). [Entrevue avec Laurent Lussier, conseiller en développement de l'habitation], Montréal (via Teams), 14 février.

MONTRÉAL, ville de (page consultée le 14 juillet 2024). Types de taxes, [en ligne], <https://montreal.ca/sujets/types-de-taxes>

MONT-SAINT-HILAIRE, ville de (2024). [Entrevue avec Louis-Martin Levac, urbaniste et Jonathan Gordon, chargé de projet en habitation], Montréal (via Teams), 22 et 29 février.

MONT-TREMBLANT, ville de (2024). [Entrevue avec Louis-Martin-Levac, conseiller en urbanisme], Montréal (via Teams), 22 février.

ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC (2024). « La loi no 31 et le pouvoir exceptionnel de dérogation aux règlements d'urbanisme », Note d'information aux membres sur la loi n° 31, [en ligne], <https://ouq.qc.ca/note-dinformation-aux-membres-sur-la-loi-no-31/> (consultée le 1^{er} juin 2024).

PINTO MOREIRA, Célia (2023). « Coût des logements — La ville de Montréal doit se regarder dans le miroir ». *La presse + P. Web*, 24 février, [en ligne], <https://www.iedm.org/fr/cout-des-logements-la-ville-de-montreal-doit-se-regarder-dans-le-miroir/>

PORTER, Isabelle (2013). « De l'importance de réinventer la banlieue », *Le Devoir*, 16 mai, [en ligne], <https://www.ledevoir.com/politique/ville-de-quebec/378355/de-l-importance-de-reinventer-la-banlieue> (consultée le 1^{er} juin 2024).

POULIN, Charles (2024 a). « Immobilier : le taux de tous les maux. Immobilier », *Les affaires*, Mi-Mars, [en ligne], <https://www.lesaffaires.com/mes-finances/immobilier/immobilier-le-taux-de-tous-les-maux/647879>

POULIN, Charles (2024 b). « Une année difficile pour les mises en chantier en 2023 », *Les affaires*, 16 avril, [en ligne], <https://www.lesaffaires.com/secteurs/general/une-annee-difficile-pour-les-mises-en-chantier-en-2023-2/>

QUÉBEC, ville de (2024). [Entrevue avec Jérôme Bouchard, directeur par intérim et conseiller à l'habitation et Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme], Montréal (via Teams), 22 février et 28 mars.

REGROUPEMENT DES COMITÉS LOGEMENT ET ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DU QUÉBEC (2013). « Défendre nos droits, rester chez soi !! », ISBN 978-2-9802651-7-4 BANQ, mars, p.7, [en ligne], <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2532462>

RÉSEAU QUÉBÉCOIS DES OSBL D'HABITATION (2021). « Il y a l'abordable et... abordable ! » Bulletin n° 62 , *BLR*. 1^{er} octobre, [en ligne], <https://rqoh.com/il-y-a-abordable-et-abordable/>

RIMOUSKI, ville de (2024). [Entrevue avec Guillaume Godin, chef de division à la planification du territoire], Montréal (via Teams), 15 février.

ROUYN-NORANDA, ville de (2024). [Entrevue avec Christophe Morasse, conseiller en urbanisme], Montréal (via Teams), 15 février.

SAGUENAY, ville de (2024). [Entrevue avec Marie-Christine Tremblay, chef de division de l'urbanisme et planification du territoire], Montréal (via Teams), 20 février.

SAINTE-CATHERINE, ville de. (2024). Unité d'habitation accessoire. *Villes. Projets et consultation*, [en ligne], <https://www.ville.sainte-catherine.qc.ca/ville/projets/unite-dhabitation-accessoire/> (consultée le 14 décembre 2023).

SCHAEFER, Jean-Pierre (2009). « Le rôle des aides publiques pour le logement », *Informations sociales*, vol. 155 n° 5, p.104-114, [en ligne], <https://doi.org/10.3917/inso.155.0104>

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (Page consultée le 13 février 2024). Programme HLM. *Programmes*, [en ligne], <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme-programme-hlm#:~:text=Le%20Programme%20de%20logement%20sans,%C3%A0%2025%20%25%20de%20leur%20revenu.>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (2021). « Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030 ». Juin 2021, [en ligne], <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/estimation-offre-logements-nous-aurons-besoin-ici-2030#:~:text=En%20juin%202022%2C%20un%20rapport,celles%20qui%20vivent%20a u%20Canada> (consultée le 8 décembre 2023).

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (2022). « Programmes de financement. Financement de projet et financement hypothécaire », [en ligne], <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement> (consultée le 6 décembre 2023).

SOCIÉTÉ CANADIENNE D’HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (Page consulté le 3 juin 2024b). Portail de l’information sur le marché de l’habitation, *Marché locatif primaire*, [en ligne], www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D’HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (2024 a). Rapport sur le marché de l’habitation, *Le marché de l’habitation, janvier*, [en ligne], <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif> (consultée le 13 février 2024).

ST-AMOUR, Stéphane. (2017). « La ville rembourse la taxe de Bienvenu », *Courrier Laval*, 24 janvier, [en ligne], <https://courrierlaval.com/la-ville-rembourse-la-taxe-de-bienvenue/#:~:text=En%20vigueur%20depuis%20le%2021,000%20%24%2C%20toutes%20taxes%20incluses>.

TEISCEIRA-LESSARD, Philippe (2022). « Brossard veut reprendre le contrôle de son développement » *La presse*, 3 novembre, [en ligne], <https://www.lapresse.ca/affaires/2022-11-03/brossard-veut-reprendre-le-controle-de-son-developpement.php>

TERREBONNE, ville de (2024). [Entrevue avec Evelyne Hamon, conseillère en urbanisme], Montréal (via Teams), 15 février.

TROIS-RIVIÈRES, ville de (Page consultée le 17 janvier 2024a). Accès à la propriété, Programme d’accès à la propriété — Bas-du-Cap. *Subventions à la population. Services à la population*, [en ligne], <https://www.v3r.net/services-a-la-population/subventions-a-la-population#programme-dacces-a-la-propriete-basducap>

TROIS-RIVIÈRES, ville de (2024 b). [Entrevue avec Myriam Lavoie, chef de service de la planification et de l’urbanisme et Robert Dufresne, chef de division patrimoine et redéveloppement], Montréal (via Teams), 12 février.

UNION DES MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC. (2022). « Élargissement du droit de préemption ». *Publication*, 29 septembre, [en ligne], <https://umq.qc.ca/publication/elargissement-du-droit-de-preemption/>

VAUDREUIL-DORION, ville de (2024). [Entrevue avec Marie-Claude Gauthier, directrice du service de l’aménagement du territoire], Montréal (via Teams), 7 février.

VIVRE EN VILLE (2022). « Pour une sortie de crise durable en habitation », *Portes ouvertes*, collection l’Index, 64 pages, ISBN : 987-2-923263-72-4 BANQ, [en ligne], https://fr.scribd.com/document/620139273/36-Portes-Ouvertes-Pour-une-sortie-de-crise-durable-en-habitation#fullscreen&from_embed

VIVRE EN VILLE (2023). « Lancement du registre des loyers, une solution prête et incontournable pour la crise de l’habitation », *communiqué*, 11 mai, [en ligne], <https://vivreenville.org/nos-positions/communiques/communiques/2023/lancement-du-registre-des-loyers.aspx>

VIVRE EN VILLE. (Consulté le 21 mai 2024). « Densification mode d’emploi. La densification urbaine et villageoise, de quoi s’agit-il ? », *Dossier spécial*, [en ligne], <https://carrefour.vivreenville.org/dossier/densification-mode-demploi>

VIVRE EN VILLE (Page consultée le 21 mai 2024). « Unités d’habitation accessoires : quel rôle dans la densification ? » *Billet de blogue. Idées et positions*, février 2023, Carrefour de Vivre en ville , [en ligne], <https://carrefour.vivreenville.org/publication/unites-dhabitation-accessoires-quel-role-dans-la-densification>

Législation citée

Lois annuelles

Loi modifiant diverses dispositions législatives principalement en matière d’habitation, LQ 2022, c. 25

Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation, LQ 2024, c. 2 (PL31)

Loi visant principalement l’encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l’amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d’habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, LQ 2019, c. 28 (PL16)

Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d’autres dispositions législatives, LQ 2023, c. 33 (PL39)

Lois codifiées du Québec

Loi sur l’aménagement et l’urbanisme L.R.Q., a-19.1

Loi sur les cités et villes, RLRQ c. C -19

Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ c. F-2.1

Loi sur la régie du logement, RLRQ, c R-8.1

Règlements municipaux

Règlement numéro REG-464, règlement concernant l'imposition des taux de taxation et la tarification de différents services municipaux pour l'année 2024, ville de Brossard

Règlement reg-362-31 modifiant le règlement reg-362 relatif au zonage afin d'assujettir la délivrance de certains permis de construction à une contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, de définir les travaux assujettis et prescrire toutes conditions préalables, ville de Brossard

Règlement reg-461 déterminant le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis, ville de Brossard

Règlement reg-460 premier règlement sur les redevances applicables sur le territoire de la ville de Brossard, ville de Brossard

Règlement 2021-1467 concernant la contribution pour le logement social sur le territoire de la Ville de Chambly, ville de Chambly

Règlement de zonage no 0663-2016, ville de Granby.

Règlement numéro 2368-2010 — Règlement de zonage, ville de Magog

Règlement 3419-2023-1 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial, ville de Magog

Règlement de zonage numéro no 1103, ville de Mascouche

Règlement-208 visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant, ville de Mont-Tremblant

Règlement numéro 603. Règlement visant l'amélioration de l'offre de logements sociaux, ville de Repentigny

Règlement 432 visant à améliorer l'offre en matière de logements abordables, ville de Salaberry-de-Valleyfield

Règlement sur l'assujettissement de tout permis de construction d'unités résidentielles faisant partie de la classe h3 à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la ville en vue d'améliorer l'offre en matière de logements abordables, sociaux ou familiaux no° 1818, ville de Vaudreuil-Dorion

9. Annexes

- 1- Compilation des données sur le logement pour la ville de Brossard. Document interne produit par le Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre, 2023.
- 2- Tableaux de compilation des instruments et stratégies adoptés, selon les villes consultées

9.1 Annexe 1 — Compilation des données sur le logement pour la ville de Brossard

BROSSARD



91 684
habitants



D'ici **2041**, la population totale s'accroîtra de **16 %**



Et celle âgée de 65 ans et plus de **33 %**



35 885
ménages privés



D'ici **2041**, le nombre de ménages s'accroîtra de **17 %**

Conditions démographiques et socioéconomiques

% de familles avec enfants¹



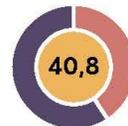
Agglo = 40,2 %
Qc = 38,8 %

% de familles monoparentales²



Agglo = 23,6 %
Qc = 24,6 %

% de personnes immigrantes³



Agglo = 23,2 %
Qc = 14,6 %

% de ménages d'une personne



Agglo = 33,2 %
Qc = 35,1 %

% de personnes âgées de 65 ans et +



Agglo = 21,6 %
Qc = 20,8 %

% de personnes âgées de 75 ans et + vivant seules



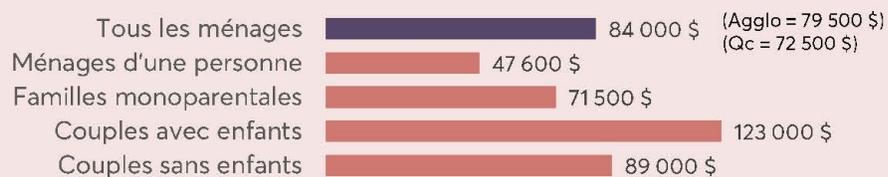
Agglo = 33,8 %
Qc = 36,3 %

% de la population en situation de pauvreté⁴



Agglo = 6,1 %
Qc = 6,4 %

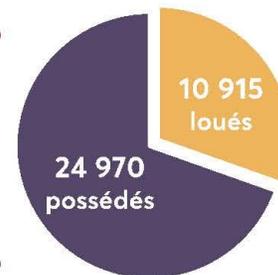
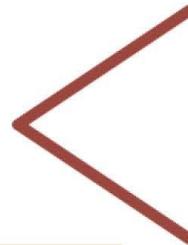
Revenu médian⁵ des ménages



BROSSARD



35 885
logements
privés occupés



Conditions de logement



30,4 % de ménages **locataires** Agglo = 39,1 %
 Qc = 40,0 %

Frais de logement mensuels médians¹¹



Locataires 1 110 \$

Agglo = 880 \$ / Qc = 810 \$

Propriétaires 1 210 \$

Agglo = 1 220 \$ / Qc = 1 070 \$



17,4 % de **vieux logements⁶** locatifs Agglo = 35,3 %
 Qc = 42,8 %



9,1 % de logements locatifs de **taille non convenable⁷** Agglo = 6,7 %
 Qc = 6,7 %



5,2 % de logements locatifs nécessitant des **réparations majeures⁸** Agglo = 7,1 %
 Qc = 7,2 %



12,0 % de ménages locataires ayant des **besoins impérieux⁹** Agglo = 14,4 %
 Qc = 11,9 %

13 % des
locataires sont en
situation de
pauvreté⁴

Logement inabordable¹⁰

Locataires 29,9 %
 Agglo = 26,5 %
 Qc = 25,2 %

Propriétaires 14,6 %
 Agglo = 10,8 %
 Qc = 10,0 %

- % élevée de logements de taille non convenable
- Frais de logement élevés pour les ménages locataires
- % élevée de ménages vivant dans un logement inabordable
- Projection du besoin en logements à combler d'ici 2041 ≈ 6 000
- 2 381 logements locatifs mis en chantier dans les 5 dernières années

BROSSARD



Les conditions de logement des personnes en **situation de pauvreté**

Personnes...	En situation de pauvreté (%)	Pas en situation de pauvreté (%)
Vivant seules	25,2	12,6
Locataires	51,6	25,0
Vivant dans un logement de taille non convenable	14,4	7,9
Vivant dans un vieux logement	15,3	17,2
Vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures	6,0	5,8
Vivant dans un ménage dont le taux d'effort au logement est $\geq 30\%$	76,8	11,3
Vivant dans un logement inacceptable ¹²	78,6	23,1
Ayant des besoins impérieux en matière de logement	53,8	1,1

Note : Sur demande, ces données peuvent être ventilées par genre et par âge.

des personnes en situation de pauvreté ont des besoins impérieux en matière de logement

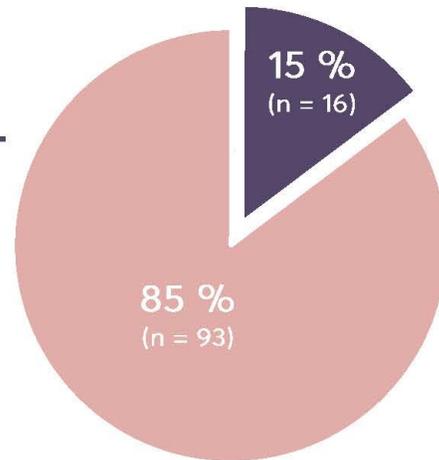
22 % des personnes en situation de pauvreté sont âgées de moins de 15 ans

BROSSARD



**109 logements
sociaux et
communautaires**

- Offices d'habitation
- OSBL



Taux de pénétration

(Nombre de logements sociaux et communautaires pour 1 000 ménages)

3

Qc = 43¹³

- Taux de pénétration du logement social et communautaire extrêmement faible
 - ✓ Aucune coopérative et très peu d'OSBL
- Quels sont les besoins?
 - ✓ Plus de 3 000 locataires sont en situation de pauvreté
 - ✓ Développer du logement pour tous les types de ménage à faibles revenus

Population desservie



**56 %
Aînés**



**29 %
Familles**

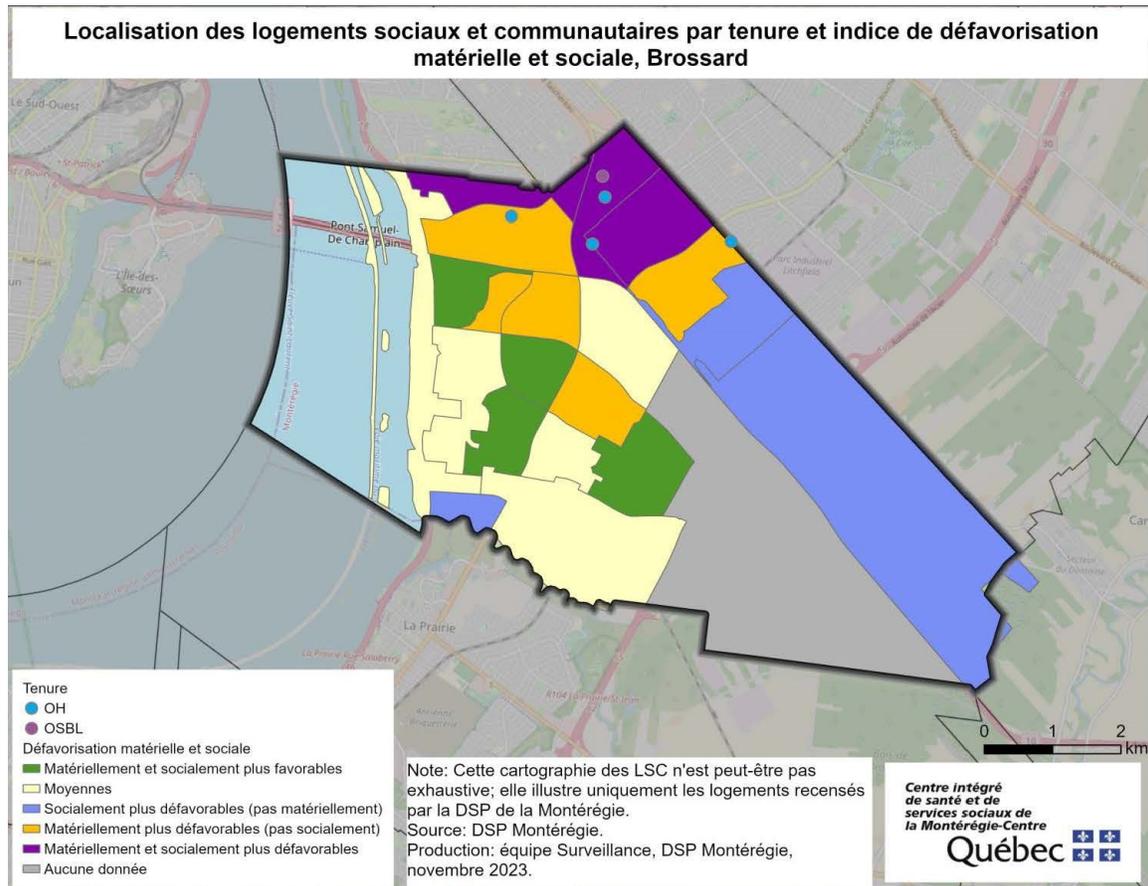


**15 %
Personnes
seules**



**0 %
Mixte**

BROSSARD

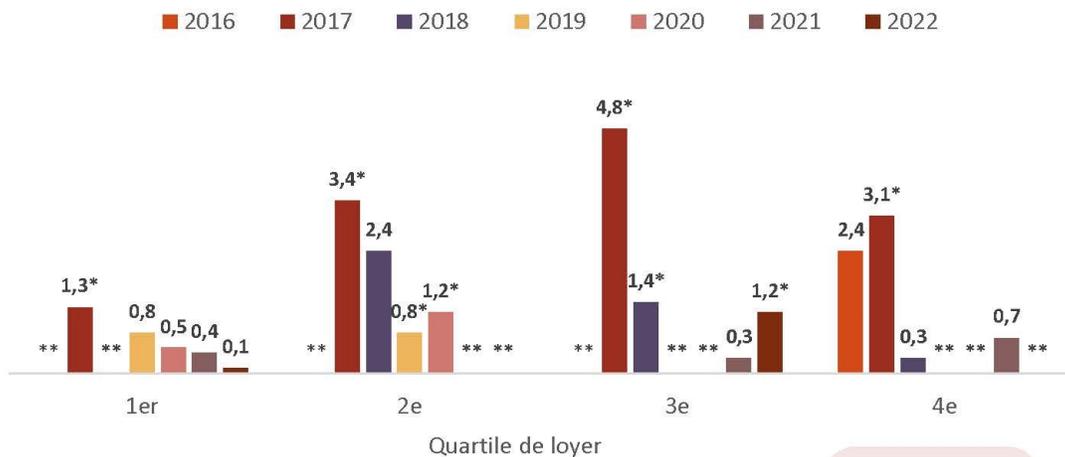


- La DSP de la Montérégie a recensé le parc du logement social et communautaire sur le territoire montérégien. Couplé à d'autres indicateurs (dans cet exemple-ci, l'indice de défavorisation matérielle et sociale) et dépendamment des objectifs poursuivis, cet outil cartographique permet de soutenir la décision en matière de développement d'unités ou de bonification de services en matière de logement

BROSSARD

Taux d'inoccupation des logements locatifs privés

Par quartile de loyer, 2016 à 2022



* Donnée à utiliser avec précaution.

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

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

Quartiles des loyers¹⁴ en 2022

1^{er} : 760 \$

2^e : **

3^e : **

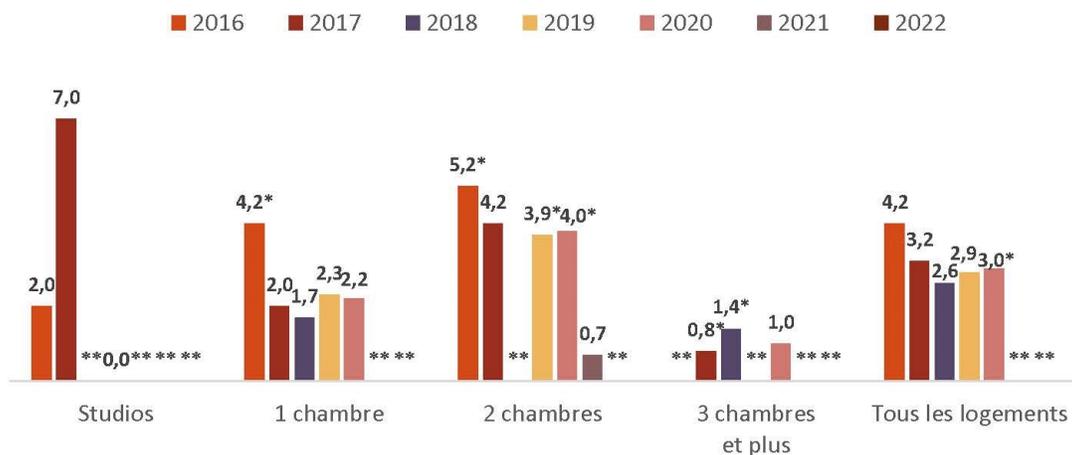
4^e : nd

- Globalement, les taux d'inoccupation des logements sont à la baisse depuis 2017 et se situent bien en deçà du point d'équilibre (3 %) en 2022
 - ✓ Manque critique de logements disponibles, particulièrement dans le 1^{er} quartile de loyer, et ce, depuis les 6 dernières années

BROSSARD

Taux d'inoccupation des logements locatifs privés

Selon le nombre de chambres, 2016 à 2022



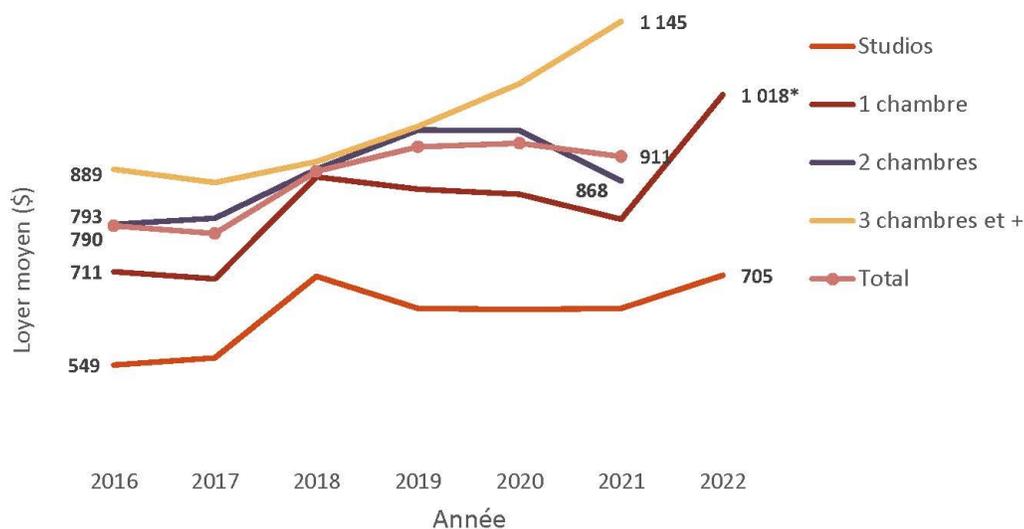
* Donnée à utiliser avec prudence.
 ** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
 Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- Les données disponibles témoignent d'une pénurie de logements de 3 chambres et plus entre 2017 et 2022
 - ✓ À Brossard, près d'un ménage locataire sur dix vit dans un logement de taille non convenable, proportion supérieure à celle observée au Québec
- Le taux d'inoccupation des logements de 2 chambres a chuté drastiquement en 2021

BROSSARD

Évolution du loyer moyen

Selon le nombre de chambres, 2016 à 2022



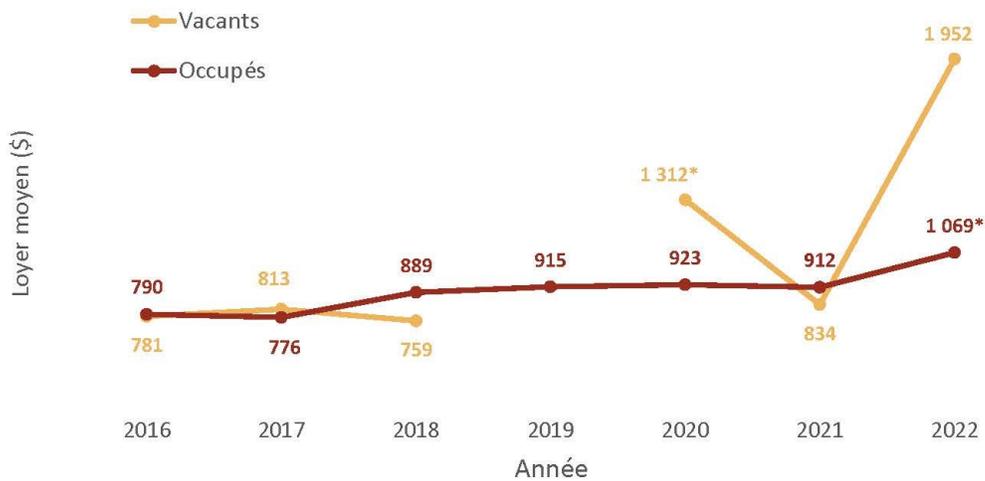
* Donnée à utiliser avec prudence.
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- Le loyer moyen des logements de 1 chambre a augmenté de 43 % depuis 2016; accroissement marqué entre 2021 et 2022
- Le loyer moyen des logements de 3 chambres et plus a augmenté de 29 % entre 2016 et 2021
- Près de la moitié des ménages d'une personne n'ont pas le revenu suffisant pour vivre dans un logement d'une chambre abordable (selon un taux d'effort au logement de 30 % et des frais mensuels d'électricité de 100\$)
 - ✓ Revenu minimal théorique: 44 720 \$
 - ✓ Revenu médian réel: 47 600\$

BROSSARD

Évolution du loyer moyen

Logements vacants et occupés, 2016 à 2022



* Donnée à utiliser avec prudence.
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs).

- En 2020, le loyer moyen des logements vacants est 40 % plus élevé que celui des logements occupés; en 2022, cet écart grimpe à 80 %!
- Un encadrement en matière d'abordabilité des nouveaux logements est nécessaire pour répondre aux besoins de tous les ménages, et ce, dans le respect de leur capacité de payer

BROSSARD

Notes

1. Proportion de familles de recensement avec enfants de moins de 18 ans. On définit la famille de recensement comme suit: un couple marié et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des conjoints; un couple en union libre et les enfants, le cas échéant, du couple et/ou de l'un ou l'autre des partenaires; ou un parent seul, peu importe son état matrimonial, habitant avec ou moins un enfant dans le même logement et cet ou ces enfants.
2. Proportion de familles monoparentales avec enfants de moins de 18 ans.
3. Population née à l'extérieur du Canada (et non citoyens canadiens de naissance).
4. Population en situation de pauvreté selon la mesure du panier de consommation (MPC). Il s'agit d'une mesure fondée sur le coût de biens et de services correspondant à un niveau de vie de base. Le seuil représente, selon des qualités et des quantités déterminées, les coûts de la nourriture, de l'habillement, du transport, du logement et des autres dépenses pour une famille de référence composée de deux adultes et de deux enfants.
5. Revenu total (avant impôt) des ménages. Le revenu médian est le revenu qui divise les ménages en deux groupes égaux, tel que la moitié des ménages ont un revenu supérieur et l'autre moitié, un revenu inférieur.
6. Logements construits avant 1971.
7. Fondée sur la Norme national d'occupation (NNO) développée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Un logement est de «taille insuffisante» s'il ne comporte pas un nombre suffisant de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage, selon le calcul prescrit par la NNO.
8. Logements qui ont besoin de réparations majeures, tels que les logements où la plomberie ou l'installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds.
9. On dit d'un ménage qu'il a des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité.
10. Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux frais de logement ou, autrement dit, dont le taux d'effort au logement est supérieur ou égal à 30 %. Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.
11. Valeur des frais de logement mensuels qui divise les ménages en deux groupes égaux, tel que la moitié des ménages ont des frais de logement mensuels supérieurs et l'autre moitié, des frais de logement mensuels inférieurs.
12. Logement qui ne répond pas à au moins une des trois normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité).
13. Estimation de Allan Gaudreault, spécialiste en habitation.
14. Bornes supérieures de chaque quartile.

BROSSARD

Sources

1. Statistique Canada, Recensement 2021.
2. Institut de la statistique du Québec, Estimations de population et Projections de population et de ménages.
3. Direction de santé publique de la Montérégie, Compilation des logements sociaux et communautaires.
4. SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2023.
5. SCHL, Mises en chantier et des achèvements, 2022.

Production

Équipe Surveillance, DSP Montérégie, novembre 2023.



