

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 262

Règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé afin d'intégrer les dispositions de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation

RÈGLEMENT DU RESSORT DES CONSEILLERS DE COMTÉ DE TOUTES LES MUNICIPALITÉS DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE ROUSSILLON

ATTENDU QU'un schéma d'aménagement révisé (SAR) est en vigueur sur le territoire de la MRC de Roussillon depuis le 22 mars 2006;

ATTENDU QUE les articles 47 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) permettent à la MRC de Roussillon de modifier son schéma d'aménagement, par voie de règlement;

ATTENDU QUE le 6 juin 2022, le gouvernement du Québec a dévoilé la *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* (PNAAT);

ATTENDU QUE cette politique prévoit la publication de nouvelles *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire* (OGAT) ;

ATTENDU QUE parmi ces orientations figure celle intitulée *Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages*, communément appelée OGAT Habitation ;

ATTENDU QUE cette orientation en matière d'habitation s'applique, dans un premier temps, à 23 MRC, dont la MRC de Roussillon, en raison des enjeux importants de rareté et d'abordabilité des logements sur ces territoires ;

ATTENDU QUE l'OGAT Habitation a été adoptée le 27 mars 2024 et qu'une correspondance à cet effet, datée du 2 avril 2024, a été transmise par la ministre des Affaires municipales ;

ATTENDU QUE, par cette correspondance, la MRC est tenue d'adopter un règlement modifiant son schéma d'aménagement dans un délai de six (6) mois suivant la notification de l'avis de la ministre, soit au plus tard le 2 octobre 2024, conformément à l'article 53.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

ATTENDU QUE par sa résolution 2024-05-112, la MRC a demandé au ministère des Affaires municipales l'octroi d'un délai supplémentaire afin d'assurer une mise en conformité cohérente et efficace avec l'*OGAT Habitation* ;

ATTENDU QU'une prolongation de six (6) mois a été accordée, portant ainsi l'échéance au 3 avril 2025 pour l'adoption du règlement ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la MRC peut demander au ministre son avis sur la modification proposée;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation devra être tenue par une Commission de consultation nommée par le Conseil de la MRC de Roussillon, conformément à la loi;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 53.2 de la LAU, le Conseil fixe la date, l'heure et le lieu d'une telle assemblée où il peut déléguer cette tâche au greffier-trésorier;

ATTENDU QU'un document précisant la nature des modifications que les municipalités locales devront faire relativement au Règlement 262 est déposé pour adoption conformément à l'article 53.11.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du conseil des maires de la MRC du 26 février 2025.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par
Et unanimement résolu

D'ADOPTER, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le projet de règlement numéro 262 tel que reproduit ci-après :

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Projet de règlement 262 modifiant le SAR (Règlement numéro 101) de la MRC de Roussillon afin d'intégrer les dispositions de l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation.

ARTICLE 2 ORIENTATION GOUVERNEMENTALE EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITATION

Le Règlement numéro 101 édictant le troisième schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Roussillon est modifié à la section 3 par l'ajout de l'article 3.9 intitulé « Orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation » qui se lit comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1 INDICATEURS ET CIBLES	6
1.1 INDICATEURS	6
1.2 CIBLES	7
1.2.1 Le nombre d'unités	7
1.2.2 Les typologies	8
1.2.3 Taille des logements et mode d'occupation	10
2 STRATÉGIE DE CROISSANCE	13
2.1 LES PROJECTIONS	13
2.2 LE NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS SUR LE TERRITOIRE SELON LA STRATÉGIE DE CROISSANCE	14
3 PARC DE LOGEMENT ET PARTS DE MARCHÉ	15
3.1 LA SITUATION ACTUELLE	15
3.1.1 Le stock de logements	15
3.1.2 Les typologies de logements	15
3.1.3 Une diminution du nombre de propriétaires	16
3.1.4 Un taux d'inoccupation très faible	18
3.2 LE DYNAMISME RÉSIDENTIEL	19
3.2.1 La croissance des parts de marché de la MRC	19
3.2.2 Une tendance à la densification des produits résidentiels	23
3.2.3 L'affirmation du logement locatif et coopératif	26
4 CARACTÉRISATION DES MÉNAGES	29
4.1 LE PORTRAIT ACTUEL	29
4.1.1 Un nombre de ménages en augmentation	29
4.1.2 Une tendance à la fragmentation des ménages	29
4.1.3 Une population vieillissante	31
4.1.4 Une problématique d'accessibilité du logement pour les ménages locataires	31
4.1.5 Besoins impérieux	32
4.2 LES PROJECTIONS	37
4.2.1 La croissance du nombre de ménages se poursuivra en ralentissant	37
4.2.2 Un ralentissement attendu de la croissance de la population	38
4.2.3 Un nombre de personnes moyen par ménage qui se stabilise	40
4.2.4 L'âge de la personne-référence du ménage, entre vieillissement et rajeunissement	40
4.2.5 Les groupes d'âge de la population	41
5 ANALYSE DES BESOINS PARTICULIERS	43

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Part de la croissance projetée des ménages par période entre 2026 et 2046* dans la MRC de Roussillon	7
TABLEAU 2 - Répartition des logements projetés dans la MRC de Roussillon selon les cibles haute et basse de la stratégie de croissance, 2026-2046*	7
TABLEAU 3 - Répartition des mises en chantier par typologie proposée pour la MRC de Roussillon, 2026-2046	8
TABLEAU 4 - Répartition par typologie résidentielle des unités de logement, 2026-2046*	8
TABLEAU 5 - Part de la croissance projetée de la MRC de Roussillon par groupe d'âge de la personne de référence du ménage, 2026-2046*	11
TABLEAU 6 - Répartition des unités de logement par groupe d'âge de la personne de référence du ménage, 2026-2046*	11
TABLEAU 7 - Répartition des logements par grands secteurs du territoire de la CMM en 2021	15
TABLEAU 8 - Répartition des logements dans l'ensemble de la Rive-Sud en 2021	15
TABLEAU 9 - Répartition des logements par typologies dans l'ensemble de la Rive-Sud en 2021	16
TABLEAU 10 - Répartition des logements par typologie dans la MRC de Roussillon en 2021	16
TABLEAU 11 - Répartition des logements par typologie dans l'ensemble de la Couronne Sud (excluant l'agglomération de Longueuil) en 2021	16
TABLEAU 12 - Parts de marché des mises en chantier par grands secteurs de la CMM	20
TABLEAU 13 - Parts de marché des mises en chantier dans l'ensemble de la Rive-Sud	20
TABLEAU 14 - Évolution du nombre de personnes par ménage dans la MRC de Roussillon, 2011-2021	30
TABLEAU 15 - Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans la MRC de Roussillon, 2021	33
TABLEAU 16 - Part des ménages ayant des besoins impérieux et occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon, 2021	33
TABLEAU 17 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon, 2021	34
TABLEAU 18 - Part des ménages ayant des besoins impérieux dans les groupes d'âge de la MRC de Roussillon, 2021	34
TABLEAU 19 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux dans les groupes d'âge de la MRC de Roussillon, 2021	35
TABLEAU 20 - Part des ménages ayant des besoins impérieux dans les genres de ménage de la MRC de Roussillon, 2021	35
TABLEAU 21 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux composés d'une personne seule, selon le sexe et l'âge, de la MRC de Roussillon, 2021	36
TABLEAU 22 - Nombre de ménages additionnels par période dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*	37
TABLEAU 23 - Part de la croissance des ménages par période chronologique, 2026-2046	38
TABLEAU 24 - Évolution de la part relative du groupe d'âge de la personne de référence du ménage dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*	40
TABLEAU 25 - Part des ménages dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon selon l'âge de la personne de référence, 2026-2046*	41
TABLEAU 26 - Évolution de la part relative des groupes d'âge de la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*	41
TABLEAU 27 - Part des groupes d'âge dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon, 2026-2046*	42
TABLEAU 28 - Nombre d'unités de logement gérées par l'OH du Bassin de Chambly-Roussillon, 2025	43
TABLEAU 29 - Répartition des demandes pour la liste d'attente de l'OMH Bassin de Chambly-Roussillon, 2025	43

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 -	Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans la CMM	17
FIGURE 2 -	Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans l'ensemble de la Rive-Sud	17
FIGURE 3 -	Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans la MRC de Roussillon	18
FIGURE 4 -	Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs dans la MRC de Roussillon, 2011-2022	18
FIGURE 5 -	Évolution des mises en chantier dans la Communauté métropolitaine de Montréal, 2002-2022	19
FIGURE 6 -	Évolution des mises en chantier dans la MRC de Roussillon, 2002-2022	21
FIGURE 7 -	Évolution des parts de marché de la MRC de Roussillon vs la CMM	22
FIGURE 8 -	Évolution des parts de marché de la MRC de Roussillon versus la Rive-Sud	23
FIGURE 9 -	Évolution des parts de marché par typologie dans la CMM	24
FIGURE 10 -	Évolution des parts de marché par typologie sur la Rive-Sud	25
FIGURE 11 -	Évolution des parts de marché par typologie dans la MRC de Roussillon	26
FIGURE 12 -	Évolution des parts de marché par modes d'occupation dans la CMM	27
FIGURE 13 -	Évolution des parts de marché par modes d'occupation sur la Rive-Sud	27
FIGURE 14 -	Évolution des parts de marché par modes d'occupation dans la MRC de Roussillon	28
FIGURE 15 -	Évolution du nombre de ménages dans la MRC de Roussillon, 2011-2021	29
FIGURE 16 -	Évolution du nombre de ménages composés de cinq personnes et plus dans la MRC de Roussillon, 2011-2021	30
FIGURE 17 -	Évolution du nombre de ménages composés d'une personne dans la MRC de Roussillon, 2011-2021	30
FIGURE 18 -	Évolution de la part relative des groupes d'âge par municipalité, 2011-2021	31
FIGURE 19 -	Mode d'occupation des logements en 2021	32
FIGURE 20 -	Évolution projetée du nombre de ménages, 2026-2046	37
FIGURE 21 -	Évolution projetée de la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*	39
FIGURE 22 -	Nombre de personnes additionnelles projetées dans la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*	39

INTRODUCTION

L'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en habitation est entrée en vigueur en avril 2024. Intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages », elle entend permettre la prise en compte des besoins en habitation dans les schémas d'aménagement et de développement des organismes municipaux. Il s'agit de cibler les territoires dans lesquels la situation est la plus préoccupante en ce qui a trait à la rareté et à l'abordabilité du logement.¹

Dans la foulée, et considérant les enjeux de pénurie et d'abordabilité des logements, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a demandé aux municipalités régionales de comté (MRC) situées à l'intérieur d'une communauté métropolitaine (groupe A) d'intégrer cette OGAT à leur schéma d'aménagement et de développement dans un délai de six mois. À la suite d'un travail de concertation entre la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et les MRC composant son territoire, le MAMH a décidé d'octroyer un délai jusqu'au mois d'avril 2025 pour effectuer l'intégration de l'OGAT.

Dans le but de répondre aux attentes formulées dans cette OGAT, les MRC doivent réaliser un diagnostic en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins, notamment en ce qui concerne les caractéristiques des ménages actuels et futurs, les caractéristiques du parc de logements et l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle. Ultimement, les MRC doivent intégrer dans leur schéma d'aménagement et de développement un indicateur stratégique : la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle. Des cibles sont ensuite définies sur différents horizons temporels (4 ans, 8 ans et 12 ans).

La MRC de Roussillon souhaite intégrer l'OGAT en habitation dans son schéma d'aménagement révisé en vigueur. Cette démarche prend en parti appui sur la stratégie de croissance sur 20 ans à l'échelle de la MRC élaborée par la MRC dans le cadre de la révision de son schéma d'aménagement et de développement durable. Elle est approfondie dans le présent document par l'analyse d'un ensemble de variables liées aux caractéristiques des ménages et des logements et comptant au nombre de celles suggérées par le MAMH.

La présente analyse se fonde sur le scénario de croissance élaboré dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC. Celle-ci est orientée vers la compréhension et la prise en compte des tendances dominantes du marché et la capacité d'accueil des municipalités (l'offre), plutôt que vers les caractéristiques des ménages (la demande). Les variables clés relatives aux ménages actuels et futurs seront néanmoins documentées en soutien à la démonstration. Elles permettront d'apporter une appréciation qualitative de la stratégie de croissance.

Le présent document contient donc :

- Les indicateurs et les cibles d'unités de logement et de typologies résidentielles;
- Le scénario de croissance ;
- Les caractéristiques du parc de logement et du dynamisme du marché résidentiel dans la MRC;
- La caractérisation des ménages ;
- L'analyse des besoins particuliers en matière d'habitation.

¹ Orientations gouvernementales en aménagement du territoire en vigueur – Document d'orientation en matière d'habitation : <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/orientations-gouvernementales>, consulté le 5 décembre 2024.

1 INDICATEURS ET CIBLES

1.1 Indicateurs

Les cibles en matière de nombre d'unités de logement et de répartition typologique au cours de la période 2026-2046 ont été établies sur la base des indicateurs suivants :

- **Stratégie de croissance** : cette démarche, menée dans le cadre de la révision du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon s'appuie sur différentes sources pour évaluer le nombre d'unités de logement qui seront développées sur le territoire au cours de la période 2026-2046. Celle-ci devrait varier entre 1 300 et 1 500 unités annuellement. Ce résultat correspond aux moyennes des mises en chantier observées sur le territoire de la MRC depuis 2013 (26 000 à 30 000 unités de logement);
- **Évolution des ménages** : l'évolution attendue pour les ménages au cours de la période 2026-2046 dans la MRC de Roussillon permet d'identifier les cibles d'unités résidentielles par sous-période, aux horizons 4 ans, 8 ans et 12 ans. Les prévisions démographiques utilisées, celles de l'Institut de la statistique du Québec,² évaluent un nombre absolu de ménages situé bien en deçà de l'estimation du nombre de logements à venir sur le territoire de la MRC dans la stratégie de croissance. Néanmoins, leur progression en part relative offre une information qualitative sur le rythme de livraison des unités;
- **Typologies résidentielles** : tout comme pour la stratégie de croissance, il est admis que les caractéristiques actuelles du marché immobilier dans la MRC de Roussillon façonneront l'offre d'unités de logement au cours des prochaines décennies. La part de chacune des typologies résidentielles actuellement offertes et la répartition du mode d'occupation entre propriétaire et locataire devrait même s'accroître et rejoindre les tendances enregistrées dans la Communauté métropolitaine de Montréal ;
- **Part de la croissance de la MRC de Roussillon selon le groupe d'âge de la personne de référence du ménage** : la progression de la part de chacun des grands groupes d'âge (15 à 24 ans, 25 à 44 ans, 45 à 64 ans et 65 ans et plus) dans la croissance attendue pour la MRC de Roussillon au cours de la période 2026-2046 permet aussi de raffiner l'analyse.

La démonstration qui soutient la pertinence de l'utilisation de ces indicateurs se situe dans les sections suivantes du document.

² Les données utilisées sont celles de la projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041 par l'Institut de la Statistique du Québec.

1.2 Cibles

Sur la base des analyses réalisées, des cibles de logement dans la MRC de Roussillon ont été élaborées en termes de :

- Nombre d'unités de logement : en accord avec la stratégie de croissance;
- D'horizons temporels : 4 ans, 8 ans et 12 ans, comme exigé par le MAMH. Les horizons 16 et 20 ans ont aussi été traités, en accord avec la stratégie de croissance;
- De typologies résidentielles;
- De taille des logements (nombre de pièces);
- Du mode d'occupation (locatif et coopératif, propriété).

1.2.1 Le nombre d'unités

Pour répondre aux besoins, et dans le contexte de l'intégration de l'OGAT en habitation au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon :

- **2026-2030 (4 ans)** : le nombre d'unités devrait varier entre 6 500 et 7 500, soit une moyenne annuelle de 1 625 à 1 875 unités ;
- **2030-2034 (8 ans)** : le nombre d'unités devrait varier entre 5 980 et 6 900, soit une moyenne annuelle de 1 495 à 1 725 unités ;
- **2034-2038 (12 ans)** : le nombre d'unités devrait varier entre 4 940 et 5 700, soit une moyenne annuelle de 1 235 à 1 425 unités.

Les tableaux suivants présentent la répartition des cibles de logement projetées dans la MRC de Roussillon selon la stratégie de croissance (section 2). Les cibles basse (26 000 unités) et haute (30 000 unités) ont été rapportées à la part de la croissance des ménages au cours de la période 2026-2046* dans la MRC de Roussillon sur les horizons temporels de 4 ans, 8 ans, 12 ans ainsi que 16 ans et 20 ans.³

TABLEAU 1 - Part de la croissance projetée des ménages par période entre 2026 et 2046* dans la MRC de Roussillon

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
MRC de Roussillon	25%	23%	19%	16%	17%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

TABLEAU 2 - Répartition des logements projetés dans la MRC de Roussillon selon les cibles haute et basse de la stratégie de croissance, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Cible basse – 26 000 unités	6 500	5 980	4 940	4 160	4 420
Cible haute – 30 000 unités	7 500	6 900	5 700	4 800	5 100
Moyenne annuelle – cible basse	1 625	1 495	1 235	1 040	1 105
Moyenne annuelle – cible haute	1 875	1 725	1 425	1 200	1 275

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

³ Pour la période 2041-2046, les données projetées de ménages pour les villes et municipalités de la MRC de Roussillon n'étaient pas disponibles. Or il était nécessaire de considérer cette base car la réserve de Kahnawake devait être retranchée des données de la MRC de Roussillon pour l'ensemble de la démarche. Il a donc été admis que les ménages des villes et municipalités connaîtraient une croissance de type « statu quo ». Le pourcentage annuel de croissance projeté pour la période 2038-2041 a donc été rapporté aux années 2042 à 2046. Les données issues de cette projection de type « statu quo » sont indiquées par un astérisque.

1.2.2 Les typologies

Pour répondre aux besoins, et dans le contexte de l'intégration de l'OGAT en habitation au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, les unités de logement pour la période 2026-2046* se détaillent par typologie comme suit :

- **2026-2030 (4 ans) :**
 - > Le nombre d'unités de type « Appartement » devrait varier entre 5 850 et 6 750, soit une moyenne annuelle de 1 463 à 1 688 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence unifamiliale » devrait varier entre 390 et 450, soit une moyenne annuelle de 98 à 113 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence jumelée et en rangée » devrait varier entre 260 et 300, soit une moyenne annuelle de 65 à 75 unités.
- **2030-2034 (8 ans) :**
 - > Le nombre d'unités de type « Appartement » devrait varier entre 5 382 et 6 210, soit une moyenne annuelle de 1 346 à 1 553 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence unifamiliale » devrait varier entre 359 à 414, soit une moyenne annuelle de 90 à 104 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence jumelée et en rangée » devrait varier entre 239 et 276, soit une moyenne annuelle de 60 à 69 unités.
- **2034-2038 (12 ans) :**
 - > Le nombre d'unités de type « Appartement » devrait varier entre 4 446 et 5 130, soit une moyenne annuelle de 1 112 à 1 283 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence unifamiliale » devrait varier entre 296 et 342, soit une moyenne annuelle de 74 à 86 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence jumelée et en rangée » devrait varier entre 198 et 228, soit une moyenne annuelle de 49 à 57 unités.

Selon l'analyse des mises en chantier menée dans la section 3, le marché immobilier dans la MRC de Roussillon s'oriente depuis plusieurs années déjà vers une production massive d'unités de logement de type « Appartement ». Pour rappel, ces dernières représentent près de 80 % des unités mises en chantier en 2022.

Cette situation perdurera dans le temps au vu de la pression sur le marché immobilier. De plus, dans la MRC de Roussillon, les terrains non construits ayant un fort potentiel de développement se situent dans des corridors de transport ou dans des aires TOD dont la capacité d'accueil est calculée en fonction de densités élevées. Cette situation aura aussi un impact sur le maintien voire l'accentuation de cette tendance.

Pour cette raison, la répartition par typologie résidentielle des unités mises en chantier devrait évoluer et se rapprocher rapidement de celle identifiée dans la Communauté métropolitaine de Montréal. La démonstration propose donc de considérer que, au cours de la période 2026-2046, les mises en chantier sur le territoire de la MRC de Roussillon se répartiront de la manière suivante :

TABLEAU 3 - Répartition des mises en chantier par typologie proposée pour la MRC de Roussillon, 2026-2046

	2026-2046
Appartements	90%
Résidences unifamiliales	6%
Résidences jumelées et en rangée	4%

TABLEAU 4 - Répartition par typologie résidentielle des unités de logement, 2026-2046*

Cible basse – 26 000 unités	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Appartements	5 850	5 382	4 446	3 744	3 978
Résidences unifamiliales	390	359	296	250	265
Résidences jumelées et en rangée	260	239	198	166	177
Moyenne annuelle - Appartements	1 463	1 346	1 112	936	995
Moyenne annuelle - Résidences unifamiliales	98	90	74	62	66

Moyenne annuelle - Résidences jumelées et en rangée	65	60	49	42	44
Cible haute – 30 000 unités	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Appartements	6 750	6 210	5 130	4 320	4 590
Résidences unifamiliales	450	414	342	288	306
Résidences jumelées et en rangée	300	276	228	192	204
Moyenne annuelle - Appartements	1 688	1 553	1 283	1 080	1 148
Moyenne annuelle - Résidences unifamiliales	113	104	86	72	77
Moyenne annuelle - Résidences jumelées et en rangée	75	69	57	48	51

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

1.2.3 Taille des logements et mode d'occupation

La dimension et le mode d'occupation des unités résidentielles constituent des indicateurs directement reliés à l'abordabilité (logement de taille inadéquate, frais de logement). Il n'est pas requis de documenter ces deux variables pour les cibles de logement 2026-2046 dans le cadre de l'intégration de l'OGAT en habitation au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon. Néanmoins, l'appréciation de ces composantes sur le stock de logement futur semble être un atout indéniable pour améliorer la réponse de la MRC de Roussillon à l'objectif de « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ».

Pour répondre aux besoins, et dans le contexte de l'intégration de l'OGAT en habitation au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, la taille des unités de logement pour la période 2026-2046 pourrait se répartir comme suit :

— **2026-2030 (4 ans) :**

- > Le nombre d'unités de petite taille (3 ½ à 4 ½) devrait varier entre 4 615 et 5 325, soit une moyenne annuelle de 1 154 à 1 325 unités
- > Le nombre d'unités de taille variable (4 ½ à 6 ½) devrait varier entre 975 et 1 125, soit une moyenne annuelle de 244 à 281 unités ;
- > Le nombre d'unités de grande taille (5 ½ à 8 ½) devrait varier entre 910 et 1 050, soit une moyenne annuelle de 228 à 263 unités.

— **2030-2034 (8 ans) :**

- > Le nombre d'unités de petite taille (3 ½ à 4 ½) devrait varier entre 2 870 et 3 335, soit une moyenne annuelle de 1 495 à 1 725 unités ;
- > Le nombre d'unités de taille variable (4 ½ à 6 ½) devrait varier entre 1 615 et 1 863, soit une moyenne annuelle de 374 à 431 unités ;
- > Le nombre d'unités de grande taille (5 ½ à 8 ½) devrait varier entre 1 495 et 1 725 soit une moyenne annuelle de 374 à 431 unités.

— **2034-2038 (12 ans) :**

- > Le nombre d'unités de petite taille (3 ½ à 4 ½) devrait varier entre 1 976 et 2 280, soit une moyenne annuelle de 494 à 570 unités;
- > Le nombre d'unités de taille variable (4 ½ à 6 ½) devrait varier entre 2 421 et 2 793, soit une moyenne annuelle de 605 à 698 unités ;
- > Le nombre d'unités de grande taille (5 ½ à 8 ½) devrait varier entre 543 et 627, soit une moyenne annuelle de 136 à 157 unités.

De plus, afin de répondre aux besoins en matière d'abordabilité, il est suggéré que le taux de mises en chantier de logement locatif et coopératif identifié dans la MRC de Roussillon soit maintenu voire rehaussé pour l'ensemble de la période, soit un minimum de 70%.

Taille des logements

La répartition de la croissance attendue au cours de la période 2026-2046 en fonction du groupe d'âge de la personne de référence du ménage permet de procéder à la distribution des unités par typologie (comme présenté ci-dessus) mais aussi d'évaluer la taille des logements qui devraient se construire sur le territoire de la MRC de Roussillon.

Tout d'abord, elle permet de confirmer la prépondérance des unités de type « Appartement » dans la MRC de Roussillon pour la période 2026-2046 :

- Il est fort probable que la majorité des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus se tourne vers une offre de type « Appartement »;
- La part de croissance de la MRC de Roussillon que remportent les ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus s'établit à 50 % entre 2026 et 2046*. Cette part évolue au cours de la période : elle passe de 71 % en 2026-2030 à 45 % en 2042*-2046*;
- Ces ménages étant généralement de petite taille, soit une à deux personnes, leurs besoins s'orientent vers des unités de dimension 3 ½ à 4 ½.

De plus, la typologie « Appartement » devra probablement répondre à des besoins croissants en termes de logements de plus grande taille à la fin de la période :

- La part de croissance de la MRC de Roussillon que remportent les ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans augmentera et atteindra 17 % au cours de la période 2042*-2046*;
- C'est au sein de ces ménages que se retrouveront la majorité des ménages familiaux de plus grande taille. Comme l'indique la section 4, relative aux ménages et à la population, la MRC de Roussillon a enregistré une croissance importante des ménages de 5 personnes et plus entre 2011 et 2021 (+21,1%). Cette tendance pourrait se poursuivre;
- Ces ménages auront des besoins d'unités de logement de grande taille, de l'ordre du 5 ½ au 8 ½.

La part de croissance remportée par les ménages dont la personne de référence appartient au groupe d'âge des 45 à 64 ans s'affirmera aussi au cours de la période 2026-2046*, passant de 12 % en 2026-2030 à 40% en 2042*-2046*. Tout comme pour les ménages de 15 à 24 ans, dont la part stagnera, ces ménages pourraient avoir besoin de logement de taille variable (4 ½ à 6 ½) en fonction de leur situation et trajectoire familiale.

Il est donc considéré que :

- Les unités de type « Appartements » répondront presque exclusivement aux besoins des ménages à la recherche de logements de petite taille. Elles répondront aussi à une grande partie des besoins des ménages qui recherchent des unités de taille moyenne à grande ;
- Les unités de type « Résidence unifamiliale » et « Résidence en rangée et jumelée », soit 10% des unités de logement recommandées pour chaque sous-période, devraient répondre à une partie des besoins des ménages à la recherche de logements de taille moyenne à grande.

TABLEAU 5 - Part de la croissance projetée de la MRC de Roussillon par groupe d'âge de la personne de référence du ménage, 2026-2046*

MRC de Roussillon	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
15 à 24 ans	3%	2%	0%	-1%	-1%
25 à 44 ans	14%	25%	11%	17%	17%
45 à 64 ans	12%	25%	49%	39%	39%
65 ans et plus	71%	48%	40%	45%	45%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

TABLEAU 6 - Répartition des unités de logement par groupe d'âge de la personne de référence du ménage, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Unités de petite taille (3 1/2 à 4 1/2)	4 615	2 870	1 976	1 872	1 989
Unités de taille variable (4 1/2 à 6 1/2)	975	1 615	2 421	1 581	1 680
Unités de grande taille (5 1/2 à 8 1/2)	910	1 495	543	707	751
Moyenne annuelle -Petites unités	1 154	718	494	468	497
Moyenne annuelle - Unités de taille variable	244	404	605	395	420
Moyenne annuelle - Unités de grande taille	228	374	136	177	188
	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Unités de petite taille (3 1/2 à 4 1/2)	5 325	3 312	2 280	2 160	2 295
Unités de taille variable (4 1/2 à 6 1/2)	1 125	1 863	2 793	1 824	1 938
Unités de grande taille (5 1/2 à 8 1/2)	1 050	1 725	627	816	867
Moyenne annuelle -Petites unités	1 331	828	570	540	574
Moyenne annuelle - Unités de taille variable	281	466	698	456	485
Moyenne annuelle - Unités de grande taille	263	431	157	204	217

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041. En raison de l'application des ratios, un écart de quelques unités pourrait être observé avec les cibles de base.

Mode d'occupation

L'analyse se concentre donc ici sur les unités de type « Appartement ». En effet, le mode d'occupation dominant pour les résidences unifamiliales ainsi que jumelées et en rangée est celui de la propriété privée.

Pour rappel, la part des mises en chantier visant du logement locatif et coopératif dans la MRC de Roussillon s'établissait à plus de 70% en 2022. Ce mode permettant de produire du logement abordable de manière économique, cela permettrait d'atténuer la pression sur le marché du logement locatif. Pour rappel, celle-ci peut se mesurer en fonction du taux d'inoccupation des logements, lequel s'établissait pour la MRC de Roussillon à 0,1% en 2021. Il est communément admis par des institutions reconnues comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ainsi que la Société d'habitation du Québec (SHQ) que le taux assurant un équilibre entre l'offre et la demande est de l'ordre de 3%.

De plus, l'OMH Bassin de Chambly – Roussillon enregistre un total de 823 demandes dans sa liste d'attente. L'examen des données relatives aux ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement signale par ailleurs que 2 490 ménages locataires voient leurs besoins non comblés sur le territoire et que 1 005 propriétaires sont mal logés. La liste d'attente est donc en deçà des besoins réels. On peut donc émettre l'hypothèse que 3 000 logements locatifs hors marché (sociaux) pourraient être construits au cours de la période, soit un total moyen de 150 unités par an, ou 600 unités par période de 4 ans.

2 STRATÉGIE DE CROISSANCE

La révision du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon s'accompagne d'une analyse des tendances passées en matière de développement résidentiel sur le territoire. Cette lecture du dynamisme du marché ainsi que de ses composantes typologiques offre des informations précieuses pour la projection des besoins en logement au regard de l'évolution attendue pour la population et les ménages.

La stratégie de croissance, présentée ci-après, s'appuie sur ces données et a été paramétrée sur un horizon de 20 ans et devrait guider le développement du territoire de la MRC de Roussillon. Elle prévoit la construction de **1 300 à 1 500 unités** de logement par année, pour un total oscillant entre **26 000 et 30 000 unités** au bout de 20 ans.

Dans le cadre du présent document, il s'agit de la démarche qui permet, dans un premier temps, d'évaluer les besoins en logement de la MRC de Roussillon, et ce sur le plan qualitatif.

2.1 LES PROJECTIONS

Il est essentiel dans le cadre d'un exercice de planification du territoire de cerner la croissance résidentielle à venir lors des prochaines années, cette dernière étant certainement l'usage le plus structurant au niveau de l'aménagement du territoire.

Les données historiques de la SCHL permettent de constater qu'entre 2002 et 2022, le nombre de mises en chantier sur le territoire de la MRC de Roussillon a atteint 1 325 unités de logement annuellement. Lors des 10 dernières années, ce nombre est passé à 1 363 unités annuellement et à 1 531 lors des 5 dernières années. La moyenne annuelle est donc en croissance lors des dernières années.

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) publie également des projections concernant le nombre de ménages. Or, il faut savoir qu'un ménage est l'équivalent d'un logement occupé. Dans ce contexte, l'utilisation de ces projections est tout à fait pertinente pour planifier l'aménagement d'un territoire.

L'ISQ met régulièrement à jour ses projections. Plusieurs résultats présentant l'augmentation annuelle moyenne du nombre de ménages sur le territoire de la MRC de Roussillon peuvent être considérés :

- ISQ version 2019, projection par municipalité, 2021-2036 (somme pour les différentes municipalités du territoire) : **772 ménages annuellement**;
- ISQ version octobre 2022, projection par municipalité, 2024-2039 (somme pour les différentes municipalités du territoire) : **819 ménages annuellement**;
- ISQ version juillet 2022, projection par MRC, 2024-2039 : **846 ménages annuellement**;
- ISQ version 2021, projection pour l'ensemble de la CMM, 2020-2066, à laquelle on applique la part de marché de la MRC de Roussillon observée lors de la période des 10 dernières années : **886 ménages annuellement**.

On constate à la lecture de ces données que les projections établies entre 2019 et 2022 varient entre 772 et 886 nouveaux ménages annuellement sur le territoire de la MRC. Les dernières projections réalisées sont plus optimistes que les précédentes. Toutefois, l'ensemble de ces résultats demeure très largement inférieur aux moyennes de mises en chantier observées lors des dernières années sur le territoire. Rappelons que la moyenne des mises en chantier pour la période 2002-2022 était de 1 325 unités annuellement, alors qu'elle atteignait 1 531 unités lors des cinq dernières années (2018-2022).

Le second projet de plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) révisé de la CMM présente également des projections de besoins en logements pour la période 2026-2046. Ces projections sont basées sur les données démographiques de l'ISQ et sur l'analyse de retour à l'abordabilité de la SCHL.

Les projections que l'on retrouve dans ce document pour la période 2026-2046 sont les suivantes :

- CMM : 309 900 logements;
- Agglomération de Longueuil : 40 700 logements;
- Couronne Sud : 58 900 logements;
- L'ensemble de la Rive-Sud (agglomération de Longueuil et Couronne Sud) : 99 600 logements.

En appliquant la part de marché moyenne de la MRC observée entre 2013 et 2022 dans la CMM et la Rive-Sud aux données de projections contenues dans le second projet de PMAD révisé, une augmentation

annuelle variant entre 1 023 et 1 155 ménages est obtenue, pour un total sur 20 ans oscillant entre 20 460 et 23 100 ménages.

2.2 LE NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS SUR LE TERRITOIRE SELON LA STRATÉGIE DE CROISSANCE

La stratégie de croissance retenue pour le territoire de la MRC, sur un horizon de 20 ans, prévoit une création de logements variant entre **1 300 et 1 500 unités** annuellement. Ce résultat correspond aux moyennes des mises en chantier observées sur le territoire de la MRC depuis 2013. C'est donc dire que sur un horizon de 20 ans, entre **26 000 et 30 000 unités** de logement seraient construites dans la MRC de Roussillon.

En appliquant le nombre de personnes moyen par ménage de 2021 dans la MRC (2,5 personnes par ménage), l'estimation de l'augmentation annuelle de la population pourrait se situer entre **3 250 et 3 750 personnes**. Sur un horizon de 20 ans, cela représenterait un total de **65 000 à 75 000 personnes**. La MRC connaîtrait donc, selon cette estimation, une croissance démographique à terme de 35 % à 40 %.

Par ailleurs, bien que le total du nombre de logements sur la période soit plus élevé que les projections découlant des données du second projet de PMAD révisé, en appliquant les parts de marché de la MRC à la CMM et à la Rive-Sud, celui-ci implique un développement et une densification allant, dans certains secteurs, au-delà des cibles fixées par la CMM. En d'autres termes, la MRC de Roussillon, tout en faisant sienne les cibles de la CMM, devrait et pourrait, selon toute vraisemblance, les dépasser. Cette croissance à venir prend racine dans une capacité d'accueil réfléchie et planifiée, se concrétisant à travers une densification intelligente et stratégique des milieux de vie.

3 PARC DE LOGEMENT ET PARTS DE MARCHÉ

L'examen de la composition du parc de logement dans la MRC de Roussillon ainsi que de ses parts de marché dans la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal permet, dans le cadre de la présente démarche, de bien comprendre le positionnement du territoire à l'étude en matière de logement et d'évaluer les tendances futures en matière de typologie et de mode d'occupation.

3.1 LA SITUATION ACTUELLE

La caractérisation du stock de logements dans la grande région de Montréal et sur le territoire de la MRC de Roussillon permet de documenter l'offre en habitation sur le territoire. L'analyse se concentre sur trois variables : le nombre de logements, la typologie et le mode d'occupation⁴.

3.1.1 Le stock de logements

Selon le recensement de 2021 de Statistique Canada, on retrouvait un peu plus de 1 713 000 logements sur le territoire de la CMM, dont 53 % se situaient dans l'agglomération de Montréal. Selon le découpage de la CMM, la Couronne Sud, dans laquelle se trouve la MRC de Roussillon, comptait 208 650 logements, ce qui représentait 12,2 % de l'ensemble des logements de la CMM.

On constate donc que l'ensemble de la portion Rive-Sud de la CMM (l'agglomération de Longueuil et la Couronne Sud) regroupait, en 2021, 23,1 % de l'ensemble des logements du territoire de la CMM.

TABLEAU 7 - Répartition des logements par grands secteurs du territoire de la CMM en 2021

Description	2021	%
Agglomération de Longueuil	186 070	10,9%
Agglomération de Montréal	906 480	52,9%
Couronne Nord	242 590	14,2%
Couronne Sud	208 650	12,2%
Laval	169 425	9,9%
Total	1 713 215	100,0%

Cette proportion correspondait, pour l'ensemble de la Rive-Sud, à un total d'environ 395 000 logements. De ce nombre, 47,1 % étaient localisés dans l'agglomération de Longueuil. Le deuxième territoire en importance était la MRC de Roussillon, avec une part de marché de 18,2 %.

TABLEAU 8 - Répartition des logements dans l'ensemble de la Rive-Sud en 2021

Description	2021	%
Agglomération de Longueuil	186 070	47,1%
Beauharnois-Salaberry (partie CMM)	6 140	1,6%
La Vallée-du-Richelieu (partie CMM)	48 860	12,4%
Marguerite-D'Youville	31 360	7,9%
Roussillon	71 855	18,2%
Rouville (partie CMM)	4 360	1,1%
Vaudreuil-Soulanges (partie CMM)	46 075	11,7%
Total	394 720	100%

3.1.2 Les typologies de logements

Les données du recensement permettent également de documenter le stock de logements par typologie. On

⁴ L'ensemble des données de cette section provient des recensements de Statistique Canada (2011 et 2021).

constate, à la lecture du tableau suivant, que plus de la moitié des logements dans l'ensemble de la Rive-Sud sont de type « Résidence unifamiliale » isolée. Les logements dans les immeubles de moins de cinq étages de type « Appartement » représentent, quant à eux, une part de marché de 32 %. L'importance relative des autres typologies est assez faible, variant entre 3 % et 6 %.

TABLEAU 9 - Répartition des logements par typologies dans l'ensemble de la Rive-Sud en 2021

Description	2021	Variation
Maisons individuelles non attenantes	203 200	51,5%
Maisons jumelées	24 265	6,1%
Maisons en rangée	13 435	3,4%
Appartements : duplex	14 280	3,6%
Appartements : immeubles moins de 5 étages	127 340	32,3%
Appartements : immeubles de 5 étages et plus	12 200	3,1%
Total	394 720	100,0%

L'analyse des typologies pour la MRC de Roussillon permet de constater des résultats similaires, à savoir une prédominance marquée de la résidence unifamiliale isolée, avec une importance relative de 61 %. En comparaison, cette proportion est plus importante que dans l'ensemble de la Rive-Sud.

TABLEAU 10 - Répartition des logements par typologie dans la MRC de Roussillon en 2021

Description	2021	Variation
Maisons individuelles non attenantes	43 820	61,0%
Maisons jumelées	4 520	6,3%
Maisons en rangée	2 360	3,3%
Appartements : duplex	2 095	2,9%
Appartements : immeubles moins de 5 étages	18 420	25,6%
Appartements : immeubles de 5 étages et plus	640	0,9%
Total	71 855	100%

Cet écart s'explique essentiellement par la concentration des produits plus denses dans l'agglomération de Longueuil, comme en témoigne l'analyse des typologies de la Couronne Sud, en excluant l'agglomération de Longueuil, présentée dans le tableau suivant. Ainsi, on constate que sans l'agglomération de Longueuil, l'importance relative de la résidence unifamiliale isolée est de 63,5 %, soit une proportion similaire à celle de la MRC de Roussillon.

TABLEAU 11 - Répartition des logements par typologie dans l'ensemble de la Couronne Sud (excluant l'agglomération de Longueuil) en 2021

Description	2021	Variation
Maisons individuelles non attenantes	132 560	63,5%
Maisons jumelées	12 340	5,9%
Maisons en rangée	6 280	3,0%
Appartements : duplex	6 930	3,3%
Appartements : immeubles moins de 5 étages	49 310	23,6%
Appartements : immeubles de 5 étages et plus	1 230	0,6%
Total	208 650	100,0%

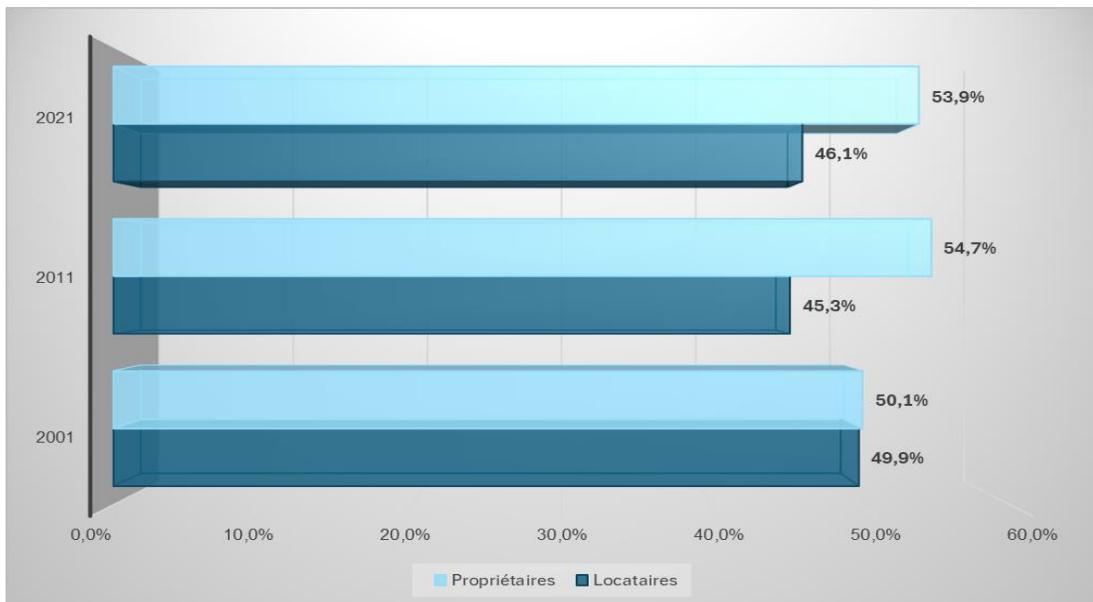
3.1.3 Une diminution du nombre de propriétaires

Les données de Statistique Canada permettent également de caractériser le mode d'occupation des logements et son évolution. La figure suivante présente l'évolution de l'importance relative des propriétaires et des locataires sur l'ensemble du territoire de la CMM entre 2001 et 2021, un point qui a déjà été souligné

dans la section relative à la caractérisation des ménages.

En 2001, on comptait une répartition équivalente entre les propriétaires et les locataires dans l'ensemble du territoire (50 % versus 50 %). En 2011, la proportion de propriétaires a augmenté pour atteindre 54,7 %. Cette proportion a toutefois diminué par la suite. Celle-ci atteignait 53,9 % en 2021. On constate donc un changement de tendance depuis 2011 en ce qui a trait au mode d'occupation dans l'ensemble de la CMM.

FIGURE 1 - Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans la CMM



Les figures suivantes présentent l'analyse du mode d'occupation, mais cette fois pour l'ensemble de la Rive-Sud et pour la MRC de Roussillon. Si la proportion de propriétaires est plus importante dans ces territoires que dans l'ensemble de la CMM, on y constate néanmoins la même tendance à la diminution de l'importance relative des propriétaires depuis 2011.

FIGURE 2 - Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans l'ensemble de la Rive-Sud

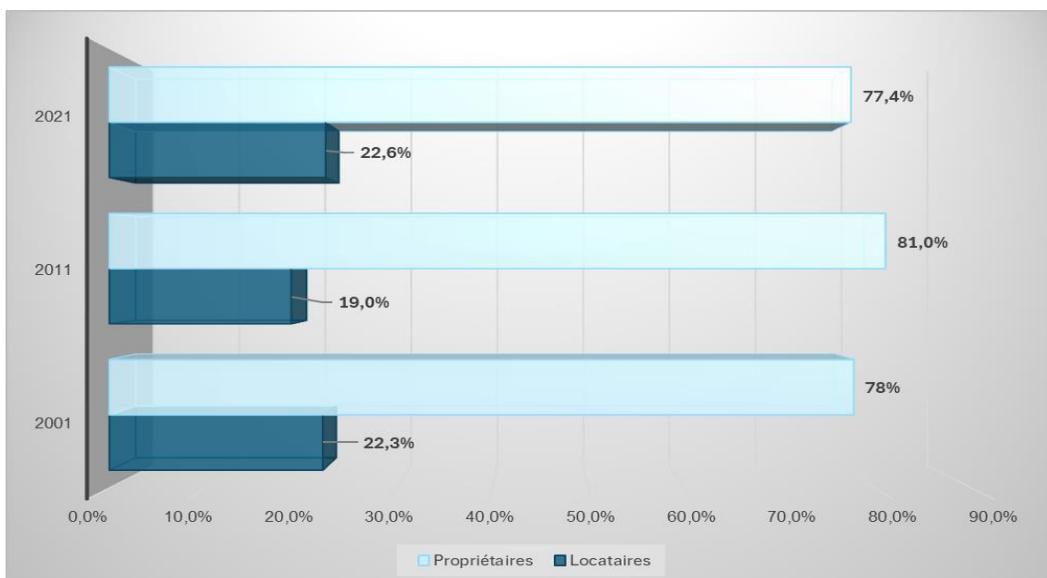
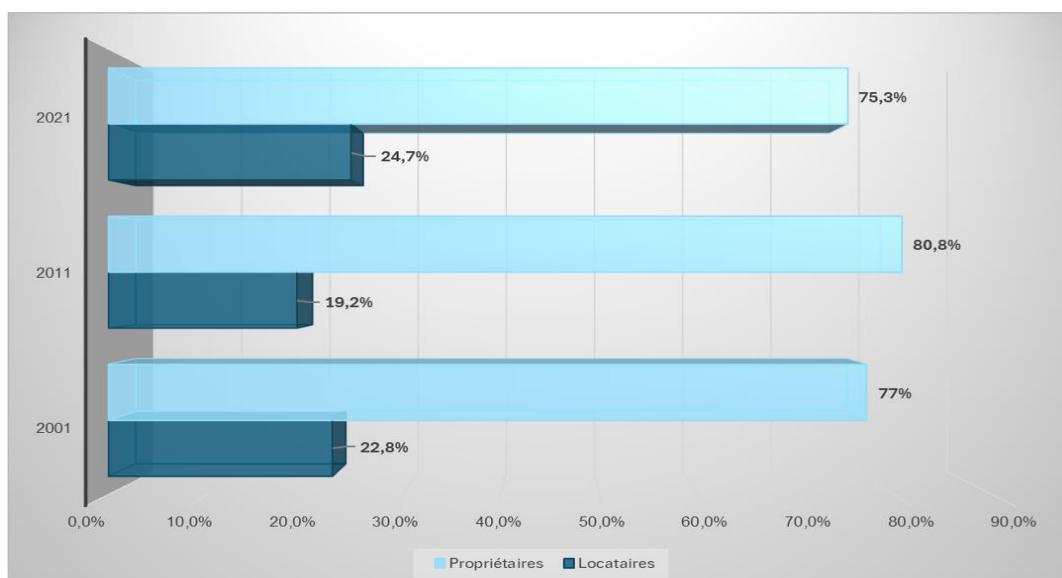


FIGURE 3 - Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans la MRC de Roussillon



3.1.4 Un taux d'inoccupation très faible

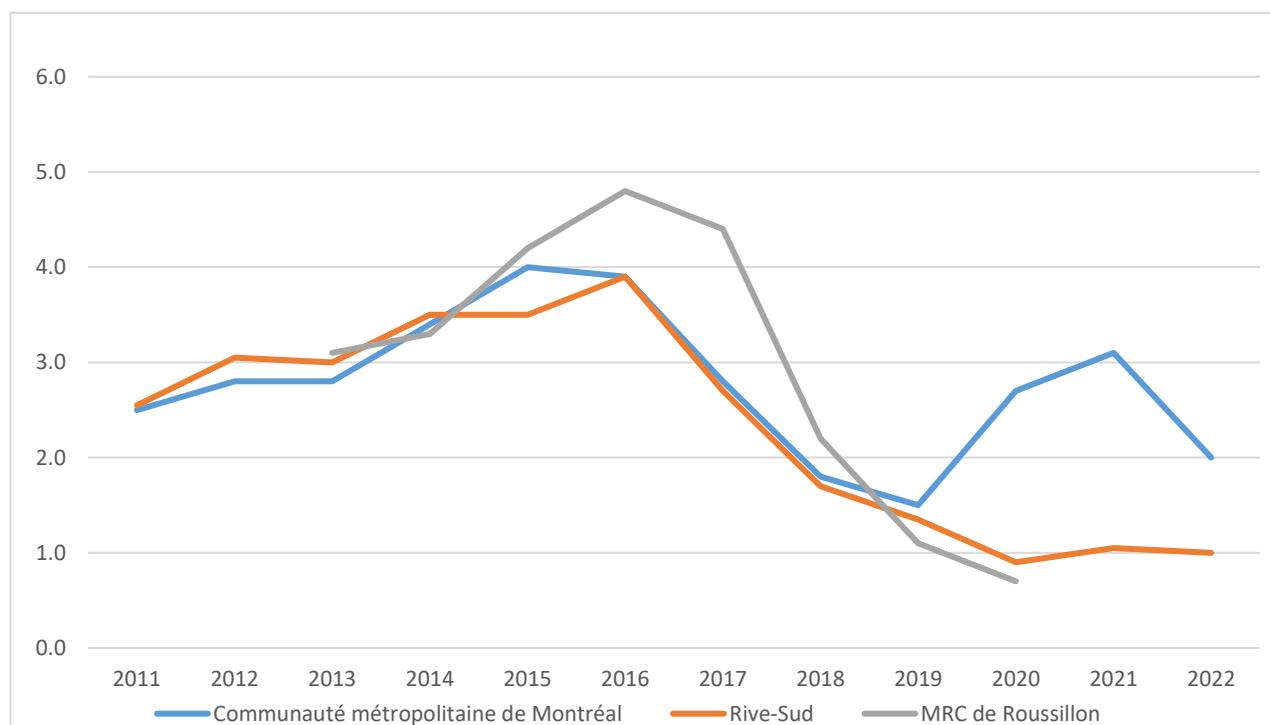
Le taux d'inoccupation est un indicateur utilisé pour connaître le niveau de pression sur le marché des logements locatifs. Un taux d'inoccupation de 3% indique généralement que le marché locatif est à l'équilibre et que l'offre de logements est suffisante pour répondre à la demande.

Dans la MRC de Roussillon le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur au seuil de 3%. En 2022, il se situait à 0,1%. Entre 2014 et 2017, il se situait à plus de 3%, oscillant entre 3,3 et 4,8%, puis a chuté au cours des années suivantes.

Cette situation est comparable à celle de la Rive-Sud et de la Communauté métropolitaine de Montréal. Celles-ci présentent des taux d'inoccupation faibles, de l'ordre de, respectivement, 1 et 2%. L'évolution de leurs taux d'inoccupation a eu une trajectoire similaire à celle de la MRC de Roussillon au cours des dernières années.

On peut donc en conclure que, malgré l'accroissement de l'offre de logements locatifs, celle-ci n'est pas suffisante pour répondre à la demande dans la MRC tout comme en Rive-Sud et dans la Communauté métropolitaine de Montréal.

FIGURE 4 - Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs dans la MRC de Roussillon, 2011-2022



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2021. Traitement : CMM, 2022.

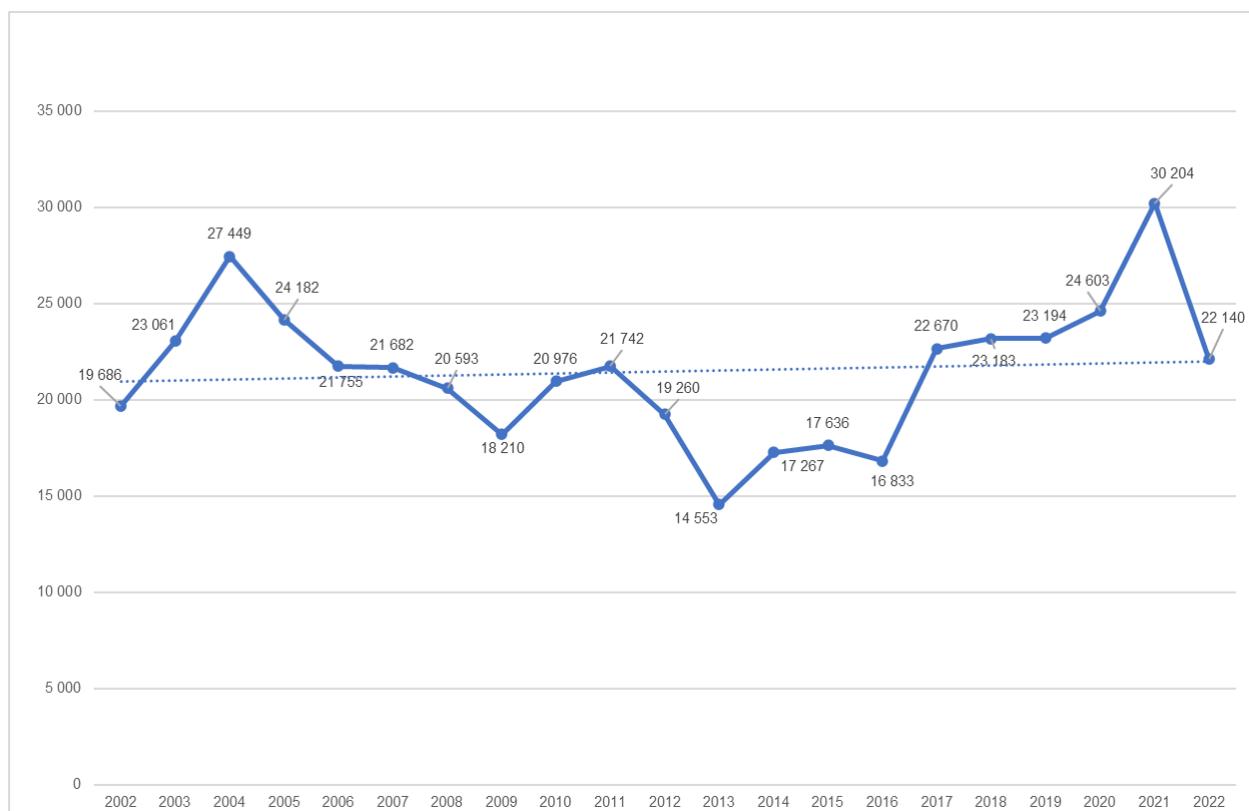
3.2 LE DYNAMISME RÉSIDENTIEL

Pour bien comprendre le positionnement et l'attrait d'un territoire au niveau résidentiel, il est utile d'analyser l'évolution des mises en chantier. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) collige et publie depuis 2002 les données sur les mises en chantier pour les différentes municipalités de la CMM. Cette section présente le positionnement de la MRC de Roussillon par rapport aux territoires analysés précédemment.

3.2.1 La croissance des parts de marché de la MRC

Au cours de la période 2002-2022, le nombre de mises en chantier sur le territoire de la CMM a atteint 21 470 unités annuellement, variant entre 14 553 unités en 2013 et 30 204 unités en 2021.

FIGURE 5 - Évolution des mises en chantier dans la Communauté métropolitaine de Montréal, 2002-2022



Par ailleurs, lorsque l'on analyse l'évolution des parts de marché des mises en chantier par grands secteurs de la CMM, on constate que près de 38 % de toutes les mises en chantier réalisées sur le territoire de la CMM lors de la période ont été recensées dans l'agglomération de Montréal. La part de marché de ce dernier territoire est en constante progression. Pour la sous-période 2002-2005, cette proportion était de 34,3 %. Lors de la dernière sous-période, 2018-2022, cette même proportion a atteint 43,6 %.

L'agglomération de Longueuil a également vu sa part de marché augmenter au cours des dernières années. Cette proportion est passée de 9,5 % pour la sous-période 2002-2005 à 12,2 % pour la sous-période 2018-2022. La part de marché des mises en chantier pour la Couronne Sud a atteint 17,8 % lors de l'ensemble de la période. Cette proportion était toutefois de seulement 15 % lors de la sous-période la plus récente (2018-2022).

TABLEAU 12 - Parts de marché des mises en chantier par grands secteurs de la CMM

Périodes	Agglomération de Longueuil	Agglomération de Montréal	Couronne Nord	Couronne Sud	Laval	CMM
2002 - 2005	9,5%	34,3%	25,3%	19,0%	11,9%	100%
2006 - 2009	10,8%	30,5%	24,6%	19,1%	15,0%	100%
2010 - 2013	12,8%	36,9%	20,6%	18,5%	11,2%	100%
2014 - 2017	11,2%	41,6%	19,9%	18,6%	8,7%	100%
2018 - 2022	12,2%	43,6%	19,8%	15,0%	9,4%	100%
Total	11,3%	37,8%	22,0%	17,8%	11,1%	100%

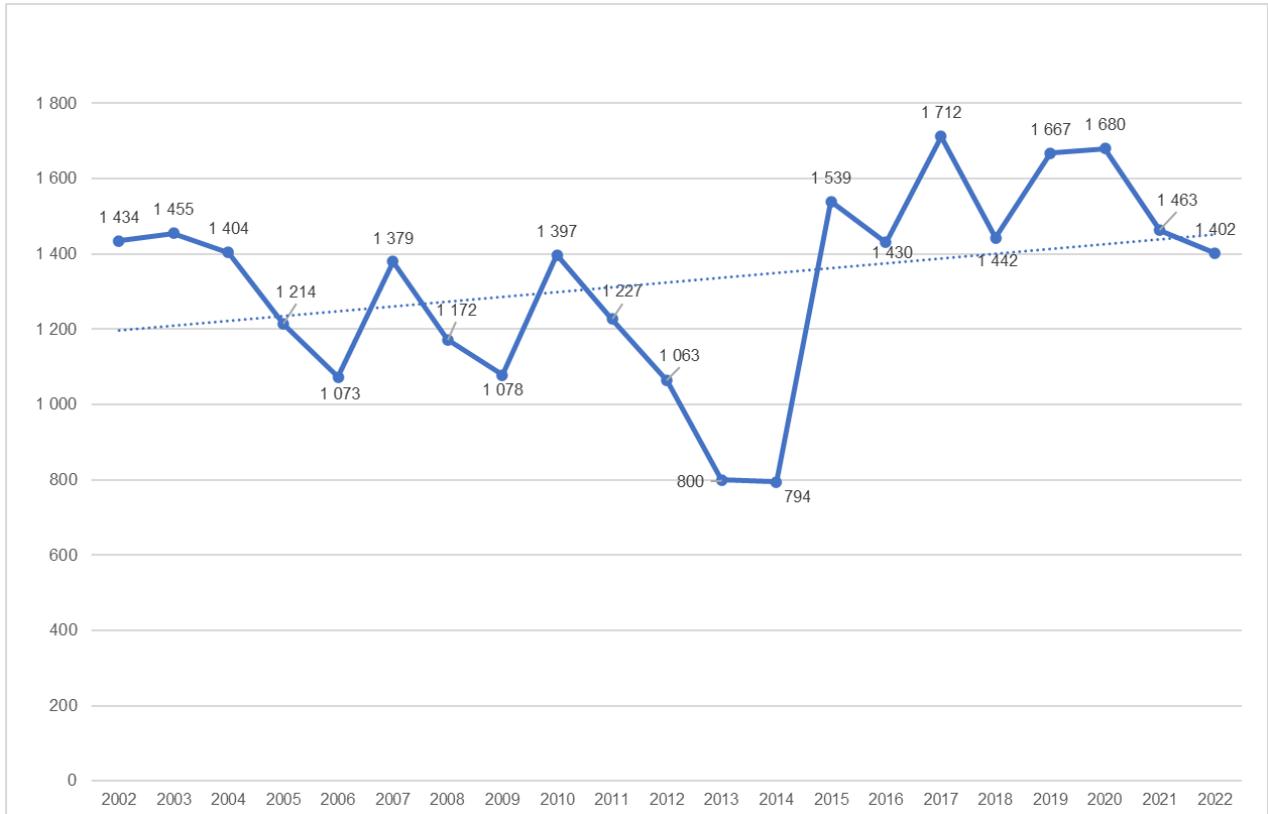
La même analyse a été effectuée pour l'ensemble de la Rive-Sud. On constate que c'est l'agglomération de Longueuil qui s'est accaparé la plus grande part de marché sur l'ensemble de la période, avec près de 39 % des unités de logement construites (tableau 13). On retrouve ensuite la MRC de Roussillon, avec un peu plus de 22 % des mises en chantier dans l'ensemble de la Rive-Sud.

TABLEAU 13 - Parts de marché des mises en chantier dans l'ensemble de la Rive-Sud

Périodes	Agglomération de Longueuil	Beauharnois-Salaberry (partie CMM)	La Vallée-du-Richelieu (partie CMM)	Marguerite-D'Youville	Roussillon	Rouville (partie CMM)	Vaudreuil-Soulanges (partie CMM)	TOTAL
2002 - 2005	33,3%	0,8%	17,1%	7,3%	20,5%	1,2%	19,7%	100,0%
2006 - 2009	36,2%	0,8%	16,2%	7,9%	19,1%	0,6%	19,1%	100,0%
2010 - 2013	40,9%	2,0%	15,2%	9,3%	18,7%	0,3%	13,5%	100,0%
2014 - 2017	37,6%	1,7%	13,9%	5,1%	24,7%	0,8%	16,3%	100,0%
2018 - 2022	44,8%	3,0%	11,6%	6,3%	22,8%	0,7%	10,8%	100,0%
Total	38,9%	1,7%	14,6%	7,2%	21,2%	0,7%	15,6%	100,0%

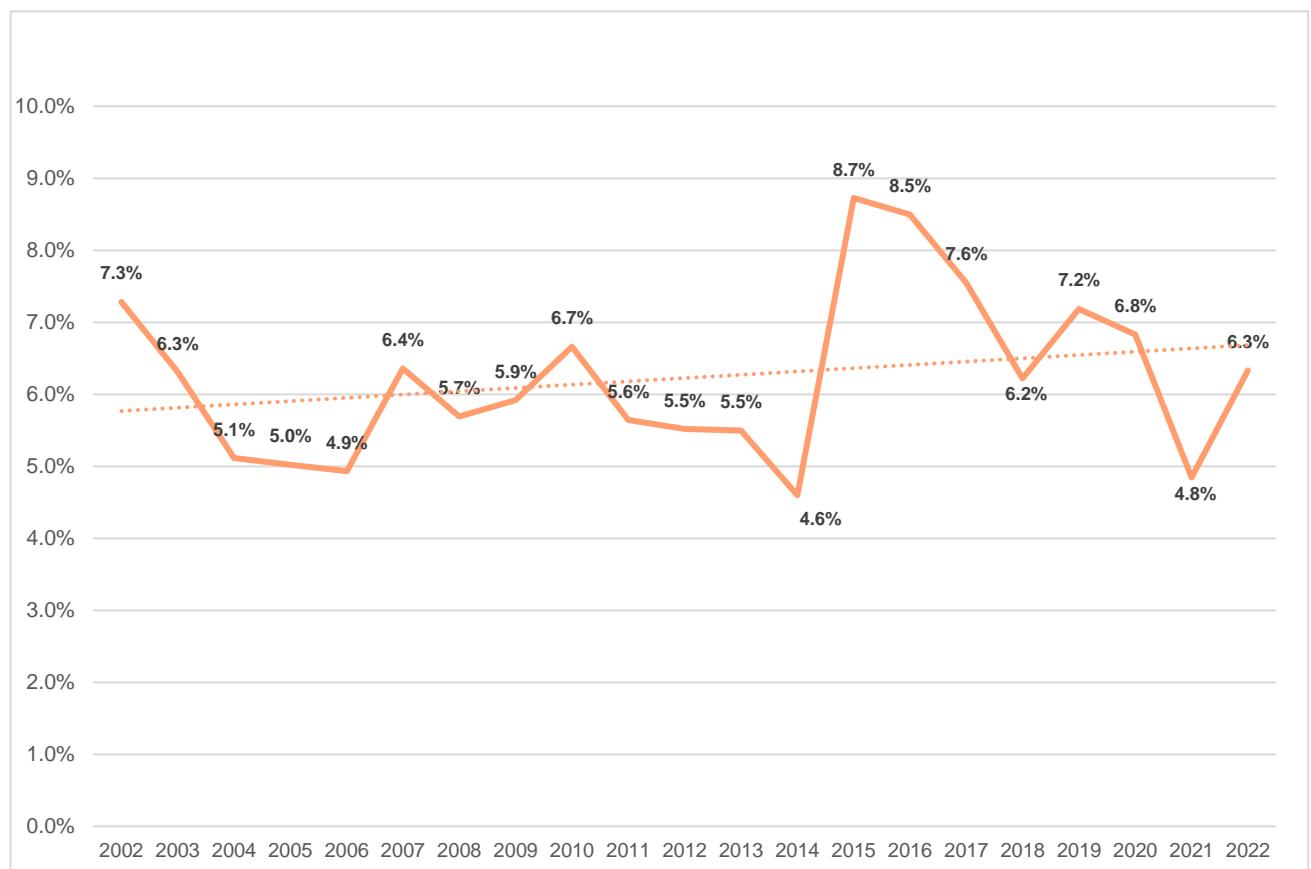
En fait, le nombre de mises en chantier sur le territoire de la MRC a atteint, en moyenne, 1 325 unités de logement annuellement au cours de la période 2002-2022. Au cours des 8 dernières années, le nombre de mises en chantier observées a même surpassé cette moyenne.

FIGURE 6 - Évolution des mises en chantier dans la MRC de Roussillon, 2002-2022



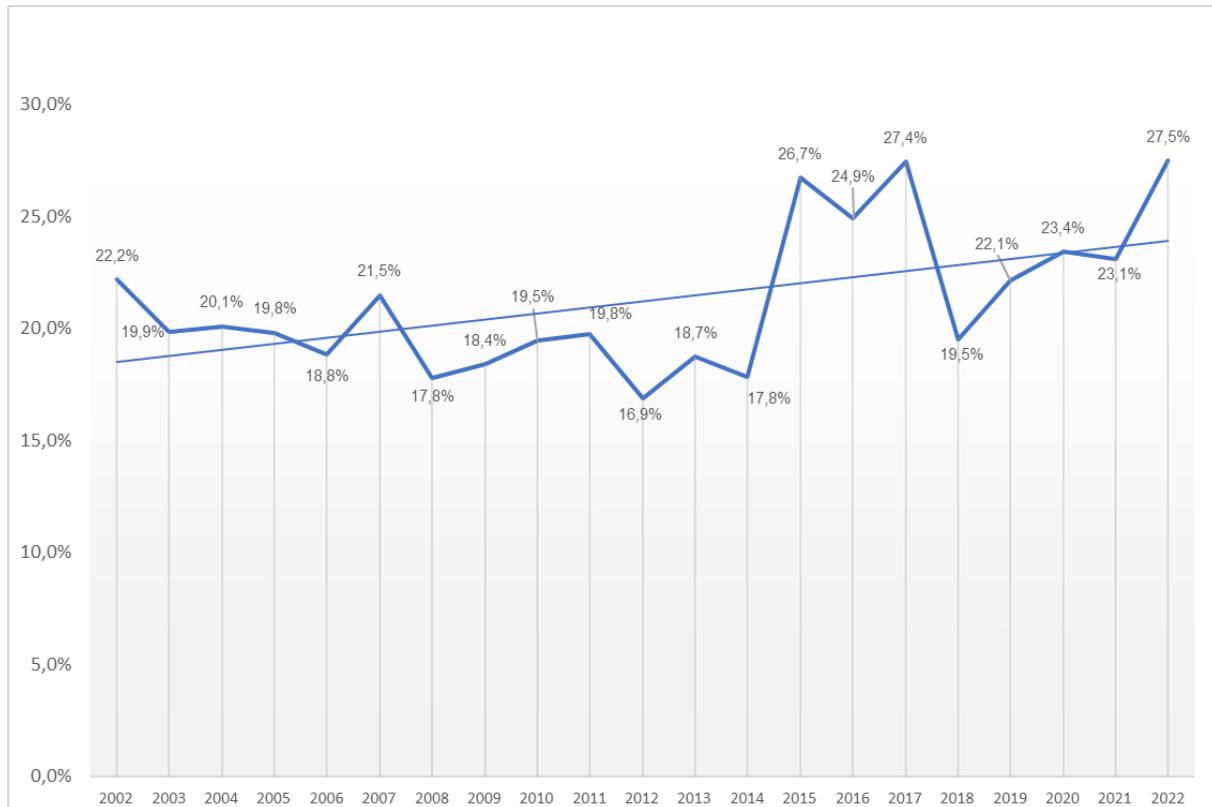
Qui plus est, on constate, à partir des données de la SCHL, que la MRC de Roussillon a bien performé au niveau du dynamisme résidentiel à l'intérieur de la CMM. Ainsi, au cours de la période 2002-2022, 6,2 % de l'ensemble des mises en chantier dans la CMM ont été recensés sur le territoire de la MRC. La courbe de tendance présentée à la figure suivante permet de constater que cette proportion est en croissance au cours des dernières années.

FIGURE 7 - Évolution des parts de marché de la MRC de Roussillon vs la CMM



La progression des parts de marché au niveau des mises en chantier est encore plus évidente lorsque l'on compare la performance de la MRC à celle de l'ensemble de la Rive-Sud. La courbe de croissance est encore plus prononcée. De fait, pour la période 2002-2022, 21,2 % de l'ensemble des mises en chantier dans l'ensemble de la Rive Sud ont été recensés sur le territoire de la MRC. Les dernières années ont toutefois été encore plus dynamiques. Ainsi, au cours des 10 dernières années (2013-2022), la part de marché de la MRC par rapport à l'ensemble de la Rive-Sud a atteint 23,2 %.

FIGURE 8 - Évolution des parts de marché de la MRC de Roussillon versus la Rive-Sud

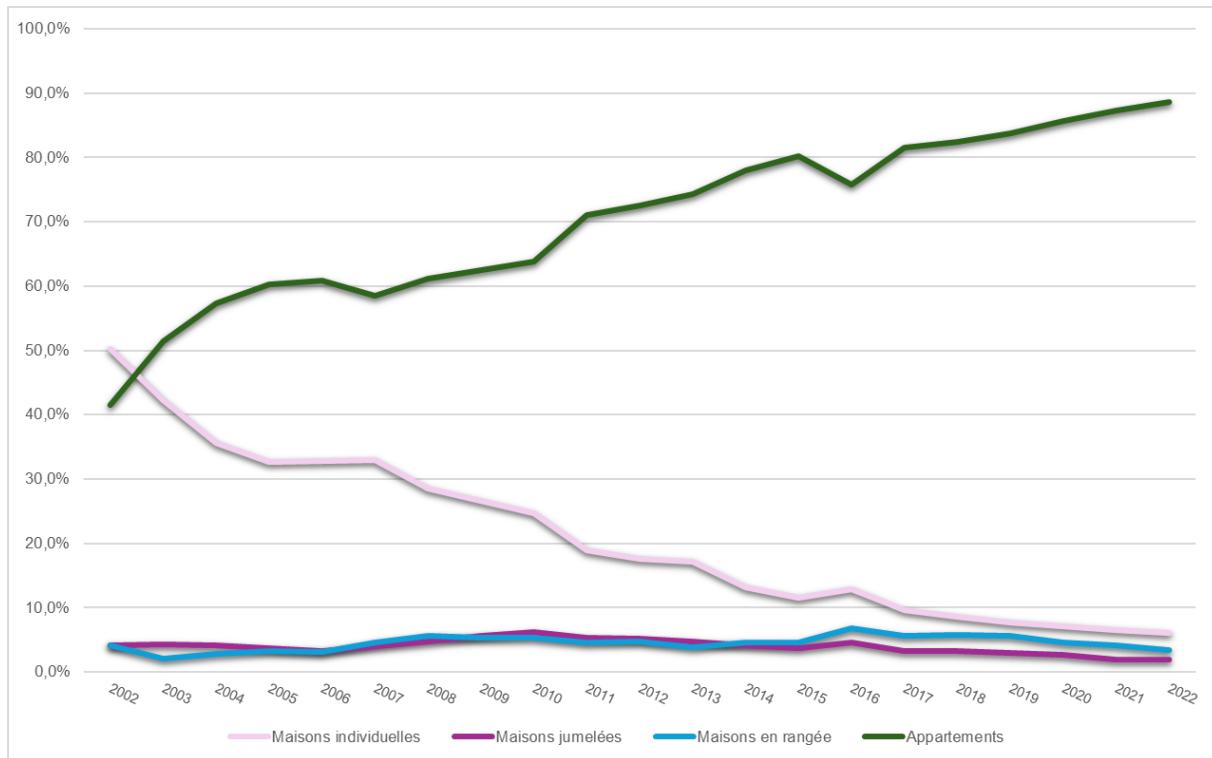


3.2.2 Une tendance à la densification des produits résidentiels

Les données de la SCHL permettent également de documenter le dynamisme résidentiel par typologie. La figure suivante présente l'évolution des parts de marché pour chacune des typologies considérées par la SCHL dans l'ensemble de la CMM.

On constate que la principale tendance en est une de densification des produits résidentiels. En effet, au début des années 2000, les parts de marché des maisons unifamiliales et des logements de type appartement, sur le plan des mises en chantier, étaient équivalentes (autour de 47 %). À la fin de la période, en 2022, la situation est totalement différente. Les unités de type appartement représentent près de 90 % des unités mises en chantier. Dans le cas de l'unifamiliale, la part de marché est de l'ordre de 6 % de l'ensemble des mises en chantier. Au cours de la même période, les parts de marché des maisons jumelées et en rangée sont demeurées relativement stables, mais peu significatives.

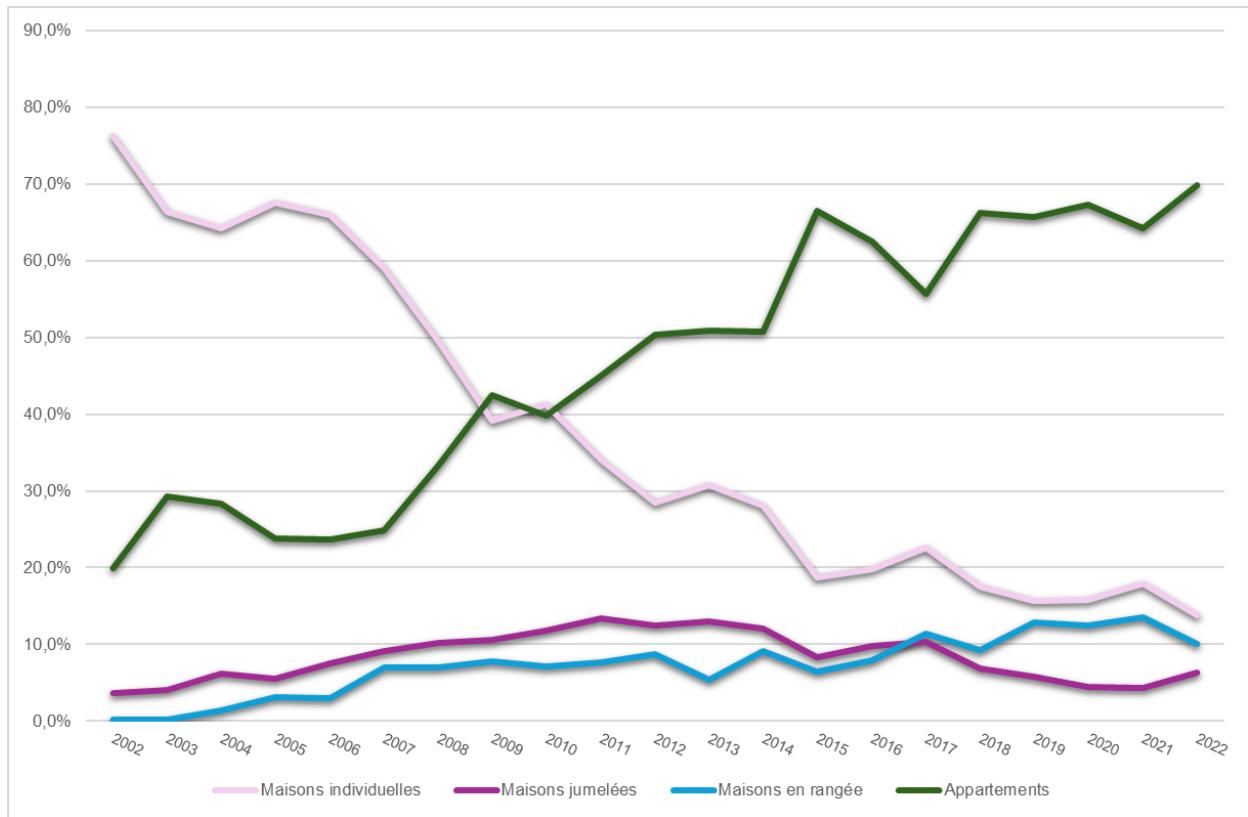
FIGURE 9 - Évolution des parts de marché par typologie dans la CMM



La croissance prononcée des parts de marché des unités de logements de type appartement au cours des dernières années est une tendance de fond qui est perceptible dans l'ensemble des secteurs de la CMM. La figure suivante illustre l'évolution des parts de marché, mais cette fois pour l'ensemble de la Rive-Sud.

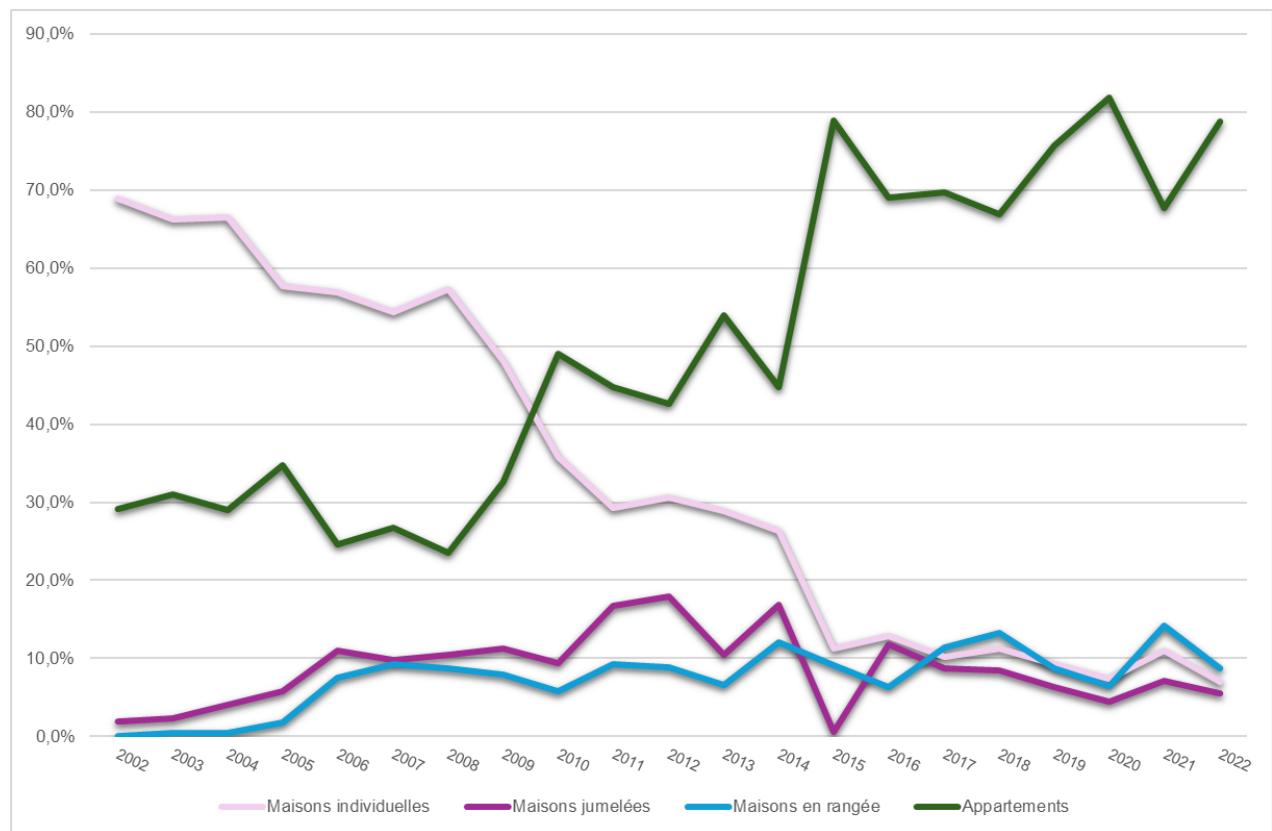
Le modèle est tout à fait similaire, mais avec des pourcentages légèrement moins élevés. On remarque également que la progression de la densification des produits résidentiels s'est effectuée un peu plus tard dans le temps. La rencontre des courbes de la résidence unifamiliale individuelle et des unités de type « Appartement » s'est réalisée vers 2008-2009. Dans le cas de l'ensemble de la CMM, cette rencontre a été observée entre 2002 et 2003.

FIGURE 10 - Évolution des parts de marché par typologie sur la Rive-Sud



La situation est similaire sur le territoire de la MRC de Roussillon. Les parts de marché des mises en chantier de type appartement sont même plus élevées que dans l'ensemble de la Rive-Sud lors des dernières années (80 % dans la MRC vs autour de 70 % dans l'ensemble de la Rive-Sud).

FIGURE 11 - Évolution des parts de marché par typologie dans la MRC de Roussillon



3.2.3 L'affirmation du logement locatif et coopératif

Les données de la SCHL permettent également d'analyser l'évolution des mises en chantier du point de vue des modes d'occupation. Les modes d'occupation considérés sont de trois types : le logement en propriété absolue, le locatif ou coopératif et finalement, la copropriété. Les définitions de la SCHL pour ces trois modes d'occupation sont les suivantes :

- **Logement en propriété absolue** : Le logement en propriété absolue est celui dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain, ceci contrairement au logement en copropriété ou au logement coopératif ou locatif;
- **Logement locatif et logement coopératif** : Le logement locatif est un logement résidentiel ou un bâtiment disponible pour la location. Dans le cas du logement coopératif, ce sont les résidents qui sont les propriétaires et les administrateurs des logements. Une proportion de ces logements possède un loyer proportionné au revenu. Dans les autres cas, le loyer est fixé au taux du marché;
- **Logement en copropriété** : La copropriété renvoie à une forme de propriété et non de bâtiment. La copropriété est formée de deux composantes. La première est composée des parties de type privé que l'on nomme logement. La seconde est formée des parties communes comme le couloir, les ascenseurs ou le jardin, comprenant aussi les éléments de structure et les systèmes mécaniques et électriques. Les parties sont partagées entre les propriétaires de chacun des logements.

Les figures suivantes présentent l'évolution des parts de marché des mises en chantier par mode d'occupation.

Il est possible de remarquer que la part de marché des logements locatifs et coopératifs dans la CMM a dépassé celle des logements en propriété absolue vers 2013-2014 et celle des logements en copropriété vers 2017, représentant plus de 60 % des mises en chantier en 2022. Pour l'ensemble de la Rive-Sud, l'évolution de la part de marché des logements locatifs et coopératifs a connu une tendance similaire à celle de la CMM, bien qu'elle ait dépassé la part des logements en copropriété avant celle des logements en propriété absolue.

Enfin, pour la MRC de Roussillon, la part de marché des logements locatifs et coopératifs a dépassé celle des logements en copropriété vers 2012-2013 et celle des logements en propriété absolue dès 2014, s'établissant désormais à plus de 70 % des mises en chantier.

FIGURE 12 - Évolution des parts de marché par modes d'occupation dans la CMM

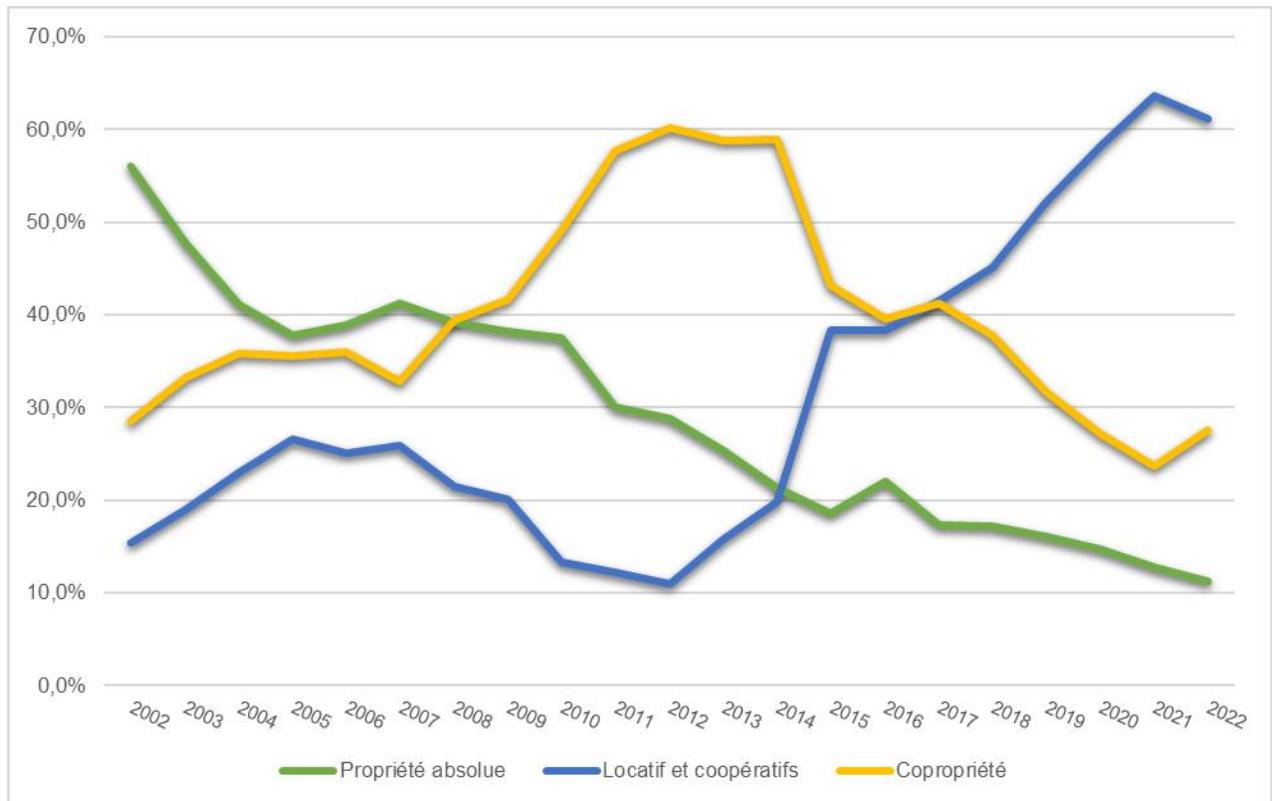


FIGURE 13 - Évolution des parts de marché par modes d'occupation sur la Rive-Sud

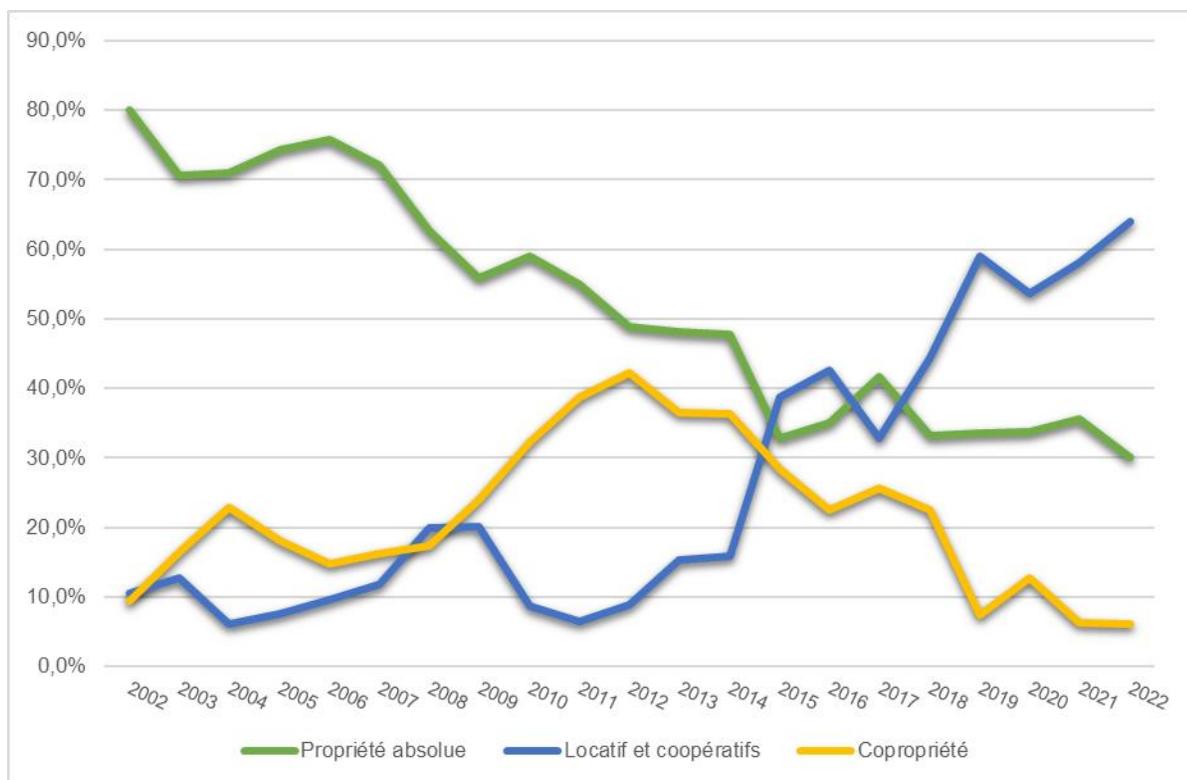
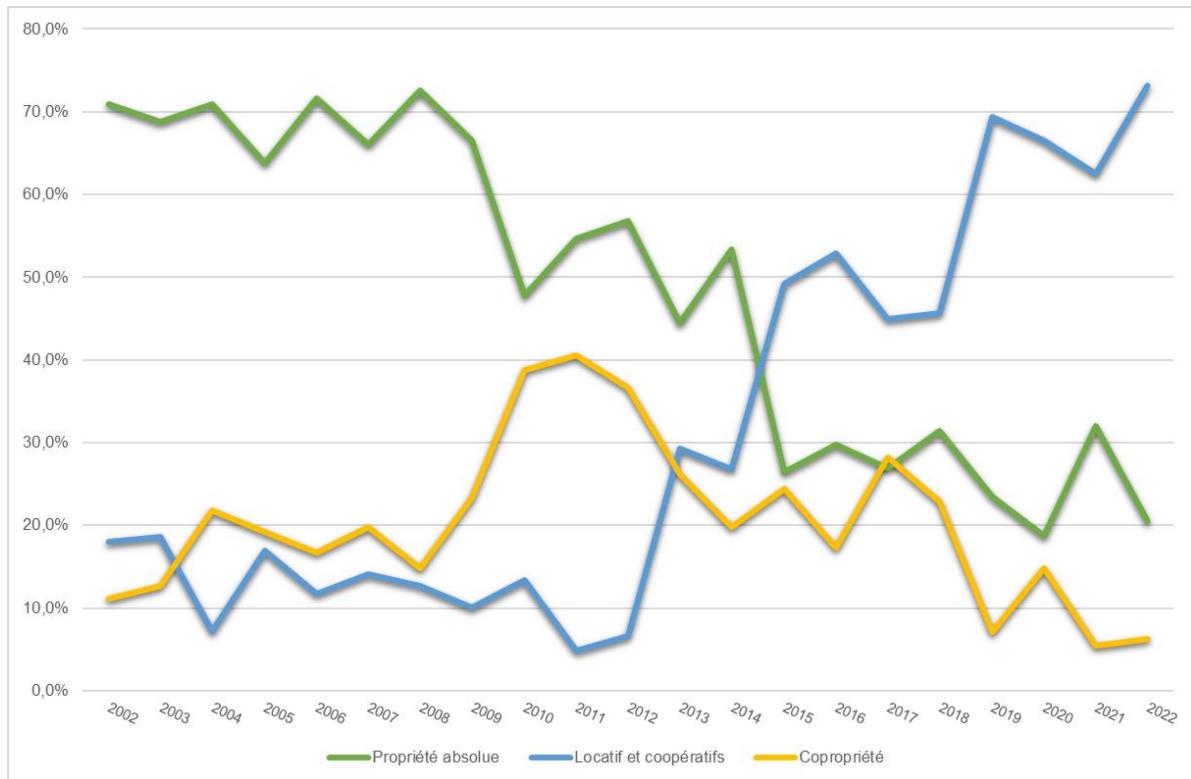


FIGURE 14 - Évolution des parts de marché par modes d'occupation dans la MRC de Roussillon



4 CARACTÉRISATION DES MÉNAGES

La caractérisation des ménages permet de raffiner, sur le plan qualitatif, la connaissance des besoins qui pourraient être présents sur le territoire de la MRC de Roussillon au cours des prochaines années. Pour ce faire, des données provenant du recensement de 2021 de Statistique Canada seront considérées, permettant d'offrir un portrait clair des ménages de la MRC de Roussillon. Dans un second temps, les données de projection démographique produites par l'Institut de la statistique du Québec en lien avec l'évolution des ménages sur un horizon de 20 ans seront analysées, afin de caractériser la taille et l'âge des ménages.

4.1 LE PORTRAIT ACTUEL

4.1.1 Un nombre de ménages en augmentation

La MRC de Roussillon a connu une augmentation de son nombre de ménages. Entre 2011 et 2021, cette croissance a été de l'ordre de +17,4 %. Cette croissance a été plus vigoureuse que celle de la Rive-Sud (couronne sud et agglomération de Longueuil), de l'ordre de +13,9 %, et que celle de la Communauté métropolitaine de Montréal, de l'ordre de +10,1 %.

10 750 nouveaux ménages se sont ajoutés au cours de la seule période 2011-2021.

FIGURE 15 - Évolution du nombre de ménages dans la MRC de Roussillon, 2011-2021

Territoire	Total
MRC de Roussillon	17,4%
Rive-Sud	13,9%
CMM	10,1%
Montréal	13,1%
Québec	10,4%

Source : Statistique Canada, Recensements de 2011 et 2021.

Par ailleurs, en matière de répartition de la croissance des ménages entre 2011 et 2021, quatre villes se sont démarquées, à savoir Châteauguay (18,6 %), Saint-Constant (22,4 %), Candiac (12,2 %) et La Prairie (18,1 %). Celles-ci se sont accaparé 71,3 % de l'augmentation totale du nombre de ménages dans la MRC durant la période.

4.1.2 Une tendance à la fragmentation des ménages

L'augmentation de +17,4 % du nombre de ménages entre 2011 et 2021 peut être mise en relation avec l'augmentation de la population au cours de la même période. Celle-ci s'élève à +14%. La différence entre ces deux taux de croissance signale que la taille des ménages diminue sur la durée.

Cette situation se vérifie aussi de manière plus ténue dans la Communauté métropolitaine de Montréal où l'accroissement de la population (+9%) est moins important que celui des ménages (+10,1%) entre 2011 et 2021. En Rive-Sud, l'accroissement de la population est de +11,5% contre +13,9% pour les ménages.

L'examen de la structure des ménages dans la MRC de Roussillon confirme cette évolution entre 2011 et 2021. Le nombre de ménages composés d'une seule personne a connu la plus importante augmentation, de l'ordre de +39,4 %. Cette évolution peut signaler un vieillissement de la population. Il convient néanmoins de remarquer la croissance qu'ont connue les ménages composés de cinq personnes ou plus, de +21,1 % sur la période. Cette augmentation signale une présence accrue des familles avec trois enfants ou plus dans la MRC. Elle est plus marquée que dans la Rive-Sud (+16,3%) et la Communauté métropolitaine de Montréal (+13,8%).

TABEAU 14 - Évolution du nombre de personnes par ménage dans la MRC de Roussillon, 2011-2021

Nombre de personnes	2011	2021	Variation 2011-2021
1 personne	13 300	18 535	39,4 %
2 personnes	21 320	24 375	14,3 %
3 personnes	11 235	11 905	6,0 %
4 personnes	11 165	11 920	6,8 %
5 personnes et plus	4 885	5 915	21,1 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006, 2011, 2016 et 2021.

L'accroissement du nombre de ménages composés de cinq personnes et plus entre 2011 et 2021 est particulièrement visible dans les villes de Mercier, Saint-Philippe et Châteauguay, avec des taux respectifs de 63,4 %, 37,5 % et 29,2 %.

Par ailleurs, entre 2011 et 2021, la taille moyenne des ménages a connu une stagnation, avec une tendance à la diminution, de l'ordre de -3,8%. Elle est passée de 2,6 à 2,5 personnes par ménage.

FIGURE 16 - Évolution du nombre de ménages composés de cinq personnes et plus dans la MRC de Roussillon, 2011-2021

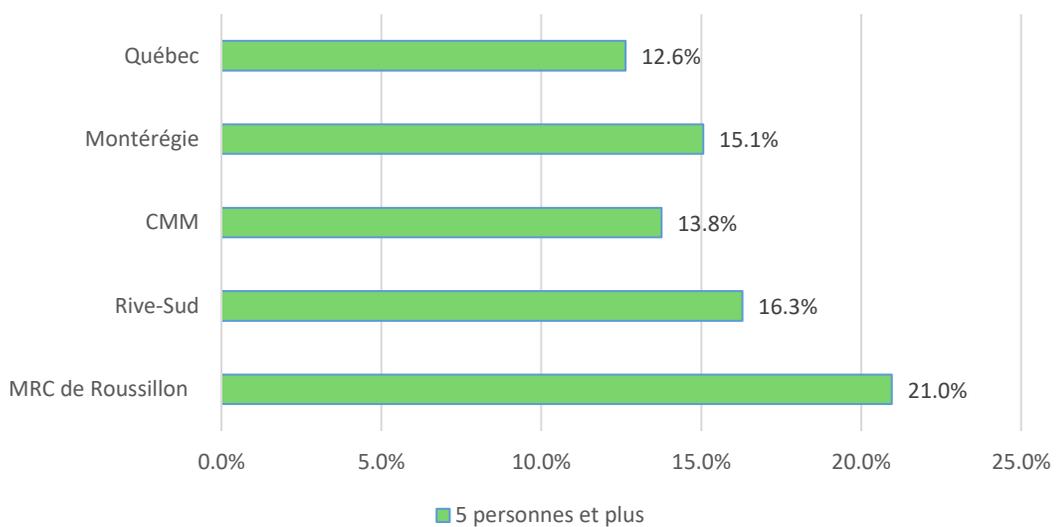
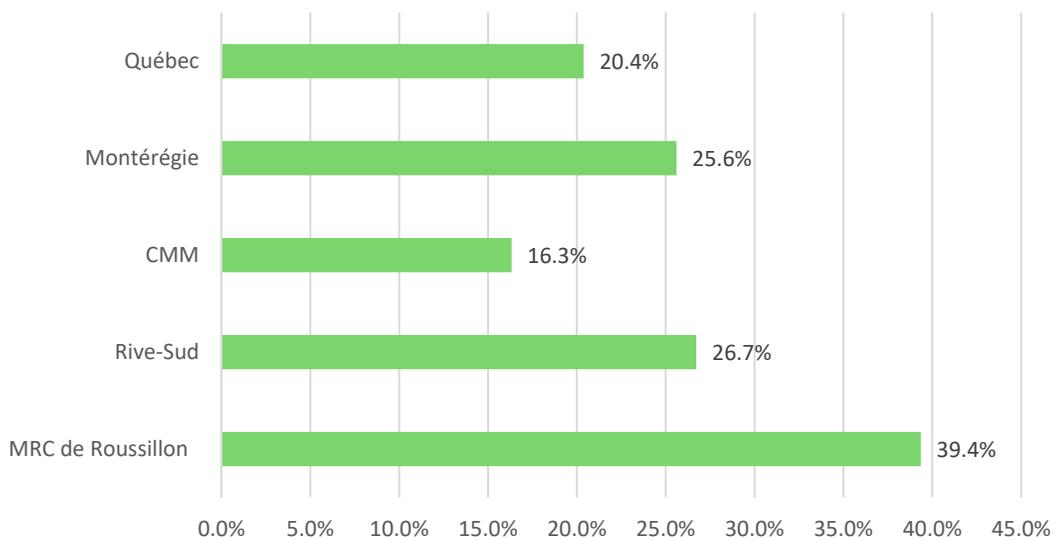


FIGURE 17 - Évolution du nombre de ménages composés d'une personne dans la MRC de Roussillon, 2011-2021



Source : Statistique Canada, recensements de 2011 et 2021.

4.1.3 Une population vieillissante

Les données permettant de décortiquer la structure de la population roussillonnaise par groupe d'âge viennent appuyer les constats observés dans la section précédente. En effet, comme le tableau suivant l'indique, le groupe d'âge des 65 ans et plus est celui ayant connu l'augmentation la plus importante entre 2011 et 2021, de l'ordre de +37,4 %.

Bien que d'autres facteurs rentrent en considération, il est probable que l'accroissement du nombre des résidents de 65 ans et plus ait contribué à l'essor de la typologie résidentielle « Appartement » dans la MRC, cette dernière répondant bien aux besoins du groupe d'âge considéré : superficies réduites pour des ménages de petite taille, entretien moindre que pour une résidence unifamiliale, services nombreux, etc.

Le groupe d'âge des 0 à 14 ans a connu un accroissement modeste (+1,3 %). Tous les autres groupes d'âge ont connu une décroissance. Le groupe des 15 à 24 ans est celui qui a connu la diminution la plus marquée, de l'ordre de -17,1 %. Cette situation est comparable à celle des autres régions de référence. Seule la Communauté métropolitaine de Montréal enregistre un moindre essor des 65 ans et plus, de +22,2 %.

Néanmoins, dans la MRC de Roussillon les 65 ans et plus représentent 16,9 % de la population (contre 12,3% en 2011). Malgré son augmentation, cette proportion est inférieure à celle de la Rive-Sud (18,8 %), la Communauté métropolitaine de Montréal (17,9 %), la Montérégie (20,3 %) et le Québec (20,6 %) en 2021.

FIGURE 18 - Évolution de la part relative des groupes d'âge par municipalité, 2011-2021

Territoire	0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus
Candiac	-9,6%	-5,7%	-18,9%	3,8%	78,4%
Châteauguay	9,2%	-18,1%	1,0%	-7,7%	17,8%
Delson	-5,5%	-19,5%	-10,4%	-1,9%	69,6%
La Prairie	-11,0%	-7,0%	-11,0%	3,4%	42,6%
Léry	19,3%	-25,2%	7,6%	-14,4%	22,9%
Mercier	12,9%	-15,7%	-3,8%	-5,0%	16,5%
Saint-Constant	2,1%	-23,7%	0,9%	-7,1%	55,7%
Saint-Isidore	5,1%	-30,9%	16,8%	-9,9%	18,4%
Saint-Mathieu	30,5%	-37,6%	4,6%	-6,7%	8,4%
Saint-Philippe	13,3%	-13,5%	6,8%	-15,9%	18,2%
Sainte-Catherine	-5,3%	-23,5%	-12,2%	-2,1%	79,9%
MRC de Roussillon	1,3%	-17,1%	-5,0%	-4,2%	37,4%
Rive-Sud	2,5%	-16,6%	-1,8%	-8,5%	33,3%
CMM	1,4%	-11,6%	-1,0%	-6,1%	22,2%
Montérégie	3,0%	-19,0%	-1,1%	-10,1%	34,3%
Québec	3,7%	-14,9%	0,5%	-12,2%	30,8%

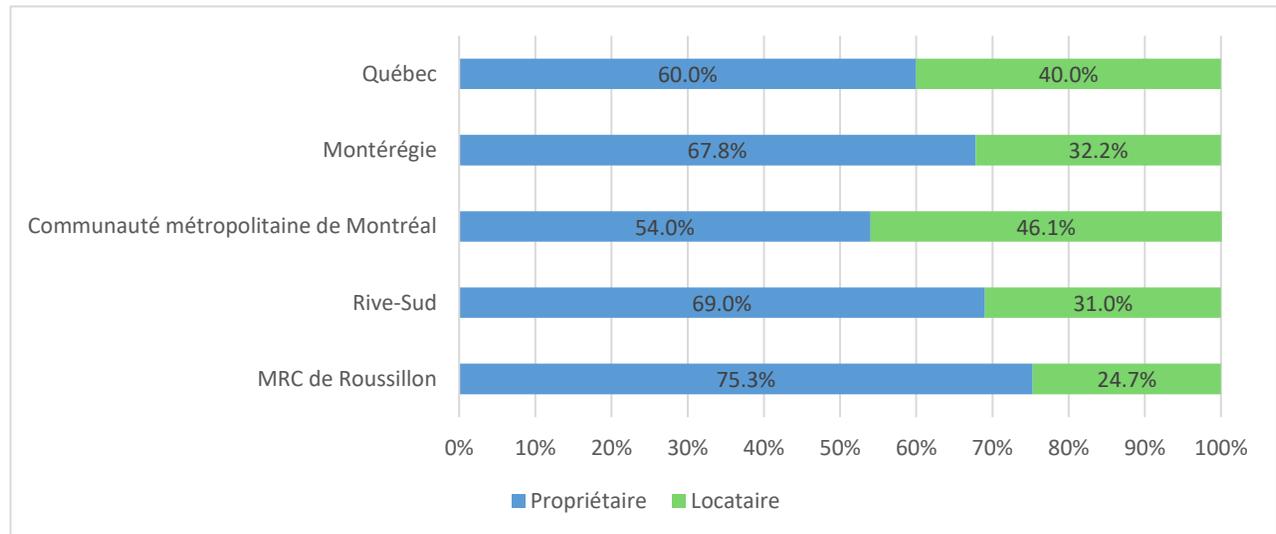
Source : Statistique Canada, recensements de 2011 et 2021.

4.1.4 Une problématique d'accessibilité du logement pour les ménages locataires

Le mode d'occupation dominant des logements en 2021 dans la MRC de Roussillon était celui de propriétaire, de l'ordre de 75,3 %. Il est supérieur à ce qui est observé dans la région administrative de la Montérégie (67,8 %) et dans l'ensemble du Québec (60 %). Cette proportion peut notamment s'expliquer par la prédominance des maisons unifamiliales au sein du territoire. En comparaison, la part des propriétaires en Rive-Sud était de 69,0% alors que dans la Communauté métropolitaine de Montréal elle atteignait 54,0 %.

On constate, depuis 2011 la diminution de l'importance relative des propriétaires.

FIGURE 19 - Mode d'occupation des logements en 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

4.1.5 Besoins impérieux

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation est non conforme à au moins une des normes d'acceptabilité – qualité (réparations requises), taille (surpeuplement) et abordabilité – et si le loyer médian (services publics compris) des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.

Un logement est de qualité convenable si :

- De l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures;
- Il comporte suffisamment de chambres, compte tenu de la taille et de la composition du ménage.

Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

PORTRAIT GLOBAL

Les données utilisées dans cette section sont issues du portail de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.⁵ Il est difficile de comparer l'évolution de la situation entre 2011 et 2021, les données étant lacunaires. Néanmoins, pour les villes de la MRC de Roussillon pour lesquelles l'information est disponible, on constate une tendance à la diminution des besoins impérieux en matière de logement. Le portrait global montre la vulnérabilité des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement.

— Ménages propriétaires et ménages locataires

Dans la MRC de Roussillon, la part des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement en 2021 s'élevait à 4 %. La distribution entre les locataires et les propriétaires est inégale. 12 % des locataires éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement. En revanche, 2 % des propriétaires éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement.

Ces taux sont comparables à ceux identifiés en Rive-Sud (13 % et 2 %) et dans la Communauté métropolitaine de Montréal (14 % et 2 %). La MRC de Roussillon se situe donc dans la moyenne métropolitaine sur le plan des besoins impérieux en matière de logement.

Les villes qui concentrent le plus grand nombre et la plus grande proportion des ménages ayant des besoins impérieux sont Chateauguay (18% des ménages locataires, soit 980 ménages, et 3 % des ménages propriétaires, soit 375 ménages) et La Prairie (16 % des ménages locataires, soit 470 ménages, et 2 % des ménages propriétaires, soit 175 ménages). Sainte-Catherine et Saint-Constant concentrent aussi un grand nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

⁵ Un écart résiduel avec les données disponibles dans le recensement de la population de 2021 réalisé par Statistique Canada pourrait être observé, et ce en raison des méthodes de calcul et des regroupements effectués. Dans certains cas, un écart résiduel entre les données existe également.

TABLEAU 15 - Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans la MRC de Roussillon, 2021

	Locataires		Propriétaires	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Candiac	160	10%	100	2%
Châteauguay	980	18%	375	3%
Delson	130	12%	20	1%
La Prairie	470	16%	175	2%
Léry	35	21%	0	0%
Mercier	100	10%	80	2%
Saint-Constant	295	12%	100	1%
Sainte-Catherine	240	14%	45	1%
Saint-Isidore	50	5%	50	5%
Saint-Mathieu	N/A		45	5%
Saint-Philippe	30	8%	15	1%
MRC de Roussillon	2 490	12%	1005	2%
MRC de Roussillon	2 490	12%	1 005	2%
Rive-Sud	16 225	13%	5 325	2%
CMM	109 840	14%	22 455	2%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

— Logements non conformes et besoins impérieux

L'examen de la part des ménages ayant des besoins impérieux et occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon permet de constater que le principal enjeu en matière de logement est celui de l'abordabilité. 34,3% des ménages ayant des besoins impérieux occupent des logements présentant une non-conformité à la norme de l'abordabilité. Cette proportion s'élève à 53,3 % à Saint-Mathieu et 47,6% à Saint-Isidore. Elle est de 39,9% à Chateauguay et de 35,8% à La Prairie.

Il arrive que les logements soient non-conformes à une ou plusieurs normes à la fois. La variable « Logements non conformes à une ou plusieurs normes » mesure la part des ménages ayant des besoins impérieux qui résident dans ce type de logement et de mesurer leur niveau de vulnérabilité. À Chateauguay, 28,2% des ménages ayant des besoins impérieux, soit près du tiers de ces ménages, résident dans un logement non conforme à une ou plusieurs normes. À Saint-Mathieu, cette part s'élève à 29% et à La Prairie, à 27,4%. Pour les autres villes et municipalités ainsi que la MRC, elle se situe entre 16,7 % et 25,6%.

TABLEAU 16 - Part des ménages ayant des besoins impérieux et occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon, 2021

	Logements non conformes à la norme de l'abordabilité	Logements non conformes à la norme de la qualité	Logements non conformes à la norme de la taille	Logements non conformes à une ou plusieurs normes	Logements supérieurs aux normes	Total
Candiac	21,9%	5,5%	0%	16,7%	0%	3%
Chateauguay	39,9%	10,5%	7%	28,2%	0%	6,9%
Delson	34,8%	0%	0%	23,7%	0%	4,5%
La Prairie	35,8%	11%	11,8%	27,4%	0%	5,9%
Léry	29%	0%	0%	19,1%	0%	4,6%
Mercier	33,3%	8,8%	0%	22,9%	0%	3,4%
Saint-Constant	32,6%	4,5%	0%	22,4%	0%	3,5%
Sainte-Catherine	31,5%	0%	0%	23,1%	0%	4,2%
Saint-Isidore	47,6%	0%	0%	25,6%	0%	4,8%
Saint-Mathieu	53,3%	0%	0%	29%	0%	4,9%
Saint-Philippe	18%	0%	0%	13,5%	0%	1,8%
MRC de Roussillon	34,3%	3,7%	1,7%	22,9%	0,0%	4,3%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

Cette situation est exacerbée dans l'univers des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement. En effet, dans la MRC de Roussillon, 52,9 % des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement résident dans des logements non conformes à la norme de l'abordabilité. À Léry, cette part atteint 70%. Plusieurs villes et municipalités dépassent 50 % : Chateauguay, Saint-Constant, La Prairie. Les ménages locataires ayant des besoins impérieux sont les plus vulnérables.

TABLEAU 17 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon, 2021

	Logements non conformes à la norme de l'abordabilité	Logements non conformes à la norme de la qualité	Logements non conformes à la norme de la taille	Logements non conformes à une ou plusieurs normes	Logements supérieurs aux normes	Total
Candiac	29,5%	0%	0%	25,6%	0%	9,6%
Chateauguay	55,1%	20,8%	9,1%	44%	0%	17,9%
Delson	45,6%	0%	0%	34,7%	0%	12%
La Prairie	50%	18%	17,2%	38,5%	0%	15,5%
Léry	70%			53,8%	0%	21,2%
Mercier	47,6%	0%	0%	37,7%	0%	9,8%
Saint-Constant	50,4%	0%	0%	39,9%	9%	11,6%
Sainte-Catherine	47%	0%	0%	40%	0%	13,5%
Saint-Isidore	100%	0%	0%	53,3%	0%	15,7%
Saint-Mathieu	-	-	-	-	-	-
Saint-Philippe	33,3%	0%	0%	20,7%	0%	7,6%
MRC de Roussillon	52,9%	4,35	3,3%	38,8%	0,9%	13,4%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

De plus, en 2021, 14,5 % des ménages de la MRC consacraient 30 % ou plus de leur revenu pour se loger en 2021. Cette proportion est identique à celle de la Montérégie et inférieure à celle de l'ensemble du Québec, qui s'établissait à 16,1 %. Toutefois, les ménages locataires représentent un peu plus de la moitié (50,6 %) de l'ensemble des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, alors qu'ils ne comptent que pour 24,7 % du nombre de ménages. Cette surreprésentation des ménages locataires confirme l'enjeu de l'abordabilité du logement.

PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DES MÉNAGES

Une analyse plus précise du profil socio-démographique des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement permet d'identifier quelques faits saillants. Ces analyses ont été menées pour l'ensemble des ménages ayant des besoins impérieux. Lorsque pertinent, les données sont précisées pour les locataires et les propriétaires.

— Les groupes d'âge

L'analyse des ménages ayant des besoins impérieux par groupe d'âge montre que les ménages les plus vulnérables sont ceux dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus. En effet, dans la MRC de Roussillon 50 % des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont représentés par une personne de référence de 65 ans et plus. Cette proportion s'élève à 70% à Saint-Philippe et à 65 % à Delson.

TABLEAU 18 - Part des ménages ayant des besoins impérieux dans les groupes d'âge de la MRC de Roussillon, 2021

	15 – 24 ans	25 – 34 ans	35 – 44 ans	45 – 54 ans	55 – 64ans	65 ans et plus	Total
Candiac	6%	0%	6%	10%	17%	58%	100%
Chateauguay	3%	7%	11%	11%	19%	49%	100%
Delson	0%	0%	0%	0%	16%	65%	100%
La Prairie	0%	9%	9%	9%	22%	50%	100%
Léry	0%	33%	0%	0%	0%	0%	100%

Mercier	0%	0%	22%	0%	28%	42%	100%
Saint-Constant	0%	11%	9%	5%	22%	51%	100%
Sainte-Catherine	0%	7%	0%	0%	24%	57%	100%
Saint-Isidore	0%	0%	0%	30%	0%	0%	100%
Saint-Mathieu	0%	0%	0%	0%	67%	44%	100%
Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	0%	70%	100%
MRC de Roussillon	2%	6%	9%	8%	20%	50%	100%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

Cette situation s'accroît lorsqu'elle s'ajoute à la variable de la tenure. En effet, 52% des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement dans la MRC de Roussillon ont une personne de référence âgée de 65 ans et plus. À Saint-Philippe, cette proportion s'élève à 83% à Chateauguay, elle est de 50 %, à Delson, de 62 % et à Sainte-Catherine, de 63 %.

TABLEAU 19 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux dans les groupes d'âge de la MRC de Roussillon, 2021

	15 – 24 ans	25 – 34 ans	35 – 44 ans	45 – 54 ans	55 – 64ans	65 ans et plus	Total
Candiac	0%	0%	0%	0%	9%	66%	100%
Chateauguay	4%	8%	11%	9%	18%	50%	100%
Delson	0%	0%	0%	0%	15%	62%	100%
La Prairie	0%	6%	10%	7%	22%	52%	100%
Léry	0%	43%	0%	0%	0%	0%	100%
Mercier	0%	0%	15%	0%	20%	40%	100%
Saint-Constant	0%	10%	12%	5%	19%	53%	100%
Sainte-Catherine	0%	8%	0%	0%	19%	63%	100%
Saint-Isidore	0%	0%	0%	30%	0%	0%	100%
Saint-Mathieu	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A!	N/A
Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	0%	83%	100%
MRC de Roussillon	2%	7%	8%	6%	17%	52%	100%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

— Les genres de ménages

Une dernière variable importante est celle du genre de ménage. Les ménages d'une personne sont plus représentés parmi les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Dans la MRC de Roussillon, 13 % des ménages ayant des besoins impérieux sont des ménages d'une personne. Cette part s'élève à 20 % à Chateauguay et à 17 % à Saint-Mathieu. L'autre genre de ménage plus vulnérable est celui des familles monoparentales. 4 % des ménages ayant des besoins impérieux sont dans cette situation dans la MRC de Roussillon.

TABLEAU 20 - Part des ménages ayant des besoins impérieux dans les genres de ménage de la MRC de Roussillon, 2021

	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Familles monoparentales	Ménages multifamiliaux	Ménages d'une personne	Autre ménage non familial	Total
Candiac	0%	1%	5%	0%	10%	0%	3%
Chateauguay	1%	1%	6%	0%	20%	6%	7%
Delson	0%	0%	0%	0%	15%	0%	5%
La Prairie	1%	1%	7%	0%	16%	0%	6%
Léry	0%	0%	13%	0%	10%	0%	5%
Mercier	0%	1%	6%	0%	12%	0%	3%
Saint-Constant	0%	1%	4%	0%	12%	0%	4%
Sainte-Catherine	0%	0%	3%	0%	13%	0%	4%
Saint-Isidore	0%	0%	0%	0%	14%	0%	5%
Saint-Mathieu	0%	0%	0%	0%	17%	0%	5%

Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	8%	0%	2%
MRC de Roussillon	0%	0%	4%	0%	13%	1%	4%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

La Société canadienne d'hypothèque et de logement présente des croisements de données, qui permettent d'identifier des vulnérabilités intersectionnelles. Ainsi, elle analyse les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement au regard de la tenure, du genre de ménage ainsi que de l'âge et du sexe de la personne de référence.

28% des ménages locataires ayant des besoins impérieux dans la MRC de Roussillon sont composés de femmes âgées de 65 ans et plus vivant seules. Les ménages locataires composés d'une femme seule âgée de 65 ans et plus représentent 26% de tous les ménages ayant des besoins impérieux dans la MRC de Roussillon (910 ménages sur 3 495).

TABLEAU 21 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux composés d'une personne seule, selon le sexe et l'âge, de la MRC de Roussillon, 2021

Locataires	Femmes vivant seules	Femmes âgées (65+) vivant seules	Hommes vivant seuls	Hommes âgés (65+) vivant seuls	Ménages d'une personne	Total
Candiac	21%	34%	11%	19%	17%	10%
Chateauguay	31%	35%	27%	37%	30%	18%
Delson	24%	36%	20%	46%	23%	12%
La Prairie	29%	37%	22%	33%	25%	16%
Léry	0%	0%	0%	0%	24%	21%
Mercier	18%	31%	16%	0%	16%	10%
Saint-Constant	23%	37%	14%	29%	20%	12%
Sainte-Catherine	28%	45%	22%	29%	24%	14%
Saint-Isidore	0%	0%	25%	0%	30%	40%
Saint-Mathieu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	0%	0%
MRC de Roussillon	17%	28%	16%	21%	21%	15%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

D'autres variables sont utilisées pour identifier les vulnérabilités des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (immigrants, enfants de moins de 18 ans, personne ayant des limitations d'activité, Autochtones, etc.). Néanmoins, quoiqu'elles aient de l'importance dans le profil fin des ménages, ces variables ont un poids moindre dans l'impériosité des besoins en matière de logement dans la MRC de Roussillon.

4.2 LES PROJECTIONS

Les données de projection démographique produites par l'Institut de la statistique du Québec permettent de mieux comprendre les grandes tendances à venir pour l'évolution de la population et des ménages sur le territoire. Dans le cadre du présent document, leur analyse permet de raffiner sur le plan qualitatif les cibles en matière de logement sur le territoire de la MRC de Roussillon.

Ces tendances sont présentées principalement sur un horizon de 20 ans (2026-2046*).⁶ Elles portent sur le nombre de ménages, le nombre de personnes par ménage et l'âge de la personne de référence dans les ménages. Un examen complémentaire des groupes d'âge de la population et de leur évolution permettra de préciser les observations relatives aux ménages.

4.2.1 La croissance du nombre de ménages se poursuivra en ralentissant

Selon l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de ménages dans la MRC de Roussillon connaîtra un accroissement de +19 % entre 2026 et 2046*, soit 15 869 ménages additionnels. Cet accroissement projeté équivaut, sur une période deux fois plus longue, à celui identifié pour la période 2011-2021. Il reste toutefois plus vigoureux que celui prévu pour la Rive-Sud (13 %), la Communauté métropolitaine de Montréal (10 %), la Montérégie (14 %) et le Québec (8 %).

La croissance des ménages dans la MRC de Roussillon devrait ralentir, comme dans toutes les autres régions de référence. Alors que la croissance projetée du nombre de ménages est de +5 % au cours de la période 2026-2030, elle ralentit à 4 % avant de s'établir à 3 % au cours de la période 2038-2046*.

FIGURE 20 - Évolution projetée du nombre de ménages, 2026-2046

	2026	2030	2034	2038	2042*	2046*	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042-2046*
Candiac	9 617	10 118	10 550	10 871	11 120	11 374	5%	4%	3%	2%	2%
Châteauguay	21 029	21 732	22 375	22 943	23 495	24 057	3%	3%	3%	2%	2%
Delson	3 752	3 940	4 095	4 210	4 278	4 347	5%	4%	3%	2%	2%
La Prairie	11 874	12 462	12 969	13 333	13 551	13 772	5%	4%	3%	2%	2%
Léry	1 049	1 063	1 076	1 090	1 103	1 117	1%	1%	1%	1%	1%
Mercier	6 036	6 464	6 885	7 297	7 705	8 132	7%	7%	6%	6%	6%
Saint-Constant	12 613	13 503	14 320	15 021	15 617	16 233	7%	6%	5%	4%	4%
Saint-Isidore	1 141	1 187	1 228	1 271	1 310	1 350	4%	3%	4%	3%	3%
Saint-Mathieu	1 025	1 084	1 144	1 203	1 259	1 318	6%	6%	5%	5%	5%
Saint-Philippe	3 464	3 897	4 361	4 812	5 237	5 693	13%	12%	10%	9%	9%
Sainte-Catherine	7 104	7 174	7 213	7 209	7 194	7 180	1%	1%	0%	0%	0%
MRC de Roussillon	78 704	82 624	86 216	89 260	91 871	94 573	5%	4%	4%	3%	3%
Rive-Sud	419 669	432 519	443 858	451 402	462 779	471 432	3%	3%	2%	3%	2%
CMM	1 818 026	1 862 948	1 905 190	1 934 259	1 979 212	2 013 364	2%	2%	2%	2%	2%
Montérégie	650 225	673 868	696 088	715 019	730 869	743 857	4%	3%	3%	2%	2%
Québec	4 015 991	4 090 489	4 176 337	4 249 660	4 309 280	4 356 321	2%	2%	2%	1%	1%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

TABLEAU 22 - Nombre de ménages additionnels par période dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*	2026-2046*
Candiac	501	432	321	249	254	1 757
Châteauguay	703	643	568	552	563	3 028

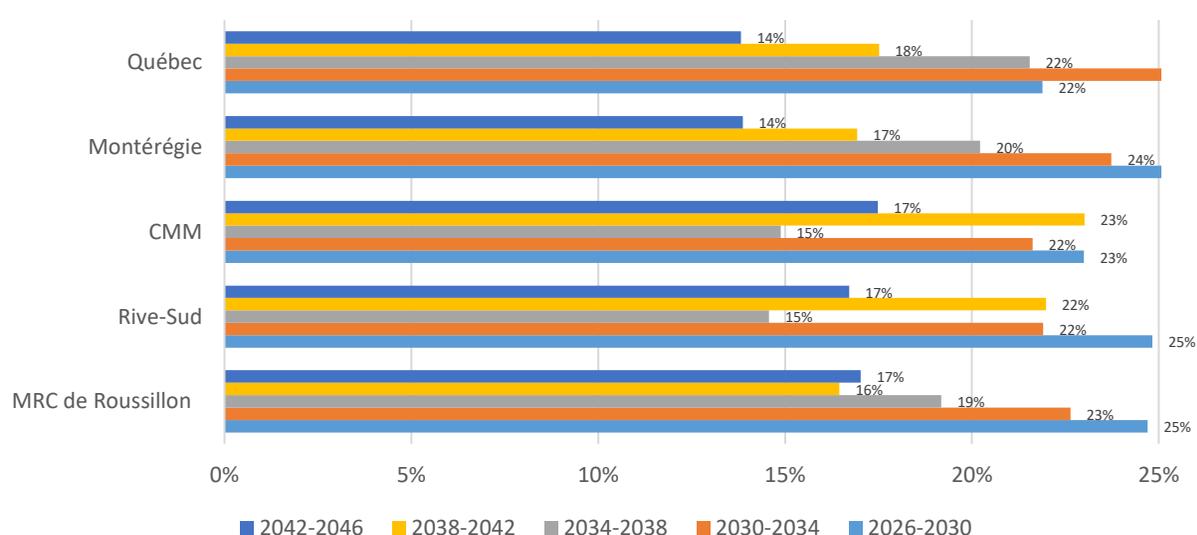
⁶ Les données de l'ISQ sur la projection des ménages et de la population pour les municipalités de 500 habitants et plus ainsi que les municipalités régionales de comté courent jusqu'en 2041. Les données pour les régions administratives et le Québec courent jusqu'en 2046. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque.

Delson	188	155	115	68	69	595
La Prairie	588	507	364	218	221	1 898
Léry	14	13	14	13	13	68
Mercier	428	421	412	408	427	2 096
Saint-Constant	890	817	701	596	616	3 620
Saint-Isidore	46	41	43	39	40	209
Saint-Mathieu	59	60	59	56	59	293
Saint-Philippe	433	464	451	425	456	2 229
Sainte-Catherine	70	39	(4)	(15)	(15)	76
MRC de Roussillon	3 920	3 592	3 044	2 611	2 701	15 869
Rive-Sud	12 850	11 339	7 543	11 378	8 653	51 763
CMM	44 922	42 242	29 069	44 953	34 152	195 338
Montérégie	23 643	22 220	18 931	15 850	12 988	93 632
Québec	74 498	85 848	73 323	59 620	47 041	340 330

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

L'examen de la part de croissance des ménages met en évidence ce ralentissement. Dans la MRC de Roussillon, 25 % de la croissance des ménages aura lieu de 2026 à 2030. Cette proportion diminue progressivement au cours des années suivantes et atteint 17 % au cours de la période 2042*-2046*.

TABLEAU 23 - Part de la croissance des ménages par période chronologique, 2026-2046



4.2.2 Un ralentissement attendu de la croissance de la population

L'évolution attendue pour la population devrait connaître une trajectoire similaire. La croissance attendue pour la période 2026-2046* est de l'ordre de +17% (pour rappel, entre 2011-et 2021 : 14%). L'écart entre l'accroissement des ménages et l'accroissement de la population est similaire à celui enregistré pour la période 2011-2021, sur une période deux fois plus longue (2026-2046*). Cela signifie que la croissance du nombre de ménages par rapport à la population ralentira par rapport à la période 2011-2021.

L'accroissement de la population se maintiendra à un rythme modéré au cours de la période, de l'ordre de +3 % à +4 % par période de 4 ans dans la MRC. Elle sera un peu plus marquée que celle prévue pour la Rive-Sud (+10 %), la Communauté métropolitaine de Montréal (+9 %) et pour le Québec (+8 % entre 2026 et 2046). Elle sera équivalente à celle projetée pour la Montérégie (+12 % entre 2026 et 2046). Au total, 33 387 nouvelles personnes devraient s'ajouter entre 2026 et 2046* dans la MRC de Roussillon.

FIGURE 21 - Évolution projetée de la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026	2030	2034	2038	2042*	2046*	2026- 2030	2030 - 2034	2034 - 2038	2038- 2042*	2042 *- 2046 *
Candiac	24 819	25 633	26 291	26 786	27 205	27 628	3%	3%	2%	2%	2%
Châteauguay	53 770	55 393	56 781	57 899	58 980	60 078	3%	3%	2%	2%	2%
Delson	8 813	9 098	9 332	9 503	9 659	9 818	3%	3%	2%	2%	2%
La Prairie	27 776	28 640	29 357	29 921	30 388	30 860	3%	3%	2%	2%	2%
Léry	2 562	2 614	2 654	2 681	2 698	2 716	2%	2%	1%	1%	1%
Mercier	16 264	17 386	18 440	19 403	20 347	21 329	7%	6%	5%	5%	5%
Saint-Constant	32 908	34 874	36 688	38 257	39 567	40 913	6%	5%	4%	3%	3%
Saint-Isidore	2 943	3 045	3 138	3 224	3 315	3 408	3%	3%	3%	3%	3%
Saint-Mathieu	2 570	2 725	2 876	3 022	3 166	3 315	6%	6%	5%	5%	5%
Saint-Philippe	9 118	10 252	11 431	12 592	13 696	14 878	12%	12%	10%	9%	9%
Sainte-Catherine	17 714	17 813	17 857	17 820	17 760	17 700	1%	0%	0%	0%	0%
MRC de Roussillon	199 257	207 473	214 845	221 108	226 782	232 644	4%	4%	3%	3%	3%
Rive-Sud	1 023 583	1 051 571	1 075 601	1 096 694	1 116 234	1 131 035	3%	2%	2%	2%	1%
CMM	4 298 246	4 395 190	4 482 238	4 560 799	4 634 391	4 690 083	2%	2%	2%	2%	1%
Montérégie	1 542 143	1 593 356	1 640 757	1 681 116	1 717 063	1 749 889	3%	3%	2%	2%	2%
Québec	9 054 531	9 197 324	9 369 706	9 519 323	9 655 013	9 781 505	2%	2%	2%	1%	1%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

FIGURE 22 - Nombre de personnes additionnelles projetées dans la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*	2026-2046*
Candiac	814	658	495	419	424	2 809
Châteauguay	1 623	1 388	1 118	1 081	1 097	6 308
Delson	285	234	171	156	159	1 005
La Prairie	864	717	564	467	473	3 084
Léry	52	40	27	17	17	154
Mercier	1 122	1 054	963	944	982	5 065
Saint-Constant	1 966	1 814	1 569	1 310	1 346	8 005
Saint-Isidore	102	93	86	91	93	465
Saint-Mathieu	155	151	146	144	149	745
Saint-Philippe	1 134	1 179	1 161	1 104	1 182	5 760
Sainte-Catherine	99	44	-37	-60	-60	-14-
MRC de Roussillon	8 216	7 372	6 263	5 674	5 862	33 387
Rive-Sud	27 988	24 030	21 093	19 540	14 801	107 452
CMM	96 944	87 048	78 560	73 593	55 692	391 837
Montérégie	51 213	47 401	40 359	35 947	32 826	207 746
Québec	142 793	172 382	149 617	135 690	126 492	726 974

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et

2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

4.2.3 Un nombre de personnes moyen par ménage qui se stabilise

Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (population projetée/nombre de ménages projeté), le nombre moyen de personnes par ménages dans la MRC de Roussillon s'établit à 2,6 en 2021. Il devrait stagner, avec une tendance à la diminution. En effet, il devrait chuter à 2,5 au cours de la période 2026-2042* puis à 2,4 au cours de la période 2042*-2046*.

On peut conclure de l'observation des données de 2011 à 2046* que la taille moyenne des ménages se maintiendra à entre 2,4 et 2,7 personnes par ménage dans la MRC de Roussillon. La taille moyenne des ménages sera un peu plus élevée que dans les régions de référence au cours de la période, où elle se maintient à entre 2,3 et 2,4 personnes par ménage.

4.2.4 L'âge de la personne-référence du ménage, entre vieillissement et rajeunissement

L'évolution de la part relative des personnes de référence du ménage selon l'âge, combinée aux données sur la taille moyenne et la croissance des ménages, offre une information précieuse sur le profil qualitatif des ménages.

En effet, la part relative des ménages dont la personne de référence appartient au groupe des 65 ans et plus est celle qui va connaître l'augmentation la plus marquée, de l'ordre de +14 % entre 2026 et 2046*.

Cette évolution s'apparente à celle de la Montérégie, pour laquelle la part relative des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus va s'accroître au cours de la période (+22 %), suivie par les ménages dont la personne de référence est âgée de 15 à 24 ans (+15%).

Dans la MRC de Roussillon, la part relative des ménages dont la personne de référence appartient à tous les autres groupes d'âge diminuera au cours de la période.

Cette situation est très variable selon les villes et municipalités qui composent la MRC. À La Prairie (+24 %), Candiac (+23 %), Delson (+20 %), Sainte-Catherine (+19 %) et Saint-Constant (+21 %), la part relative des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus connaîtra un accroissement plus marqué que la moyenne de la MRC.

Dans certaines de ces mêmes villes, on assistera de manière concomitante à un accroissement de la part des ménages dont la personne de référence est âgée de 15 à 24 ans plus marqué que dans la MRC. C'est le cas de Saint-Mathieu (+41 %) et Saint-Philippe (+7 %). Cet essor pourrait signaler l'intérêt des jeunes ménages pour le cadre de vie attrayant qu'offrent certaines de ces municipalités de petite taille, ou pour les pôles d'emploi des plus vastes localités.

TABLEAU 24 - Évolution de la part relative du groupe d'âge de la personne de référence du ménage dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
Candiac	-26%	-4%	-11%	23%
Châteauguay	-2%	-3%	-2%	5%
Delson	-24%	-10%	-7%	20%
La Prairie	-30%	-6%	-12%	24%
Léry	-5%	-7%	4%	1%
Mercier	20%	-8%	-1%	11%
Saint-Constant	-5%	-15%	0%	21%
Saint-Isidore	-4%	-25%	24%	2%
Saint-Mathieu	41%	-18%	8%	9%
Saint-Philippe	7%	-6%	3%	7%
Sainte-Catherine	-10%	-14%	0%	19%
MRC de Roussillon	-9%	-7%	-4%	14%
Montérégie	15%	10%	11%	22%
Québec	8%	5%	6%	15%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-

2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

Pour la MRC de Roussillon, la part des ménages selon l'âge de la personne de référence a aussi été calculée dans le but de bien comprendre la participation de ces groupes dans la croissance projetée pour la période 2026-2046*.

Les ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans vont s'accaparer la majorité de la croissance de la MRC de Roussillon au cours de la première sous-période (71 % en 2026-2030) puis que cette part va progressivement diminuer pour atteindre 45 % au cours de la période finale (2042*-2046*).

Peu à peu, la part des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans et de 45 à 64 ans va augmenter pour atteindre respectivement 17 % et 39 % de la croissance totale de la MRC de Roussillon au cours de la période 2042*-2046*.

La part relative du groupe d'âge des 15 à 24 ans dans la composition des ménages de la MRC va stagner sur l'ensemble de la période (+0,4 %) entre 2026 et 2046*. Cela signifie qu'un petit nombre de jeunes ménages (15 à 24 ans) s'ajoutera sur le territoire en comparaison avec ceux dont la personne de référence se situe dans les autres groupes d'âge.

TABLEAU 25 - Part des ménages dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon selon l'âge de la personne de référence, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042	2042-2046
15 à 24 ans	3%	2%	0%	-1%	-1%
25 à 44 ans	14%	25%	11%	17%	17%
45 à 64 ans	12%	25%	49%	39%	39%
65 ans et plus	71%	48%	40%	45%	45%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

4.2.5 Les groupes d'âge de la population

Les projections démographiques de la population par groupe d'âge permettent de raffiner cette analyse de l'évolution démographique attendue sur le territoire de la MRC de Roussillon. Comme pour les ménages, la part relative des 65 ans et plus va connaître une forte croissance au cours de la période 2026-2046*, de l'ordre de +18 % sur la période, avec des pics à 31 % et 32 % pour La Prairie et Candiac. La part relative de tous les autres groupes d'âge connaîtra une évolution négative sur le territoire.

TABLEAU 26 - Évolution de la part relative des groupes d'âge de la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	0-14 ans	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
Candiac	-11%	-25%	4%	-6%	32%
Châteauguay	-7%	-7%	2%	0%	8%
Delson	2%	-20%	-7%	-3%	24%
La Prairie	-1%	-25%	-2%	-9%	31%
Léry	-10%	14%	-3%	4%	-1%
Mercier	-9%	2%	-3%	1%	13%
Saint-Constant	-9%	-7%	-11%	4%	27%
Saint-Isidore	-3%	4%	-24%	27%	5%

	0-14 ans	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
Saint-Mathieu	-1%	12%	-17%	7%	10%
Saint-Philippe	1%	-4%	-5%	4%	8%
Sainte-Catherine	-9%	-11%	-12%	0%	28%
MRC de Roussillon	-6%	-11%	-3%	-1%	18%
Rive-Sud	-7%	-5%	-7%	-3%	20%
CMM	-6%	-5%	-6%	-2%	20%
Montérégie	-4%	-4%	-2%	-2%	10%
Québec	-4%	-3%	-3%	-2%	10%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

L'examen de la part des groupes d'âge dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon met quant à elle en évidence que les 65 ans et plus s'accapareront une part diminuante de la croissance. La croissance de la population âgée de 15 à 24 ans deviendra négative à partir de la période 2034-2038. En revanche, la part des groupes d'âge de 0 à 14 ans augmentera dès 2030-2034. Les 45 à 64 ans affirmeront progressivement leur part de marché et les 25 à 44 ans se maintiendront.

TABLEAU 27 - Part des groupes d'âge dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042	2042-2046
0-14 ans	-3%	4%	13%	22%	23%
15 à 24 ans	21%	7%	-4%	-10%	-9%
25 à 44 ans	14%	27%	15%	18%	19%
45 à 64 ans	10%	20%	41%	32%	32%
65 ans et plus	57%	41%	35%	38%	39%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

5 ANALYSE DES BESOINS PARTICULIERS

L'examen des besoins impérieux en matière de logement a permis de mettre en évidence la surreprésentation des locataires, des ménages composés d'une personne seule et des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus au sein de cet univers. Cette situation confirme les paramètres identifiés pour élaborer les indicateurs et les cibles de logement.

Une entrevue et des recherches additionnelles ont été menées dans le but de cerner de manière plus fine les besoins à venir sur le territoire. L'entrevue menée avec Catherine Fontaine, directrice de l'Office municipal d'habitation Bassin de Chambly-Roussillon le 3 février 2025 offre un solide portrait de la situation qualitative sur le territoire. La section suivante rend compte de cette entrevue et présente quelques données additionnelles.

L'OMH du Bassin de Chambly-Roussillon dessert, sur le territoire de la MRC de Roussillon, un total de 1 167 unités de logement. Celles-ci sont composées de 353 unités (Habitation à loyer modique), de 514 unités subventionnées en immeubles locatifs privés (programme de supplément au loyer) ainsi que des immeubles LAQ et Accès Logis.

TABLEAU 28 - Nombre d'unités de logement gérées par l'OH du Bassin de Chambly-Roussillon, 2025

	HLM	ACL/LAQ	PSL
Candiac	0	0	0
Châteauguay	246	223	274
Delson	21		6
La Prairie	24	36	77
Mercier	20	41	31
St-Constant	22		73
Ste-Catherine	20		25
St-Mathieu	0	0	0
St-Philippe	0	0	0
St-Rémi	0	0	28
Total	353	300	514

En plus, de cette offre, il existe, sur le territoire, des coopératives et des associations qui offrent aussi du logement social et abordable.

Les besoins en matière de logement sont présentés comme étant très différents d'un territoire à l'autre. Par exemple, dans la MRC de Roussillon, il y a un seul immeuble pour les familles (Saint Constant, croissant de l'Oasis). Quelques maisonnettes sont aussi disponibles à La Prairie mais elles sont destinées aux familles nombreuses. À Mercier et à Sainte-Catherine, les seuls immeubles de l'OMH sont pour les retraités. Châteauguay, en revanche, présente une offre plus diversifiée. La liste d'attente de l'OMH comprend 823 demandes concentrées, pour près de la moitié d'entre elles, à Châteauguay. La plupart porte sur des logements d'une seule chambre à coucher, destinés à des personnes seules. La majorité des demandes de logement familial se situent aussi à Châteauguay. L'autre ville fortement en demande est Saint-Constant, qui enregistre une liste d'attente de 147 demandes réparties entre des unités d'une chambre à coucher pour personne seule et des demandes de logement familial de taille allant de 1 à 3 chambres à coucher.

Enfin, Sainte-Catherine et Mercier représentent les autres pôles de demande dans la liste d'attente.

TABLEAU 29 - Répartition des demandes pour la liste d'attente de l'OMH Bassin de Chambly-Roussillon, 2025

	Accès Logis			Ressource aîné		HLM				Logement abordable Québec					Total		
	1 cc	2 cc	3 cc	1 cc	2 cc	1 cc	2 cc	1 ccf	2 ccf	3 ccf	4 ccf	1 cc	2 cc	1 ccf		2 ccf	3 ccf
Châteauguay	48	18	6			96	4	50	43	25	20	36	2	11	15	6	380
La Prairie				12	1	57	4				19						93

Mercier																			16
Sainte-Catherine							66	5											71
Delson							62	6											68
Saint-Constant							67	6	34	24	16								147
Mercier							46	2											48
Total	48	18	6	28	1	394	27	84	67	60	20	36	2	11	15	6			823

Cc : chambre à coucher

CCf : chambre à coucher – logement famille

Source : OMH Bassin de Chambly – Roussillon, 2025.

Sur le plan du continuum de services (autant sur le plan des étapes résidentielles que sur celui de la prise en charge des différents volets de l'aide psychosociale), il existe beaucoup de tables de partage et de concertation dans la MRC de Roussillon. Cela conduit néanmoins à la sur-sollicitation des organisations qui gèrent les unités de logement dans un contexte de forte demande.

Sur le plan des projets, l'OMH pilote deux développements en construction modulaire : la Société d'habitation du Québec (SHQ) a lancé un appel à projet pilote pour la construction d'ici 2026 de 500 logements hautement préfabriqués (modulaire) au Québec.⁷ Les projets modulaires de L'OMH portent sur un terrain qu'il possède à Delson (36 unités) et sur un terrain vacant à Saint-Constant (24 unités). Ces deux projets de logement modulaire visent des habitations allant du studio au 3 ½ et au 4 ½. Les besoins se concentrent sur ces dimensions, dans la MRC.

Les besoins des personnes ayant des besoins particuliers se concentrent sur la santé mentale et les personnes âgées en perte d'autonomie.

Les conditions idéales de l'implantation du logement social et abordable mentionnées lors de l'entrevue sont :

- **Le transport en commun** : les projets de logement doivent être accessibles. L'accessibilité est un enjeu majeur, surtout pour les personnes âgées, en hiver par exemple (épicerie, services médicaux, etc.). C'est aussi le cas pour les familles. Il faut que ces dernières puissent avoir accès au transport scolaire, y compris vers des établissements spécialisés (enfants avec besoins spéciaux).
- **La proximité aux comptoirs d'aide alimentaire** : parfois, le service se déplace dans les immeubles mêmes, mais ce n'est pas toujours le cas.
- **La centralisation de l'offre et de la demande de l'OMH avec tous les autres organismes fournisseurs** : un partage d'informations permettrait d'éviter que les coopératives qui abandonnent un projet, ou vendent un de leurs immeubles pour des raisons financières, ne puissent avoir d'autre alternative. L'OMH souhaiterait pouvoir prendre le relai pour continuer d'assurer le service aux clientèles concernée.

ARTICLE 3 TABLE DES MATIÈRES

Le Règlement numéro 101 édictant le troisième schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Roussillon est modifié à la *Table des matières* à la section 3 par l'ajout de l'article 3.8 intitulé « Politiques particulières d'aménagement » et de l'article 3.9 intitulé « Orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation ».

ARTICLE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

CHRISTIAN OUELLETTE
Préfet

GILLES MARCOUX
Directeur général et greffier-trésorier

⁷ [Appel de qualification pour la conception-construction de multilogements hautement préfabriqués - Société d'habitation du Québec](#), consulté le 3 février 2025.

Avis de motion le : 26 février 2025
Adoption du projet de règlement : 26 février 2025
Consultation publique : 26 mars 2025
Avis du ministre sur le projet :
Adoption du règlement le :
Avis du ministre le :
Avis de la CMM le :
Entrée en vigueur le :

INTRODUCTION

L'orientation gouvernementale en aménagement du territoire (OGAT) en habitation est entrée en vigueur en avril 2024. Intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages », elle entend permettre la prise en compte des besoins en habitation dans les schémas d'aménagement et de développement des organismes municipaux. Il s'agit de cibler les territoires dans lesquels la situation est la plus préoccupante en ce qui a trait à la rareté et à l'abordabilité du logement.¹

Dans la foulée, et considérant les enjeux de pénurie et d'abordabilité des logements, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a demandé aux municipalités régionales de comté (MRC) situées à l'intérieur d'une communauté métropolitaine (groupe A) d'intégrer cette OGAT à leur schéma d'aménagement et de développement dans un délai de six mois. À la suite d'un travail de concertation entre la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et les MRC composant son territoire, le MAMH a décidé d'octroyer un délai jusqu'au mois d'avril 2025 pour effectuer l'intégration de l'OGAT.

Dans le but de répondre aux attentes formulées dans cette OGAT, les MRC doivent réaliser un diagnostic en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins, notamment en ce qui concerne les caractéristiques des ménages actuels et futurs, les caractéristiques du parc de logements et l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle. Ultimement, les MRC doivent intégrer dans leur schéma d'aménagement et de développement un indicateur stratégique : la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle. Des cibles sont ensuite définies sur différents horizons temporels (4 ans, 8 ans et 12 ans).

La MRC de Roussillon souhaite intégrer l'OGAT en habitation dans son schéma d'aménagement révisé en vigueur. Cette démarche prend en parti appui sur la stratégie de croissance sur 20 ans à l'échelle de la MRC élaborée par la MRC dans le cadre de la révision de son schéma d'aménagement et de développement durable. Elle est approfondie dans le présent document par l'analyse d'un ensemble de variables liées aux caractéristiques des ménages et des logements et comptant au nombre de celles suggérées par le MAMH.

La présente analyse se fonde sur le scénario de croissance élaboré dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC. Celle-ci est orientée vers la compréhension et la prise en compte des tendances dominantes du marché et la capacité d'accueil des municipalités (l'offre), plutôt que vers les caractéristiques des ménages (la demande). Les variables clés relatives aux ménages actuels et futurs seront néanmoins documentées en soutien à la démonstration. Elles permettront d'apporter une appréciation qualitative de la stratégie de croissance.

Le présent document contient donc :

- Les indicateurs et les cibles d'unités de logement et de typologies résidentielles;
- Le scénario de croissance ;
- Les caractéristiques du parc de logement et du dynamisme du marché résidentiel dans la MRC;
- La caractérisation des ménages ;
- L'analyse des besoins particuliers en matière d'habitation.

¹ Orientations gouvernementales en aménagement du territoire en vigueur – Document d'orientation en matière d'habitation : <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/orientations-gouvernementales>, consulté le 5 décembre 2024.

1 INDICATEURS ET CIBLES

1.1 Indicateurs

Les cibles en matière de nombre d'unités de logement et de répartition typologique au cours de la période 2026-2046 ont été établies sur la base des indicateurs suivants :

- **Stratégie de croissance** : cette démarche, menée dans le cadre de la révision du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon s'appuie sur différentes sources pour évaluer le nombre d'unités de logement qui seront développées sur le territoire au cours de la période 2026-2046. Celle-ci devrait varier entre 1 300 et 1 500 unités annuellement. Ce résultat correspond aux moyennes des mises en chantier observées sur le territoire de la MRC depuis 2013 (26 000 à 30 000 unités de logement);
- **Évolution des ménages** : l'évolution attendue pour les ménages au cours de la période 2026-2046 dans la MRC de Roussillon permet d'identifier les cibles d'unités résidentielles par sous-période, aux horizons 4 ans, 8 ans et 12 ans. Les prévisions démographiques utilisées, celles de l'Institut de la statistique du Québec,² évaluent un nombre absolu de ménages situé bien en deçà de l'estimation du nombre de logements à venir sur le territoire de la MRC dans la stratégie de croissance. Néanmoins, leur progression en part relative offre une information qualitative sur le rythme de livraison des unités;
- **Typologies résidentielles** : tout comme pour la stratégie de croissance, il est admis que les caractéristiques actuelles du marché immobilier dans la MRC de Roussillon façonneront l'offre d'unités de logement au cours des prochaines décennies. La part de chacune des typologies résidentielles actuellement offertes et la répartition du mode d'occupation entre propriétaire et locataire devrait même s'accroître et rejoindre les tendances enregistrées dans la Communauté métropolitaine de Montréal ;
- **Part de la croissance de la MRC de Roussillon selon le groupe d'âge de la personne de référence du ménage** : la progression de la part de chacun des grands groupes d'âge (15 à 24 ans, 25 à 44 ans, 45 à 64 ans et 65 ans et plus) dans la croissance attendue pour la MRC de Roussillon au cours de la période 2026-2046 permet aussi de raffiner l'analyse.

La démonstration qui soutient la pertinence de l'utilisation de ces indicateurs se situe dans les sections suivantes du document.

² Les données utilisées sont celles de la projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2022, Québec, 2021-2041 par l'Institut de la Statistique du Québec.

1.2 Cibles

Sur la base des analyses réalisées, des cibles de logement dans la MRC de Roussillon ont été élaborées en termes de :

- Nombre d'unités de logement : en accord avec la stratégie de croissance;
- D'horizons temporels : 4 ans, 8 ans et 12 ans, comme exigé par le MAMH. Les horizons 16 et 20 ans ont aussi été traités, en accord avec la stratégie de croissance;
- De typologies résidentielles;
- De taille des logements (nombre de pièces);
- Du mode d'occupation (locatif et coopératif, propriété).

1.2.1 Le nombre d'unités

Pour répondre aux besoins, et dans le contexte de l'intégration de l'OGAT en habitation au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon :

- **2026-2030 (4 ans)** : le nombre d'unités devrait varier entre 6 500 et 7 500, soit une moyenne annuelle de 1 625 à 1 875 unités ;
- **2030-2034 (8 ans)** : le nombre d'unités devrait varier entre 5 980 et 6 900, soit une moyenne annuelle de 1 495 à 1 725 unités ;
- **2034-2038 (12 ans)** : le nombre d'unités devrait varier entre 4 940 et 5 700, soit une moyenne annuelle de 1 235 à 1 425 unités.

Les tableaux suivants présentent la répartition des cibles de logement projetées dans la MRC de Roussillon selon la stratégie de croissance (section 2). Les cibles basse (26 000 unités) et haute (30 000 unités) ont été rapportées à la part de la croissance des ménages au cours de la période 2026-2046* dans la MRC de Roussillon sur les horizons temporels de 4 ans, 8 ans, 12 ans ainsi que 16 ans et 20 ans.³

TABLEAU 1 - Part de la croissance projetée des ménages par période entre 2026 et 2046* dans la MRC de Roussillon

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
MRC de Roussillon	25%	23%	19%	16%	17%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

TABLEAU 2 - Répartition des logements projetés dans la MRC de Roussillon selon les cibles haute et basse de la stratégie de croissance, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Cible basse – 26 000 unités	6 500	5 980	4 940	4 160	4 420
Cible haute – 30 000 unités	7 500	6 900	5 700	4 800	5 100
Moyenne annuelle – cible basse	1 625	1 495	1 235	1 040	1 105
Moyenne annuelle – cible haute	1 875	1 725	1 425	1 200	1 275

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

³ Pour la période 2041-2046, les données projetées de ménages pour les villes et municipalités de la MRC de Roussillon n'étaient pas disponibles. Or il était nécessaire de considérer cette base car la réserve de Kahnawake devait être retranchée des données de la MRC de Roussillon pour l'ensemble de la démarche. Il a donc été admis que les ménages des villes et municipalités connaîtraient une croissance de type « statu quo ». Le pourcentage annuel de croissance projeté pour la période 2038-2041 a donc été rapporté aux années 2042 à 2046. Les données issues de cette projection de type « statu quo » sont indiquées par un astérisque.

1.2.2 Les typologies

Pour répondre aux besoins, et dans le contexte de l'intégration de l'OGAT en habitation au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, les unités de logement pour la période 2026-2046* se détaillent par typologie comme suit :

- **2026-2030 (4 ans) :**
 - > Le nombre d'unités de type « Appartement » devrait varier entre 5 850 et 6 750, soit une moyenne annuelle de 1 463 à 1 688 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence unifamiliale » devrait varier entre 390 et 450, soit une moyenne annuelle de 98 à 113 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence jumelée et en rangée » devrait varier entre 260 et 300, soit une moyenne annuelle de 65 à 75 unités.
- **2030-2034 (8 ans) :**
 - > Le nombre d'unités de type « Appartement » devrait varier entre 5 382 et 6 210, soit une moyenne annuelle de 1 346 à 1 553 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence unifamiliale » devrait varier entre 359 à 414, soit une moyenne annuelle de 90 à 104 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence jumelée et en rangée » devrait varier entre 239 et 276, soit une moyenne annuelle de 60 à 69 unités.
- **2034-2038 (12 ans) :**
 - > Le nombre d'unités de type « Appartement » devrait varier entre 4 446 et 5 130, soit une moyenne annuelle de 1 112 à 1 283 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence unifamiliale » devrait varier entre 296 et 342, soit une moyenne annuelle de 74 à 86 unités ;
 - > Le nombre d'unités de type « Résidence jumelée et en rangée » devrait varier entre 198 et 228, soit une moyenne annuelle de 49 à 57 unités.

Selon l'analyse des mises en chantier menée dans la section 3, le marché immobilier dans la MRC de Roussillon s'oriente depuis plusieurs années déjà vers une production massive d'unités de logement de type « Appartement ». Pour rappel, ces dernières représentent près de 80 % des unités mises en chantier en 2022.

Cette situation perdurera dans le temps au vu de la pression sur le marché immobilier. De plus, dans la MRC de Roussillon, les terrains non construits ayant un fort potentiel de développement se situent dans des corridors de transport ou dans des aires TOD dont la capacité d'accueil est calculée en fonction de densités élevées. Cette situation aura aussi un impact sur le maintien voire l'accentuation de cette tendance.

Pour cette raison, la répartition par typologie résidentielle des unités mises en chantier devrait évoluer et se rapprocher rapidement de celle identifiée dans la Communauté métropolitaine de Montréal. La démonstration propose donc de considérer que, au cours de la période 2026-2046, les mises en chantier sur le territoire de la MRC de Roussillon se répartiront de la manière suivante :

TABLEAU 3 - Répartition des mises en chantier par typologie proposée pour la MRC de Roussillon, 2026-2046

	2026-2046
Appartements	90%
Résidences unifamiliales	6%
Résidences jumelées et en rangée	4%

TABLEAU 4 - Répartition par typologie résidentielle des unités de logement, 2026-2046*

Cible basse – 26 000 unités	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Appartements	5 850	5 382	4 446	3 744	3 978
Résidences unifamiliales	390	359	296	250	265
Résidences jumelées et en rangée	260	239	198	166	177
Moyenne annuelle - Appartements	1 463	1 346	1 112	936	995
Moyenne annuelle - Résidences unifamiliales	98	90	74	62	66

Moyenne annuelle - Résidences jumelées et en rangée	65	60	49	42	44
Cible haute – 30 000 unités	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Appartements	6 750	6 210	5 130	4 320	4 590
Résidences unifamiliales	450	414	342	288	306
Résidences jumelées et en rangée	300	276	228	192	204
Moyenne annuelle - Appartements	1 688	1 553	1 283	1 080	1 148
Moyenne annuelle - Résidences unifamiliales	113	104	86	72	77
Moyenne annuelle - Résidences jumelées et en rangée	75	69	57	48	51

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

1.2.3 Taille des logements et mode d'occupation

La dimension et le mode d'occupation des unités résidentielles constituent des indicateurs directement reliés à l'abordabilité (logement de taille inadéquate, frais de logement). Il n'est pas requis de documenter ces deux variables pour les cibles de logement 2026-2046 dans le cadre de l'intégration de l'OGAT en habitation au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon. Néanmoins, l'appréciation de ces composantes sur le stock de logement futur semble être un atout indéniable pour améliorer la réponse de la MRC de Roussillon à l'objectif de « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ».

Pour répondre aux besoins, et dans le contexte de l'intégration de l'OGAT en habitation au schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, la taille des unités de logement pour la période 2026-2046 pourrait se répartir comme suit :

— **2026-2030 (4 ans) :**

- > Le nombre d'unités de petite taille (3 ½ à 4 ½) devrait varier entre 4 615 et 5 325, soit une moyenne annuelle de 1 154 à 1 325 unités
- > Le nombre d'unités de taille variable (4 ½ à 6 ½) devrait varier entre 975 et 1 125, soit une moyenne annuelle de 244 à 281 unités ;
- > Le nombre d'unités de grande taille (5 ½ à 8 ½) devrait varier entre 910 et 1 050, soit une moyenne annuelle de 228 à 263 unités.

— **2030-2034 (8 ans) :**

- > Le nombre d'unités de petite taille (3 ½ à 4 ½) devrait varier entre 2 870 et 3 335, soit une moyenne annuelle de 1 495 à 1 725 unités ;
- > Le nombre d'unités de taille variable (4 ½ à 6 ½) devrait varier entre 1 615 et 1 863, soit une moyenne annuelle de 374 à 431 unités ;
- > Le nombre d'unités de grande taille (5 ½ à 8 ½) devrait varier entre 1 495 et 1 725 soit une moyenne annuelle de 374 à 431 unités.

— **2034-2038 (12 ans) :**

- > Le nombre d'unités de petite taille (3 ½ à 4 ½) devrait varier entre 1 976 et 2 280, soit une moyenne annuelle de 494 à 570 unités;
- > Le nombre d'unités de taille variable (4 ½ à 6 ½) devrait varier entre 2 421 et 2 793, soit une moyenne annuelle de 605 à 698 unités ;
- > Le nombre d'unités de grande taille (5 ½ à 8 ½) devrait varier entre 543 et 627, soit une moyenne annuelle de 136 à 157 unités.

De plus, afin de répondre aux besoins en matière d'abordabilité, il est suggéré que le taux de mises en chantier de logement locatif et coopératif identifié dans la MRC de Roussillon soit maintenu voire rehaussé pour l'ensemble de la période, soit un minimum de 70%.

Taille des logements

La répartition de la croissance attendue au cours de la période 2026-2046 en fonction du groupe d'âge de la personne de référence du ménage permet de procéder à la distribution des unités par typologie (comme présenté ci-dessus) mais aussi d'évaluer la taille des logements qui devraient se construire sur le territoire de la MRC de Roussillon.

Tout d'abord, elle permet de confirmer la prépondérance des unités de type « Appartement » dans la MRC de Roussillon pour la période 2026-2046 :

- Il est fort probable que la majorité des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus se tourne vers une offre de type « Appartement »;
- La part de croissance de la MRC de Roussillon que remportent les ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus s'établit à 50 % entre 2026 et 2046*. Cette part évolue au cours de la période : elle passe de 71 % en 2026-2030 à 45 % en 2042*-2046*;
- Ces ménages étant généralement de petite taille, soit une à deux personnes, leurs besoins s'orientent vers des unités de dimension 3 ½ à 4 ½.

De plus, la typologie « Appartement » devra probablement répondre à des besoins croissants en termes de logements de plus grande taille à la fin de la période :

- La part de croissance de la MRC de Roussillon que remportent les ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans augmentera et atteindra 17 % au cours de la période 2042*-2046*;
- C'est au sein de ces ménages que se retrouveront la majorité des ménages familiaux de plus grande taille. Comme l'indique la section 4, relative aux ménages et à la population, la MRC de Roussillon a enregistré une croissance importante des ménages de 5 personnes et plus entre 2011 et 2021 (+21,1%). Cette tendance pourrait se poursuivre;
- Ces ménages auront des besoins d'unités de logement de grande taille, de l'ordre du 5 ½ au 8 ½.

La part de croissance remportée par les ménages dont la personne de référence appartient au groupe d'âge des 45 à 64 ans s'affirmera aussi au cours de la période 2026-2046*, passant de 12 % en 2026-2030 à 40% en 2042*-2046*. Tout comme pour les ménages de 15 à 24 ans, dont la part stagnera, ces ménages pourraient avoir besoin de logement de taille variable (4 ½ à 6 ½) en fonction de leur situation et trajectoire familiale.

Il est donc considéré que :

- Les unités de type « Appartements » répondront presque exclusivement aux besoins des ménages à la recherche de logements de petite taille. Elles répondront aussi à une grande partie des besoins des ménages qui recherchent des unités de taille moyenne à grande ;
- Les unités de type « Résidence unifamiliale » et « Résidence en rangée et jumelée », soit 10% des unités de logement recommandées pour chaque sous-période, devraient répondre à une partie des besoins des ménages à la recherche de logements de taille moyenne à grande.

TABLEAU 5 - Part de la croissance projetée de la MRC de Roussillon par groupe d'âge de la personne de référence du ménage, 2026-2046*

MRC de Roussillon	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
15 à 24 ans	3%	2%	0%	-1%	-1%
25 à 44 ans	14%	25%	11%	17%	17%
45 à 64 ans	12%	25%	49%	39%	39%
65 ans et plus	71%	48%	40%	45%	45%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041.

TABLEAU 6 - Répartition des unités de logement par groupe d'âge de la personne de référence du ménage, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Unités de petite taille (3 1/2 à 4 1/2)	4 615	2 870	1 976	1 872	1 989
Unités de taille variable (4 1/2 à 6 1/2)	975	1 615	2 421	1 581	1 680
Unités de grande taille (5 1/2 à 8 1/2)	910	1 495	543	707	751
Moyenne annuelle -Petites unités	1 154	718	494	468	497
Moyenne annuelle - Unités de taille variable	244	404	605	395	420
Moyenne annuelle - Unités de grande taille	228	374	136	177	188
	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*
Unités de petite taille (3 1/2 à 4 1/2)	5 325	3 312	2 280	2 160	2 295
Unités de taille variable (4 1/2 à 6 1/2)	1 125	1 863	2 793	1 824	1 938
Unités de grande taille (5 1/2 à 8 1/2)	1 050	1 725	627	816	867
Moyenne annuelle -Petites unités	1 331	828	570	540	574
Moyenne annuelle - Unités de taille variable	281	466	698	456	485
Moyenne annuelle - Unités de grande taille	263	431	157	204	217

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024 pour les villes et municipalités, Québec, 2021-2041. En raison de l'application des ratios, un écart de quelques unités pourrait être observé avec les cibles de base.

Mode d'occupation

L'analyse se concentre donc ici sur les unités de type « Appartement ». En effet, le mode d'occupation dominant pour les résidences unifamiliales ainsi que jumelées et en rangée est celui de la propriété privée.

Pour rappel, la part des mises en chantier visant du logement locatif et coopératif dans la MRC de Roussillon s'établissait à plus de 70% en 2022. Ce mode permettant de produire du logement abordable de manière économique, cela permettrait d'atténuer la pression sur le marché du logement locatif. Pour rappel, celle-ci peut se mesurer en fonction du taux d'inoccupation des logements, lequel s'établissait pour la MRC de Roussillon à 0,1% en 2021. Il est communément admis par des institutions reconnues comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ainsi que la Société d'habitation du Québec (SHQ) que le taux assurant un équilibre entre l'offre et la demande est de l'ordre de 3%.

De plus, l'OMH Bassin de Chambly – Roussillon enregistre un total de 823 demandes dans sa liste d'attente. L'examen des données relatives aux ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement signale par ailleurs que 2 490 ménages locataires voient leurs besoins non comblés sur le territoire et que 1 005 propriétaires sont mal logés. La liste d'attente est donc en deçà des besoins réels. On peut donc émettre l'hypothèse que 3 000 logements locatifs hors marché (sociaux) pourraient être construits au cours de la période, soit un total moyen de 150 unités par an, ou 600 unités par période de 4 ans.

2 STRATÉGIE DE CROISSANCE

La révision du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon s'accompagne d'une analyse des tendances passées en matière de développement résidentiel sur le territoire. Cette lecture du dynamisme du marché ainsi que de ses composantes typologiques offre des informations précieuses pour la projection des besoins en logement au regard de l'évolution attendue pour la population et les ménages.

La stratégie de croissance, présentée ci-après, s'appuie sur ces données et a été paramétrée sur un horizon de 20 ans et devrait guider le développement du territoire de la MRC de Roussillon. Elle prévoit la construction de **1 300 à 1 500 unités** de logement par année, pour un total oscillant entre **26 000 et 30 000 unités** au bout de 20 ans.

Dans le cadre du présent document, il s'agit de la démarche qui permet, dans un premier temps, d'évaluer les besoins en logement de la MRC de Roussillon, et ce sur le plan qualitatif.

2.1 LES PROJECTIONS

Il est essentiel dans le cadre d'un exercice de planification du territoire de cerner la croissance résidentielle à venir lors des prochaines années, cette dernière étant certainement l'usage le plus structurant au niveau de l'aménagement du territoire.

Les données historiques de la SCHL permettent de constater qu'entre 2002 et 2022, le nombre de mises en chantier sur le territoire de la MRC de Roussillon a atteint 1 325 unités de logement annuellement. Lors des 10 dernières années, ce nombre est passé à 1 363 unités annuellement et à 1 531 lors des 5 dernières années. La moyenne annuelle est donc en croissance lors des dernières années.

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) publie également des projections concernant le nombre de ménages. Or, il faut savoir qu'un ménage est l'équivalent d'un logement occupé. Dans ce contexte, l'utilisation de ces projections est tout à fait pertinente pour planifier l'aménagement d'un territoire.

L'ISQ met régulièrement à jour ses projections. Plusieurs résultats présentant l'augmentation annuelle moyenne du nombre de ménages sur le territoire de la MRC de Roussillon peuvent être considérés :

- ISQ version 2019, projection par municipalité, 2021-2036 (somme pour les différentes municipalités du territoire) : **772 ménages annuellement**;
- ISQ version octobre 2022, projection par municipalité, 2024-2039 (somme pour les différentes municipalités du territoire) : **819 ménages annuellement**;
- ISQ version juillet 2022, projection par MRC, 2024-2039 : **846 ménages annuellement**;
- ISQ version 2021, projection pour l'ensemble de la CMM, 2020-2066, à laquelle on applique la part de marché de la MRC de Roussillon observée lors de la période des 10 dernières années : **886 ménages annuellement**.

On constate à la lecture de ces données que les projections établies entre 2019 et 2022 varient entre 772 et 886 nouveaux ménages annuellement sur le territoire de la MRC. Les dernières projections réalisées sont plus optimistes que les précédentes. Toutefois, l'ensemble de ces résultats demeure très largement inférieur aux moyennes de mises en chantier observées lors des dernières années sur le territoire. Rappelons que la moyenne des mises en chantier pour la période 2002-2022 était de 1 325 unités annuellement, alors qu'elle atteignait 1 531 unités lors des cinq dernières années (2018-2022).

Le second projet de plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) révisé de la CMM présente également des projections de besoins en logements pour la période 2026-2046. Ces projections sont basées sur les données démographiques de l'ISQ et sur l'analyse de retour à l'abordabilité de la SCHL.

Les projections que l'on retrouve dans ce document pour la période 2026-2046 sont les suivantes :

- CMM : 309 900 logements;
- Agglomération de Longueuil : 40 700 logements;
- Couronne Sud : 58 900 logements;
- L'ensemble de la Rive-Sud (agglomération de Longueuil et Couronne Sud) : 99 600 logements.

En appliquant la part de marché moyenne de la MRC observée entre 2013 et 2022 dans la CMM et la Rive-Sud aux données de projections contenues dans le second projet de PMAD révisé, une augmentation

annuelle variant entre 1 023 et 1 155 ménages est obtenue, pour un total sur 20 ans oscillant entre 20 460 et 23 100 ménages.

2.2 LE NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS SUR LE TERRITOIRE SELON LA STRATÉGIE DE CROISSANCE

La stratégie de croissance retenue pour le territoire de la MRC, sur un horizon de 20 ans, prévoit une création de logements variant entre **1 300 et 1 500 unités** annuellement. Ce résultat correspond aux moyennes des mises en chantier observées sur le territoire de la MRC depuis 2013. C'est donc dire que sur un horizon de 20 ans, entre **26 000 et 30 000 unités** de logement seraient construites dans la MRC de Roussillon.

En appliquant le nombre de personnes moyen par ménage de 2021 dans la MRC (2,5 personnes par ménage), l'estimation de l'augmentation annuelle de la population pourrait se situer entre **3 250 et 3 750 personnes**. Sur un horizon de 20 ans, cela représenterait un total de **65 000 à 75 000 personnes**. La MRC connaîtrait donc, selon cette estimation, une croissance démographique à terme de 35 % à 40 %.

Par ailleurs, bien que le total du nombre de logements sur la période soit plus élevé que les projections découlant des données du second projet de PMAD révisé, en appliquant les parts de marché de la MRC à la CMM et à la Rive-Sud, celui-ci implique un développement et une densification allant, dans certains secteurs, au-delà des cibles fixées par la CMM. En d'autres termes, la MRC de Roussillon, tout en faisant sienne les cibles de la CMM, devrait et pourrait, selon toute vraisemblance, les dépasser. Cette croissance à venir prend racine dans une capacité d'accueil réfléchie et planifiée, se concrétisant à travers une densification intelligente et stratégique des milieux de vie.

3 PARC DE LOGEMENT ET PARTS DE MARCHÉ

L'examen de la composition du parc de logement dans la MRC de Roussillon ainsi que de ses parts de marché dans la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal permet, dans le cadre de la présente démarche, de bien comprendre le positionnement du territoire à l'étude en matière de logement et d'évaluer les tendances futures en matière de typologie et de mode d'occupation.

3.1 LA SITUATION ACTUELLE

La caractérisation du stock de logements dans la grande région de Montréal et sur le territoire de la MRC de Roussillon permet de documenter l'offre en habitation sur le territoire. L'analyse se concentre sur trois variables : le nombre de logements, la typologie et le mode d'occupation⁴.

3.1.1 Le stock de logements

Selon le recensement de 2021 de Statistique Canada, on retrouvait un peu plus de 1 713 000 logements sur le territoire de la CMM, dont 53 % se situaient dans l'agglomération de Montréal. Selon le découpage de la CMM, la Couronne Sud, dans laquelle se trouve la MRC de Roussillon, comptait 208 650 logements, ce qui représentait 12,2 % de l'ensemble des logements de la CMM.

On constate donc que l'ensemble de la portion Rive-Sud de la CMM (l'agglomération de Longueuil et la Couronne Sud) regroupait, en 2021, 23,1 % de l'ensemble des logements du territoire de la CMM.

TABLEAU 7 - Répartition des logements par grands secteurs du territoire de la CMM en 2021

Description	2021	%
Agglomération de Longueuil	186 070	10,9%
Agglomération de Montréal	906 480	52,9%
Couronne Nord	242 590	14,2%
Couronne Sud	208 650	12,2%
Laval	169 425	9,9%
Total	1 713 215	100,0%

Cette proportion correspondait, pour l'ensemble de la Rive-Sud, à un total d'environ 395 000 logements. De ce nombre, 47,1 % étaient localisés dans l'agglomération de Longueuil. Le deuxième territoire en importance était la MRC de Roussillon, avec une part de marché de 18,2 %.

TABLEAU 8 - Répartition des logements dans l'ensemble de la Rive-Sud en 2021

Description	2021	%
Agglomération de Longueuil	186 070	47,1%
Beauharnois-Salaberry (partie CMM)	6 140	1,6%
La Vallée-du-Richelieu (partie CMM)	48 860	12,4%
Marguerite-D'Youville	31 360	7,9%
Roussillon	71 855	18,2%
Rouville (partie CMM)	4 360	1,1%
Vaudreuil-Soulanges (partie CMM)	46 075	11,7%
Total	394 720	100%

3.1.2 Les typologies de logements

Les données du recensement permettent également de documenter le stock de logements par typologie. On

⁴ L'ensemble des données de cette section provient des recensements de Statistique Canada (2011 et 2021).

constate, à la lecture du tableau suivant, que plus de la moitié des logements dans l'ensemble de la Rive-Sud sont de type « Résidence unifamiliale » isolée. Les logements dans les immeubles de moins de cinq étages de type « Appartement » représentent, quant à eux, une part de marché de 32 %. L'importance relative des autres typologies est assez faible, variant entre 3 % et 6 %.

TABLEAU 9 - Répartition des logements par typologies dans l'ensemble de la Rive-Sud en 2021

Description	2021	Variation
Maisons individuelles non attenantes	203 200	51,5%
Maisons jumelées	24 265	6,1%
Maisons en rangée	13 435	3,4%
Appartements : duplex	14 280	3,6%
Appartements : immeubles moins de 5 étages	127 340	32,3%
Appartements : immeubles de 5 étages et plus	12 200	3,1%
Total	394 720	100,0%

L'analyse des typologies pour la MRC de Roussillon permet de constater des résultats similaires, à savoir une prédominance marquée de la résidence unifamiliale isolée, avec une importance relative de 61 %. En comparaison, cette proportion est plus importante que dans l'ensemble de la Rive-Sud.

TABLEAU 10 - Répartition des logements par typologie dans la MRC de Roussillon en 2021

Description	2021	Variation
Maisons individuelles non attenantes	43 820	61,0%
Maisons jumelées	4 520	6,3%
Maisons en rangée	2 360	3,3%
Appartements : duplex	2 095	2,9%
Appartements : immeubles moins de 5 étages	18 420	25,6%
Appartements : immeubles de 5 étages et plus	640	0,9%
Total	71 855	100%

Cet écart s'explique essentiellement par la concentration des produits plus denses dans l'agglomération de Longueuil, comme en témoigne l'analyse des typologies de la Couronne Sud, en excluant l'agglomération de Longueuil, présentée dans le tableau suivant. Ainsi, on constate que sans l'agglomération de Longueuil, l'importance relative de la résidence unifamiliale isolée est de 63,5 %, soit une proportion similaire à celle de la MRC de Roussillon.

TABLEAU 11 - Répartition des logements par typologie dans l'ensemble de la Couronne Sud (excluant l'agglomération de Longueuil) en 2021

Description	2021	Variation
Maisons individuelles non attenantes	132 560	63,5%
Maisons jumelées	12 340	5,9%
Maisons en rangée	6 280	3,0%
Appartements : duplex	6 930	3,3%
Appartements : immeubles moins de 5 étages	49 310	23,6%
Appartements : immeubles de 5 étages et plus	1 230	0,6%
Total	208 650	100,0%

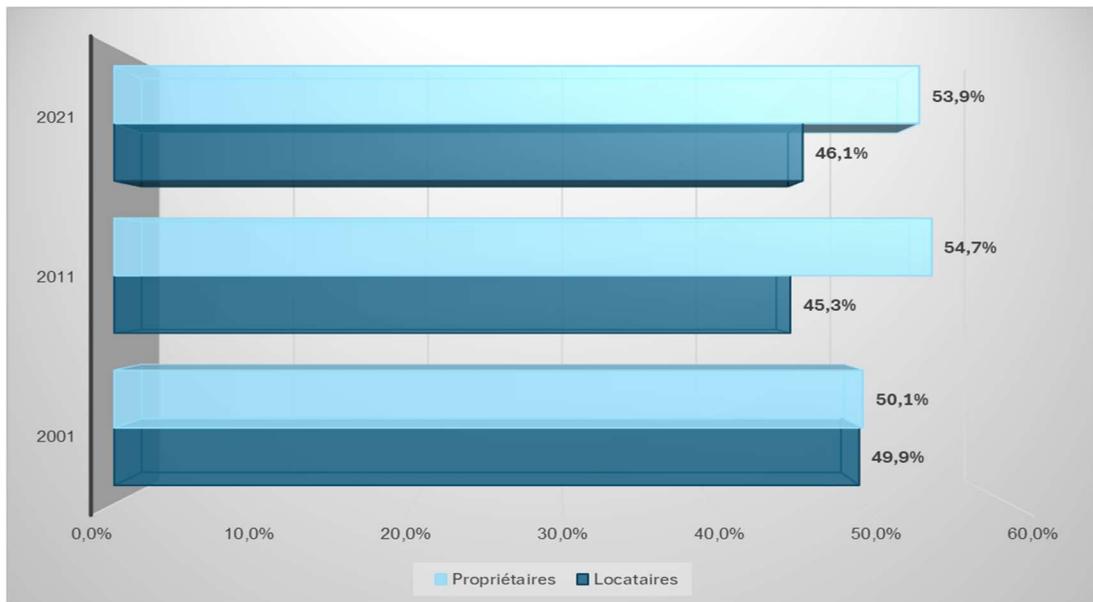
3.1.3 Une diminution du nombre de propriétaires

Les données de Statistique Canada permettent également de caractériser le mode d'occupation des logements et son évolution. La figure suivante présente l'évolution de l'importance relative des propriétaires et des locataires sur l'ensemble du territoire de la CMM entre 2001 et 2021, un point qui a déjà été souligné

dans la section relative à la caractérisation des ménages.

En 2001, on comptait une répartition équivalente entre les propriétaires et les locataires dans l'ensemble du territoire (50 % versus 50 %). En 2011, la proportion de propriétaires a augmenté pour atteindre 54,7 %. Cette proportion a toutefois diminué par la suite. Celle-ci atteignait 53,9 % en 2021. On constate donc un changement de tendance depuis 2011 en ce qui a trait au mode d'occupation dans l'ensemble de la CMM.

FIGURE 1 - Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans la CMM



Les figures suivantes présentent l'analyse du mode d'occupation, mais cette fois pour l'ensemble de la Rive-Sud et pour la MRC de Roussillon. Si la proportion de propriétaires est plus importante dans ces territoires que dans l'ensemble de la CMM, on y constate néanmoins la même tendance à la diminution de l'importance relative des propriétaires depuis 2011.

FIGURE 2 - Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans l'ensemble de la Rive-Sud

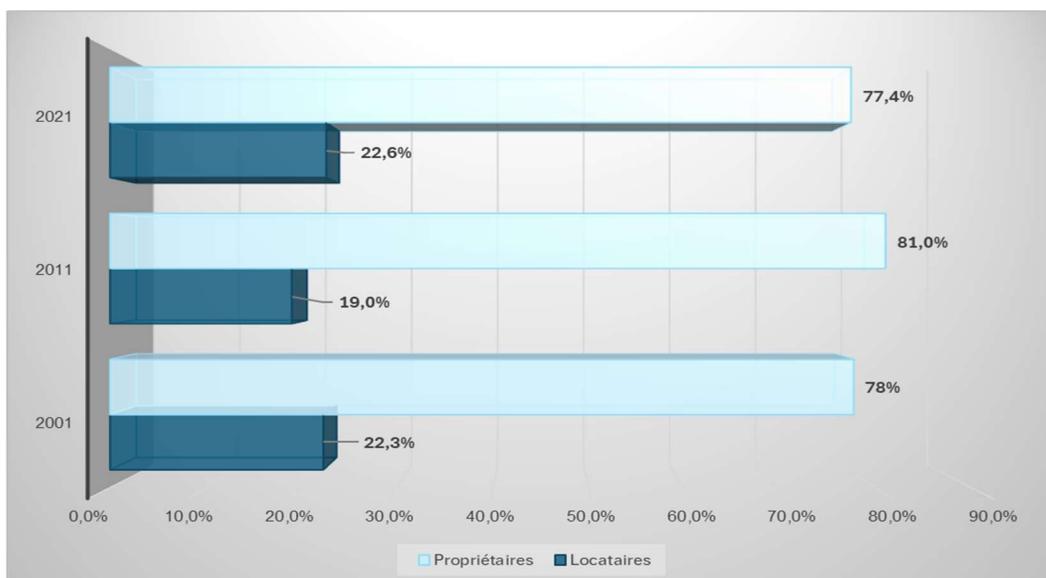
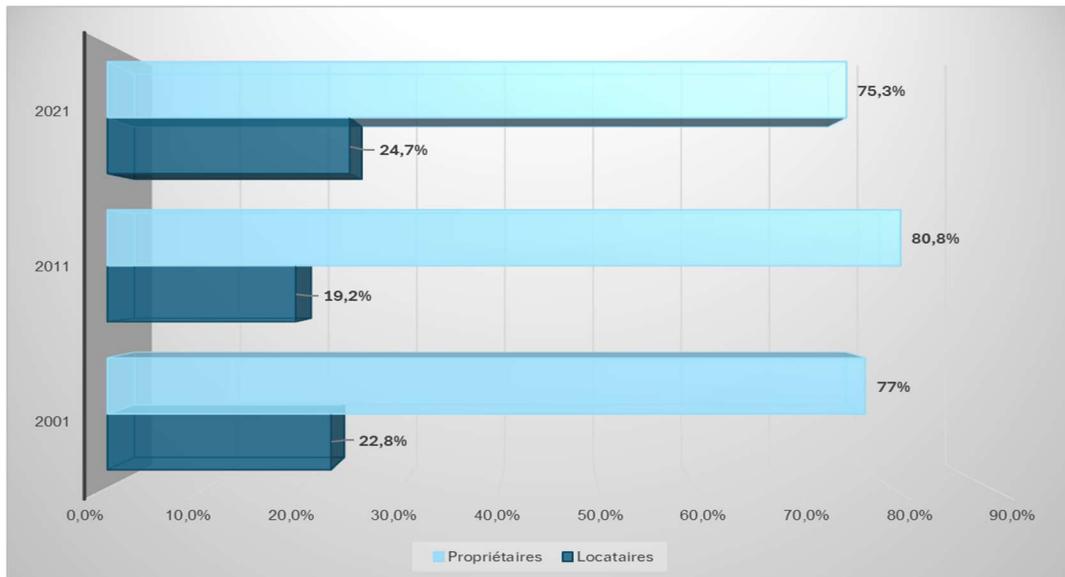


FIGURE 3 - Évolution de l'importance relative par mode d'occupation dans la MRC de Roussillon



3.1.4 Un taux d'inoccupation très faible

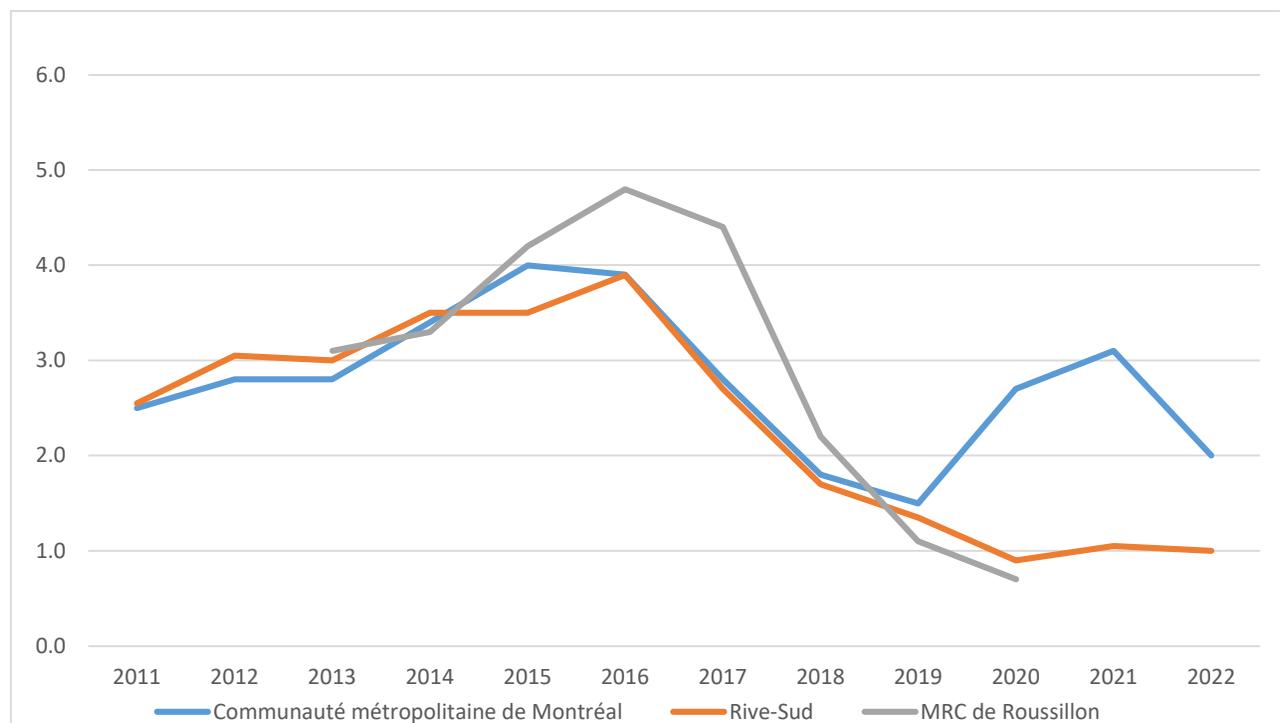
Le taux d'inoccupation est un indicateur utilisé pour connaître le niveau de pression sur le marché des logements locatifs. Un taux d'inoccupation de 3% indique généralement que le marché locatif est à l'équilibre et que l'offre de logements est suffisante pour répondre à la demande.

Dans la MRC de Roussillon le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur au seuil de 3%. En 2022, il se situait à 0,1%. Entre 2014 et 2017, il se situait à plus de 3%, oscillant entre 3,3 et 4,8%, puis a chuté au cours des années suivantes.

Cette situation est comparable à celle de la Rive-Sud et de la Communauté métropolitaine de Montréal. Celles-ci présentent des taux d'inoccupation faibles, de l'ordre de, respectivement, 1 et 2%. L'évolution de leurs taux d'inoccupation a eu une trajectoire similaire à celle de la MRC de Roussillon au cours des dernières années.

On peut donc en conclure que, malgré l'accroissement de l'offre de logements locatifs, celle-ci n'est pas suffisante pour répondre à la demande dans la MRC tout comme en Rive-Sud et dans la Communauté métropolitaine de Montréal.

FIGURE 4 - Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs dans la MRC de Roussillon, 2011-2022



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2021. Traitement : CMM, 2022.

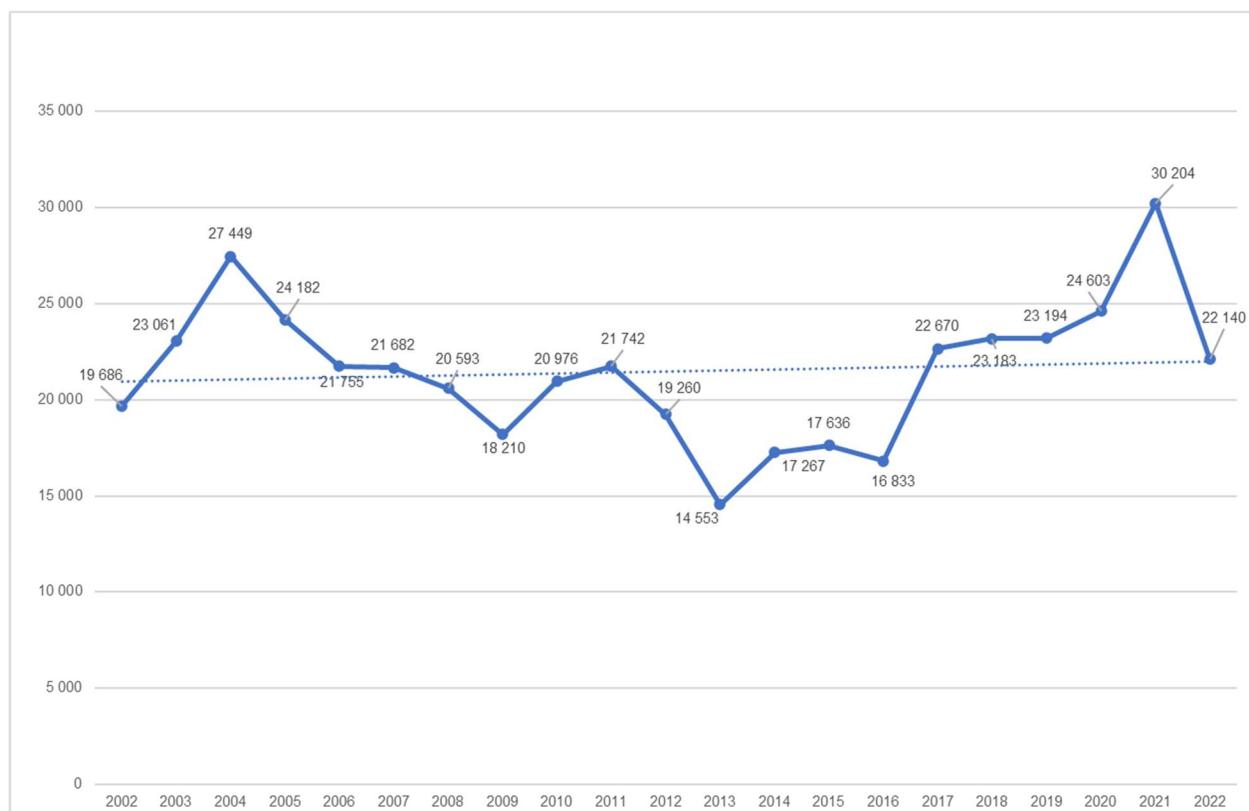
3.2 LE DYNAMISME RÉSIDENTIEL

Pour bien comprendre le positionnement et l'attrait d'un territoire au niveau résidentiel, il est utile d'analyser l'évolution des mises en chantier. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) collige et publie depuis 2002 les données sur les mises en chantier pour les différentes municipalités de la CMM. Cette section présente le positionnement de la MRC de Roussillon par rapport aux territoires analysés précédemment.

3.2.1 La croissance des parts de marché de la MRC

Au cours de la période 2002-2022, le nombre de mises en chantier sur le territoire de la CMM a atteint 21 470 unités annuellement, variant entre 14 553 unités en 2013 et 30 204 unités en 2021.

FIGURE 5 - Évolution des mises en chantier dans la Communauté métropolitaine de Montréal, 2002-2022



Par ailleurs, lorsque l'on analyse l'évolution des parts de marché des mises en chantier par grands secteurs de la CMM, on constate que près de 38 % de toutes les mises en chantier réalisées sur le territoire de la CMM lors de la période ont été recensées dans l'agglomération de Montréal. La part de marché de ce dernier territoire est en constante progression. Pour la sous-période 2002-2005, cette proportion était de 34,3 %. Lors de la dernière sous-période, 2018-2022, cette même proportion a atteint 43,6 %.

L'agglomération de Longueuil a également vu sa part de marché augmenter au cours des dernières années. Cette proportion est passée de 9,5 % pour la sous-période 2002-2005 à 12,2 % pour la sous-période 2018-2022. La part de marché des mises en chantier pour la Couronne Sud a atteint 17,8 % lors de l'ensemble de la période. Cette proportion était toutefois de seulement 15 % lors de la sous-période la plus récente (2018-2022).

TABLEAU 12 - Parts de marché des mises en chantier par grands secteurs de la CMM

Périodes	Agglomération de Longueuil	Agglomération de Montréal	Couronne Nord	Couronne Sud	Laval	CMM
2002 - 2005	9,5%	34,3%	25,3%	19,0%	11,9%	100%
2006 - 2009	10,8%	30,5%	24,6%	19,1%	15,0%	100%
2010 - 2013	12,8%	36,9%	20,6%	18,5%	11,2%	100%
2014 - 2017	11,2%	41,6%	19,9%	18,6%	8,7%	100%
2018 - 2022	12,2%	43,6%	19,8%	15,0%	9,4%	100%
Total	11,3%	37,8%	22,0%	17,8%	11,1%	100%

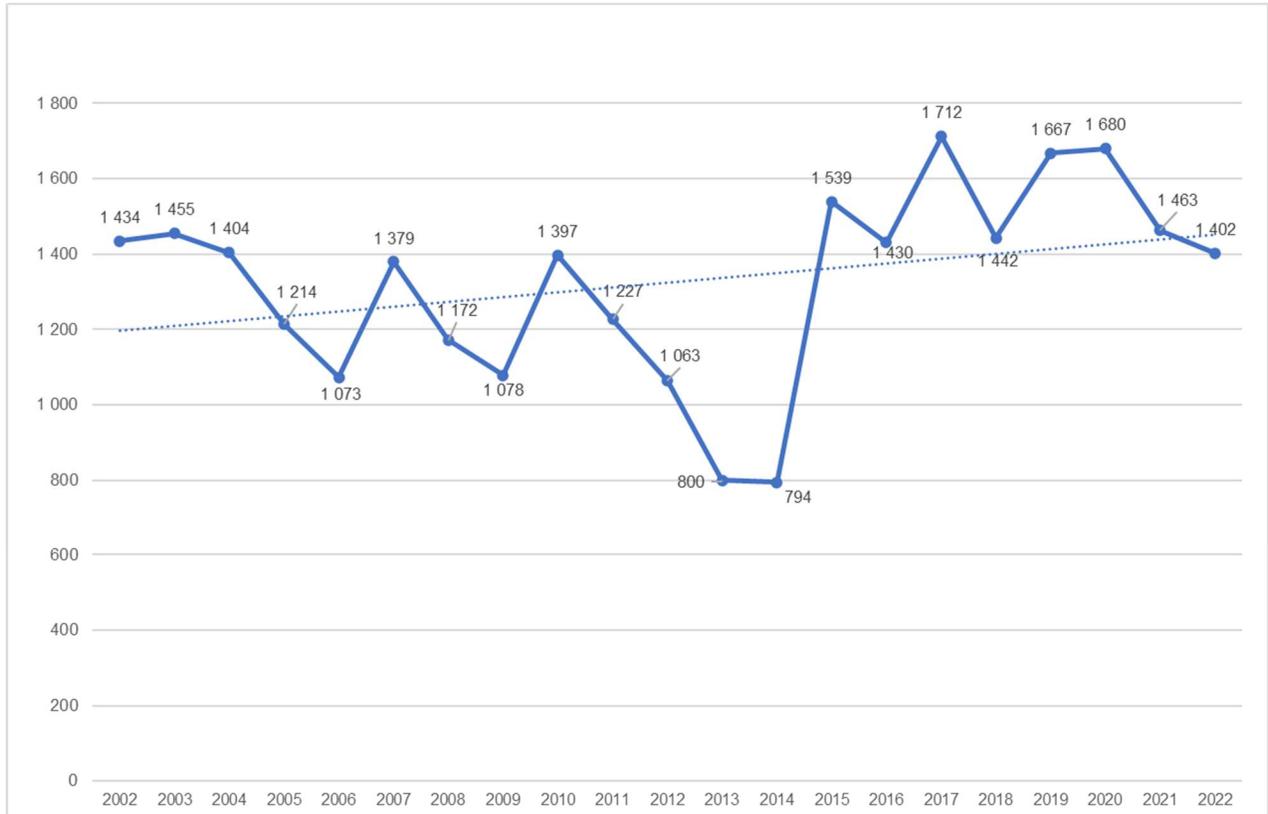
La même analyse a été effectuée pour l'ensemble de la Rive-Sud. On constate que c'est l'agglomération de Longueuil qui s'est accaparé la plus grande part de marché sur l'ensemble de la période, avec près de 39 % des unités de logement construites (tableau 13). On retrouve ensuite la MRC de Roussillon, avec un peu plus de 22 % des mises en chantier dans l'ensemble de la Rive-Sud.

TABLEAU 13 - Parts de marché des mises en chantier dans l'ensemble de la Rive-Sud

Périodes	Agglomération de Longueuil	Beauharnois-Salaberry (partie CMM)	La Vallée-du-Richelieu (partie CMM)	Marguerite-D'Youville	Roussillon	Rouville (partie CMM)	Vaudreuil-Soulanges (partie CMM)	TOTAL
2002 - 2005	33,3%	0,8%	17,1%	7,3%	20,5%	1,2%	19,7%	100,0%
2006 - 2009	36,2%	0,8%	16,2%	7,9%	19,1%	0,6%	19,1%	100,0%
2010 - 2013	40,9%	2,0%	15,2%	9,3%	18,7%	0,3%	13,5%	100,0%
2014 - 2017	37,6%	1,7%	13,9%	5,1%	24,7%	0,8%	16,3%	100,0%
2018 - 2022	44,8%	3,0%	11,6%	6,3%	22,8%	0,7%	10,8%	100,0%
Total	38,9%	1,7%	14,6%	7,2%	21,2%	0,7%	15,6%	100,0%

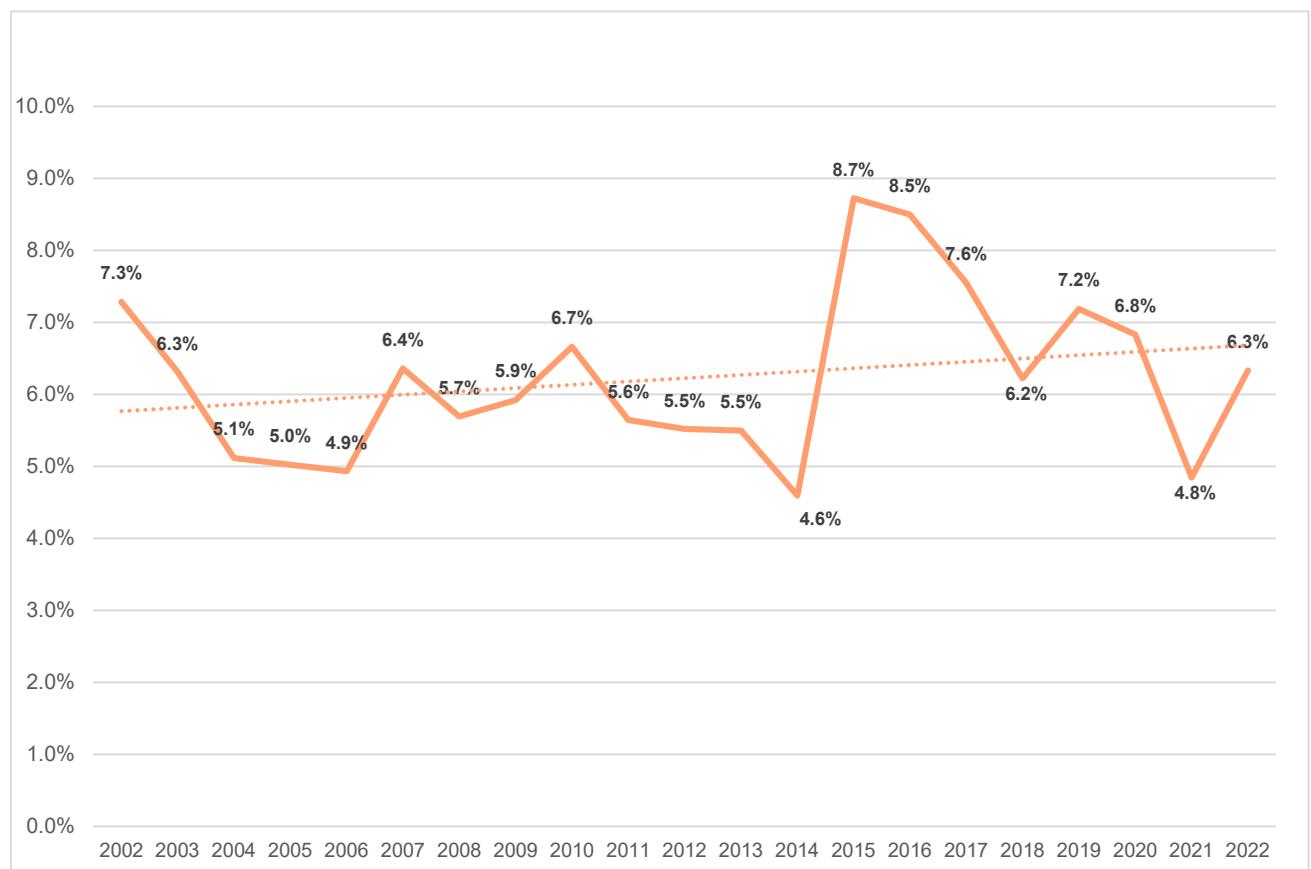
En fait, le nombre de mises en chantier sur le territoire de la MRC a atteint, en moyenne, 1 325 unités de logement annuellement au cours de la période 2002-2022. Au cours des 8 dernières années, le nombre de mises en chantier observées a même surpassé cette moyenne.

FIGURE 6 - Évolution des mises en chantier dans la MRC de Roussillon, 2002-2022



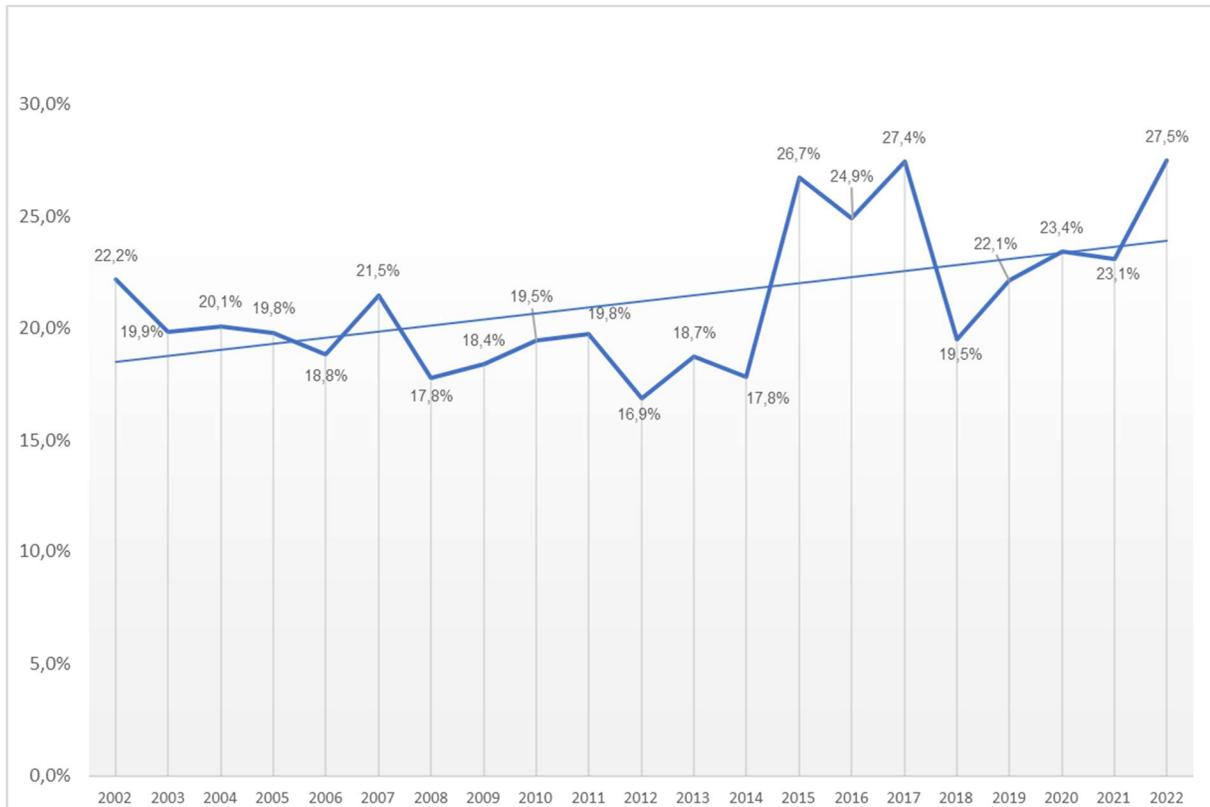
Qui plus est, on constate, à partir des données de la SCHL, que la MRC de Roussillon a bien performé au niveau du dynamisme résidentiel à l'intérieur de la CMM. Ainsi, au cours de la période 2002-2022, 6,2 % de l'ensemble des mises en chantier dans la CMM ont été recensés sur le territoire de la MRC. La courbe de tendance présentée à la figure suivante permet de constater que cette proportion est en croissance au cours des dernières années.

FIGURE 7 - Évolution des parts de marché de la MRC de Roussillon vs la CMM



La progression des parts de marché au niveau des mises en chantier est encore plus évidente lorsque l'on compare la performance de la MRC à celle de l'ensemble de la Rive-Sud. La courbe de croissance est encore plus prononcée. De fait, pour la période 2002-2022, 21,2 % de l'ensemble des mises en chantier dans l'ensemble de la Rive Sud ont été recensés sur le territoire de la MRC. Les dernières années ont toutefois été encore plus dynamiques. Ainsi, au cours des 10 dernières années (2013-2022), la part de marché de la MRC par rapport à l'ensemble de la Rive-Sud a atteint 23,2 %.

FIGURE 8 - Évolution des parts de marché de la MRC de Roussillon versus la Rive-Sud

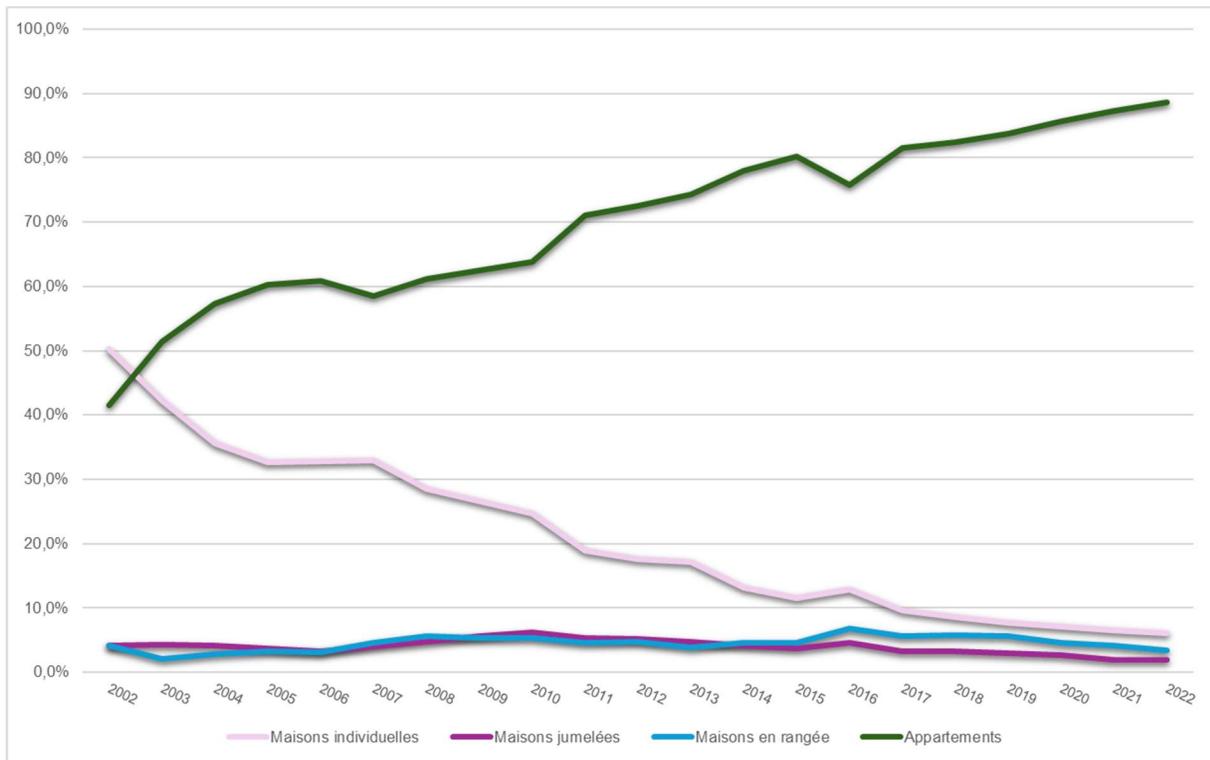


3.2.2 Une tendance à la densification des produits résidentiels

Les données de la SCHL permettent également de documenter le dynamisme résidentiel par typologie. La figure suivante présente l'évolution des parts de marché pour chacune des typologies considérées par la SCHL dans l'ensemble de la CMM.

On constate que la principale tendance en est une de densification des produits résidentiels. En effet, au début des années 2000, les parts de marché des maisons unifamiliales et des logements de type appartement, sur le plan des mises en chantier, étaient équivalentes (autour de 47 %). À la fin de la période, en 2022, la situation est totalement différente. Les unités de type appartement représentent près de 90 % des unités mises en chantier. Dans le cas de l'unifamiliale, la part de marché est de l'ordre de 6 % de l'ensemble des mises en chantier. Au cours de la même période, les parts de marché des maisons jumelées et en rangée sont demeurées relativement stables, mais peu significatives.

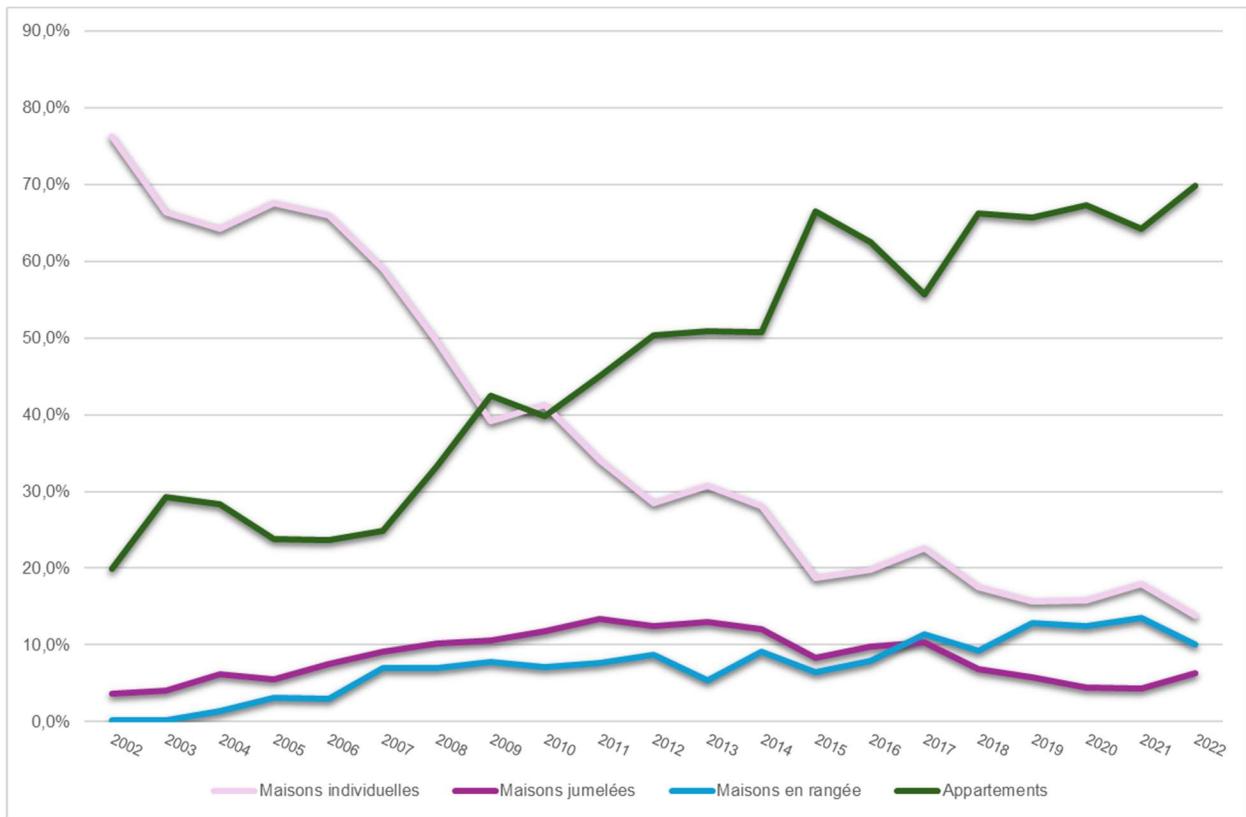
FIGURE 9 - Évolution des parts de marché par typologie dans la CMM



La croissance prononcée des parts de marché des unités de logements de type appartement au cours des dernières années est une tendance de fond qui est perceptible dans l'ensemble des secteurs de la CMM. La figure suivante illustre l'évolution des parts de marché, mais cette fois pour l'ensemble de la Rive-Sud.

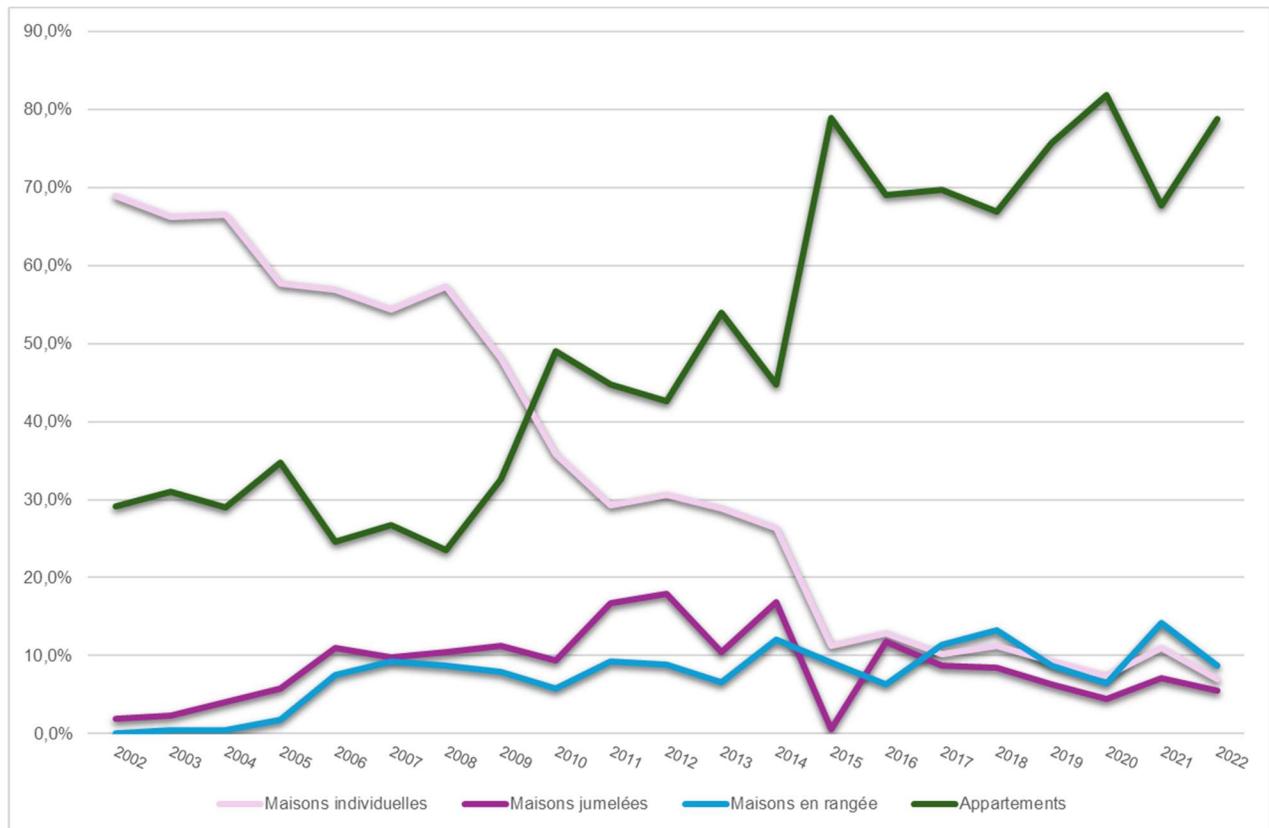
Le modèle est tout à fait similaire, mais avec des pourcentages légèrement moins élevés. On remarque également que la progression de la densification des produits résidentiels s'est effectuée un peu plus tard dans le temps. La rencontre des courbes de la résidence unifamiliale individuelle et des unités de type « Appartement » s'est réalisée vers 2008-2009. Dans le cas de l'ensemble de la CMM, cette rencontre a été observée entre 2002 et 2003.

FIGURE 10 - Évolution des parts de marché par typologie sur la Rive-Sud



La situation est similaire sur le territoire de la MRC de Roussillon. Les parts de marché des mises en chantier de type appartement sont même plus élevées que dans l'ensemble de la Rive-Sud lors des dernières années (80 % dans la MRC vs autour de 70 % dans l'ensemble de la Rive-Sud).

FIGURE 11 - Évolution des parts de marché par typologie dans la MRC de Roussillon



3.2.3 L'affirmation du logement locatif et coopératif

Les données de la SCHL permettent également d'analyser l'évolution des mises en chantier du point de vue des modes d'occupation. Les modes d'occupation considérés sont de trois types : le logement en propriété absolue, le locatif ou coopératif et finalement, la copropriété. Les définitions de la SCHL pour ces trois modes d'occupation sont les suivantes :

- **Logement en propriété absolue** : Le logement en propriété absolue est celui dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain, ceci contrairement au logement en copropriété ou au logement coopératif ou locatif;
- **Logement locatif et logement coopératif** : Le logement locatif est un logement résidentiel ou un bâtiment disponible pour la location. Dans le cas du logement coopératif, ce sont les résidents qui sont les propriétaires et les administrateurs des logements. Une proportion de ces logements possède un loyer proportionné au revenu. Dans les autres cas, le loyer est fixé au taux du marché;
- **Logement en copropriété** : La copropriété renvoie à une forme de propriété et non de bâtiment. La copropriété est formée de deux composantes. La première est composée des parties de type privé que l'on nomme logement. La seconde est formée des parties communes comme le couloir, les ascenseurs ou le jardin, comprenant aussi les éléments de structure et les systèmes mécaniques et électriques. Les parties sont partagées entre les propriétaires de chacun des logements.

Les figures suivantes présentent l'évolution des parts de marché des mises en chantier par mode d'occupation.

Il est possible de remarquer que la part de marché des logements locatifs et coopératifs dans la CMM a dépassé celle des logements en propriété absolue vers 2013-2014 et celle des logements en copropriété vers 2017, représentant plus de 60 % des mises en chantier en 2022. Pour l'ensemble de la Rive-Sud, l'évolution de la part de marché des logements locatifs et coopératifs a connu une tendance similaire à celle de la CMM, bien qu'elle ait dépassé la part des logements en copropriété avant celle des logements en propriété absolue.

Enfin, pour la MRC de Roussillon, la part de marché des logements locatifs et coopératifs a dépassé celle des logements en copropriété vers 2012-2013 et celle des logements en propriété absolue dès 2014, s'établissant désormais à plus de 70 % des mises en chantier.

FIGURE 12 - Évolution des parts de marché par modes d'occupation dans la CMM

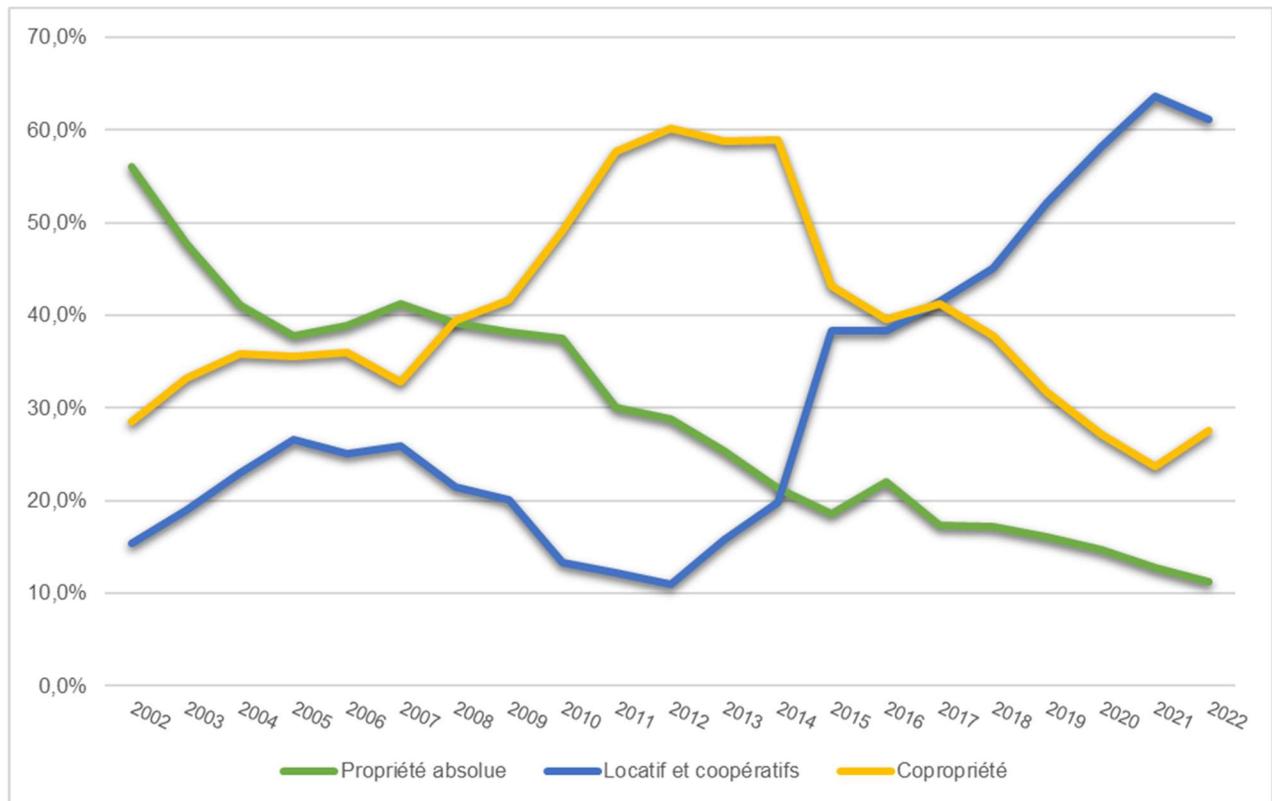


FIGURE 13 - Évolution des parts de marché par modes d'occupation sur la Rive-Sud

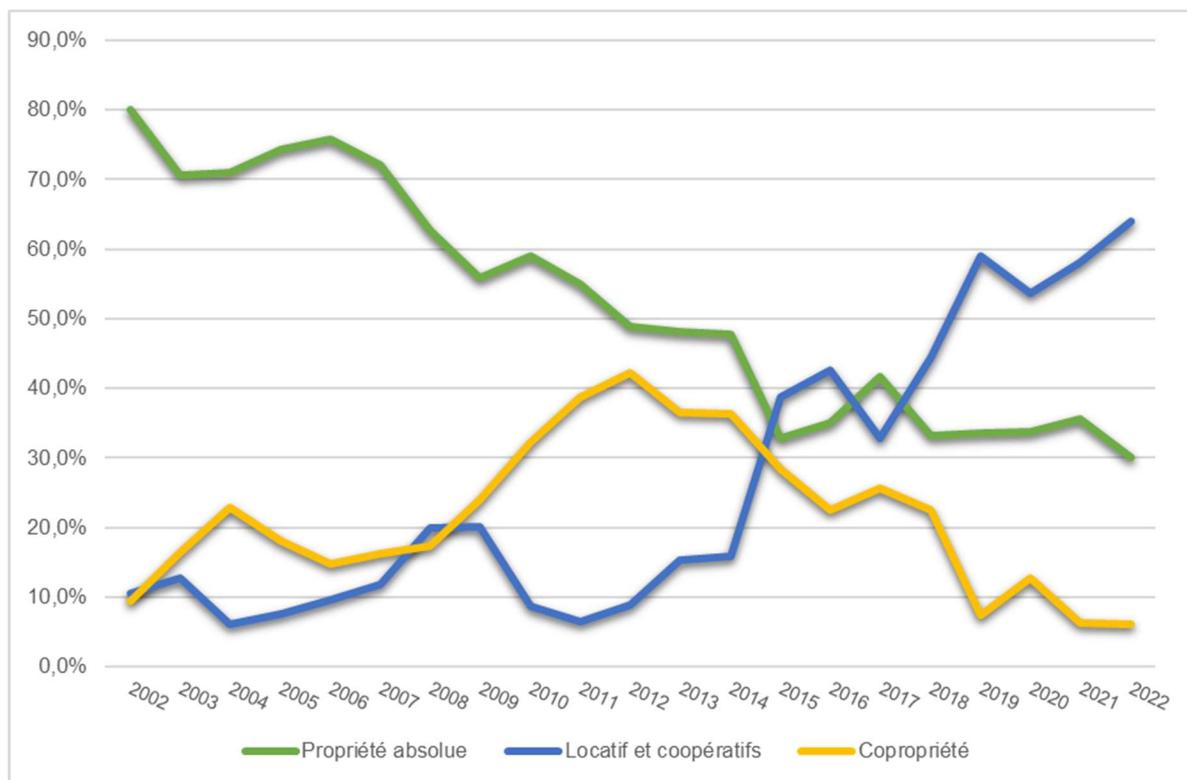
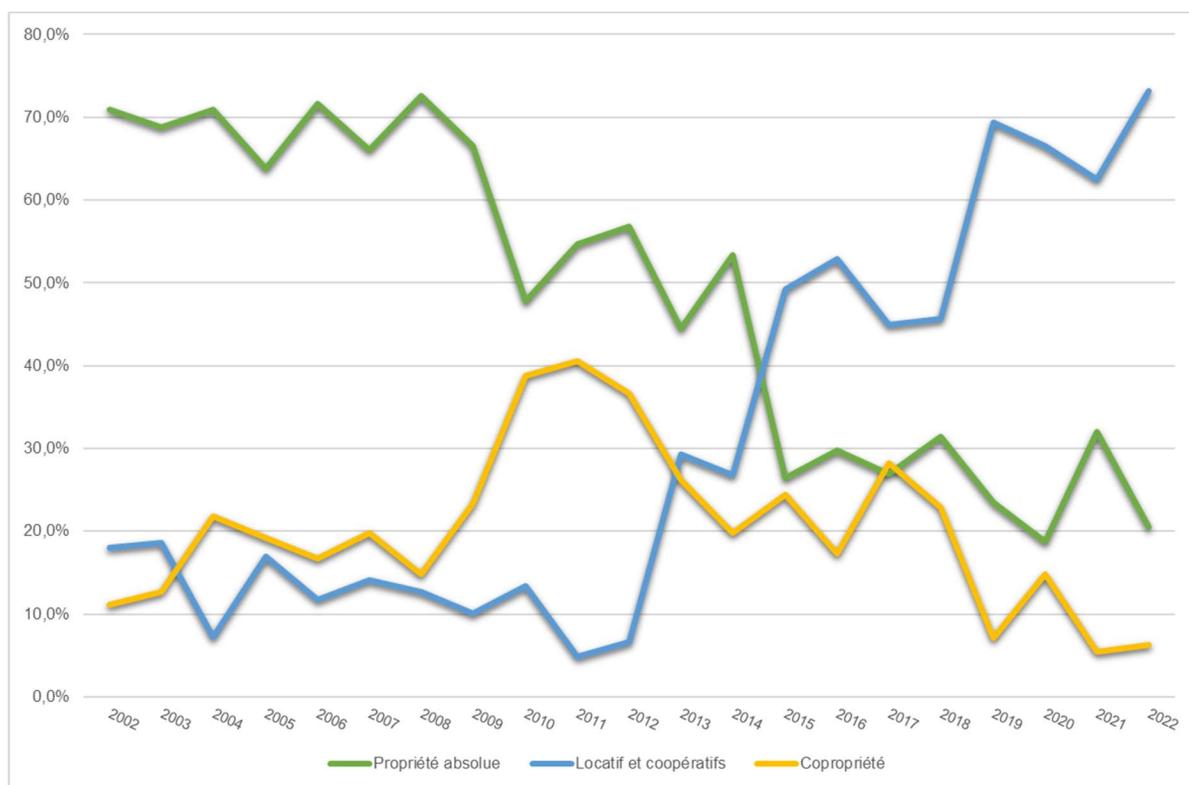


FIGURE 14 - Évolution des parts de marché par modes d'occupation dans la MRC de Roussillon



4 CARACTÉRISATION DES MÉNAGES

La caractérisation des ménages permet de raffiner, sur le plan qualitatif, la connaissance des besoins qui pourraient être présents sur le territoire de la MRC de Roussillon au cours des prochaines années. Pour ce faire, des données provenant du recensement de 2021 de Statistique Canada seront considérées, permettant d'offrir un portrait clair des ménages de la MRC de Roussillon. Dans un second temps, les données de projection démographique produites par l'Institut de la statistique du Québec en lien avec l'évolution des ménages sur un horizon de 20 ans seront analysées, afin de caractériser la taille et l'âge des ménages.

4.1 LE PORTRAIT ACTUEL

4.1.1 Un nombre de ménages en augmentation

La MRC de Roussillon a connu une augmentation de son nombre de ménages. Entre 2011 et 2021, cette croissance a été de l'ordre de +17,4 %. Cette croissance a été plus vigoureuse que celle de la Rive-Sud (couronne sud et agglomération de Longueuil), de l'ordre de +13,9 %, et que celle de la Communauté métropolitaine de Montréal, de l'ordre de +10,1 %.

10 750 nouveaux ménages se sont ajoutés au cours de la seule période 2011-2021.

FIGURE 15 - Évolution du nombre de ménages dans la MRC de Roussillon, 2011-2021

Territoire	Total
MRC de Roussillon	17,4%
Rive-Sud	13,9%
CMM	10,1%
Montréal	13,1%
Québec	10,4%

Source : Statistique Canada, Recensements de 2011 et 2021.

Par ailleurs, en matière de répartition de la croissance des ménages entre 2011 et 2021, quatre villes se sont démarquées, à savoir Châteauguay (18,6 %), Saint-Constant (22,4 %), Candiac (12,2 %) et La Prairie (18,1 %). Celles-ci se sont accaparé 71,3 % de l'augmentation totale du nombre de ménages dans la MRC durant la période.

4.1.2 Une tendance à la fragmentation des ménages

L'augmentation de +17,4 % du nombre de ménages entre 2011 et 2021 peut être mise en relation avec l'augmentation de la population au cours de la même période. Celle-ci s'élève à +14%. La différence entre ces deux taux de croissance signale que la taille des ménages diminue sur la durée.

Cette situation se vérifie aussi de manière plus ténue dans la Communauté métropolitaine de Montréal où l'accroissement de la population (+9%) est moins important que celui des ménages (+10,1%) entre 2011 et 2021. En Rive-Sud, l'accroissement de la population est de +11,5% contre +13,9% pour les ménages.

L'examen de la structure des ménages dans la MRC de Roussillon confirme cette évolution entre 2011 et 2021. Le nombre de ménages composés d'une seule personne a connu la plus importante augmentation, de l'ordre de +39,4 %. Cette évolution peut signaler un vieillissement de la population. Il convient néanmoins de remarquer la croissance qu'ont connue les ménages composés de cinq personnes ou plus, de +21,1 % sur la période. Cette augmentation signale une présence accrue des familles avec trois enfants ou plus dans la MRC. Elle est plus marquée que dans la Rive-Sud (+16,3%) et la Communauté métropolitaine de Montréal (+13,8%).

TABLEAU 14 - Évolution du nombre de personnes par ménage dans la MRC de Roussillon, 2011-2021

Nombre de personnes	2011	2021	Variation 2011-2021
1 personne	13 300	18 535	39,4 %
2 personnes	21 320	24 375	14,3 %
3 personnes	11 235	11 905	6,0 %
4 personnes	11 165	11 920	6,8 %
5 personnes et plus	4 885	5 915	21,1 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006, 2011, 2016 et 2021.

L'accroissement du nombre de ménages composés de cinq personnes et plus entre 2011 et 2021 est particulièrement visible dans les villes de Mercier, Saint-Philippe et Châteauguay, avec des taux respectifs de 63,4 %, 37,5 % et 29,2 %.

Par ailleurs, entre 2011 et 2021, la taille moyenne des ménages a connu une stagnation, avec une tendance à la diminution, de l'ordre de -3,8%. Elle est passée de 2,6 à 2,5 personnes par ménage.

FIGURE 16 - Évolution du nombre de ménages composés de cinq personnes et plus dans la MRC de Roussillon, 2011-2021

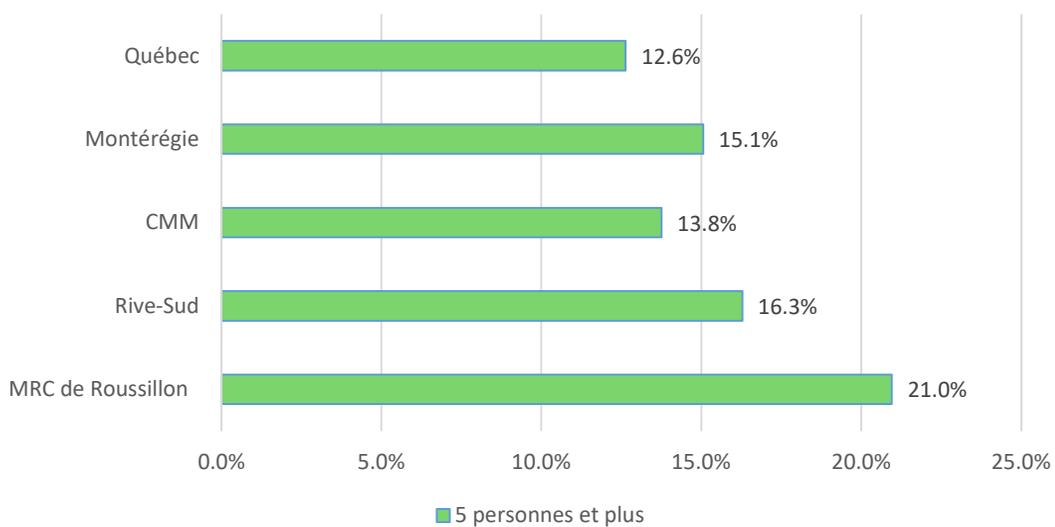
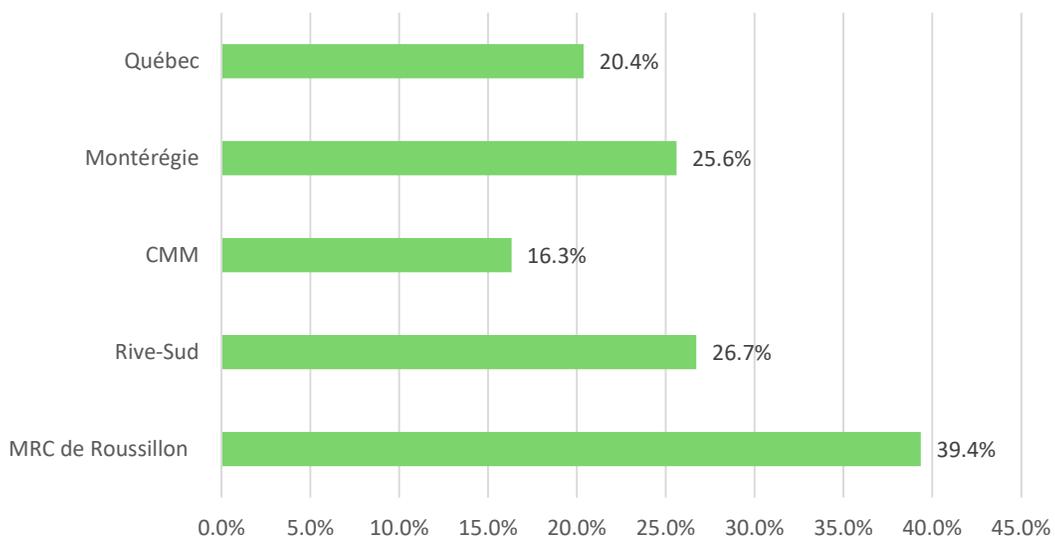


FIGURE 17 - Évolution du nombre de ménages composés d'une personne dans la MRC de Roussillon, 2011-2021



Source : Statistique Canada, recensements de 2011 et 2021.

4.1.3 Une population vieillissante

Les données permettant de décortiquer la structure de la population roussillonnaise par groupe d'âge viennent appuyer les constats observés dans la section précédente. En effet, comme le tableau suivant l'indique, le groupe d'âge des 65 ans et plus est celui ayant connu l'augmentation la plus importante entre 2011 et 2021, de l'ordre de +37,4 %.

Bien que d'autres facteurs rentrent en considération, il est probable que l'accroissement du nombre des résidents de 65 ans et plus ait contribué à l'essor de la typologie résidentielle « Appartement » dans la MRC, cette dernière répondant bien aux besoins du groupe d'âge considéré : superficies réduites pour des ménages de petite taille, entretien moindre que pour une résidence unifamiliale, services nombreux, etc.

Le groupe d'âge des 0 à 14 ans a connu un accroissement modeste (+1,3 %). Tous les autres groupes d'âge ont connu une décroissance. Le groupe des 15 à 24 ans est celui qui a connu la diminution la plus marquée, de l'ordre de -17,1 %. Cette situation est comparable à celle des autres régions de référence. Seule la Communauté métropolitaine de Montréal enregistre un moindre essor des 65 ans et plus, de +22,2 %.

Néanmoins, dans la MRC de Roussillon les 65 ans et plus représentent 16,9 % de la population (contre 12,3% en 2011). Malgré son augmentation, cette proportion est inférieure à celle de la Rive-Sud (18,8 %), la Communauté métropolitaine de Montréal (17,9 %), la Montérégie (20,3 %) et le Québec (20,6 %) en 2021.

FIGURE 18 - Évolution de la part relative des groupes d'âge par municipalité, 2011-2021

Territoire	0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus
Candiac	-9,6%	-5,7%	-18,9%	3,8%	78,4%
Châteauguay	9,2%	-18,1%	1,0%	-7,7%	17,8%
Delson	-5,5%	-19,5%	-10,4%	-1,9%	69,6%
La Prairie	-11,0%	-7,0%	-11,0%	3,4%	42,6%
Léry	19,3%	-25,2%	7,6%	-14,4%	22,9%
Mercier	12,9%	-15,7%	-3,8%	-5,0%	16,5%
Saint-Constant	2,1%	-23,7%	0,9%	-7,1%	55,7%
Saint-Isidore	5,1%	-30,9%	16,8%	-9,9%	18,4%
Saint-Mathieu	30,5%	-37,6%	4,6%	-6,7%	8,4%
Saint-Philippe	13,3%	-13,5%	6,8%	-15,9%	18,2%
Sainte-Catherine	-5,3%	-23,5%	-12,2%	-2,1%	79,9%
MRC de Roussillon	1,3%	-17,1%	-5,0%	-4,2%	37,4%
Rive-Sud	2,5%	-16,6%	-1,8%	-8,5%	33,3%
CMM	1,4%	-11,6%	-1,0%	-6,1%	22,2%
Montérégie	3,0%	-19,0%	-1,1%	-10,1%	34,3%
Québec	3,7%	-14,9%	0,5%	-12,2%	30,8%

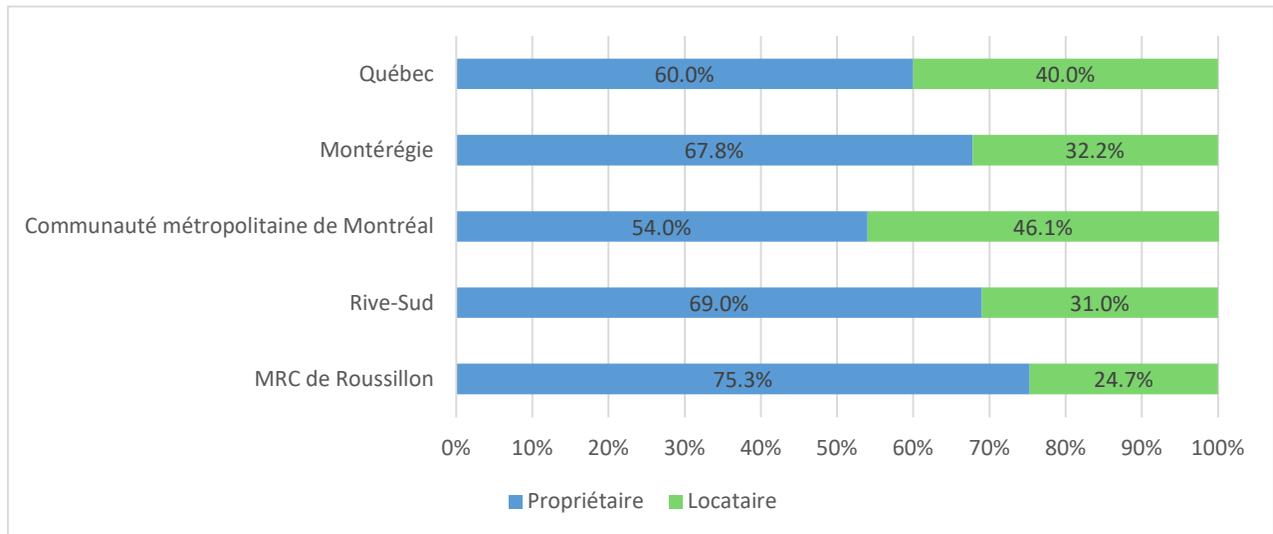
Source : Statistique Canada, recensements de 2011 et 2021.

4.1.4 Une problématique d'accessibilité du logement pour les ménages locataires

Le mode d'occupation dominant des logements en 2021 dans la MRC de Roussillon était celui de propriétaire, de l'ordre de 75,3 %. Il est supérieur à ce qui est observé dans la région administrative de la Montérégie (67,8 %) et dans l'ensemble du Québec (60 %). Cette proportion peut notamment s'expliquer par la prédominance des maisons unifamiliales au sein du territoire. En comparaison, la part des propriétaires en Rive-Sud était de 69,0% alors que dans la Communauté métropolitaine de Montréal elle atteignait 54,0 %.

On constate, depuis 2011 la diminution de l'importance relative des propriétaires.

FIGURE 19 - Mode d'occupation des logements en 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

4.1.5 Besoins impérieux

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation est non conforme à au moins une des normes d'acceptabilité – qualité (réparations requises), taille (surpeuplement) et abordabilité – et si le loyer médian (services publics compris) des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.

Un logement est de qualité convenable si :

- De l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures;
- Il comporte suffisamment de chambres, compte tenu de la taille et de la composition du ménage.

Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

PORTRAIT GLOBAL

Les données utilisées dans cette section sont issues du portail de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.⁵ Il est difficile de comparer l'évolution de la situation entre 2011 et 2021, les données étant lacunaires. Néanmoins, pour les villes de la MRC de Roussillon pour lesquelles l'information est disponible, on constate une tendance à la diminution des besoins impérieux en matière de logement. Le portrait global montre la vulnérabilité des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement.

— Ménages propriétaires et ménages locataires

Dans la MRC de Roussillon, la part des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement en 2021 s'élevait à 4 %. La distribution entre les locataires et les propriétaires est inégale. 12 % des locataires éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement. En revanche, 2 % des propriétaires éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement.

Ces taux sont comparables à ceux identifiés en Rive-Sud (13 % et 2 %) et dans la Communauté métropolitaine de Montréal (14 % et 2 %). La MRC de Roussillon se situe donc dans la moyenne métropolitaine sur le plan des besoins impérieux en matière de logement.

Les villes qui concentrent le plus grand nombre et la plus grande proportion des ménages ayant des besoins impérieux sont Chateauguay (18% des ménages locataires, soit 980 ménages, et 3 % des ménages propriétaires, soit 375 ménages) et La Prairie (16 % des ménages locataires, soit 470 ménages, et 2 % des ménages propriétaires, soit 175 ménages). Sainte-Catherine et Saint-Constant concentrent aussi un grand nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

⁵ Un écart résiduel avec les données disponibles dans le recensement de la population de 2021 réalisé par Statistique Canada pourrait être observé, et ce en raison des méthodes de calcul et des regroupements effectués. Dans certains cas, un écart résiduel entre les données existe également.

TABLEAU 15 - Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement dans la MRC de Roussillon, 2021

	Locataires		Propriétaires	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Candiac	160	10%	100	2%
Châteauguay	980	18%	375	3%
Delson	130	12%	20	1%
La Prairie	470	16%	175	2%
Léry	35	21%	0	0%
Mercier	100	10%	80	2%
Saint-Constant	295	12%	100	1%
Sainte-Catherine	240	14%	45	1%
Saint-Isidore	50	5%	50	5%
Saint-Mathieu	N/A		45	5%
Saint-Philippe	30	8%	15	1%
MRC de Roussillon	2 490	12%	1005	2%
MRC de Roussillon	2 490	12%	1 005	2%
Rive-Sud	16 225	13%	5 325	2%
CMM	109 840	14%	22 455	2%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

— Logements non conformes et besoins impérieux

L'examen de la part des ménages ayant des besoins impérieux et occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon permet de constater que le principal enjeu en matière de logement est celui de l'abordabilité. 34,3% des ménages ayant des besoins impérieux occupent des logements présentant une non-conformité à la norme de l'abordabilité. Cette proportion s'élève à 53,3 % à Saint-Mathieu et 47,6% à Saint-Isidore. Elle est de 39,9% à Chateauguay et de 35,8% à La Prairie.

Il arrive que les logements soient non-conformes à une ou plusieurs normes à la fois. La variable « Logements non conformes à une ou plusieurs normes » mesure la part des ménages ayant des besoins impérieux qui résident dans ce type de logement et de mesurer leur niveau de vulnérabilité. À Chateauguay, 28,2% des ménages ayant des besoins impérieux, soit près du tiers de ces ménages, résident dans un logement non conforme à une ou plusieurs normes. À Saint-Mathieu, cette part s'élève à 29% et à La Prairie, à 27,4%. Pour les autres villes et municipalités ainsi que la MRC, elle se situe entre 16,7 % et 25,6%.

TABLEAU 16 - Part des ménages ayant des besoins impérieux et occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon, 2021

	Logements non conformes à la norme de l'abordabilité	Logements non conformes à la norme de la qualité	Logements non conformes à la norme de la taille	Logements non conformes à une ou plusieurs normes	Logements supérieurs aux normes	Total
Candiac	21,9%	5,5%	0%	16,7%	0%	3%
Chateauguay	39,9%	10,5%	7%	28,2%	0%	6,9%
Delson	34,8%	0%	0%	23,7%	0%	4,5%
La Prairie	35,8%	11%	11,8%	27,4%	0%	5,9%
Léry	29%	0%	0%	19,1%	0%	4,6%
Mercier	33,3%	8,8%	0%	22,9%	0%	3,4%
Saint-Constant	32,6%	4,5%	0%	22,4%	0%	3,5%
Sainte-Catherine	31,5%	0%	0%	23,1%	0%	4,2%
Saint-Isidore	47,6%	0%	0%	25,6%	0%	4,8%
Saint-Mathieu	53,3%	0%	0%	29%	0%	4,9%
Saint-Philippe	18%	0%	0%	13,5%	0%	1,8%
MRC de Roussillon	34,3%	3,7%	1,7%	22,9%	0,0%	4,3%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

Cette situation est exacerbée dans l'univers des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement. En effet, dans la MRC de Roussillon, 52,9 % des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement résident dans des logements non conformes à la norme de l'abordabilité. À Léry, cette part atteint 70%. Plusieurs villes et municipalités dépassent 50 % : Chateauguay, Saint-Constant, La Prairie. Les ménages locataires ayant des besoins impérieux sont les plus vulnérables.

TABLEAU 17 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux occupant des logements non conformes dans la MRC de Roussillon, 2021

	Logements non conformes à la norme de l'abordabilité	Logements non conformes à la norme de la qualité	Logements non conformes à la norme de la taille	Logements non conformes à une ou plusieurs normes	Logements supérieurs aux normes	Total
Candiac	29,5%	0%	0%	25,6%	0%	9,6%
Chateauguay	55,1%	20,8%	9,1%	44%	0%	17,9%
Delson	45,6%	0%	0%	34,7%	0%	12%
La Prairie	50%	18%	17,2%	38,5%	0%	15,5%
Léry	70%			53,8%	0%	21,2%
Mercier	47,6%	0%	0%	37,7%	0%	9,8%
Saint-Constant	50,4%	0%	0%	39,9%	9%	11,6%
Sainte-Catherine	47%	0%	0%	40%	0%	13,5%
Saint-Isidore	100%	0%	0%	53,3%	0%	15,7%
Saint-Mathieu	-	-	-	-	-	-
Saint-Philippe	33,3%	0%	0%	20,7%	0%	7,6%
MRC de Roussillon	52,9%	4,35	3,3%	38,8%	0,9%	13,4%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

De plus, en 2021, 14,5 % des ménages de la MRC consacraient 30 % ou plus de leur revenu pour se loger en 2021. Cette proportion est identique à celle de la Montérégie et inférieure à celle de l'ensemble du Québec, qui s'établissait à 16,1 %. Toutefois, les ménages locataires représentent un peu plus de la moitié (50,6 %) de l'ensemble des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, alors qu'ils ne comptent que pour 24,7 % du nombre de ménages. Cette surreprésentation des ménages locataires confirme l'enjeu de l'abordabilité du logement.

PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE DES MÉNAGES

Une analyse plus précise du profil socio-démographique des personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement permet d'identifier quelques faits saillants. Ces analyses ont été menées pour l'ensemble des ménages ayant des besoins impérieux. Lorsque pertinent, les données sont précisées pour les locataires et les propriétaires.

— Les groupes d'âge

L'analyse des ménages ayant des besoins impérieux par groupe d'âge montre que les ménages les plus vulnérables sont ceux dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus. En effet, dans la MRC de Roussillon 50 % des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont représentés par une personne de référence de 65 ans et plus. Cette proportion s'élève à 70% à Saint-Philippe et à 65 % à Delson.

TABLEAU 18 - Part des ménages ayant des besoins impérieux dans les groupes d'âge de la MRC de Roussillon, 2021

	15 – 24 ans	25 – 34 ans	35 – 44 ans	45 – 54 ans	55 – 64ans	65 ans et plus	Total
Candiac	6%	0%	6%	10%	17%	58%	100%
Chateauguay	3%	7%	11%	11%	19%	49%	100%
Delson	0%	0%	0%	0%	16%	65%	100%
La Prairie	0%	9%	9%	9%	22%	50%	100%
Léry	0%	33%	0%	0%	0%	0%	100%

Mercier	0%	0%	22%	0%	28%	42%	100%
Saint-Constant	0%	11%	9%	5%	22%	51%	100%
Sainte-Catherine	0%	7%	0%	0%	24%	57%	100%
Saint-Isidore	0%	0%	0%	30%	0%	0%	100%
Saint-Mathieu	0%	0%	0%	0%	67%	44%	100%
Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	0%	70%	100%
MRC de Roussillon	2%	6%	9%	8%	20%	50%	100%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

Cette situation s'accroît lorsqu'elle s'ajoute à la variable de la tenure. En effet, 52% des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement dans la MRC de Roussillon ont une personne de référence âgée de 65 ans et plus. À Saint-Philippe, cette proportion s'élève à 83% à Chateauguay, elle est de 50 %, à Delson, de 62 % et à Sainte-Catherine, de 63 %.

TABLEAU 19 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux dans les groupes d'âge de la MRC de Roussillon, 2021

	15 – 24 ans	25 – 34 ans	35 – 44 ans	45 – 54 ans	55 – 64ans	65 ans et plus	Total
Candiac	0%	0%	0%	0%	9%	66%	100%
Chateauguay	4%	8%	11%	9%	18%	50%	100%
Delson	0%	0%	0%	0%	15%	62%	100%
La Prairie	0%	6%	10%	7%	22%	52%	100%
Léry	0%	43%	0%	0%	0%	0%	100%
Mercier	0%	0%	15%	0%	20%	40%	100%
Saint-Constant	0%	10%	12%	5%	19%	53%	100%
Sainte-Catherine	0%	8%	0%	0%	19%	63%	100%
Saint-Isidore	0%	0%	0%	30%	0%	0%	100%
Saint-Mathieu	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A!	N/A
Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	0%	83%	100%
MRC de Roussillon	2%	7%	8%	6%	17%	52%	100%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

— Les genres de ménages

Une dernière variable importante est celle du genre de ménage. Les ménages d'une personne sont plus représentés parmi les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Dans la MRC de Roussillon, 13 % des ménages ayant des besoins impérieux sont des ménages d'une personne. Cette part s'élève à 20 % à Chateauguay et à 17 % à Saint-Mathieu. L'autre genre de ménage plus vulnérable est celui des familles monoparentales. 4 % des ménages ayant des besoins impérieux sont dans cette situation dans la MRC de Roussillon.

TABLEAU 20 - Part des ménages ayant des besoins impérieux dans les genres de ménage de la MRC de Roussillon, 2021

	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Familles monoparentales	Ménages multifamiliaux	Ménages d'une personne	Autre ménage non familial	Total
Candiac	0%	1%	5%	0%	10%	0%	3%
Chateauguay	1%	1%	6%	0%	20%	6%	7%
Delson	0%	0%	0%	0%	15%	0%	5%
La Prairie	1%	1%	7%	0%	16%	0%	6%
Léry	0%	0%	13%	0%	10%	0%	5%
Mercier	0%	1%	6%	0%	12%	0%	3%
Saint-Constant	0%	1%	4%	0%	12%	0%	4%
Sainte-Catherine	0%	0%	3%	0%	13%	0%	4%
Saint-Isidore	0%	0%	0%	0%	14%	0%	5%
Saint-Mathieu	0%	0%	0%	0%	17%	0%	5%

Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	8%	0%	2%
MRC de Roussillon	0%	0%	4%	0%	13%	1%	4%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

La Société canadienne d'hypothèque et de logement présente des croisements de données, qui permettent d'identifier des vulnérabilités intersectionnelles. Ainsi, elle analyse les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement au regard de la tenure, du genre de ménage ainsi que de l'âge et du sexe de la personne de référence.

28% des ménages locataires ayant des besoins impérieux dans la MRC de Roussillon sont composés de femmes âgées de 65 ans et plus vivant seules. Les ménages locataires composés d'une femme seule âgée de 65 ans et plus représentent 26% de tous les ménages ayant des besoins impérieux dans la MRC de Roussillon (910 ménages sur 3 495).

TABLEAU 21 - Part des ménages locataires ayant des besoins impérieux composés d'une personne seule, selon le sexe et l'âge, de la MRC de Roussillon, 2021

Locataires	Femmes vivant seules	Femmes âgées (65+) vivant seules	Hommes vivant seuls	Hommes âgés (65+) vivant seuls	Ménages d'une personne	Total
Candiac	21%	34%	11%	19%	17%	10%
Chateauguay	31%	35%	27%	37%	30%	18%
Delson	24%	36%	20%	46%	23%	12%
La Prairie	29%	37%	22%	33%	25%	16%
Léry	0%	0%	0%	0%	24%	21%
Mercier	18%	31%	16%	0%	16%	10%
Saint-Constant	23%	37%	14%	29%	20%	12%
Sainte-Catherine	28%	45%	22%	29%	24%	14%
Saint-Isidore	0%	0%	25%	0%	30%	40%
Saint-Mathieu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Saint-Philippe	0%	0%	0%	0%	0%	0%
MRC de Roussillon	17%	28%	16%	21%	21%	15%

Source : besoins impérieux en matière de logement en 2021. Portail SCHL. Extraction du 14 février 2025.

D'autres variables sont utilisées pour identifier les vulnérabilités des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (immigrants, enfants de moins de 18 ans, personne ayant des limitations d'activité, Autochtones, etc.). Néanmoins, quoiqu'elles aient de l'importance dans le profil fin des ménages, ces variables ont un poids moindre dans l'impériosité des besoins en matière de logement dans la MRC de Roussillon.

4.2 LES PROJECTIONS

Les données de projection démographique produites par l'Institut de la statistique du Québec permettent de mieux comprendre les grandes tendances à venir pour l'évolution de la population et des ménages sur le territoire. Dans le cadre du présent document, leur analyse permet de raffiner sur le plan qualitatif les cibles en matière de logement sur le territoire de la MRC de Roussillon.

Ces tendances sont présentées principalement sur un horizon de 20 ans (2026-2046*).⁶ Elles portent sur le nombre de ménages, le nombre de personnes par ménage et l'âge de la personne de référence dans les ménages. Un examen complémentaire des groupes d'âge de la population et de leur évolution permettra de préciser les observations relatives aux ménages.

4.2.1 La croissance du nombre de ménages se poursuivra en ralentissant

Selon l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de ménages dans la MRC de Roussillon connaîtra un accroissement de +19 % entre 2026 et 2046*, soit 15 869 ménages additionnels. Cet accroissement projeté équivaut, sur une période deux fois plus longue, à celui identifié pour la période 2011-2021. Il reste toutefois plus vigoureux que celui prévu pour la Rive-Sud (13 %), la Communauté métropolitaine de Montréal (10 %), la Montérégie (14 %) et le Québec (8 %).

La croissance des ménages dans la MRC de Roussillon devrait ralentir, comme dans toutes les autres régions de référence. Alors que la croissance projetée du nombre de ménages est de +5 % au cours de la période 2026-2030, elle ralentit à 4 % avant de s'établir à 3 % au cours de la période 2038-2046*.

FIGURE 20 - Évolution projetée du nombre de ménages, 2026-2046

	2026	2030	2034	2038	2042*	2046*	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042-2046*
Candiac	9 617	10 118	10 550	10 871	11 120	11 374	5%	4%	3%	2%	2%
Châteauguay	21 029	21 732	22 375	22 943	23 495	24 057	3%	3%	3%	2%	2%
Delson	3 752	3 940	4 095	4 210	4 278	4 347	5%	4%	3%	2%	2%
La Prairie	11 874	12 462	12 969	13 333	13 551	13 772	5%	4%	3%	2%	2%
Léry	1 049	1 063	1 076	1 090	1 103	1 117	1%	1%	1%	1%	1%
Mercier	6 036	6 464	6 885	7 297	7 705	8 132	7%	7%	6%	6%	6%
Saint-Constant	12 613	13 503	14 320	15 021	15 617	16 233	7%	6%	5%	4%	4%
Saint-Isidore	1 141	1 187	1 228	1 271	1 310	1 350	4%	3%	4%	3%	3%
Saint-Mathieu	1 025	1 084	1 144	1 203	1 259	1 318	6%	6%	5%	5%	5%
Saint-Philippe	3 464	3 897	4 361	4 812	5 237	5 693	13%	12%	10%	9%	9%
Sainte-Catherine	7 104	7 174	7 213	7 209	7 194	7 180	1%	1%	0%	0%	0%
MRC de Roussillon	78 704	82 624	86 216	89 260	91 871	94 573	5%	4%	4%	3%	3%
Rive-Sud	419 669	432 519	443 858	451 402	462 779	471 432	3%	3%	2%	3%	2%
CMM	1 818 026	1 862 948	1 905 190	1 934 259	1 979 212	2 013 364	2%	2%	2%	2%	2%
Montérégie	650 225	673 868	696 088	715 019	730 869	743 857	4%	3%	3%	2%	2%
Québec	4 015 991	4 090 489	4 176 337	4 249 660	4 309 280	4 356 321	2%	2%	2%	1%	1%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

TABLEAU 22 - Nombre de ménages additionnels par période dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*	2026-2046*
Candiac	501	432	321	249	254	1 757
Châteauguay	703	643	568	552	563	3 028

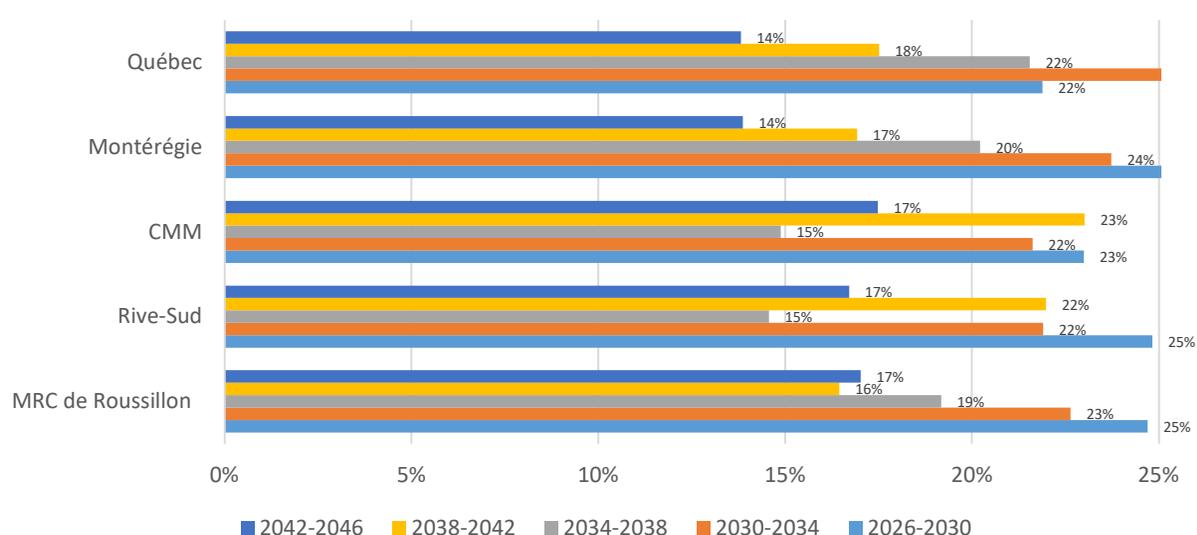
⁶ Les données de l'ISQ sur la projection des ménages et de la population pour les municipalités de 500 habitants et plus ainsi que les municipalités régionales de comté courent jusqu'en 2041. Les données pour les régions administratives et le Québec courent jusqu'en 2046. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque.

Delson	188	155	115	68	69	595
La Prairie	588	507	364	218	221	1 898
Léry	14	13	14	13	13	68
Mercier	428	421	412	408	427	2 096
Saint-Constant	890	817	701	596	616	3 620
Saint-Isidore	46	41	43	39	40	209
Saint-Mathieu	59	60	59	56	59	293
Saint-Philippe	433	464	451	425	456	2 229
Sainte-Catherine	70	39	(4)	(15)	(15)	76
MRC de Roussillon	3 920	3 592	3 044	2 611	2 701	15 869
Rive-Sud	12 850	11 339	7 543	11 378	8 653	51 763
CMM	44 922	42 242	29 069	44 953	34 152	195 338
Montérégie	23 643	22 220	18 931	15 850	12 988	93 632
Québec	74 498	85 848	73 323	59 620	47 041	340 330

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

L'examen de la part de croissance des ménages met en évidence ce ralentissement. Dans la MRC de Roussillon, 25 % de la croissance des ménages aura lieu de 2026 à 2030. Cette proportion diminue progressivement au cours des années suivantes et atteint 17 % au cours de la période 2042*-2046*.

TABLEAU 23 - Part de la croissance des ménages par période chronologique, 2026-2046



4.2.2 Un ralentissement attendu de la croissance de la population

L'évolution attendue pour la population devrait connaître une trajectoire similaire. La croissance attendue pour la période 2026-2046* est de l'ordre de +17% (pour rappel, entre 2011-et 2021 : 14%). L'écart entre l'accroissement des ménages et l'accroissement de la population est similaire à celui enregistré pour la période 2011-2021, sur une période deux fois plus longue (2026-2046*). Cela signifie que la croissance du nombre de ménages par rapport à la population ralentira par rapport à la période 2011-2021.

L'accroissement de la population se maintiendra à un rythme modéré au cours de la période, de l'ordre de +3 % à +4 % par période de 4 ans dans la MRC. Elle sera un peu plus marquée que celle prévue pour la Rive-Sud (+10 %), la Communauté métropolitaine de Montréal (+9 %) et pour le Québec (+8 % entre 2026 et 2046). Elle sera équivalente à celle projetée pour la Montérégie (+12 % entre 2026 et 2046). Au total, 33 387 nouvelles personnes devraient s'ajouter entre 2026 et 2046* dans la MRC de Roussillon.

FIGURE 21 - Évolution projetée de la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026	2030	2034	2038	2042*	2046*	2026- 2030	2030 - 2034	2034 - 2038	2038- 2042*	2042 *- 2046 *
Candiac	24 819	25 633	26 291	26 786	27 205	27 628	3%	3%	2%	2%	2%
Châteauguay	53 770	55 393	56 781	57 899	58 980	60 078	3%	3%	2%	2%	2%
Delson	8 813	9 098	9 332	9 503	9 659	9 818	3%	3%	2%	2%	2%
La Prairie	27 776	28 640	29 357	29 921	30 388	30 860	3%	3%	2%	2%	2%
Léry	2 562	2 614	2 654	2 681	2 698	2 716	2%	2%	1%	1%	1%
Mercier	16 264	17 386	18 440	19 403	20 347	21 329	7%	6%	5%	5%	5%
Saint-Constant	32 908	34 874	36 688	38 257	39 567	40 913	6%	5%	4%	3%	3%
Saint-Isidore	2 943	3 045	3 138	3 224	3 315	3 408	3%	3%	3%	3%	3%
Saint-Mathieu	2 570	2 725	2 876	3 022	3 166	3 315	6%	6%	5%	5%	5%
Saint-Philippe	9 118	10 252	11 431	12 592	13 696	14 878	12%	12%	10%	9%	9%
Sainte-Catherine	17 714	17 813	17 857	17 820	17 760	17 700	1%	0%	0%	0%	0%
MRC de Roussillon	199 257	207 473	214 845	221 108	226 782	232 644	4%	4%	3%	3%	3%
Rive-Sud	1 023 583	1 051 571	1 075 601	1 096 694	1 116 234	1 131 035	3%	2%	2%	2%	1%
CMM	4 298 246	4 395 190	4 482 238	4 560 799	4 634 391	4 690 083	2%	2%	2%	2%	1%
Montérégie	1 542 143	1 593 356	1 640 757	1 681 116	1 717 063	1 749 889	3%	3%	2%	2%	2%
Québec	9 054 531	9 197 324	9 369 706	9 519 323	9 655 013	9 781 505	2%	2%	2%	1%	1%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

FIGURE 22 - Nombre de personnes additionnelles projetées dans la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042*	2042*-2046*	2026-2046*
Candiac	814	658	495	419	424	2 809
Châteauguay	1 623	1 388	1 118	1 081	1 097	6 308
Delson	285	234	171	156	159	1 005
La Prairie	864	717	564	467	473	3 084
Léry	52	40	27	17	17	154
Mercier	1 122	1 054	963	944	982	5 065
Saint-Constant	1 966	1 814	1 569	1 310	1 346	8 005
Saint-Isidore	102	93	86	91	93	465
Saint-Mathieu	155	151	146	144	149	745
Saint-Philippe	1 134	1 179	1 161	1 104	1 182	5 760
Sainte-Catherine	99	44	-37	-60	-60	-14-
MRC de Roussillon	8 216	7 372	6 263	5 674	5 862	33 387
Rive-Sud	27 988	24 030	21 093	19 540	14 801	107 452
CMM	96 944	87 048	78 560	73 593	55 692	391 837
Montérégie	51 213	47 401	40 359	35 947	32 826	207 746
Québec	142 793	172 382	149 617	135 690	126 492	726 974

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et

2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

4.2.3 Un nombre de personnes moyen par ménage qui se stabilise

Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (population projetée/nombre de ménages projeté), le nombre moyen de personnes par ménages dans la MRC de Roussillon s'établit à 2,6 en 2021. Il devrait stagner, avec une tendance à la diminution. En effet, il devrait chuter à 2,5 au cours de la période 2026-2042* puis à 2,4 au cours de la période 2042*-2046*.

On peut conclure de l'observation des données de 2011 à 2046* que la taille moyenne des ménages se maintiendra à entre 2,4 et 2,7 personnes par ménage dans la MRC de Roussillon. La taille moyenne des ménages sera un peu plus élevée que dans les régions de référence au cours de la période, où elle se maintient à entre 2,3 et 2,4 personnes par ménage.

4.2.4 L'âge de la personne-référence du ménage, entre vieillissement et rajeunissement

L'évolution de la part relative des personnes de référence du ménage selon l'âge, combinée aux données sur la taille moyenne et la croissance des ménages, offre une information précieuse sur le profil qualitatif des ménages.

En effet, la part relative des ménages dont la personne de référence appartient au groupe des 65 ans et plus est celle qui va connaître l'augmentation la plus marquée, de l'ordre de +14 % entre 2026 et 2046*.

Cette évolution s'apparente à celle de la Montérégie, pour laquelle la part relative des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus va s'accroître au cours de la période (+22 %), suivie par les ménages dont la personne de référence est âgée de 15 à 24 ans (+15%).

Dans la MRC de Roussillon, la part relative des ménages dont la personne de référence appartient à tous les autres groupes d'âge diminuera au cours de la période.

Cette situation est très variable selon les villes et municipalités qui composent la MRC. À La Prairie (+24 %), Candiac (+23 %), Delson (+20 %), Sainte-Catherine (+19 %) et Saint-Constant (+21 %), la part relative des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus connaîtra un accroissement plus marqué que la moyenne de la MRC.

Dans certaines de ces mêmes villes, on assistera de manière concomitante à un accroissement de la part des ménages dont la personne de référence est âgée de 15 à 24 ans plus marqué que dans la MRC. C'est le cas de Saint-Mathieu (+41 %) et Saint-Philippe (+7 %). Cet essor pourrait signaler l'intérêt des jeunes ménages pour le cadre de vie attrayant qu'offrent certaines de ces municipalités de petite taille, ou pour les pôles d'emploi des plus vastes localités.

TABLEAU 24 - Évolution de la part relative du groupe d'âge de la personne de référence du ménage dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
Candiac	-26%	-4%	-11%	23%
Châteauguay	-2%	-3%	-2%	5%
Delson	-24%	-10%	-7%	20%
La Prairie	-30%	-6%	-12%	24%
Léry	-5%	-7%	4%	1%
Mercier	20%	-8%	-1%	11%
Saint-Constant	-5%	-15%	0%	21%
Saint-Isidore	-4%	-25%	24%	2%
Saint-Mathieu	41%	-18%	8%	9%
Saint-Philippe	7%	-6%	3%	7%
Sainte-Catherine	-10%	-14%	0%	19%
MRC de Roussillon	-9%	-7%	-4%	14%
Montérégie	15%	10%	11%	22%
Québec	8%	5%	6%	15%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-

2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

Pour la MRC de Roussillon, la part des ménages selon l'âge de la personne de référence a aussi été calculée dans le but de bien comprendre la participation de ces groupes dans la croissance projetée pour la période 2026-2046*.

Les ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans vont s'accaparer la majorité de la croissance de la MRC de Roussillon au cours de la première sous-période (71 % en 2026-2030) puis que cette part va progressivement diminuer pour atteindre 45 % au cours de la période finale (2042*-2046*).

Peu à peu, la part des ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans et de 45 à 64 ans va augmenter pour atteindre respectivement 17 % et 39 % de la croissance totale de la MRC de Roussillon au cours de la période 2042*-2046*.

La part relative du groupe d'âge des 15 à 24 ans dans la composition des ménages de la MRC va stagner sur l'ensemble de la période (+0,4 %) entre 2026 et 2046*. Cela signifie qu'un petit nombre de jeunes ménages (15 à 24 ans) s'ajoutera sur le territoire en comparaison avec ceux dont la personne de référence se situe dans les autres groupes d'âge.

TABLEAU 25 - Part des ménages dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon selon l'âge de la personne de référence, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042	2042-2046
15 à 24 ans	3%	2%	0%	-1%	-1%
25 à 44 ans	14%	25%	11%	17%	17%
45 à 64 ans	12%	25%	49%	39%	39%
65 ans et plus	71%	48%	40%	45%	45%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection du nombre de ménages privés selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

4.2.5 Les groupes d'âge de la population

Les projections démographiques de la population par groupe d'âge permettent de raffiner cette analyse de l'évolution démographique attendue sur le territoire de la MRC de Roussillon. Comme pour les ménages, la part relative des 65 ans et plus va connaître une forte croissance au cours de la période 2026-2046*, de l'ordre de +18 % sur la période, avec des pics à 31 % et 32 % pour La Prairie et Candiac. La part relative de tous les autres groupes d'âge connaîtra une évolution négative sur le territoire.

TABLEAU 26 - Évolution de la part relative des groupes d'âge de la population dans la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	0-14 ans	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
Candiac	-11%	-25%	4%	-6%	32%
Châteauguay	-7%	-7%	2%	0%	8%
Delson	2%	-20%	-7%	-3%	24%
La Prairie	-1%	-25%	-2%	-9%	31%
Léry	-10%	14%	-3%	4%	-1%
Mercier	-9%	2%	-3%	1%	13%
Saint-Constant	-9%	-7%	-11%	4%	27%
Saint-Isidore	-3%	4%	-24%	27%	5%

	0-14 ans	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
Saint-Mathieu	-1%	12%	-17%	7%	10%
Saint-Philippe	1%	-4%	-5%	4%	8%
Sainte-Catherine	-9%	-11%	-12%	0%	28%
MRC de Roussillon	-6%	-11%	-3%	-1%	18%
Rive-Sud	-7%	-5%	-7%	-3%	20%
CMM	-6%	-5%	-6%	-2%	20%
Montérégie	-4%	-4%	-2%	-2%	10%
Québec	-4%	-3%	-3%	-2%	10%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

L'examen de la part des groupes d'âge dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon met quant à elle en évidence que les 65 ans et plus s'accapareront une part diminuante de la croissance. La croissance de la population âgée de 15 à 24 ans deviendra négative à partir de la période 2034-2038. En revanche, la part des groupes d'âge de 0 à 14 ans augmentera dès 2030-2034. Les 45 à 64 ans affirmeront progressivement leur part de marché et les 25 à 44 ans se maintiendront.

TABLEAU 27 - Part des groupes d'âge dans la croissance projetée de la MRC de Roussillon, 2026-2046*

	2026-2030	2030-2034	2034-2038	2038-2042	2042-2046
0-14 ans	-3%	4%	13%	22%	23%
15 à 24 ans	21%	7%	-4%	-10%	-9%
25 à 44 ans	14%	27%	15%	18%	19%
45 à 64 ans	10%	20%	41%	32%	32%
65 ans et plus	57%	41%	35%	38%	39%

Source : Institut de la statistique du Québec, Projection de la population selon le groupe d'âge, scénario Référence A2024, Québec, 2021-2041 (municipalités, MRC, région administrative et Québec), scénario Référence A2022 pour la Rive-Sud et la Communauté métropolitaine de Montréal. Les projections des municipalités jusqu'en 2046 reposent sur l'extension de la tendance applicable à la période 2038-2041. Les données issues de cette extension sont signalées par un astérisque. Les données pour les années 2042 et 2046 étaient disponibles dans le scénario A2024 pour la région administrative et le Québec. Les données pour la MRC de Roussillon ont été ajustées et ne comprennent pas la réserve de Kahnawake.

5 ANALYSE DES BESOINS PARTICULIERS

L'examen des besoins impérieux en matière de logement a permis de mettre en évidence la surreprésentation des locataires, des ménages composés d'une personne seule et des ménages dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus au sein de cet univers. Cette situation confirme les paramètres identifiés pour élaborer les indicateurs et les cibles de logement.

Une entrevue et des recherches additionnelles ont été menées dans le but de cerner de manière plus fine les besoins à venir sur le territoire. L'entrevue menée avec Catherine Fontaine, directrice de l'Office municipal d'habitation Bassin de Chambly-Roussillon le 3 février 2025 offre un solide portrait de la situation qualitative sur le territoire. La section suivante rend compte de cette entrevue et présente quelques données additionnelles.

L'OMH du Bassin de Chambly-Roussillon dessert, sur le territoire de la MRC de Roussillon, un total de 1 167 unités de logement. Celles-ci sont composées de 353 unités (Habitation à loyer modique), de 514 unités subventionnées en immeubles locatifs privés (programme de supplément au loyer) ainsi que des immeubles LAQ et Accès Logis.

TABLEAU 28 - Nombre d'unités de logement gérées par l'OH du Bassin de Chambly-Roussillon, 2025

	HLM	ACL/LAQ	PSL
Candiac	0	0	0
Châteauguay	246	223	274
Delson	21		6
La Prairie	24	36	77
Mercier	20	41	31
St-Constant	22		73
Ste-Catherine	20		25
St-Mathieu	0	0	0
St-Philippe	0	0	0
St-Rémi	0	0	28
Total	353	300	514

En plus, de cette offre, il existe, sur le territoire, des coopératives et des associations qui offrent aussi du logement social et abordable.

Les besoins en matière de logement sont présentés comme étant très différents d'un territoire à l'autre. Par exemple, dans la MRC de Roussillon, il y a un seul immeuble pour les familles (Saint Constant, croissant de l'Oasis). Quelques maisonnettes sont aussi disponibles à La Prairie mais elles sont destinées aux familles nombreuses. À Mercier et à Sainte-Catherine, les seuls immeubles de l'OMH sont pour les retraités. Châteauguay, en revanche, présente une offre plus diversifiée. La liste d'attente de l'OMH comprend 823 demandes concentrées, pour près de la moitié d'entre elles, à Châteauguay. La plupart porte sur des logements d'une seule chambre à coucher, destinés à des personnes seules. La majorité des demandes de logement familial se situent aussi à Châteauguay. L'autre ville fortement en demande est Saint-Constant, qui enregistre une liste d'attente de 147 demandes réparties entre des unités d'une chambre à coucher pour personne seule et des demandes de logement familial de taille allant de 1 à 3 chambres à coucher.

Enfin, Sainte-Catherine et Mercier représentent les autres pôles de demande dans la liste d'attente.

TABLEAU 29 - Répartition des demandes pour la liste d'attente de l'OMH Bassin de Chambly-Roussillon, 2025

	Accès Logis			Ressource aîné		HLM				Logement abordable Québec					Total		
	1 cc	2 cc	3 cc	1 cc	2 cc	1 cc	2 cc	1 ccf	2 ccf	3 ccf	4 ccf	1 cc	2 cc	1 ccf		2 ccf	3 ccf
Châteauguay	48	18	6			96	4	50	43	25	20	36	2	11	15	6	380
La Prairie				12	1	57	4				19						93

Mercier																			16
Sainte-Catherine																			71
Delson																			68
Saint-Constant																			147
Mercier																			48
Total	48	18	6	28	1	394	27	84	67	60	20	36	2	11	15	6			823

Cc : chambre à coucher

CCf : chambre à coucher – logement famille

Source : OMH Bassin de Chambly – Roussillon, 2025.

Sur le plan du continuum de services (autant sur le plan des étapes résidentielles que sur celui de la prise en charge des différents volets de l'aide psychosociale), il existe beaucoup de tables de partage et de concertation dans la MRC de Roussillon. Cela conduit néanmoins à la sur-sollicitation des organisations qui gèrent les unités de logement dans un contexte de forte demande.

Sur le plan des projets, l'OMH pilote deux développements en construction modulaire : la Société d'habitation du Québec (SHQ) a lancé un appel à projet pilote pour la construction d'ici 2026 de 500 logements hautement préfabriqués (modulaire) au Québec.⁷ Les projets modulaires de L'OMH portent sur un terrain qu'il possède à Delson (36 unités) et sur un terrain vacant à Saint-Constant (24 unités). Ces deux projets de logement modulaire visent des habitations allant du studio au 3 ½ et au 4 ½. Les besoins se concentrent sur ces dimensions, dans la MRC.

Les besoins des personnes ayant des besoins particuliers se concentrent sur la santé mentale et les personnes âgées en perte d'autonomie.

Les conditions idéales de l'implantation du logement social et abordable mentionnées lors de l'entrevue sont :

- **Le transport en commun** : les projets de logement doivent être accessibles. L'accessibilité est un enjeu majeur, surtout pour les personnes âgées, en hiver par exemple (épicerie, services médicaux, etc.). C'est aussi le cas pour les familles. Il faut que ces dernières puissent avoir accès au transport scolaire, y compris vers des établissements spécialisés (enfants avec besoins spéciaux).
- **La proximité aux comptoirs d'aide alimentaire** : parfois, le service se déplace dans les immeubles mêmes, mais ce n'est pas toujours le cas.
- **La centralisation de l'offre et de la demande de l'OMH avec tous les autres organismes fournisseurs** : un partage d'informations permettrait d'éviter que les coopératives qui abandonnent un projet, ou vendent un de leurs immeubles pour des raisons financières, ne puissent avoir d'autre alternative. L'OMH souhaiterait pouvoir prendre le relai pour continuer d'assurer le service aux clientèles concernée.

ARTICLE 3 TABLE DES MATIÈRES

Le Règlement numéro 101 édictant le troisième schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Roussillon est modifié à la *Table des matières* à la section 3 par l'ajout de l'article 3.8 intitulé « Politiques particulières d'aménagement » et de l'article 3.9 intitulé « Orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation ».

ARTICLE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

CHRISTIAN OUELLETTE
Préfet

GILLES MARCOUX
Directeur général et greffier-trésorier

⁷ [Appel de qualification pour la conception-construction de multilogements hautement préfabriqués - Société d'habitation du Québec](#), consulté le 3 février 2025.

Avis de motion le : 26 février 2025
Adoption du projet de règlement : 26 février 2025
Consultation publique : 26 mars 2025
Avis du ministre sur le projet :
Adoption du règlement le :
Avis du ministre le :
Avis de la CMM le :
Entrée en vigueur le :