



Plan d'action sur le logement

Ville de Cowansville



Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Mot du conseil municipal | 03 |
| Abréviations et lexique | 05 |
| Introduction | 07 |
| État des lieux et perspectives démographiques | 09 |
| État des lieux et perspectives immobilières | 14 |
| Vision | 23 |
| Orientations | 24 |
| Mise en oeuvre | 25 |
| Conclusion | 28 |
| Annexe | 29 |

Mot de la mairesse



Chères citoyennes, chers citoyens de Cowansville,

L'accessibilité de logements abordables est un enjeu important pour les Cowansvillois. Depuis quelques années, nous avons constaté des défis résidentiels majeurs qui affectent une partie de notre population, que ce soit en raison de la hausse des coûts de construction ou de la croissance démographique de la ville. C'est pourquoi je suis très fière de vous présenter le tout premier Plan d'action sur le logement pour la Ville de Cowansville qui servira de feuille de route pour la prochaine décennie.

Ce plan ambitieux a été conçu en collaboration avec les acteurs du secteur, en tenant compte des particularités locales et des réalités démographiques de notre communauté. L'élaboration de ce plan a été menée pour les citoyens de Cowansville, afin que tous puissent grandir et vieillir dans un environnement de vie abordable et de qualité. Nous avons pour objectif de relever ces défis avec des actions concrètes et diversifiées, et ce, pour les 10 prochaines années.

Je tiens à remercier tous ceux qui s'impliqueront dans la mise en œuvre des actions prévues par ce plan. De plus, je m'engage à continuer de travailler pour que Cowansville soit une ville où il fait bon vivre, dans une prospérité partagée et durable.

Sylvie Beauregard

Mairesse de Cowansville

Mot de la conseillère municipale



Chères citoyennes, chers citoyens,

En tant que membre du comité du Plan d'action en logement de Cowansville, c'est à cœur que j'ai accepté ce mandat en y mettant tous les efforts possibles pour aider Cowansville à relever les enjeux de logements abordables.

Ce n'est pas sans surprise que vous remarquerez dans ce plan que Cowansville a évolué dans les dernières années. Vous constaterez en lisant les prochaines pages de ce document que l'enjeu de l'accessibilité de logements abordables est bel et bien présent à Cowansville notamment en voyant le faible taux d'inoccupation de logements vacants, la croissance démographique en accélération et le coût élevé des logements comparativement au faible revenu des ménages.

Notre plan se base sur une vision claire, avec des orientations stratégiques visant à diversifier notre offre de logements et à soutenir ceux qui ont besoin de logements abordables. Nous souhaitons que chaque citoyenne et chaque citoyen de Cowansville ait l'opportunité de vivre dans un logement qui réponde à ses besoins et à ses attentes, tout en assurant la pérennité de nos quartiers.

Je suis convaincue que, grâce à une concertation active entre la Ville, la communauté et nos partenaires, nous saurons faire face à ces défis et bâtir l'avenir que nous imaginons pour notre belle municipalité.

Amélie Fournier

Conseillère municipale de Cowansville

Abréviations

| | |
|-------------|---|
| ISQ | Institut de la statistique du Québec |
| LAU | Loi sur l'aménagement et l'urbanisme |
| LCM | Loi sur les compétences municipales |
| LCV | Loi sur les cités et villes |
| LFM | Loi sur la fiscalité municipale |
| MRC | Municipalité régionale de comté |
| SCHL | Société canadienne d'hypothèques et de logement |
| SHQ | Société d'habitation du Québec |

Lexique

| | |
|------------------------------------|---|
| Abordabilité | Selon la SCHL, un logement est considéré comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage (SCHL, 2022). |
| Densité résidentielle brute | La densité résidentielle brute se définit comme le rapport entre le nombre de logements d'un quartier et la superficie totale de ce dernier incluant la superficie des rues, trottoirs et espaces publics (oidansmacour.quebec). |
| Densité résidentielle nette | La densité résidentielle nette se définit comme le rapport entre le nombre de logements d'un site et la superficie de ce dernier, en excluant les rues et espaces publics (oidansmacour.quebec). |
| Frais de logement | Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux (Statistique Canada). |
| Logement hors marché | Logements locatifs qui sont détenus par une entité à mission sociale (par exemple, une coopérative, un organisme à but non lucratif, une société paramunicipale ou une fiducie d'utilité sociale), et qui restent abordables de manière pérenne (Chantier Montréal abordable, Ville de Montréal). |
| Ménage | Une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger (Statistique Canada). |
| Migration interprovinciale | La migration interprovinciale correspond à l'ensemble des déplacements d'une province ou d'un territoire vers un autre qui entraînent un changement du lieu habituel de résidence (Statistique Canada). |

Lexique

Migration internationale

La migration internationale représente l'ensemble des déplacements de la population entre le Canada et l'étranger, accompagnés d'un changement de lieu habituel de résidence (Statistique Canada).

Taux d'activité

Selon Statistique Canada, il s'agit du pourcentage de la population qui fait partie de la population active, soit la population de 15 ans et plus qui avait un emploi ou était au chômage (Statistique Canada).

Taux d'emploi

Le taux d'emploi se définit comme le nombre de personnes en emploi exprimé en pourcentage de la population de 15 ans et plus (Statistique Canada).

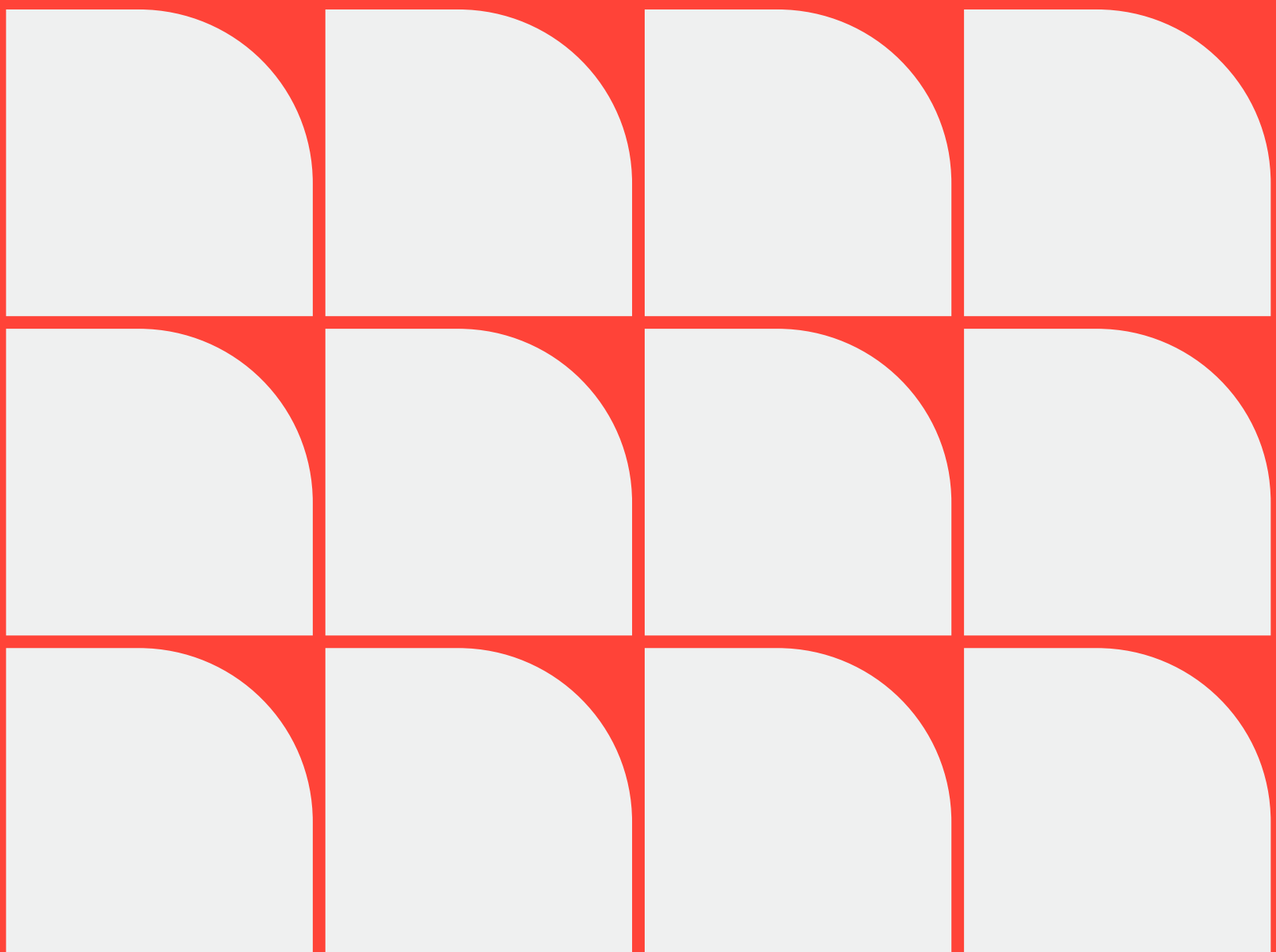
Taux de chômage

Le taux de chômage se définit comme le nombre de chômeurs exprimé en pourcentage de la population active (Statistique Canada).

Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est calculé en divisant le nombre de logements vacants au moment de l'Enquête sur les logements locatifs par le nombre de logements visés (SCHL).

Introduction



L'accès au logement au premier plan

Depuis quelques années, la population de Cowansville fait face à d'importants défis résidentiels en matière d'abordabilité et de disponibilité des logements, dus à divers facteurs, tels que la croissance démographique ou encore la hausse des coûts de construction. Les prochaines années seront déterminantes pour relever ces défis complexes.

Dans cette perspective, la Ville de Cowansville a élaboré son tout premier plan d'action pour le logement, qui servira de feuille de route commune pour la municipalité, la collectivité et tous les acteurs de l'habitation. Ce plan vise à engager rapidement des actions concrètes, diversifiées et concertées pour les dix prochaines années (2025-2035). Le plan d'action est également en phase avec les documents stratégiques déjà adoptés ou en cours d'élaboration par la Ville de Cowansville en lien avec le dossier de l'habitation, notamment :

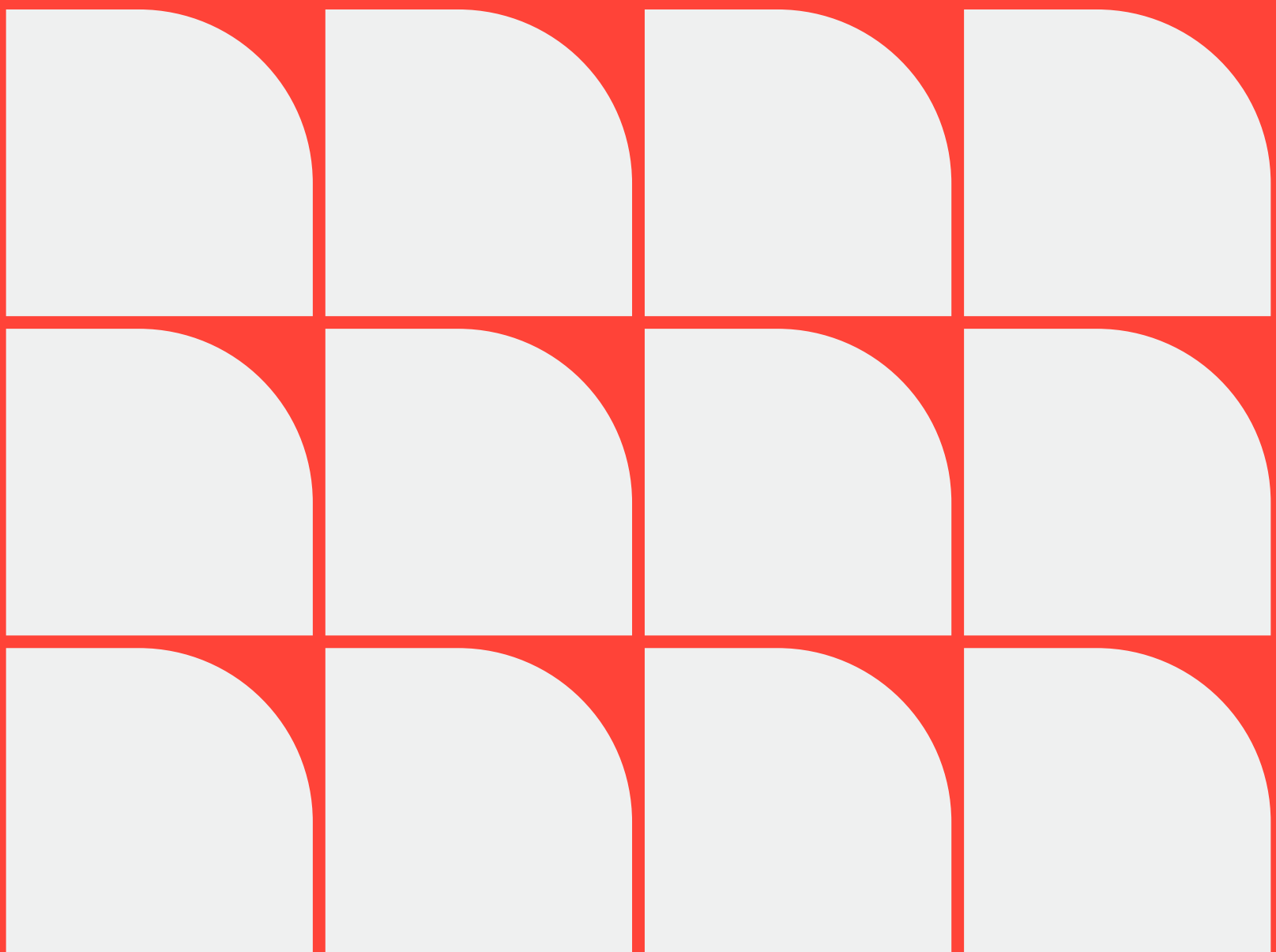
- Le plan stratégique 2023-2030
- Le plan stratégique de développement durable 2019-2023
- La politique de la famille et des aînés (en cours de révision)
- Le plan d'urbanisme (en cours de révision)

Bas

La rue Saint-Jean et les résidences environnantes. Arpent, 2024.



État des lieux et perspectives démographiques



Sommaire

Bas

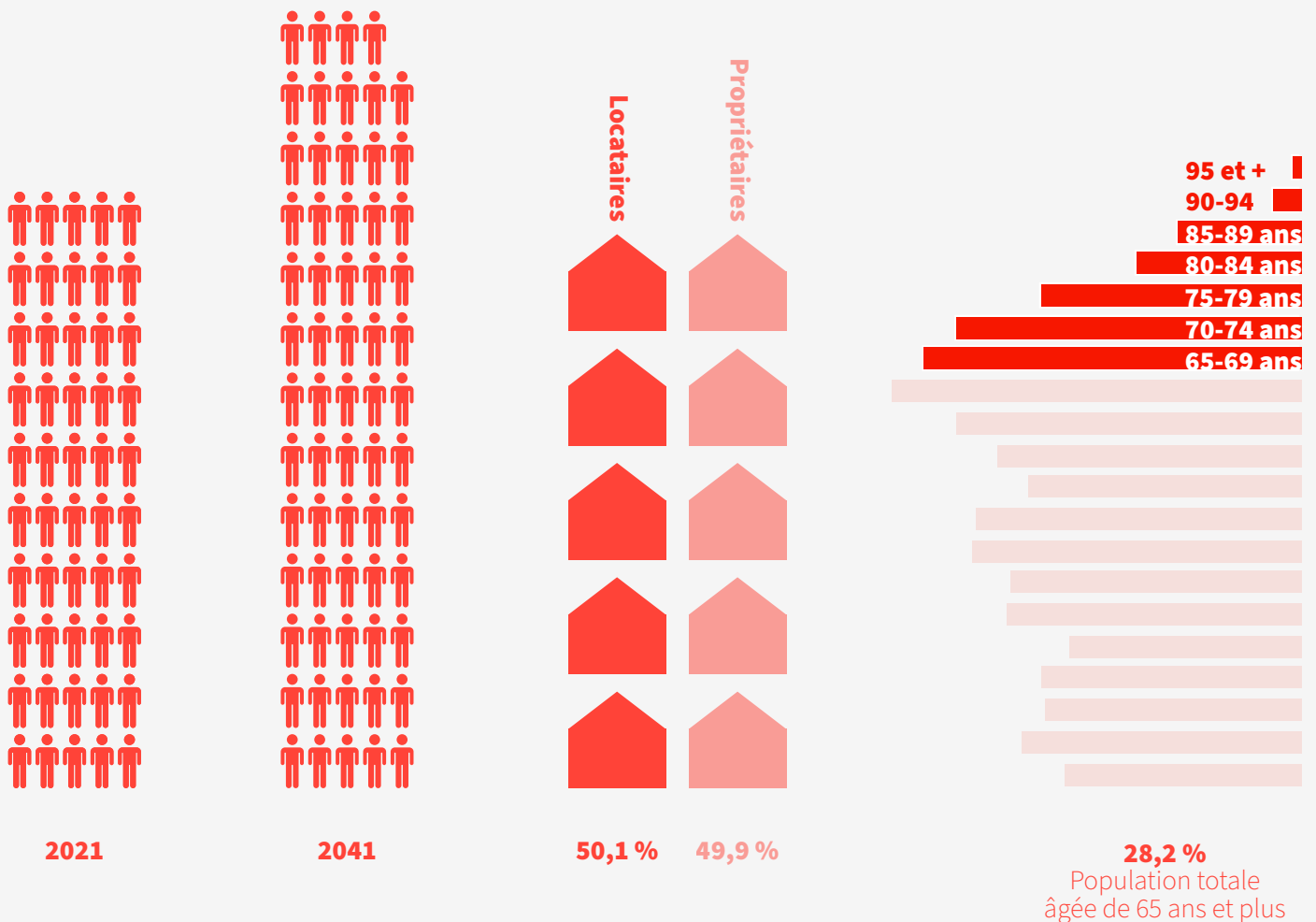
Données des schémas:
Institut de la statistique
du Québec (projections
démographiques 2021-
2041), Gouvernement
du Québec (décrets no.
1836-2023 et 1831-2022)
et Statistique Canada
(recensement de 2021).

L'analyse des principaux indicateurs démographiques de Cowansville permet de mettre en lumière les particularités locales ainsi que certains enjeux spécifiques liés à l'accès au logement. Les prochaines pages présentent les données les plus récentes sur la situation et les perspectives démographiques de la ville, en soulignant ci-dessous quelques faits saillants.

- Entre 2011 et 2021, la population de Cowansville a augmenté à un rythme plus de deux fois supérieur à celui de la province.
- La population continuera de croître pour atteindre 19 460 habitants en 2041.
- Plus de la moitié (50,1 %) des ménages sont locataires, une proportion élevée qui dépasse de plus de 10 % la proportion observée à l'échelle provinciale.
- Cowansville connaît un vieillissement de la population plus marqué que la moyenne provinciale, avec une proportion de personnes âgées de 65 ans et plus nettement supérieure à celle du Québec.

Augmentation de la population

2021-2041: **+27,74 %**



Une croissance démographique qui s'accélère

Tableau 1

Évolution de la population
Statistique Canada,
Recensement de la
population, 2006 à 2021

*Les données de 2022 et 2023 dans le texte sont basées sur les décrets de population du gouvernement du Québec (no. 1836-2023 et 1831-2022).

| | 2006 | 2011 | 2016 | 2021 | Variation 2006-2021 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Cowansville | 12 182 | 12 489 | 13 656 | 15 234 | 25 % |
| Brome-Missisquoi | 52 769 | 55 621 | 58 314 | 64 786 | 22,8 % |
| Québec (province) | 7 546 131 | 7 903 001 | 8 164 361 | 8 501 833 | 12,7 % |

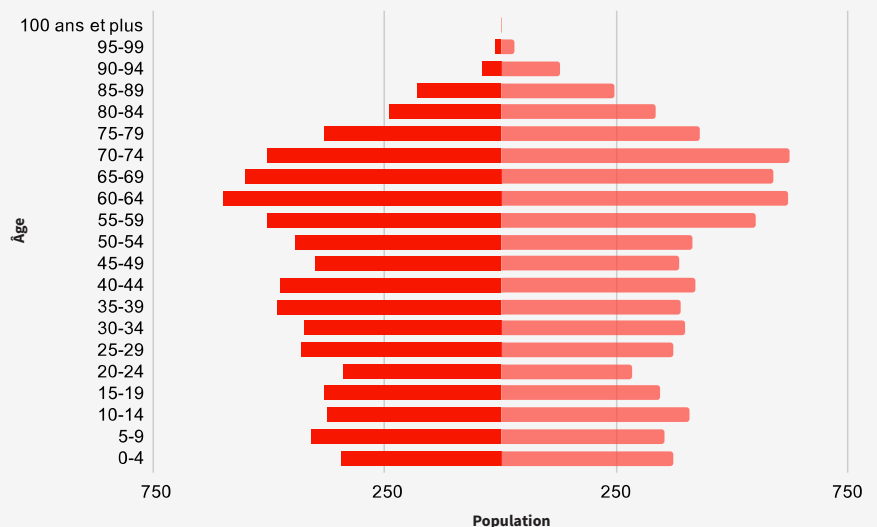
Les données de Statistique Canada montrent que Cowansville a connu une faible croissance démographique entre 2006 et 2011 (2,5 %), mais que celle-ci s'est rapidement accélérée entre 2011 et 2021 (22 %). De 2006 à 2021, la population de Cowansville a augmenté de 25 %, un rythme comparable à celui de la MRC, mais nettement supérieur à la croissance de 12,7 % de la province de Québec. À noter que les données basées sur les décrets de population du gouvernement du Québec portent la population à 16 272 et 16 434 habitants pour 2022 et 2023. Malgré cette croissance marquée, la population de Cowansville se distingue toujours par une forte proportion de résidents permanents, comptant 96,32 % de résidents habituels, comparativement à 85,68 % à l'échelle de la MRC de Brome-Missisquoi (données de Statistique Canada).

Un vieillissement plus important qu'à l'échelle du Québec

Graphique 1

Pyramide des âges
Statistique Canada,
Recensement de la
population, 2006 à 2021

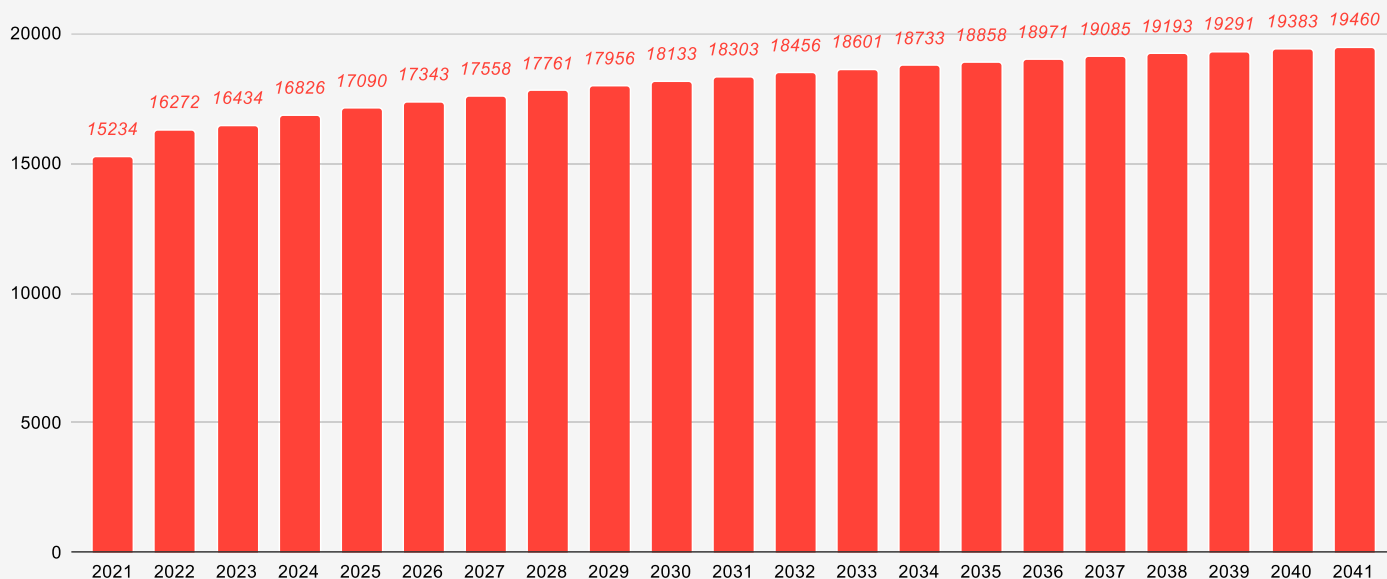
Les personnes âgées de 65 ans et plus constituent depuis 2021 plus du quart (28,2 %) de la population totale. Cette proportion a crû de 5,8 % par rapport au recensement de 2016, une croissance de plus de 2,5 fois supérieure à celle enregistrée pour le même groupe d'âge pour la province. La proportion de la population de plus de 65 ans est d'ailleurs plus élevée à Cowansville que dans la province, où celle-ci compte pour 20,6 % de la masse démographique provinciale. L'âge médian y est de 48,8 ans en 2021, alors que l'âge médian provincial est de 43,2 ans.



Graphique 2

Projections
démographiques
Institut de la statistique
du Québec, Projection
de la population des
municipalités de 500
habitants et plus,
2021-2041

Selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pour les municipalités de 500 habitants et plus, ainsi que les données de Statistique Canada et des décrets provinciaux pour les années 2021 à 2023, la population devrait croître de 27,74 % d'ici 2041, représentant une augmentation de 4 226 habitants sur 20 ans. Cette croissance prévue est attribuable principalement aux 85 ans et plus, aux 65 à 84 ans et aux 15 à 19 ans, qui devraient connaître des croissances marquées de 183,3 %, de 25,1 % et de 30,2 %. Ces variations auront pour effet d'augmenter davantage le poids relatif des 65 ans et plus au sein de la population cowansvilloise.



Une population en mouvement

Le recensement de statistique Canada de 2021 indique que près de la moitié des résidents de Cowansville ont déménagé dans les cinq dernières années (47,2 %), ce qui est supérieur à la moyenne de la MRC (42,5 %) et de la province (39 %). La majorité des déménagements au cours des 5 dernières années ont été effectués par des résidents de la ville ou proviennent d'autres régions du Québec, avec une migration interprovinciale et internationale relativement faible. Cette arrivée récente de population exerce une pression supplémentaire sur le parc immobilier résidentiel local.

Des ménages sous pression pour se loger

La ville de Cowansville compte 6 980 ménages, dont la majorité est constituée de ménages d'une personne (39,6 %) ou de deux personnes (36,2 %), selon les données du dernier recensement. Selon les données de l'ISQ, Cowansville devrait compter 8 614 ménages en 2041, ce qui représente une augmentation de 1 634 ménages par rapport à la situation de 2021.

Selon le recensement de Statistique Canada, les ménages composés d'une seule personne sont en augmentation de près de 5 % entre 2011 et 2021, la proportion de ménages de plus grande taille (2 personnes et plus) ayant quant à elle diminué durant la même période. La taille moyenne des ménages a également baissé durant la même période, passant de 2,2 à 2,1 personnes par ménage. Plus de la moitié (50,1 %) des ménages sont locataires, une proportion élevée qui dépasse de plus de 10 % la proportion observée à l'échelle provinciale.

Avec un revenu médian après impôt de 52 400 \$ (58 800 \$ avant impôt) en 2021, les ménages subissent une pression financière plus importante pour se loger, en particulier les ménages locataires. Ainsi, 25,5 % des ménages locataires dépensent 30 % ou plus de leur revenu brut pour se loger, ce qui représente un défi d'abordabilité pour une partie significative de la population.

Une situation d'emploi à surveiller

Un autre élément pertinent provenant du recensement de la population est la situation d'activité de la population. Le taux d'activité représente le nombre de personnes actives (personnes occupées et chômeurs) par rapport à la population totale de 15 ans et plus. Alors que ce taux se situe à 64,1 % à l'échelle provinciale, la Ville de Cowansville présente un taux d'activité de 57,6 %.

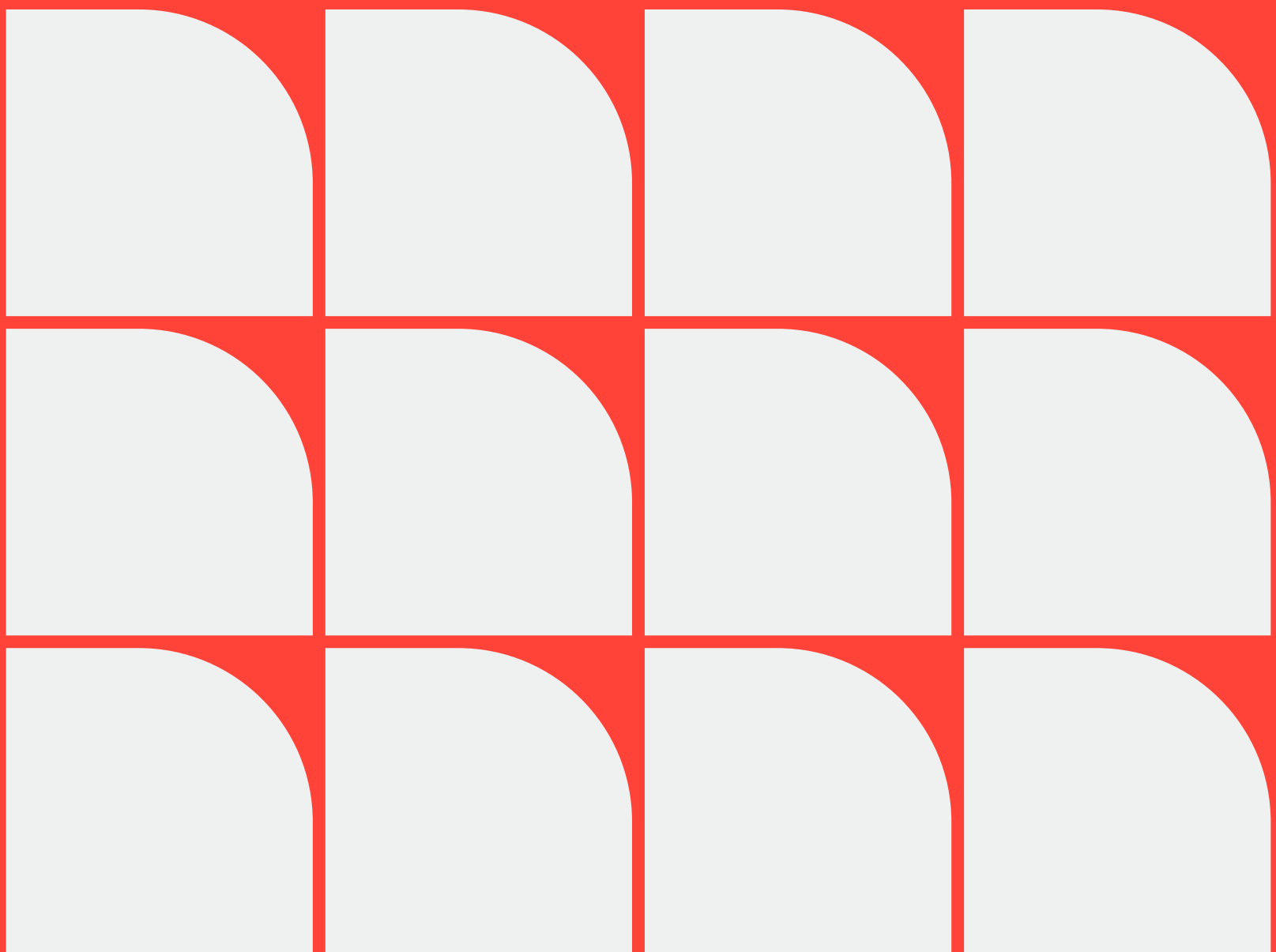
Tableau 2

*Situation d'activité,
Statistique Canada,
Recensement de la
population, 2021*

| | Ville de Cowansville | MRC de Brome-Missisquoi | Province de Québec |
|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| Taux d'activité (%) | 57,6 | 60,4 | 64,1 |
| Taux d'emploi (%) | 54,1 | 57,2 | 59,3 |
| Taux de chômage (%) | 6,1 | 5,4 | 7,6 |

De manière similaire, le taux d'emploi (personnes occupées / population totale de 15 ans et plus) de la population est inférieur à celui du restant de la population du Québec et de la MRC. Ces chiffres s'expliquent en partie par la proportion élevée de personnes âgées à la retraite dans la ville, ce qui contribue à la baisse du taux d'activité et d'emploi. Comme ville-centre, Cowansville accueille nombre de services sociaux essentiels (banques alimentaires, services d'emploi, soins de santé, etc.) à des populations vulnérables et pouvant influencer à la hausse les statistiques du taux de chômage local.

État des lieux et perspectives immobilières



Sommaire

Cette section examine les dynamiques et tendances récentes du marché immobilier de Cowansville. En analysant les tendances de construction, les fluctuations des prix, et les types de logements prédominants, elle dresse un portrait actuel de l'offre résidentielle et des perspectives de développement immobilier pour les années à venir. Quelques faits saillants sont présentés ci-dessous :

Bas

Données des schémas (de gauche à droite):

1) Taux d'inoccupation des logements

locatifs dans les villes canadiennes d'au moins

10 000 habitants, SCHL,

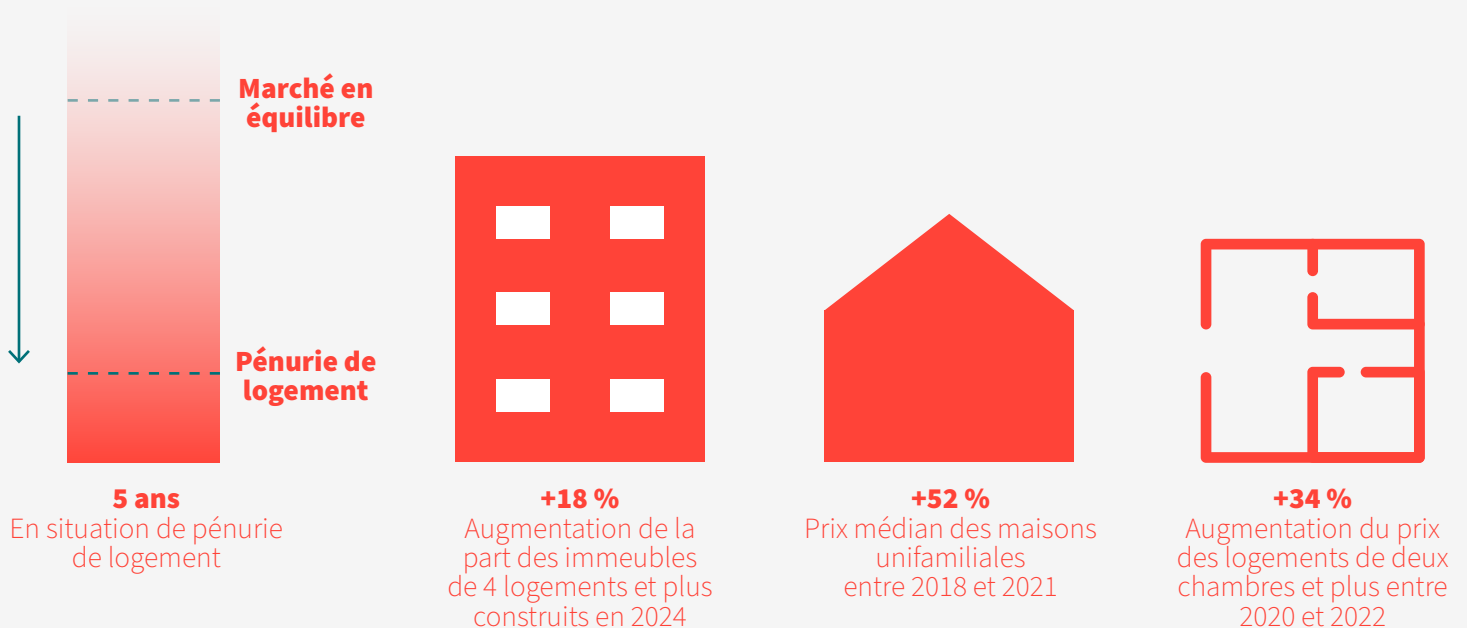
2) Données sur les permis émis par le service de

l'urbanisme, 3) APCIQ,

2012-2021, 4) Enquête sur les logements locatifs,

SCHL

- Le taux d'inoccupation est tombé à 0,8 % en 2022, bien en dessous du seuil d'équilibre de 3 %, indiquant une pénurie de logements locatifs.
- Près de 50 % des logements ont été construits entre 1960 et 1980, suivi d'un ralentissement des nouvelles constructions et d'une reprise depuis 2016.
- Depuis cinq ans, la construction résidentielle s'oriente davantage vers des immeubles multirésidentiels de plus grande densité.
- Entre 2018 et 2021, le prix médian des maisons unifamiliales a augmenté de 52 %.
- Le coût moyen des logements de deux chambres et plus a grimpé de 34 % entre 2020 et 2022.

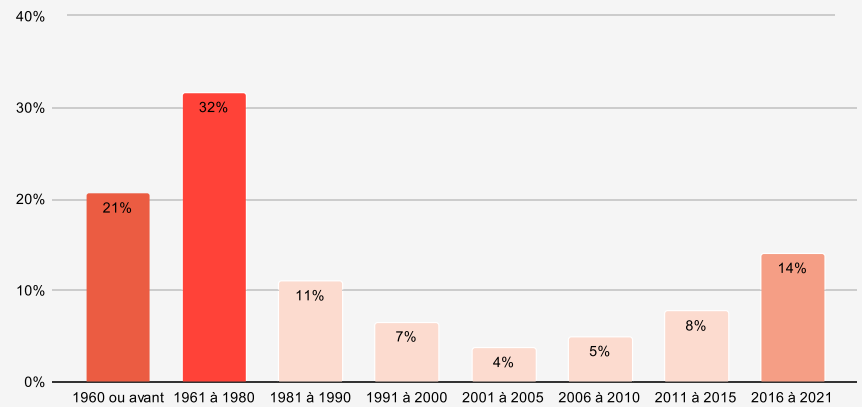


Un parc immobilier vieillissant

De 1981 à 2015, la ville a connu un ralentissement notable des constructions résidentielles, coïncidant avec la diminution progressive du taux d'inoccupation. Depuis 2016, les mises en chantier ont repris de manière significative. Ainsi, entre 2016 et 2021, 14 % des logements du parc immobilier de Cowansville ont été construits.

Graphique 3

Répartition des logements privés occupés selon la période de construction, Statistique Canada, Recensement de la population, 2021



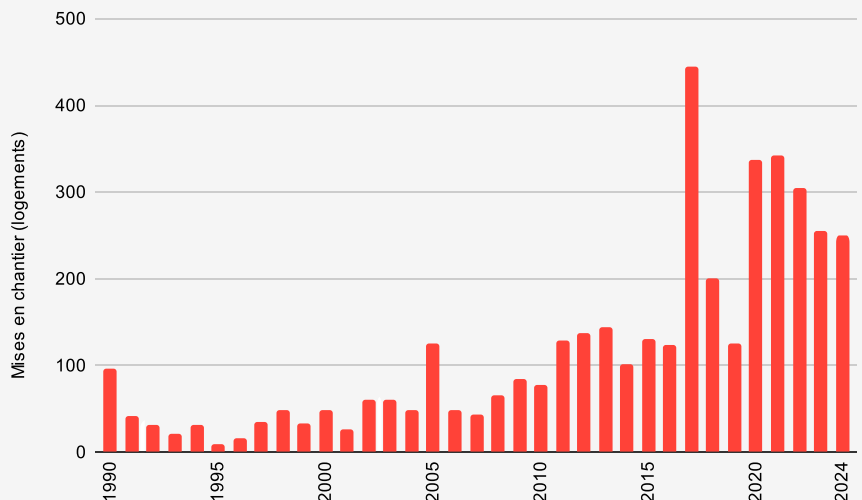
Hausse des mises en chantier et tendance vers des constructions plus denses

Portée notamment par l'attrait pour les régions périphériques de Montréal durant et après la pandémie, couplée à de faibles taux d'intérêt et la présence de terrains disponibles dans le marché résidentiel local de Cowansville, la cadence des mises en chantier résidentielles s'est nettement accélérée depuis 2016. En effet, on observe une moyenne annuelle de 267 logements construits, comparativement à 65 logements par an entre 1990 et 2016. Le nombre moyen de logements construits entre 2016 et 2021 dépasse le nombre moyen de ménages ajoutés (198 par année) au cours de la même période.

Graphique 4

Mises en chantier des constructions résidentielles (données chronologiques) Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1990-2024*

*Les mises en chantier de 2024 incluent les trois premiers trimestres.



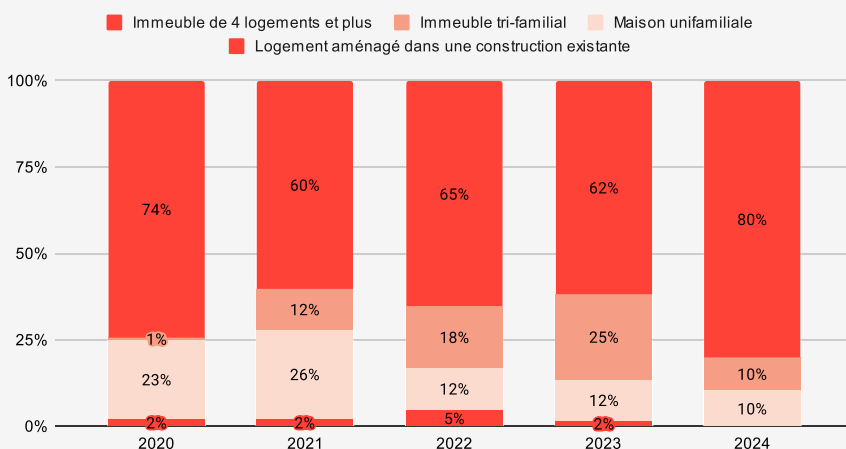
Hausse des mises en chantier et tendance vers des constructions plus denses

Depuis 2020, les nouveaux logements construits se répartissent principalement en trois types de constructions : les immeubles de quatre logements et plus, les immeubles trifamiliaux et les maisons unifamiliales. Les données sur les permis émis de la Ville de Cowansville permettent de constater que la part des logements dans les immeubles de quatre logements et plus, ainsi que dans les immeubles trifamiliaux, a considérablement augmenté dans les dernières années. Depuis 2021, la part des habitations unifamiliales dans le portrait global des nouvelles constructions a considérablement diminué.

Graphique 5

Nouveaux logements par typologie résidentielle
Données sur les permis émis, 2020-2024

Bas
Développement
domiciliaire Le quartier
Papineau
Arpent, 2024.

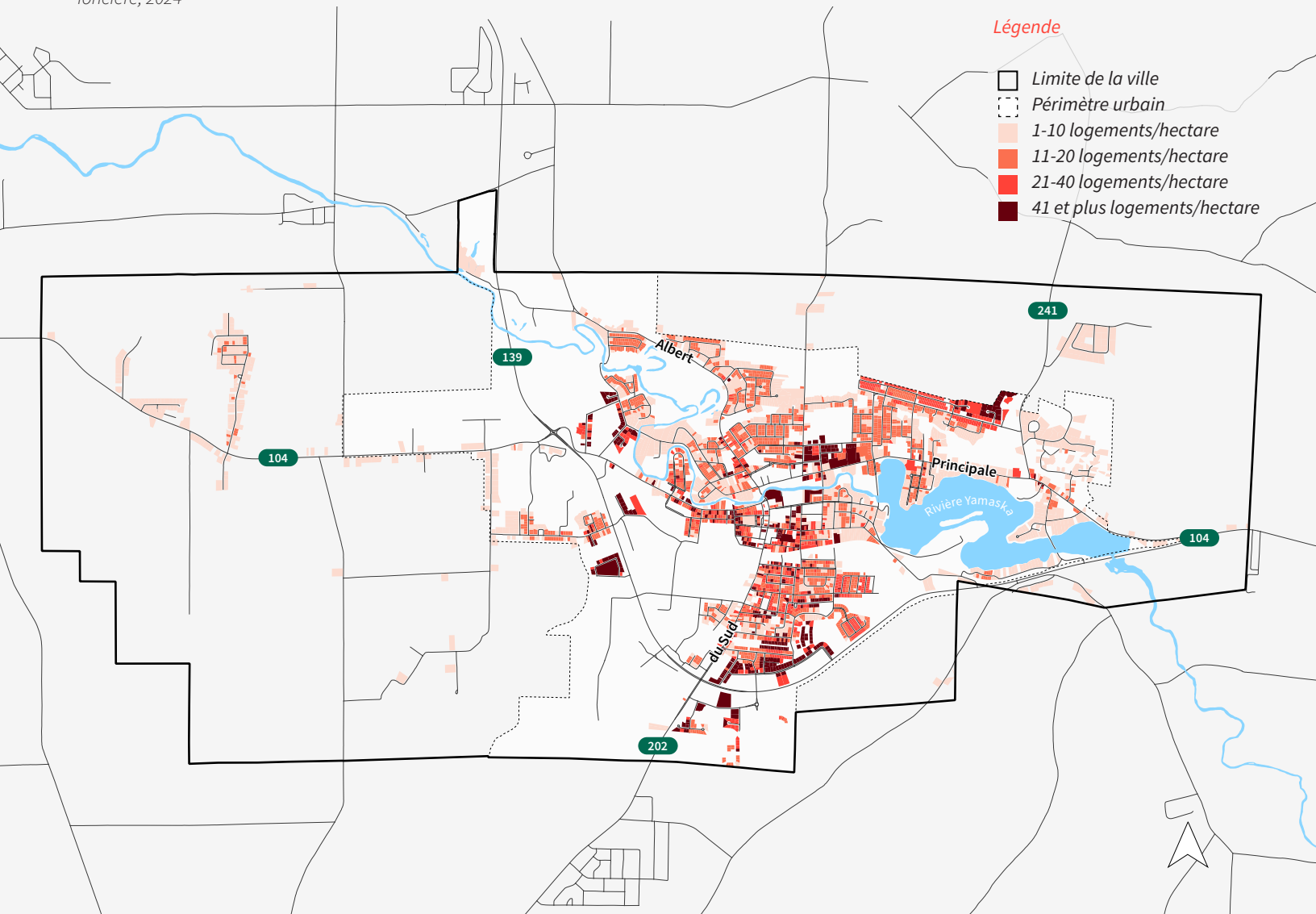


Hausse des mises en chantier et tendance vers des constructions plus denses

La carte ci-dessous permet de constater que les densités résidentielles les plus élevées se situent principalement à l'intérieur du périmètre urbain et en particulier à l'intérieur d'ensembles résidentiels récents (ex : Quartier Papineau, Projet Dérageon, etc.). Les terrains résidentiels localisés dans les quartiers plus anciens (avant 1960) possèdent également des densités résidentielles brutes assez élevées en raison de la plus faible dimension des terrains pour les constructions de cette époque.

Carte 1

Répartition des logements privés occupés selon leur densité résidentielle (logement à l'hectare net)
Données d'évaluation foncière, 2024

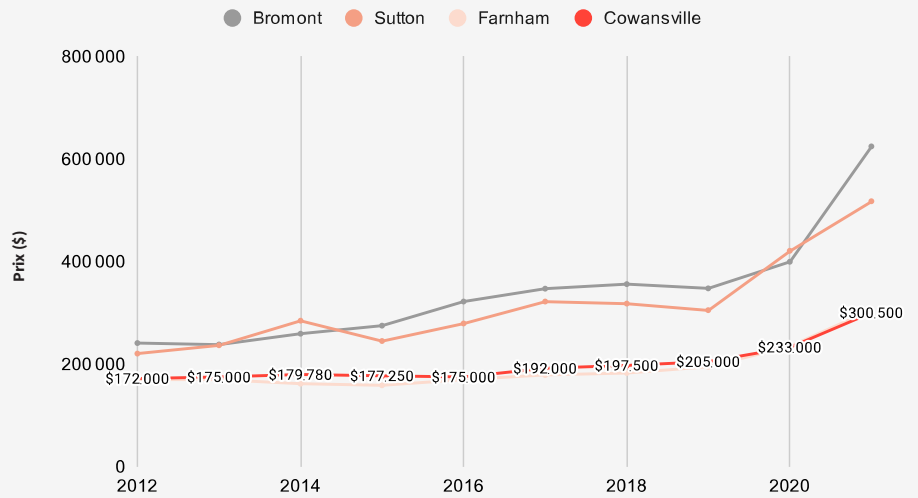


Une hausse marquée du prix des logements

Entre 2018 et 2021, le prix médian des maisons unifamiliales a connu une augmentation de 52 %, reflétant la forte pression sur le marché immobilier local encouragée par de nombreux facteurs économiques, démographiques ou sociaux. Malgré la hausse élevée des prix médians à Cowansville, elle demeure moins critique en comparaison avec celles des autres centres urbains de la MRC comme Bromont (75,4 %), Farnham (67,35 %) ou Sutton (62,6 %).

Graphique 6

Prix médians des maisons unifamiliales dans les principaux centres urbains de la MRC Brome-Missisquoi
APCIQ, 2012-2021



Le prix médian d'une maison unifamiliale à Cowansville dépasse ce qui est considéré comme abordable pour la majorité des ménages. En effet, pour presque tous les niveaux de revenus, le coût d'achat d'une maison est supérieur au seuil d'effort financier acceptable de 30 % du revenu brut mensuel pour se loger. Pour acquérir une maison unifamiliale tout en maintenant un taux d'effort raisonnable, un ménage devrait avoir un revenu brut annuel d'au moins 86 000 \$, un seuil largement supérieur au revenu brut médian des ménages de 58 800 \$ en 2021.

Tableau 3

Revenu consacré au logement pour l'achat d'une maison unifamiliale au prix médian.

*Basé sur le prix médian d'une propriété en 2021 (300 500 \$), hypothèque de 5 % sur 25 ans avec prime SCHL + taxes foncières (236 \$), scolaires (252 \$) et Hydro-Québec (265 \$) ramenées sur une base mensuelle.

| Revenu du ménage (\$) | Seuil d'abordabilité (\$) | Revenu consacré au logement* (%) | Abordabilité |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------|
| 20 000 | 500 | 129 % | Non |
| 30 000 | 750 | 86 % | Non |
| 40 000 | 1000 | 65 % | Non |
| 50 000 | 1250 | 52 % | Non |
| 60 000 | 1500 | 43 % | Non |
| 70 000 | 1750 | 37 % | Non |
| 80 000 | 2000 | 32 % | Non |
| 90 000 | 2250 | 29 % | Oui |
| 100 000 et plus | 2500 et plus | 26 % | Oui |

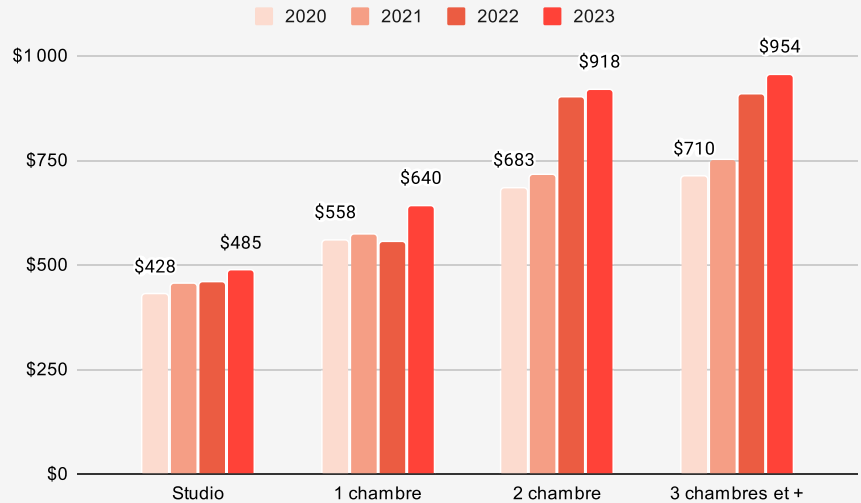
...et des loyers des logements de 2 chambres et plus

Graphique 7

Évolution du loyer moyen selon la taille du logement

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Enquête sur les logements locatifs, 2020-2023*

Pour les locataires, les coûts moyens mensuels des studios et des logements d'une chambre ont augmenté d'environ 14 % entre 2020 et 2023. En revanche, les coûts moyens des logements de deux chambres et de trois chambres ou plus ont connu une hausse relative nettement plus marquée, avec une augmentation de 34 % entre 2020 et 2023. Cette situation exerce une pression accrue sur ce type de logements, généralement occupés par des familles et pour qui l'offre de logement de taille suffisante constitue un enjeu.



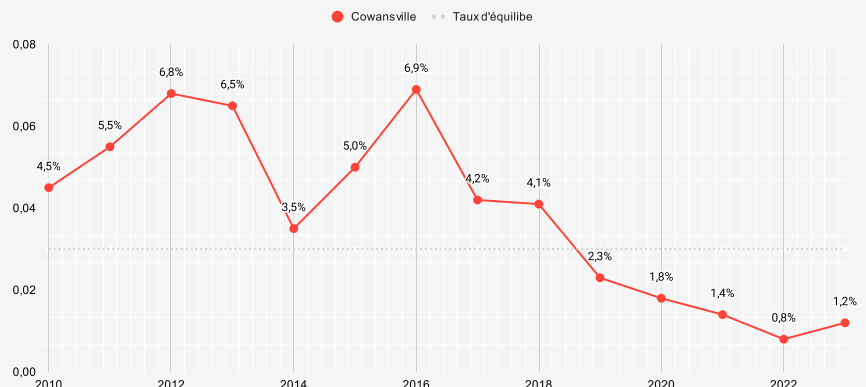
Un taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre

Graphique 8

Évolution du taux d'inoccupation

Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2010-2022

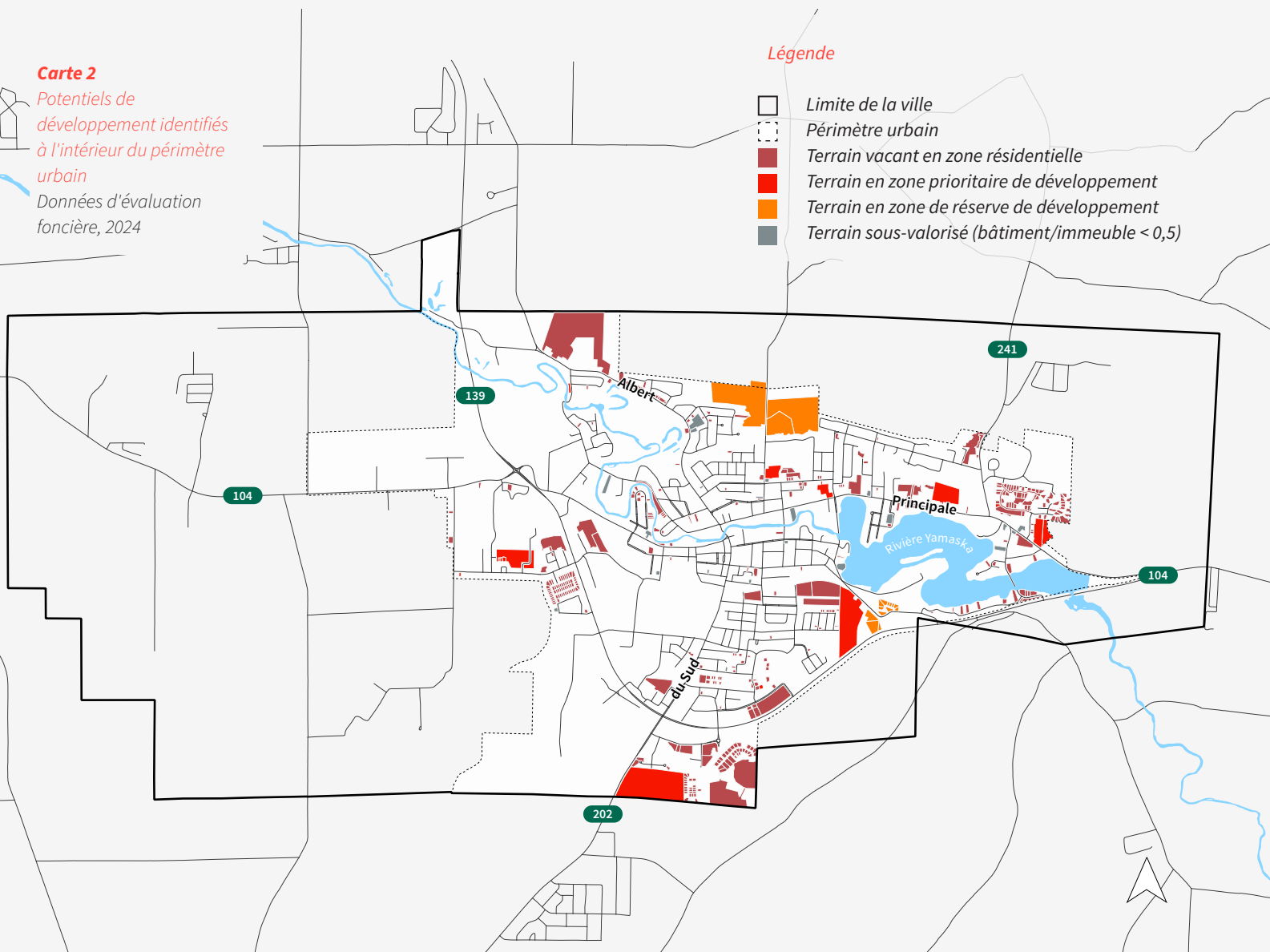
Au cours de la dernière décennie, le taux d'inoccupation des logements à Cowansville a progressivement diminué, passant sous la barre critique des 3 % en 2019 pour atteindre un plancher de 0,8 % en 2022. Cette situation, caractérisée par un taux bien inférieur au seuil d'équilibre de 3 %, place la ville en pénurie de logements locatifs depuis cinq ans. Cette rareté exerce une pression croissante sur le marché, limitant les choix pour les locataires, contribuant à une hausse des loyers et aggravant la crise de l'abordabilité.



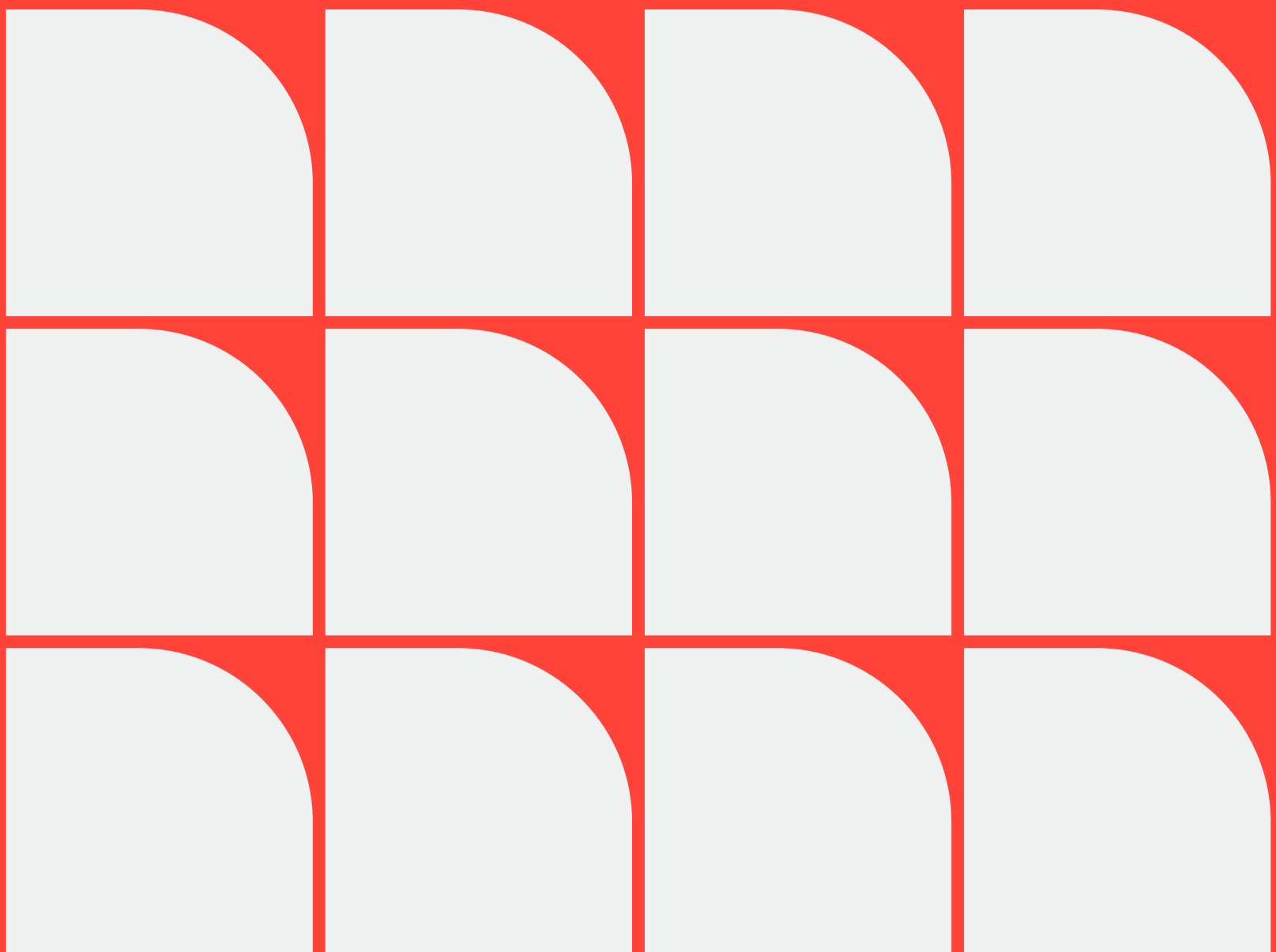
Potentiel résidentiel au sein des espaces disponibles

Les hypothèses de développement montrent que le périmètre urbain dispose de suffisamment d'espaces potentiels pour accueillir plus de 4 500 nouvelles unités résidentielles. En tenant compte qu'un logement est généralement occupé par un seul ménage et que 1 634 ménages supplémentaires sont attendus d'ici 2041, le potentiel résidentiel dépasse largement les prévisions de croissance des ménages. Cependant, les hypothèses avancées doivent être nuancées, car bien qu'elles prennent en compte les logements situés sur des terrains ciblés dans les zones prioritaires, les réserves foncières, les terrains vacants et les terrains sous-valorisés, ces dernières ne considèrent pas les milieux naturels (massifs boisés, milieux humides, etc.) qui devraient être protégés de tout développement futur et les autres contraintes de développement limitant les espaces réellement constructibles sur les terrains identifiés. Les détails méthodologiques ayant permis d'établir ces hypothèses sont présentés en annexe. Comme nous l'avons observé précédemment, la construction résidentielle à Cowansville a non seulement suivi, mais également surpassé la croissance du nombre de ménages, particulièrement depuis 2016. Le maintien d'un très faible taux d'inoccupation malgré le nombre élevé de constructions révèle potentiellement des choix d'investissement privilégiant la propriété lucrative au détriment du logement locatif.

Carte 2
Potentiels de développement identifiés à l'intérieur du périmètre urbain
Données d'évaluation foncière, 2024



Vision, orientations et mise en oeuvre



Vision 2025-2035

D'ici 2035, Cowansville aspire à être une ville où l'accès à un logement abordable et de qualité est à la portée de tous ses citoyens. La Ville considère que la disponibilité de logements abordables et diversifiés est un pilier fondamental de la qualité de vie, en assurant la stabilité résidentielle, l'inclusion sociale et le développement harmonieux de la communauté.

En réponse aux défis actuels et futurs liés à l'habitation, la Ville met en œuvre une stratégie axée sur trois orientations spécifiques.

Orientation 1

Consolider et pérenniser les milieux résidentiels par des interventions différenciées selon les quartiers.

Orientation 2

Stimuler la construction de logements abordables en misant prioritairement sur le logement hors marché.

Orientation 3

Renforcer la mobilisation et la concertation entre tous les partenaires du milieu de l'habitation.

Orientation 1

Consolider et pérenniser les milieux résidentiels par des interventions différenciées selon les quartiers.

Cowansville favorisera le développement harmonieux de ses quartiers résidentiels en soutenant des formes de densification douce adaptées à chaque milieu. Dans les quartiers du périmètre urbain, la Ville encouragera la création de logements accessoires afin de répondre aux besoins variés des ménages et d'optimiser l'utilisation des terrains disponibles. D'autres solutions de densification douce adaptées aux populations âgées, telles que les maisons intergénérationnelles et les petites habitations, seront promues afin de gérer la croissance résidentielle tout en préservant la qualité de vie des habitants. La Ville mettra également l'accent sur la rénovation résidentielle pour améliorer la qualité des logements et renforcer la durabilité du parc immobilier, en particulier dans les quartiers plus anciens.

Orientation 2

Stimuler la construction de logement en misant prioritairement sur le logement hors marché.

Cowansville souhaite devenir un acteur de premier plan, reconnu pour son soutien au développement de nouveaux logements hors marché sur son territoire, des logements locatifs dont l'attribution et le loyer ne sont pas entièrement déterminés par l'offre et la demande (stratégie québécoise en habitation, 2024). Pour ce faire, elle mise sur le déploiement de nouvelles stratégies réglementaires, mais également de stratégies financières et d'incitatifs au développement pour encourager la levée de terre de projets à but non lucratif par des entreprises d'économie sociale qui veillent à développer l'accessibilité au logement sur le territoire.

Orientation 3

Renforcer la mobilisation et la concertation entre tous les partenaires du milieu de l'habitation.

La consultation des acteurs du milieu de l'habitation est essentielle pour comprendre les dynamiques immobilières actuelles, communiquer les besoins résidentiels locaux et mobiliser les intervenants du secteur immobilier autour de la vision et des objectifs du plan d'action. À cette fin, la Ville prévoit de créer de nouveaux canaux d'échange avec les acteurs du développement immobilier, notamment par le biais de comités, et d'assurer une veille ainsi que des représentations accrues pour renforcer l'engagement des partenaires gouvernementaux et organisationnels envers l'accessibilité et l'abordabilité résidentielle.

Mise en oeuvre

Le plan de mise en oeuvre sert de feuille de route pour s'assurer que les objectifs, et plus globalement sa vision, soient atteints. Ce dernier comprend une série d'actions ainsi que l'identification des parties prenantes et des ressources financières à mobiliser pour leur mise en oeuvre à court, moyen et long terme. Il est à mentionner que plusieurs actions ont déjà été complétées récemment par la Ville et s'inscrivent en adéquation avec la vision de la politique:

- Règlement no.1904 - Concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divisée
- Règlement no.1917 - Relatif à l'exercice du droit de préemption
- Règlement 1922 - Réduction du coût de permis de construction pour toute habitation multifamiliale
- Règlement de zonage - Ajout de dispositions autorisant un usage additionnel de logement d'appoint
- Contribution municipale au programme de rénovation des habitations à loyer modique

Orientation 1

Consolider et pérenniser les milieux résidentiels par des interventions différenciées selon les quartiers.

| Actions | Partenaires | Échéancier ¹ | Coûts |
|---|--------------|-------------------------|-------|
| 1. Soutenir financièrement l'ajout d'UHA ou de logements d'appoint (LAU, article 87) (LCM, article 84.3) | Ville | Court terme | \$\$ |
| 2. Permettre de nouvelles formes de densification douce dans les quartiers à proximité de commerces et services dans le cadre de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme (LAU, article 113) | Ville | Court terme | \$ |
| 3. Offrir des programmes d'aide pour la rénovation et l'adaptation des logements, en ciblant notamment les premiers acheteurs et les aînés (LCM, articles 84.2 à 84.5) | Ville et SHQ | Moyen terme | \$\$ |
| 4. Évaluer l'imposition d'une taxe aux immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins d'habitation de même que d'autres mesures d'écofiscalité destinées à favoriser l'occupation et l'optimisation du parc de logements (LCV, article 500.5.1) | Ville | Long terme | \$\$ |
| 5. Évaluer la réduction du taux de taxation pour les immeubles multirésidentiels (3 à 4 logements) comme mesure pour encourager la densification des quartiers (LFM, article 244.64.8.1) | Ville | Moyen terme | \$ |

¹ Court terme (1 à 3 ans) : 2025 à 2027

Moyen terme (4 à 6 ans) : 2028 à 2030

Long terme (7 à 10 ans) : 2031 à 2034

Mise en oeuvre

Orientation 2 -

Stimuler la construction de logement en misant prioritairement sur le logement hors marché.

| Actions | Partenaires | Échéancier ¹ | Coûts |
|--|-------------|-------------------------|--------|
| 1. Retirer les frais de permis exigés pour les développements de logement hors marché (LAU, article 119) | Ville | Court terme | \$ |
| 2. Identifier des terrains pour les assujettir au règlement sur le droit de préemption pour le développement du logement hors marché (LCV, articles 572.0.1 à 572.0.7) | Ville | Long terme | \$\$\$ |
| 3. Contribuer financièrement au développement du logement hors marché par le biais d'un fonds de développement dédié (LCV, article 569.2) (LAU, article 145.30.1) | Ville | Court terme | \$\$\$ |
| 4. Se doter d'un règlement de zonage incitatif dans le cadre de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme pour permettre la dérogation de normes de zonage en contrepartie de l'intégration d'unités de logement abordable, social ou familial (LAU, articles 145.35.1 à 145.35.4) | Ville | Court terme | \$ |
| 5. Adopter une résolution-cadre pour l'autorisation des projets d'habitation de trois logements ou plus de manière dérogatoire à leur réglementation d'urbanisme (Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2) sanctionnée par le gouvernement du Québec le 21 février 2024.) | Ville | Court terme | \$ |

¹ Court terme (1 à 3 ans) : 2025 à 2027

Moyen terme (4 à 6 ans) : 2028 à 2030

Long terme (7 à 10 ans) : 2031 à 2034

Mise en oeuvre

Orientation 3 -

Renforcer la mobilisation et la concertation entre tous les partenaires du milieu de l'habitation.

| Actions | Partenaires | Échéancier ¹ | Coûts |
|---|---|-------------------------|-------|
| 1. Assurer la mise en œuvre et l'actualisation du plan d'action, avec la création d'un comité municipal responsable du suivi et de l'évaluation des progrès. | Ville | En continu | \$ |
| 1. Assurer une représentation de la Ville auprès des gouvernements et ses organismes (SHQ, SCHL, etc.) ainsi qu'une veille des sources de financements disponibles pour le développement de l'habitation | Ville, MRC Brome-Missisquoi et gouvernement du Québec | En continu | \$ |
| 3. Développer et diffuser, dans le cadre d'un plan de communications structuré, des campagnes d'information claires et accessibles pour sensibiliser la population et les acteurs de l'habitation aux actions municipales en matière de logement et aux ressources disponibles. | Ville | En continu | \$ |

¹ Court terme (1 à 3 ans) : 2025 à 2027

Moyen terme (4 à 6 ans) : 2028 à 2030

Long terme (7 à 10 ans) : 2031 à 2034

Conclusion

Par le biais de son plan d'action sur le logement, la Ville de Cowansville s'engage à trouver des solutions au défi que représente l'accès au logement abordable. Pour ce faire, elle doit non seulement ajuster ses pratiques et optimiser l'utilisation de son territoire, mais également mettre en place des initiatives novatrices pour garantir à tous ses citoyens un logement accessible, adapté et durable. La vision, les orientations et les moyens de mise en œuvre du plan d'action jouent un rôle clé pour structurer et guider les efforts de la Ville de Cowansville en matière de logement abordable.

Ce plan d'action pour le logement abordable est le fruit d'un travail collaboratif et constitue une feuille de route pour répondre à cet enjeu crucial et s'engage à offrir des solutions concrètes pour améliorer la qualité de vie des résidents. Le Service de l'aménagement urbain et de l'environnement aura la responsabilité d'assurer la mise en œuvre de la présente politique. Les actions déployées au cours des prochaines années viseront à accroître l'offre de logements abordables et à préserver la mixité sociale et économique qui fait la richesse de Cowansville.

Ensemble, bâtissons un avenir où chacun aura sa place !

Bas

Les abords de la rivière

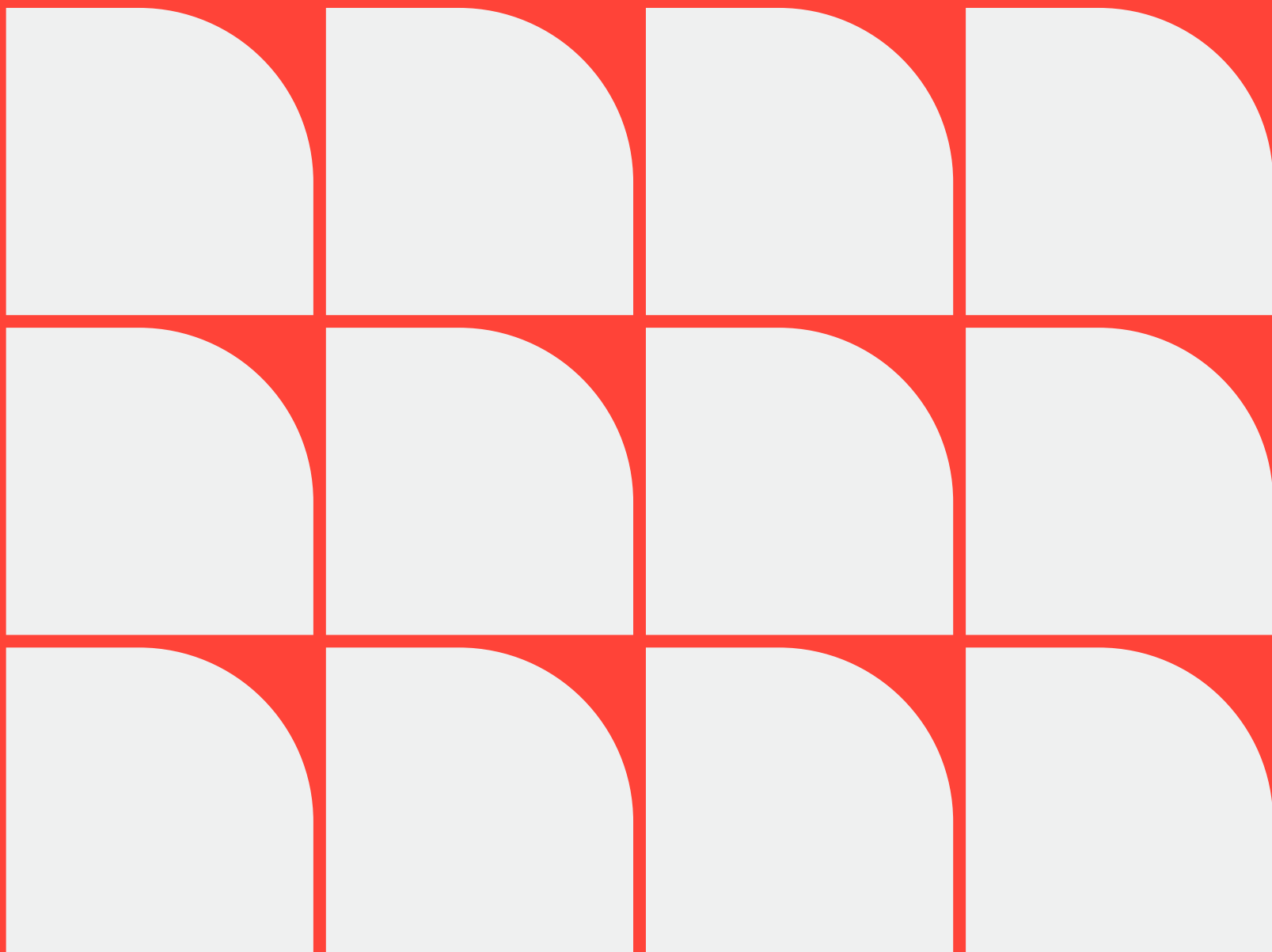
Yamaska

tourismebrome-

missisquoi.ca, s.d.



Annexe



Hypothèses sur le développement résidentiel potentiel

L'analyse du périmètre urbain de la Ville de Cowansville permet de constater la présence de nombreux sites potentiels pour l'accueil de logements futurs, prenant forme sur des terrains actuellement sous-utilisés (terrains vacants, stationnements de grande dimension, etc.). Afin de dresser un portrait des opportunités de développements et établir des estimations préliminaires de logements potentiels, une sélection des terrains potentiellement disponibles pour du développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation a été réalisée selon la méthodologie suivante:

Terrains vacants en zone résidentielle

- Terrain non utilisé et non exploité (code d'utilisation des biens-fonds = 9100)
- Terrain situé à l'intérieur d'une zone de zonage autorisant l'usage résidentiel
- Terrain situé à l'intérieur du périmètre urbain
- Terrain d'une superficie de 500 m² et plus

Note: Cette catégorie inclut les terrains vacants en zones prioritaires de développement et en zones de réserve.

Terrains dans les zones prioritaires de développement et de réserve

- Terrain situé à l'intérieur d'une zone de zonage autorisant l'usage résidentiel
- Terrain situé à l'intérieur du périmètre urbain
- Terrain situé dans une zone prioritaire ou de réserve identifiée au plan d'urbanisme
- Terrain d'une superficie de 500 m² et plus
- Terrain n'est pas vacant (code d'utilisation des biens-fonds ≠ 9100)

Note: Si le terrain comprend des logements, ces derniers sont retranchés dans les estimations de logements potentiels. Certains terrains (routes, services publics, cimetières, etc.) ont été retranchés de l'analyse.

Terrains sous-valorisés (valeur du bâtiment/immeuble faible)

- La valeur du bâtiment divisée par la valeur de l'immeuble (bâtiment et terrain) est plus petit que 0,5;
- CUBF est «Résidentielle», «Commerciale» ou «Services» (CUBF = 1xxx, 5xxx ou 6xxx);
- Le CUBF n'est pas «Service funéraire, crématoire, cimetière et mausolée» (CUBF =! 624x)
- Terrain situé à l'intérieur d'une zone de zonage autorisant l'usage résidentiel
- Terrain situé à l'intérieur du périmètre urbain
- Terrain non situé dans une zone prioritaire ou de réserve identifiée au plan d'urbanisme
- Terrain d'une superficie de 500 m² et plus

Note: Si le terrain comprend des logements, ces derniers sont retranchés dans les estimations de logements potentiels.

Terrains vacants en zone résidentielle

| | Nombre de lots | Superficie (Ha) | Densité brute estimée (log/ha) | Estimation de logements |
|-------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| Résidentielle faible densité | 234 | 72,3 | 15 | 1084 |
| Résidentielle moyenne densité | 28 | 9,7 | 30 | 292 |
| Résidentielle forte densité | 125 | 35,5 | 50 | 1776 |
| Résidentielle / patrimoniale | 6 | 2,1 | 15 | 32 |
| Commerciale / résidentielle | 3 | 1,2 | 30 | 36 |
| Total | 395 | 120,1 | | 3219 |

Terrains en zone prioritaire de développement et zone de réserve

| | Nombre de lots | Superficie (Ha) | Densité brute estimée (log/ha) | Estimation de logements |
|-------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| Zones prioritaires | 6 | 39,1 | 23 | 905 |
| Résidentielle faible densité | 3 | 18,2 | 15 | 271 |
| Résidentielle moyenne densité | 2 | 19,2 | 30 | 549 |
| Résidentielle forte densité | 1 | 1,7 | 50 | 85 |
| Zones de réserve | 2 | 20,1 | 15 | 300 |
| Résidentielle faible densité | 2 | 20,1 | 15 | 300 |
| Total | 8 | 59,2 | | 1205 |

Terrains sous-valorisés

| | Nombre de lots | Superficie (Ha) | Densité brute estimée (log/ha) | Estimation de logements |
|-------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| Résidentielle faible densité | 6 | 3,7 | 15 | 47 |
| Résidentielle moyenne densité | 9 | 2,2 | 30 | 59 |
| Résidentielle forte densité | 6 | 0,8 | 50 | 31 |
| Résidentielle / patrimoniale | 3 | 0,4 | 15 | 3 |
| Total | 24 | 7,1 | | 140 |