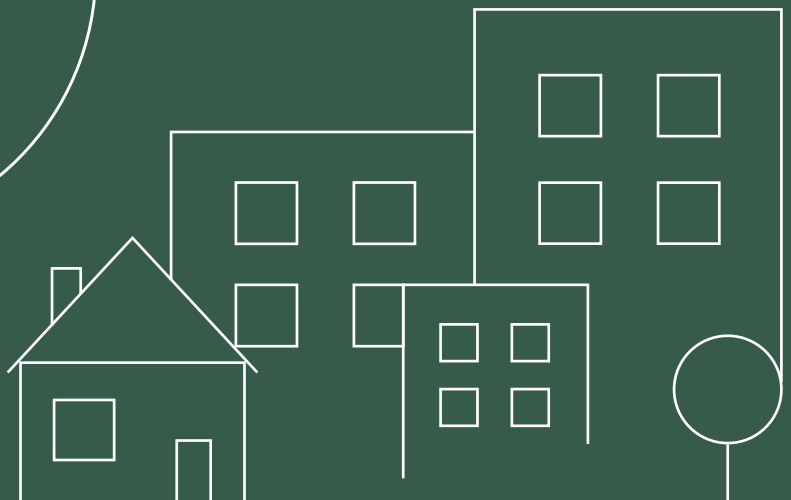
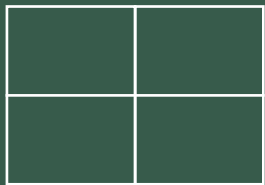


# POLITIQUE D'HABITATION

SEPTEMBRE 2023



# Mot de la maire

En 2023, la Ville de Magog a décidé de se doter d'une Politique d'habitation pour favoriser la construction de logements et s'assurer qu'une partie d'entre eux soit abordable. D'ici 2030, nous avons un objectif ambitieux de passer de 125 à 220 nouveaux logements par année, soit environ 100 portes additionnelles annuellement. Pour y arriver, nous devons repenser nos façons de développer notre territoire. Les quartiers de maisons unifamiliales sur de grands terrains feront toujours partie du paysage magogois, mais il ne s'agit pas du modèle de développement souhaité pour l'avenir. Nous avons l'intention de renverser la tendance. La Ville doit encourager la diversification des types d'habitations construites pour combler les besoins en logements de ses résidents actuels et futurs, sans exception. La Politique d'habitation est le résultat d'une volonté d'améliorer l'offre de logements pour tous, peu importe la situation économique des familles, car tout le monde a le droit de se loger à un prix raisonnable.

Construire plus sur moins d'espace, c'est possible et souhaitable pour Magog. Pour y arriver, nous aurons besoin de la collaboration de tous les acteurs : promoteurs immobiliers, constructeurs, organismes communautaires, ainsi que l'appui des citoyens. Nous mettrons en place tous les outils nécessaires afin de favoriser le développement d'unités d'habitations de grande qualité qui sauront s'intégrer visuellement aux secteurs résidentiels existants. Parmi les nombreux



avantages de la densification, notons la création de milieux de vie complets qui incluent des commerces et des services de proximité, des réseaux de transport actif et des espaces verts

La Politique d'habitation de la Ville de Magog s'articule autour de trois orientations qui nous permettront d'attirer les jeunes familles, de maintenir et de stimuler l'offre de logements abordables et sociaux, tout en encourageant la densification intelligente du territoire. L'adoption de notre toute première Politique d'habitation est le premier jalon d'une nouvelle vision de développement urbain pour notre ville.

**Nathalie Pelletier**

Mairesse de la Ville de Magog

Merci aux personnes qui ont contribué à la réflexion et qui ont rendu la réalisation de cette Politique possible : les membres du conseil municipal 2021-2025, la Division urbanisme de la Ville de Magog de même que JFLV consultants.

# Table des matières

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Mot de la mairesse .....                                                                                                           | 2  |
| Contexte et vision .....                                                                                                           | 4  |
| Pourquoi une Politique d’habitation?.....                                                                                          | 4  |
| Qu’est-ce que l’abordabilité du logement? .....                                                                                    | 4  |
| Constats et cibles .....                                                                                                           | 5  |
| Clientèles visées .....                                                                                                            | 6  |
| Énoncé de vision .....                                                                                                             | 7  |
| Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre .....                                                                           | 8  |
| Orientation 1 : Attirer les jeunes familles .....                                                                                  | 8  |
| Orientation 2 : Stimuler la création de logements<br>abordables et sociaux .....                                                   | 10 |
| Orientation 3 : Encourager la densification intelligente<br>du territoire tout en évitant les pertes en logement<br>abordable..... | 14 |
| Autres actions pour assurer la mise en œuvre de la<br>Politique d’habitation de Magog .....                                        | 16 |
| Tableau récapitulatif.....                                                                                                         | 17 |
| Annexe .....                                                                                                                       | 18 |

# Contexte et vision

## Pourquoi une Politique d'habitation?

La Ville de Magog souhaite mettre en place une Politique d'habitation afin de faire face à la crise du logement qui sévit actuellement au Québec. Des Îles-de-la-Madeleine à l'Outaouais, cette crise a entraîné une pénurie de logements dans de nombreuses régions et Magog n'y fait pas exception. La Politique d'habitation vise à atténuer les enjeux qui découlent de cette crise en posant des actions concrètes pour favoriser la construction de nouveaux logements et contrer les difficultés actuelles d'accéder à un logement ou à une propriété abordables. Cette Politique est également l'occasion parfaite pour sensibiliser la population, les promoteurs et les entrepreneurs à la nécessité de densification du territoire. Dans un contexte où les ressources foncières et naturelles sont limitées, la densification devient une solution essentielle pour répondre à la demande croissante en logements.

## Qu'est-ce que l'abordabilité du logement?

L'abordabilité est établie en fonction de la part du revenu d'un ménage qui est consacrée au logement. Elle met en relation le loyer ainsi que les frais de logements (qui incluent l'électricité et le chauffage) et le revenu des ménages pour un territoire géographique donné<sup>1</sup>. L'abordabilité d'un logement peut se mesurer de différentes manières. Par exemple, la méthode la plus souvent utilisée est en fonction du revenu annuel d'un ménage. Selon cette approche reconnue par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il devrait y avoir, parmi l'inventaire de logements, des loyers que les ménages peuvent s'offrir sans payer plus de 30 % de leur revenu avant impôts (revenu brut)<sup>2</sup>. Une autre méthode fréquemment utilisée par les municipalités québécoises est d'établir le prix d'un loyer abordable à partir des prix de loyers affichés sur son territoire, sans considération du revenu des ménages. Par exemple, on retrouve souvent que le prix d'un loyer abordable devrait correspondre à 80 % du loyer médian.

Dans le cadre de la présente Politique, la Ville de Magog vise que de nouveaux logements se louent à un prix inférieur à 80% du prix médian d'un loyer sur le marché. Selon l'évolution du marché et l'atteinte d'un taux d'inoccupation des logements locatifs équilibré (3 %), cette définition du logement abordable pourra être modifiée au fil du temps.

<sup>1</sup> Il est à noter que la notion de logement abordable est régulièrement confondue avec le logement social. En réalité, ce terme générique englobe les habitations fournies par le secteur privé, public et sans but lucratif qui répondent aux critères d'abordabilité reconnus par le milieu de l'habitation. Le logement social pour sa part ne concerne que le logement qui est subventionné par le Gouvernement sous forme de HLM et le parc de logement communautaire détenu par les coopératives et OBNL en habitation.

<sup>2</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2018. À propos du logement abordable au Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>

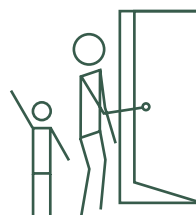
### Taux d'inoccupation :

La proportion de logements locatifs disponibles à la location pour le marché locatif primaire, soit les immeubles de trois logements locatifs ou plus.

## Situation actuelle

Depuis 2016, il s'est construit en moyenne 125 unités d'habitation par année à Magog. 20 % de ces unités étaient du logement locatif. Au cours de cette même période, le taux d'inoccupation des logements est passé de 7,2 % à 1,6 %. Depuis 2019, Magog se trouve sous le seuil d'équilibre d'inoccupation de 3 %, contribuant à la hausse observée du prix des logements locatifs.

2016



125

unités d'habitation  
/ année



de 7,2 % » à 1,6 %

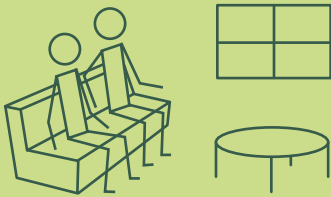
TAUX D'INOCCUPATION

Seuil d'équilibre : 3 %

2022

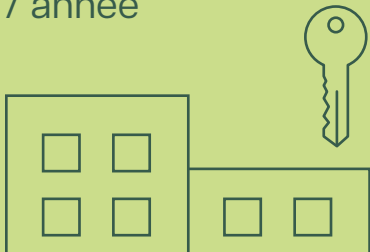
# Constats et cibles

## Cibles / année



De **125** à **220**  
unités d'habitation  
/ année

Environ **100**  
portes additionnelles  
/ année



20 % de nouveaux  
logements locatifs  
abordables

**2030**

**Il faut construire plus d'unités d'habitations à Magog et s'assurer qu'une partie soit abordable.**

Ce constat sur le taux d'inoccupation est le même à l'échelle de la province, et même du pays. Selon le récent rapport de la SCHL sur l'estimation des besoins en logements pour réduire la crise de l'abordabilité<sup>3</sup>, le **Canada devrait construire 3,5 millions de logements abordables supplémentaires d'ici 2030. Au Québec, cela représente 620 000 logements supplémentaires.**

Les groupes communautaires demandent l'aide des gouvernements pour construire 5 000<sup>4</sup> à 10 000<sup>5</sup> logements sociaux et communautaires par année au Québec, ce qui représente entre 10 % et 20 % des unités résidentielles construites annuellement dans la province.

À partir de ces cibles nationales et communautaires, la Ville de Magog se fixe comme objectif principal de construire **220 logements par année d'ici 2030** afin de répondre au besoin en logement de sa population actuelle et projetée.

## La Ville de Magog désire :

- Préserver l'inventaire de logements abordables existant;
- Mettre en place des mesures pour qu'au moins 20 % des nouveaux logements locatifs soient abordables;
- Prévoir une contribution financière pour les nouveaux logements non locatifs (notamment afin d'utiliser les sommes recueillies pour favoriser la construction de logements sociaux sur son territoire).



3 Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2022, *Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030*.

4 AGRTQ. 2023. *Des milliers de logements prêts à être construits et en attente de financement* <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/des-milliers-de-logements-prets-a-etre-construits-et-en-attente-de-financement-847380103.html>

5 FRAPRU. 2022. *Les crises du logement au Québec*. <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2022/03/bulletin-141.pdf>



# Clientèles visées

La Politique d'habitation souhaite prioriser certaines clientèles qui possèdent des besoins spécifiques en matière d'habitation ou qui sont plus touchées que d'autres par les problématiques liées au logement :

## Les jeunes familles



Les jeunes familles contribuent à la vitalité d'une communauté. L'objectif est d'offrir une gamme de logements diversifiée afin d'assurer la rétention et l'attrait des familles, dont les besoins et les choix sont souvent différents des autres clientèles. Or, le contexte de la crise du logement actuelle réduit les possibilités pour cette clientèle de choisir de vivre ou de s'installer à Magog et ses environs.



## Les ménages à faible ou moyen revenu

Il est important de répondre aux besoins des ménages à faible ou moyen revenu afin de réduire les inégalités sociales et économiques. Le logement est un besoin essentiel et, en priorisant cette clientèle, la Ville de Magog reconnaît leurs besoins plus urgents pour un logement décent et abordable.

## La main-d'œuvre



Une proportion importante de la population de Magog sera en âge de prendre sa retraite dans les prochaines années. Sans nouveaux logements, il sera alors difficile d'accueillir les travailleurs et professionnels requis pour pourvoir les nouveaux postes. En visant cette clientèle potentielle et ses besoins, les projets résidentiels pourront contribuer à garder la ville attractive pour les nouveaux arrivants au cours des prochaines années.



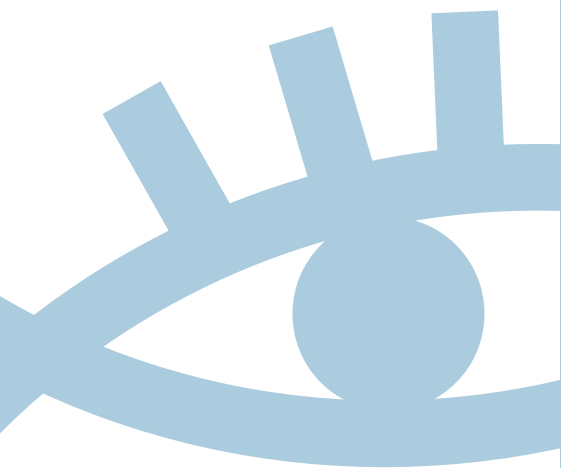


# Énoncé de vision

La Ville de Magog s'engage à devenir une ville inclusive qui saura répondre aux besoins en logement de ses habitants actuels et futurs. Pour y arriver, la Ville doit favoriser l'augmentation de l'offre en matière de logement et **stimuler le développement de logements abordables et sociaux.**

La Ville de Magog mettra tous les outils à sa disposition afin d'atteindre la cible de 220 logements par année incluant une proportion de logements abordables et de logements sociaux. Elle entend également **encourager la diversification de son offre de logement en favorisant la densification intelligente de son territoire.**

Ensemble, ces actions permettront d'**attirer des jeunes familles**, de réduire les obstacles à la construction de logements abordables pour les premiers acheteurs, les ménages à faible ou moyen revenu et les travailleurs, tout en favorisant des milieux de vie respectueux de l'environnement et des aspirations de sa communauté en croissance.



# Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

## 1

### ORIENTATION

#### Attirer les jeunes familles

#### La Ville de Magog doit attirer de jeunes familles pour assurer la vitalité de sa communauté

La ville de Magog sera concernée par le vieillissement significatif de sa population au cours des 15 prochaines années. Selon l'Institut de la Statistique du Québec (2022), 32 % des ménages étaient âgés de 65 ans et plus à Magog en 2021 et ils représenteront 40 % des ménages d'ici 2030. En contrepartie, les ménages âgés de 25 à 35 ans représentaient une proportion très faible des ménages en 2021 (8 %) et les prévisions annoncent une baisse de leur représentativité d'ici 2030 (7 %). Afin de rétablir l'équilibre entre les générations, la Ville doit mettre en place des actions pour offrir des produits résidentiels adaptés aux besoins des jeunes familles.

Or, l'établissement de nouvelles familles à Magog est freiné par le manque de logements locatifs et l'augmentation importante du prix des maisons. Cette augmentation des coûts, ainsi que la hausse des taux d'intérêt, constitue des barrières à l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs. Ces éléments sont des obstacles à l'attraction de la population qui est nécessaire pour la vitalité économique, sociale et communautaire de Magog.

Le prix médian d'une maison unifamiliale était de 415 000 \$ en 2022 à Magog, ce qui représente une augmentation de 69 % depuis 2019<sup>6</sup>.

Un ménage qui souhaite acquérir une maison unifamiliale à ce prix devrait disposer d'un revenu minimal brut d'environ 200 000 \$ par année pour maintenir un taux d'effort de 30 % sans compter les coûts d'entretien régulier.



6 JLR solutions foncière, 2019 et 2022. Radar immobilier.





# Attirer les jeunes familles

## Objectifs et moyens de mise en œuvre

| OBJECTIFS                                                                                                                                                                    | MOYENS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1</b><br><b>Réduire les obstacles à l'accès à la propriété pour les jeunes familles.</b>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Mettre sur pied un programme d'éducation et de conseils en matière d'accès à la propriété avec les institutions financières locales;</li><li>• Évaluer des mécanismes pour aider les jeunes ménages à accéder à une première propriété (ex. : programme d'aide à la mise de fonds pour les premiers propriétaires).</li></ul> |
| <b>1.2</b><br><b>Encourager les propriétaires existants à rénover des logements locatifs adéquats pour les familles.</b>                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Évaluer la possibilité de mettre sur pied un programme de revitalisation et d'aide financière;</li><li>• Assurer le maintien du parc immobilier locatif existant (ex. : participation de la Ville aux programmes gouvernementaux existants pour la rénovation des logements).</li></ul>                                       |
| <b>1.3</b><br><b>Favoriser la création de produits locatifs adaptés pour les familles (plusieurs chambres, rez-de-chaussée, proximité des services et des écoles, etc.).</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• S'assurer que des produits immobiliers adaptés aux familles soient présents dans les nouveaux projets par la réglementation;</li><li>• Supporter les projets immobiliers qui favorisent le maintien de l'abordabilité des propriétés (ex. : coopératives de propriétaires et fiducies d'utilité sociale).</li></ul>           |

# 2

## ORIENTATION

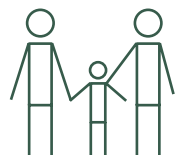
Stimuler la création de logements abordables et sociaux

À Magog, le coût élevé des loyers et le faible taux d'inoccupation indiquent qu'il y a une réduction de l'abordabilité des logements.

La ville de Magog possède le parc locatif le plus important de la MRC de Memphrémagog. En effet, 38 % des ménages à Magog sont locataires alors que cette proportion est plus basse dans le reste de la MRC (27 %)⁷.

Le taux d'inoccupation démontre qu'il manque de logements à louer dans la ville depuis plusieurs années. Ce taux était de 1,6 % en 2022⁸. Ce manque de logements disponibles favorise l'augmentation du coût des loyers. De plus, la hausse du prix de l'immobilier, combinée à l'augmentation des coûts de construction, exerce une pression à la hausse sur le prix de location des logements.

À titre d'exemple, un suivi des offres de logements en 2022 a démontré qu'un logement de deux chambres à coucher s'affichait en moyenne à 1 450 \$ par mois à Magog.



**Situation :** Ménage magogois (2 adultes et 1 enfant)

**Besoin en logement :** 4 ½ (2 chambres à coucher)

**Coût :** 1 450 \$ + frais d'électricité et de chauffage⁹

**Revenus nécessaires :** Au moins 63 000 \$ (revenu annuel brut) pour ne pas dépasser le seuil de 30 % du revenu pour se loger.

**Enjeu :** Environ 1 ménage sur 2 (48 %) vivant à Magog possède un revenu annuel brut inférieur à 60 000 \$. Cette proportion de la population peut difficilement s'offrir un logement à 1 450 \$/mois.

\*Voir l'annexe pour les tranches de revenu total des ménages en 2020 dans la ville de Magog et dans la MRC de Memphrémagog.

7 Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 mars 2023.

8 Société canadienne d'hypothèques et de logement. 2023. *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation* (octobre 2022).

9 En considérant une facture énergétique d'environ 125 \$/mois.



## Stimuler la création de logements abordables et sociaux

Ce manque d'inventaire locatif, jumelé aux prix élevés des loyers, freine l'établissement des jeunes familles et de la main-d'œuvre dans la ville de Magog. Il faut que de nouveaux logements soient construits afin de rétablir l'équilibre sur le marché locatif et répondre à la demande.

Puisque les montants dont ils disposent pour se loger sont limités, les ménages à faible revenu sont les plus à risque.



### Revenus annuels maximaux d'un ménage magogois pour être admissible à un logement social<sup>10</sup> :

- 29 000 \$ pour un ménage d'une personne ou un couple;
- 36 500 \$ pour un ménage de 2 ou 3 personnes (excluant les couples).



On retrouve environ 2 700 ménages à faible revenu<sup>11</sup> à Magog. Parmi ceux-ci, **les personnes âgées sont fortement présentes**<sup>12</sup>. Un ménage sur cinq âgé de 65 ans et plus à Magog est considéré comme étant à faible revenu. Pour ces derniers, habiter dans une résidence privée pour aînés (RPA) n'est pas possible sur le plan financier. Or, l'offre en logement pour ce groupe de la population se compose principalement de logements situés dans des RPA au coût mensuel d'environ 2 000 \$<sup>13</sup>.

Le nombre de ménages plus âgés continuera d'augmenter au cours des prochaines années. Plusieurs de ces ménages, composés principalement d'une ou deux personnes, résident souvent dans des logements de taille trop grande pour leurs réels besoins, mais ne peuvent déménager faute d'alternatives sur le marché.

<sup>10</sup> Société d'habitation du Québec. 2023. *Plafonds de revenu, loyers médians et grilles de pondération (PRBI/LMM)*.

<sup>11</sup> Ménages dont le revenu est inférieur à 50 % du revenu ménager médian (définition Statistique Canada).

<sup>12</sup> Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 mars 2023.

<sup>13</sup> Bonjour Résidences. 2022. *Quel est le coût moyen d'un loyer en résidence pour aînés en 2021?*



# Stimuler la création de logements abordables et sociaux

Pour que chaque groupe de population soit en mesure d'avoir accès à une offre résidentielle correspondant à ses besoins et à son budget, il faut que des logements abordables et sociaux soient ajoutés au parc immobilier résidentiel chaque année.



## Faits saillants sur les ménages et les logements

- Les ménages âgés de 65 ans et plus représenteront 40 % des ménages en 2030<sup>14</sup>;
- Le trois quarts (74 %) des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes<sup>15</sup>;
- Les logements de la ville comptent en moyenne 5,9 pièces<sup>16</sup>.

## Trois facteurs qui réduisent l'abordabilité des logements locatifs :



**Le prix mensuel des loyers :** Lorsque les prix des logements augmentent de manière significative et rapidement, il devient plus difficile pour les ménages d'accéder à un logement convenable. Cette augmentation peut être due à plusieurs facteurs comme l'offre limitée de logements, l'augmentation des coûts de construction, etc.



**Le taux d'inoccupation :** Le seuil d'équilibre se situe autour de 3 %. Un taux en dessous du seuil d'équilibre favorise des coûts de loyers élevés puisqu'il y a peu de logements disponibles et réduit les options pour les locataires.



**La capacité de payer des ménages :** Si les revenus des ménages n'augmentent pas au même rythme que le prix des logements, cela peut rendre les logements moins abordables. Les ménages à faible ou moyen revenu sont les premiers touchés par une dégradation de l'abordabilité.

<sup>14</sup> Institut de la statistique du Québec. 2022. *Projections de ménages selon le groupe d'âge*, Municipalités.

<sup>15</sup> Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 mars 2023.

<sup>16</sup> Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 mars 2023.





# Stimuler la création de logements abordables et sociaux

## Objectifs et moyens de mise en œuvre

| OBJECTIFS                                                                                                                                                                                        | MOYENS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>2.1</div> <p><b>Créer au moins 120 nouveaux logements locatifs par année (objectif de 1 200 unités d’ici 2030) comprenant au moins 20 % de logements abordables.</b></p>                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Profiter des récents pouvoirs municipaux et adopter un règlement exigeant l’inclusion de logements abordables pour les trois clientèles visées dans tout nouveau projet de construction résidentielle (les jeunes familles, les ménages à faible ou moyen revenu et la main-d’œuvre);</li><li>• Prévoir des mécanismes pour que ces logements demeurent abordables à long terme.</li></ul>                                                                                                                                                                                                      |
| <div>2.2</div> <p><b>Améliorer l’offre pour les ménages à plus faible revenu et plus vulnérables en créant près de 20 nouveaux logements sociaux et communautaires par année d’ici 2030.</b></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Adopter un règlement sur le droit de préemption afin de favoriser l’acquisition de terrains pour la mise en place de projets en logement abordable et social;</li><li>• Pour les projets majeurs de développement qui nécessitent un prolongement des services municipaux, négocier avec les propriétaires des terrains stratégiques pour le logement abordable et social;</li><li>• Identifier et ouvrir la communication avec les groupes communautaires qui pourraient souhaiter être porteurs d’un projet en habitation ou prendre en charge la gestion des logements abordables.</li></ul> |
| <div>2.3</div> <p><b>Améliorer l’offre pour accueillir la main-d’œuvre.</b></p>                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Se renseigner auprès des employeurs de Magog afin de comprendre les besoins et enjeux liés à la main-d’œuvre et tisser des liens avec les promoteurs et constructeurs potentiels.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

# 3

## ORIENTATION

Encourager la densification intelligente du territoire tout en évitant les pertes en logement abordable

La densification résidentielle est une manière plus avantageuse de développer le territoire d'une ville qui réduit la consommation de territoire, de ressources et d'énergie.

La densification résidentielle permet de :

- Répondre aux besoins générés par l'augmentation de la population d'une ville;
- Limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles ou les milieux naturels d'intérêt;
- Optimiser l'utilisation potentielle d'un terrain et les infrastructures municipales requises (ex. : rue, égout, aqueduc);
- Diversifier l'offre en habitation en offrant des alternatives à la maison unifamiliale isolée;
- Développer des milieux de vie qui supportent les transports alternatifs à la voiture, comme le vélo, la marche et les transports collectifs.

Pour mieux comprendre l'effet de la densification, on peut visualiser qu'un développement de maisons unifamiliales isolées sur terrains vacants desservis et disponibles pour la construction à Magog permettrait l'ajout de seulement 700 logements, ce qui serait insuffisant pour atteindre les cibles de la Politique. Un développement plus dense comprenant un mélange de produits résidentiels (maisons en rangées, duplex, multilogements, etc.) pourrait accueillir près de 3 000 logements sur la même superficie de terrain.

En densifiant intelligemment, Magog sera en mesure d'accueillir plus de ménages et de consommer moins de territoire, de ressources et d'énergie. La Ville s'engage aussi à préserver les logements qui sont déjà abordables sur son territoire, car elle souhaite éviter que de nouveaux développements résidentiels viennent affecter l'accès à l'abordabilité.



700 maisons unifamiliales  
**= 700 logements**



300 maisons unifamiliales  
1200 logements de 2 étages  
1500 logements de 3-4 étages

**= 3000 logements**

Pour une même  
consommation  
d'espace!





Encourager la densification intelligente du territoire tout en évitant les pertes en logement abordable

Objectifs et moyens de mise en œuvre



| OBJECTIFS                                                                                                                 | MOYENS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>3.1</div> <div>Créer de nouveaux logements grâce à la densification.</div>                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Autoriser une hauteur de bâtiment et une densité résidentielle plus élevée à certains endroits stratégiques afin de faciliter la création de logements abordables ou la négociation de terrains pour des logements sociaux;</li><li>• Exiger des seuils de densité minimaux dans les secteurs voués au développement où la capacité des infrastructures est suffisante.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                |
| <div>3.2</div> <div>Éviter la perte de logements lors des redéveloppements.</div>                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Exiger une compensation pour les logements perdus lors des démolitions pour limiter les pertes des logements existants;</li><li>• Limiter la transformation de logements locatifs en condominiums.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <div>3.3</div> <div>Densifier les milieux existants par des mécanismes de densification intelligente du territoire.</div> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Encadrer la densification des milieux existants en autorisant :<ul style="list-style-type: none"><li>\ Des unités d'habitation accessoires (UHA) sur les terrains déjà construits;</li><li>\ Le logement additionnel, le logement intergénérationnel, le bifamilial et le trifamilial dans les secteurs de logement de faible densité;</li><li>\ Une hauteur de construction supérieure pour favoriser l'ajout de logements;</li><li>\ La mixité d'usages dans des secteurs clés (dépanneur de quartier, etc.);</li><li>\ Moins de cases de stationnement pour les voitures.</li></ul></li></ul> |



# Autres actions pour assurer la mise en œuvre de la Politique d'habitation de la Ville de Magog

Afin d'atteindre les cibles de sa Politique d'habitation, la Ville de Magog souhaite réaliser des actions supplémentaires à celles identifiées à l'intérieur des trois grandes orientations du présent document. Ces actions vont permettre d'aider à la mise en œuvre de la Politique grâce à des outils administratifs complémentaires.

## Engagements de la Ville de Magog :



Se doter des ressources nécessaires pour mettre en œuvre et faire le suivi de la Politique d'habitation.

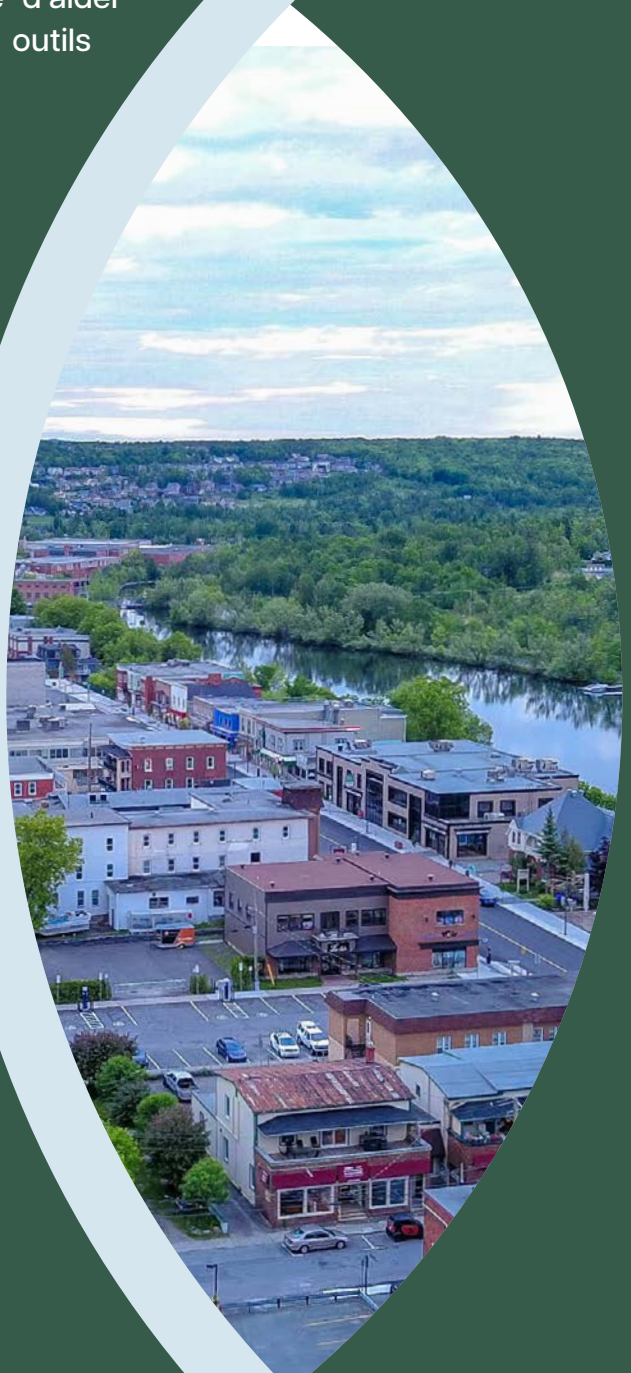


Assurer une veille des données statistiques disponibles et pertinentes en lien avec la situation de l'habitation. Au besoin, faire des représentations aux divers intervenants afin que les données représentent la réalité du milieu et que tous comprennent les tendances démographiques et du marché immobilier.



Maintenir la collaboration et créer de nouveaux partenariats avec les parties prenantes impliquées dans le milieu de l'habitation pour unir nos forces et atteindre les cibles de cette Politique.

La Ville de Magog délègue à la direction de la Planification et du développement du territoire le soin d'appliquer et de mettre en œuvre la présente politique.



# Tableau récapitulatif

## ORIENTATION 1

### Attirer les jeunes familles

#### Objectif 1.1

Réduire les obstacles à l'accèsion à la propriété pour les jeunes familles.

- Mettre sur pied un programme d'éducation et de conseils en matière d'accèsion à la propriété avec les institutions financières locales;
- Évaluer des mécanismes pour aider les jeunes ménages à accéder à une première propriété (ex. : programme d'aide à la mise de fonds pour les premiers propriétaires).

#### Objectif 1.2

Encourager les propriétaires existants à rénover des logements locatifs adéquats pour les familles.

- Évaluer la possibilité de mettre sur pied un programme de revitalisation et d'aide financière;
- Assurer le maintien du parc immobilier locatif existant (ex. : participation de la Ville aux programmes gouvernementaux existants pour la rénovation des logements).

#### Objectif 1.3

Favoriser la création de produits locatifs adaptés pour les familles (plusieurs chambres, rez-de-chaussée, proximité des services et des écoles, etc.).

- S'assurer que des produits immobiliers adaptés aux familles soient présents dans les nouveaux projets par la réglementation;
- Supporter les projets immobiliers qui favorisent le maintien de l'abordabilité des propriétés (ex. : coopératives de propriétaires et fiducies d'utilité sociale).

## ORIENTATION 2

### Stimuler la création de logements abordables et sociaux

#### Objectif 2.1

Créer au moins 120 nouveaux logements locatifs par année (objectif de 1 200 unités d'ici 2030) comprenant au moins 20 % de logements abordables.

- Profiter des récents pouvoirs municipaux et adopter un règlement exigeant l'inclusion de logements abordables pour les trois clientèles cibles dans tout nouveau projet de construction résidentielle (les jeunes familles, les ménages à faible ou moyen revenu et la main-d'œuvre);
- Prévoir des mécanismes pour que ces logements demeurent abordables à long terme.

#### Objectif 2.2

Améliorer l'offre pour les ménages à plus faible revenu et plus vulnérables en créant près de 20 nouveaux logements sociaux et communautaires par année d'ici 2030.

- Adopter un règlement sur le droit de préemption afin de favoriser l'acquisition de terrains pour la mise en place de projets en logement abordable et social;
- Pour les projets majeurs de développement qui nécessitent un prolongement des services municipaux, négocier avec les propriétaires des terrains stratégiques pour le logement abordable et social;
- Identifier et ouvrir la communication avec les groupes communautaires qui pourraient souhaiter être porteurs d'un projet en habitation ou prendre en charge la gestion des logements abordables et sociaux.

#### Objectif 2.3

Améliorer l'offre pour accueillir la main-d'œuvre.

- Se renseigner auprès des employeurs de Magog afin de comprendre les besoins et enjeux liés à la main-d'œuvre et tisser des liens avec les promoteurs et constructeurs potentiels.

## ORIENTATION 3

### Encourager la densification intelligente du territoire tout en évitant les pertes en logement abordable

#### Objectif 3.1

Créer de nouveaux logements grâce à la densification.

- Autoriser une hauteur de bâtiment et une densité résidentielle plus élevée à certains endroits stratégiques afin de faciliter la création de logements abordables ou la négociation de terrains pour des logements sociaux;
- Exiger des seuils de densité minimaux dans les secteurs voués au développement où la capacité des infrastructures est suffisante.

#### Objectif 3.2

Éviter la perte de logements abordables lors des redéveloppements.

- Exiger une compensation pour les logements perdus lors des démolitions pour limiter les pertes des logements existants;
- Limiter la transformation de logements locatifs en condominiums.

#### Objectif 3.3

Densifier les milieux existants par des mécanismes de densification intelligente du territoire.

- Encadrer la densification des milieux existants en autorisant :
  - \ Des unités d'habitation accessoires (UHA) sur les terrains déjà construits;
  - \ Le logement additionnel, le logement intergénérationnel, le bifamilial et le trifamilial dans les secteurs de logement unifamilial situés près des commerces et services;
  - \ Une hauteur de construction supérieure pour favoriser la création de logements;
  - \ La mixité d'usages dans des secteurs clés (dépanneur de quartier, etc.);
  - \ Moins de cases de stationnement pour les voitures.



# Annexe

**Tableau des tranches de revenu annuel brut (avant impôts) en 2020 des ménages en fonction d'un taux d'effort au logement à 30 %, ville de Magog et MRC de Memphrémagog<sup>17</sup> :**

| TRANCHES DE REVENUS     | Ville de Magog <sup>18</sup> |      | MRC de Memphrémagog <sup>19</sup> |      | Intervalle des loyers à 30 % de taux d'effort |          |
|-------------------------|------------------------------|------|-----------------------------------|------|-----------------------------------------------|----------|
| 5 000 \$ à 14 999 \$    | 275                          | 2 %  | 460                               | 2 %  | 125 \$                                        | 375 \$   |
| 15 000 \$ à 19 999 \$   | 340                          | 3 %  | 535                               | 2 %  | 375 \$                                        | 500 \$   |
| 20 000 \$ à 24 999 \$   | 1 070                        | 8 %  | 1 625                             | 6 %  | 500 \$                                        | 625 \$   |
| 25 000 \$ à 29 999 \$   | 630                          | 5 %  | 1 030                             | 4 %  | 625 \$                                        | 750 \$   |
| 30 000 \$ à 34 999 \$   | 570                          | 4 %  | 960                               | 4 %  | 750 \$                                        | 875 \$   |
| 35 000 \$ à 39 999 \$   | 825                          | 6 %  | 1 385                             | 5 %  | 875 \$                                        | 1 000 \$ |
| 40 000 \$ à 44 999 \$   | 765                          | 6 %  | 1 270                             | 5 %  | 1 000 \$                                      | 1 125 \$ |
| 45 000 \$ à 49 999 \$   | 695                          | 5 %  | 1 190                             | 5 %  | 1 125 \$                                      | 1 250 \$ |
| 50 000 \$ à 59 999 \$   | 1 205                        | 9 %  | 2 125                             | 8 %  | 1 250 \$                                      | 1 500 \$ |
| 60 000 \$ à 69 999 \$   | 970                          | 7 %  | 1 870                             | 7 %  | 1 500 \$                                      | 1 750 \$ |
| 70 000 \$ à 79 999 \$   | 870                          | 6 %  | 1 695                             | 7 %  | 1 750 \$                                      | 2 000 \$ |
| 80 000 \$ à 89 999 \$   | 840                          | 6 %  | 1 665                             | 7 %  | 2 000 \$                                      | 2 250 \$ |
| 90 000 \$ à 99 999 \$   | 670                          | 5 %  | 1 375                             | 5 %  | 2 250 \$                                      | 2 500 \$ |
| 100 000 \$ à 124 999 \$ | 1 290                        | 10 % | 2 755                             | 11 % | 2 500 \$                                      | 3 125 \$ |
| 125 000 \$ à 149 999 \$ | 850                          | 6 %  | 1 855                             | 7 %  | 3 125 \$                                      | 3 750 \$ |
| 150 000 \$ à 199 999 \$ | 775                          | 6 %  | 1 815                             | 7 %  | 3 750 \$                                      | 5 000 \$ |
| 200 000 \$ et plus      | 720                          | 5 %  | 1 830                             | 7 %  | 5 000 \$                                      |          |

Nombre de ménages total dans la ville de Magog : **13 440**

Nombre de ménages total dans la MRC de Memphrémagog : **25 600**

<sup>17</sup> À noter que les ménages gagnant moins de 5 000 \$ par année ne sont pas présentés dans ce tableau (85 ménages à Magog, 170 ménages dans la MRC).

<sup>18</sup> Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 mars 2023.

<sup>19</sup> Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 mars 2023.

