



**Politique d'habitation
2024**

Table des matières

Introduction	4
1. Sommaire exécutif	5
2. Portrait	6
2.1. Positionnement et défis du marché de l'habitation	7
2.1.1. Positionnement régional de Granby sur le marché de l'habitation	8
2.1.2. Positionnement de Granby et offre en logements sociaux et abordables	16
2.1.3. L'écosystème du secteur immobilier	19
2.1.4. Principales tendances et enjeux du marché de l'habitation	20
2.1.5. Programmes de financement du logement social et abordable	22
2.1.6. Leviers à la disposition du monde municipal	26
2.1.7. Politiques et planification en lien avec l'habitation à Granby	29
2.2. Caractérisation du milieu urbain	33
2.2.1. Historique de l'urbanisation	34
2.2.2. Milieu bâti	36
2.2.3. Milieux de vie	38
2.2.4. Zonage, infrastructures et développement	43
2.3. Caractérisation sociodémographique	48
2.3.1. Population et évolution	49

2.3.2. Ménages et évolution	50
2.3.3. Revenu des ménages	52
2.3.4. Immigration	53
2.3.5. Emploi et profession	54
2.3.6. Mobilités	54
2.4. Caractérisation des besoins	56
2.4.1. Revue et traitement des indicateurs relatifs à l'habitation	57
2.4.2. Prévisions des ménages de l'Institut de la statistique du Québec	76
2.4.3. Rencontre avec les actrices et acteurs de l'habitation	78
2.4.4. Consultations internes (personnes élues, administration) — 12 juin 2023	80
2.4.5. Synthèse des besoins actuels	82
3. Diagnostic	83
3.1. Forces, faiblesses, menaces et opportunités	83
3.2. Estimation des besoins	86
4. Enjeux	89
5. Vision	90
6. <u>Plan d'action</u>	92



Introduction

De nombreuses villes au Québec mettent actuellement en œuvre des politiques d'habitation dans le but d'orienter la création d'une offre alignée avec les besoins croissants et changeants de leur population. Ces initiatives sont liées à plusieurs facteurs. La pression sur le marché : la pénurie de logements et l'accroissement des prix se conjuguent à des changements récents dans les programmes de subvention au logement social et abordable ainsi qu'à l'intervention de nouvelles actrices et de nouveaux acteurs et modèles d'habitation sur le marché.

La Ville de Granby souhaite, à son tour, se positionner pour encadrer le développement de l'habitation sur son territoire. La ville a connu une croissance de population importante au cours des dernières décennies (22,4% entre 2001 et 2021). Cette tendance démographique a

soulevé des interrogations importantes sur l'équilibre entre l'offre et la demande en matière d'habitation. En effet, selon le rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) de mars 2022, le taux d'inoccupation des logements dans la municipalité atteignait 0,1%, l'un des plus faibles au Québec.

Cette pénurie de logements a aussi eu d'importantes conséquences sur le prix des loyers, qui a augmenté de 54,5% à Granby entre 2021 et 2022, soit la plus forte hausse de la province, selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. C'est dans ce contexte de crise de l'accessibilité et de l'abordabilité que la Ville de Granby souhaite se doter d'une vision à long terme pour guider son action en matière d'habitation.

1. Sommaire exécutif

L'habitation est devenue, au Canada et au Québec, un sujet d'actualité. La pénurie de logements et les pressions sur le marché sont des enjeux majeurs.

La Ville de Granby a donc entrepris une vaste réflexion sur la thématique de l'habitation afin d'encadrer et d'orienter le développement résidentiel sur son territoire. Ce chantier comprend l'élaboration simultanée d'un plan de densification et d'une politique d'habitation.

L'élaboration de la politique d'habitation s'est d'abord appuyée sur un portrait détaillé de la situation ainsi que sur des échanges avec les intervenantes et intervenants du milieu. Cette démarche a permis de poser un diagnostic de la situation. Une vision de développement basée sur des orientations claires a par la suite été formulée. Un plan d'action, en lien avec la vision, vient compléter la politique d'habitation.

2. Portrait

Le portrait de l'habitation à Granby repose sur l'examen de plusieurs variables et indicateurs. En effet, la démarche de la politique d'habitation se déroule dans un contexte de renouvellement des grandes problématiques et des grands défis associés au logement, et ce, à plusieurs échelles : nationale, provinciale, régionale et locale.

Les préoccupations concernant l'habitation à Granby rejoignent aussi celles soulevées par d'autres chantiers récents dans la ville, eux-mêmes étroitement liés aux tendances récentes en matière de développement urbain : l'équilibre entre croissance et protection de l'environnement, la densification, l'accroissement de la qualité de vie de la population selon le profil des ménages et des personnes (familles, personnes âgées, personnes nouvellement arrivées, etc.), l'accroissement des équipements urbains.

Pour cette raison, le portrait se compose de quatre sections distinctes :

► Positionnement et défis du marché de l'habitation

Cette section présente l'évolution récente du marché de l'habitation privée et communautaire dans la ville de Granby, en soulignant son rôle de pôle régional de commerces et de services. La section recense aussi les actrices et acteurs de l'écosystème immobilier, les principaux

défis identifiés par les grandes actrices et grands acteurs institutionnels de l'habitation de même que les programmes et leviers à la disposition des villes pour influencer l'évolution du logement.

► Caractérisation du milieu urbain

Ces différents acteurs et actrices sont concernés par l'élaboration de la politique d'habitation et agissent dans un environnement urbain marqué par une histoire particulière, des choix en matière de design urbain et de développement ainsi que des initiatives récentes relatives au développement.

► Caractérisation sociodémographique

Ces deux dimensions interagissent avec le profil sociodémographique de la population, dont la connaissance fine permet de mieux cerner la nature et la localisation des besoins en matière d'habitation dans la ville.

► Caractérisation des besoins

L'estimation des besoins explore des indicateurs spécifiques en lien avec l'habitation et confronte les données collectées aux résultats d'entrevues extensives menées avec les actrices et acteurs du milieu à Granby. Cette section finale fait office de synthèse ouvrant sur le diagnostic en matière d'habitation dans la ville.

2.1. Positionnement et défis du marché de l'habitation

Faits saillants

- ▶ Granby, en tant que pôle régional de services et de commerces entre l'Estrie et la Montérégie, se situe dans un contexte changeant sur le plan du marché de l'habitation;
- ▶ L'examen des mises en chantier témoigne de la concentration progressive des projets résidentiels dans la ville par rapport à la zone de marché, ainsi que de l'augmentation des typologies denses, comme les appartements;
- ▶ Cette tendance se situe aussi dans un contexte d'augmentation des loyers et des prix moyens des propriétés.
- ▶ Le rôle de pôle régional que joue Granby se vérifie aussi pour le logement social et abordable. Une grande partie de l'offre régionale se concentre à Granby et dessert une vaste gamme de clientèles : revenus modestes ou moyens, personnes seules et familles, personnes âgées, personnes ayant des besoins particuliers;
- ▶ Néanmoins, les tendances observées pour le marché de l'habitation se situent dans un contexte provincial de pénurie de logements abordables et de pression sur les marchés, auquel la ville de Granby n'échappe pas (voir «évaluation des besoins»);
- ▶ De grandes actrices et de grands acteurs des milieux institutionnels et gouvernementaux ont mis en place des programmes de subvention destinés à soutenir la production de logements sociaux et abordables. Plusieurs parties prenantes de Granby y ont recours pour financer leurs initiatives et répondre à la demande croissante sur le territoire;
- ▶ Ces initiatives se conjuguent avec le déploiement simultané de nombreux documents de planification sectoriels qui visent à promouvoir et à soutenir l'urbanisation durable et inclusive dans la ville.

Cette section présente le positionnement de la ville de Granby dans la région, en tant que pôle de services et de commerces entre l'Estrie et la Montérégie. Elle combine ces observations avec un examen des tendances du marché de l'habitation au Québec ainsi qu'une analyse des leviers à la disposition des villes pour les influencer. Cette section s'achève par un examen des initiatives mises en œuvre par la Ville de Granby pour améliorer sa réponse aux défis de l'habitation et du développement résidentiel sur son territoire.

2.1.1. Positionnement régional de Granby sur le marché de l'habitation

Le rôle que joue la Ville de Granby comme centre de services et de commerces dans la région exerce une influence sur son dynamisme au niveau de l'habitation. Il est donc important de bien comprendre comment Granby se positionne sur ce marché, et ce, afin d'identifier les pressions et les défis auxquels elle est confrontée en tant que ville satellite entre l'Estrie et la Montérégie, à mi-chemin entre Sherbrooke et la couronne sud de la région métropolitaine de Montréal. À ce titre, elle a un fort rayonnement en matière d'offre d'emploi et d'habitation au niveau régional.

La ville de Granby dans la région

La ville de Granby occupe une place de ville satellite comparable à celle d'autres villes de taille moyenne situées à proximité de Montréal, comme Saint-Hyacinthe, Sorel-Tracy, Saint-Jean-sur-Richelieu, Joliette et Salaberry-de-Valleyfield.

Selon le portrait régional produit par le Gouvernement du Québec¹, il s'agit de :

- ▶ La 16^e ville au Québec et la 2^e ville en Estrie en matière de population;
- ▶ La 2^e ville en Estrie pour l'évaluation résidentielle, commerciale, industrielle et gouvernementale;
- ▶ La ville qui rassemble 74 % de la population de la MRC de La Haute-Yamaska, avec 70 823 résidentes et résidents en 2023².

1. <https://www.economie.gouv.qc.ca/pages-regionales/estrie/portrait-regional/occupation-du-territoire>, consulté le 7 juillet 2023.

2. Selon le décret ministériel de population 2023. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/organisation-municipale/decret-de-population/>, consulté le 7 juillet 2023.

La ville de Granby rassemble des services et des commerces d'ordre supralocal :

- ▶ Le secteur de Granby offre 8350 emplois dans le secteur de l'industrie, dans des domaines aussi variés que la transformation alimentaire, la distribution, les produits métalliques, le caoutchouc;³
- ▶ La ville est reconnue pour son offre de villégiature, de tourisme, de loisir et de récréotourisme, avec des pôles d'attraction situés sur son territoire (Zoo de Granby, lac Boivin) ou à proximité (parc national de la Yamaska);
- ▶ L'offre commerciale est de niveau suprarégional (Galeries de Granby);
- ▶ La ville est équipée d'un pôle hospitalier qui rayonne dans la région;
- ▶ De nombreux services communautaires sont offerts dans la ville;
- ▶ Un pôle secondaire de l'Université de Sherbrooke devrait également voir le jour sur le territoire.⁴

Le dynamisme résidentiel de Granby dans la région

L'importance de la ville de Granby en Estrie et dans la région immédiate est perceptible dans le secteur de l'habitation.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) compile et publie différentes données sur l'habitation. La ville de Granby se retrouve dans un secteur qui regroupe Bromont, Saint-Alphonse-de-Granby, Saint-Paul-d'Abbotsford et Roxton Pond. Ce secteur est nommé «zone de Granby». Il s'agit d'une zone de marché reconnue puisque cette zone est également utilisée par l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (agglomération de Granby).

Les tableaux suivants présentent les caractéristiques des mises en chantier au cours des dernières années. Les données disponibles portent sur la période 2010-2022.

L'analyse de l'évolution des mises en chantier dans la zone de Granby met en évidence que :

- ▶ Les mises en chantier ont varié entre 2015 et 2022, passant de 434 unités à 1298 unités. La moyenne annuelle pour l'ensemble de la période est de 742 unités;
- ▶ Les résultats les plus importants ont été observés lors des deux dernières années (1298 unités en 2021 et 1083 unités en 2022). Depuis 2017, on constate une croissance évidente.

3. <https://granby-industriel.com/wp-content/uploads/2023/03/Rapport-annuel-2022-stats.pdf>, consulté le 7 juillet 2023.

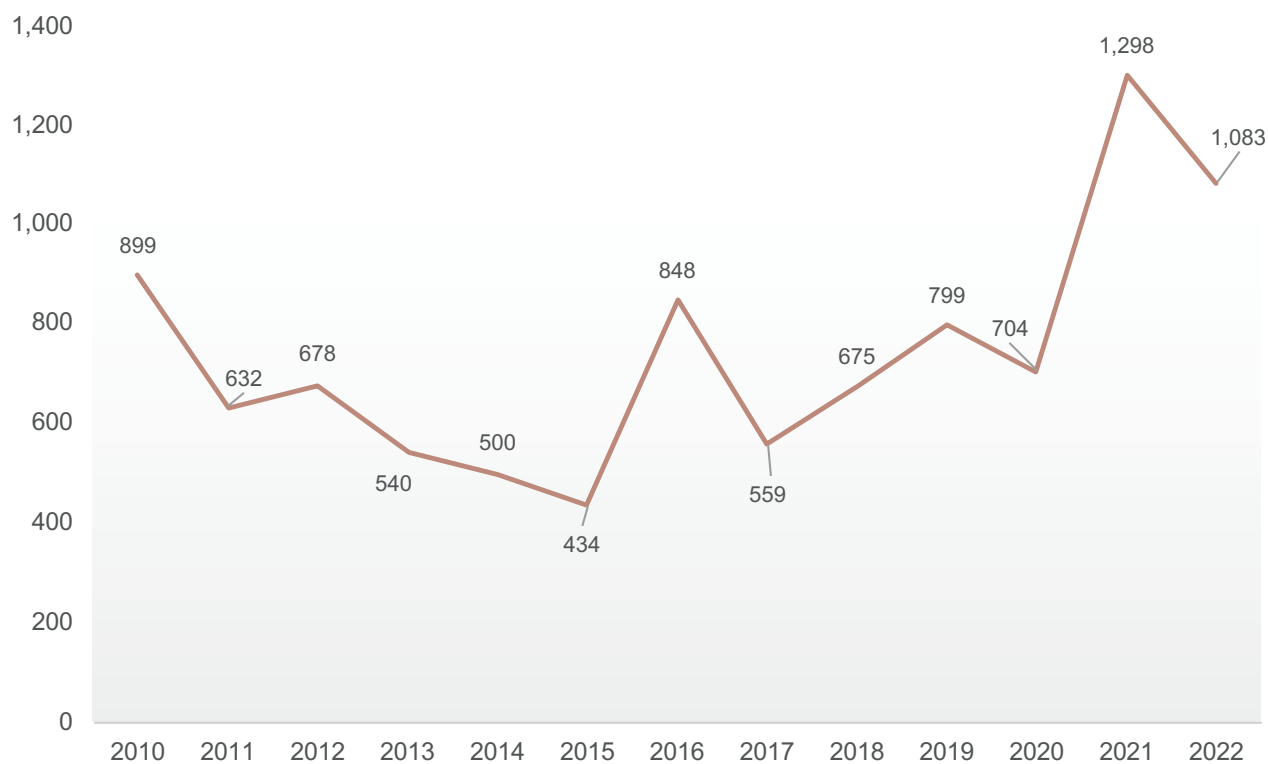
4. <https://www.latribune.ca/2022/07/15/pole-universitaire-a-granby--ludes-continue-son-deploiement-en-region-4efee62f9dcec8cbca21dc496f99b826/>, consulté le 7 juillet 2023.

Tableau 1. Évolution des mises en chantier, zone de Granby

SECTEURS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bromont	325	235	203	227	124	139	173	181	202	319	203	374	273
Granby	503	339	388	239	306	229	638	286	389	406	390	785	670
Saint-Alphonse-de-Granby/ Saint-Paul-d'Abbotsford/ Roxton Pond	71	58	87	74	70	66	37	92	84	74	111	139	140
Zone de Granby	899	632	678	540	500	434	848	559	675	799	704	1298	1083

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Figure 1. Évolution des mises en chantier, zone de Granby



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

L'analyse de l'évolution des parts relatives des mises en chantier dans la zone de Granby permet de visualiser le dynamisme de chacun des territoires. Sur une base historique, la ville de Granby rassemble

généralement plus de 55% des mises en chantier dans la région. Cette part de marché a même dépassé 60% au cours des années 2021 et 2022.

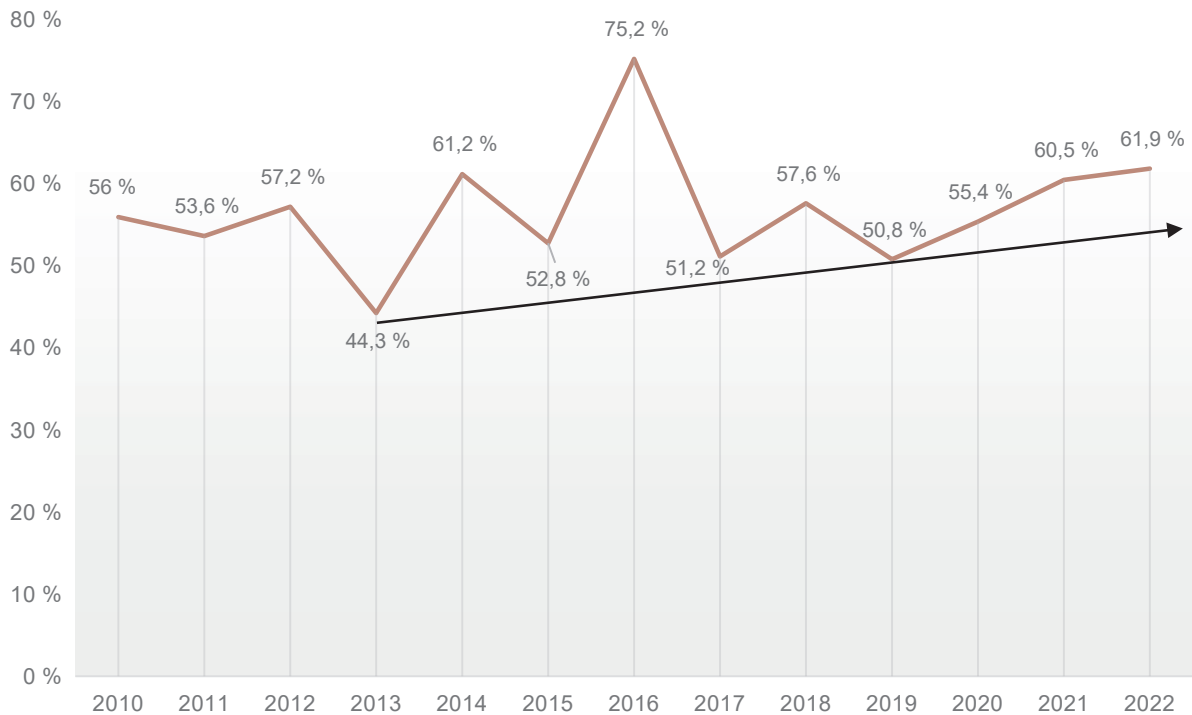
Tableau 2. Évolution des parts relatives des mises en chantier, zone de Granby

SECTEURS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bromont	36,2%	37,2%	29,9%	42%	24,8%	32%	20,4%	32,4%	29,9%	39,9%	28,8%	28,8%	25,2%
Granby (V)	56,0%	53,6%	57,2%	44,3%	61,2%	52,8%	75,2%	51,2%	57,6%	50,8%	55,4%	60,5%	61,9%
Saint-Alphonse-de-Granby/ Saint-Paul-d'Abbotsford/ Roxton Pond	7,9%	9,2%	12,8%	13,7%	14%	15,2%	4,4%	16,5%	12,4%	9,3%	15,8%	10,7%	12,9%
Zone Granby	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

La figure suivante montre que les parts de marché de la ville de Granby à l'intérieur de la zone de référence (zone de Granby) sont en augmentation depuis 2013.

Figure 2. Évolution des parts de marché des mises en chantier, ville de Granby dans la zone de Granby



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

La SCHL publie également des données sur les mises en chantier par typologie. Le poids relatif des produits résidentiels les plus denses est en nette progression dans le territoire à l'étude. Cette tendance est perceptible dans la zone de marché et plus encore pour le territoire de la ville de Granby.

Au cours des cinq dernières années, 77% de l'ensemble des mises en chantier appartenait à la catégorie des «appartements». En 2012 et 2013, cette proportion était de moins de 40%.

Tableau 3. Évolution des mises en chantier par typologie, zone de Granby

SECTEURS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Individuels	279	218	244	195	140	122	121	161	173	137	167	212	200
Jumelés	90	52	144	98	134	84	110	132	106	151	168	188	126
En rangée	19	33	26	12	22	13	27	16	24	24	14	9	13
Appartements	511	329	264	235	204	215	590	250	372	487	355	889	744
Total	899	632	678	540	500	434	848	559	675	799	704	1 298	1 083

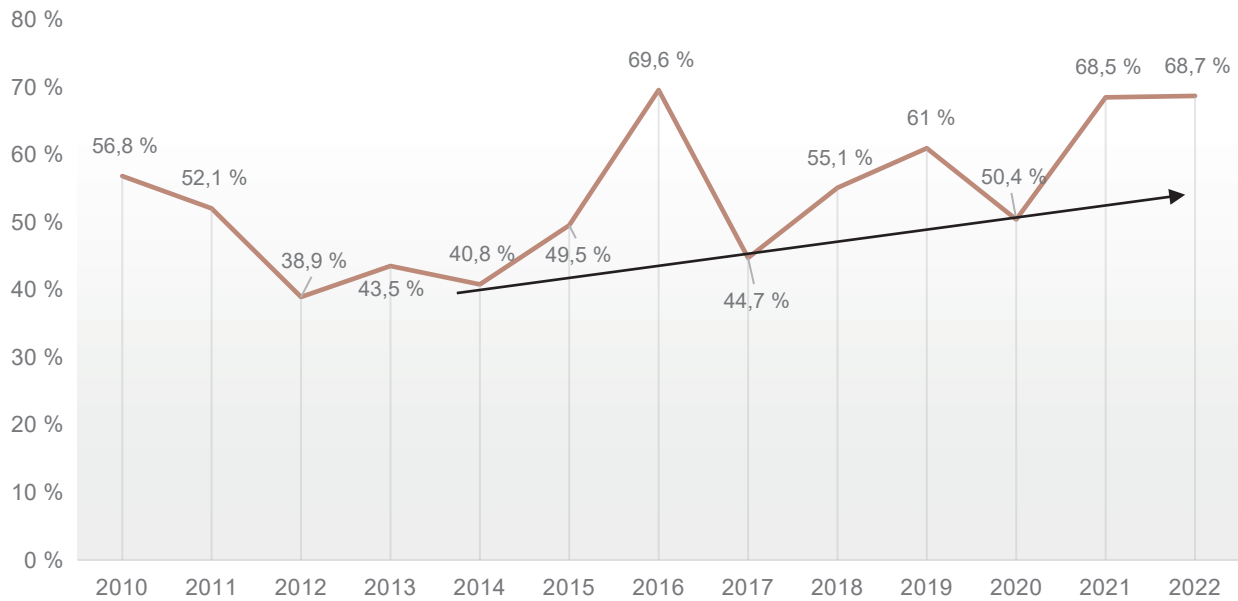
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Tableau 4. Évolution des parts relatives des mises en chantier par typologie, zone de Granby

SECTEURS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Individuels	31%	34,5%	36%	36,1%	28%	28,1%	14,3%	28,8%	25,6%	17,1%	23,7%	16,3%	18,5%
Jumelés	10%	8,2%	21,2%	18,1%	26,8%	19,4%	13%	23,6%	15,7%	18,9%	23,9%	14,5%	11,6%
En rangée	2,1%	5,2%	3,8%	2,2%	4,4%	3%	3,2%	2,9%	3,6%	3%	2%	0,7%	1,2%
Appartements	56,8%	52,1%	38,9%	43,5%	40,8%	49,5%	69,6%	44,7%	55,1%	61%	50,4%	68,5%	68,7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

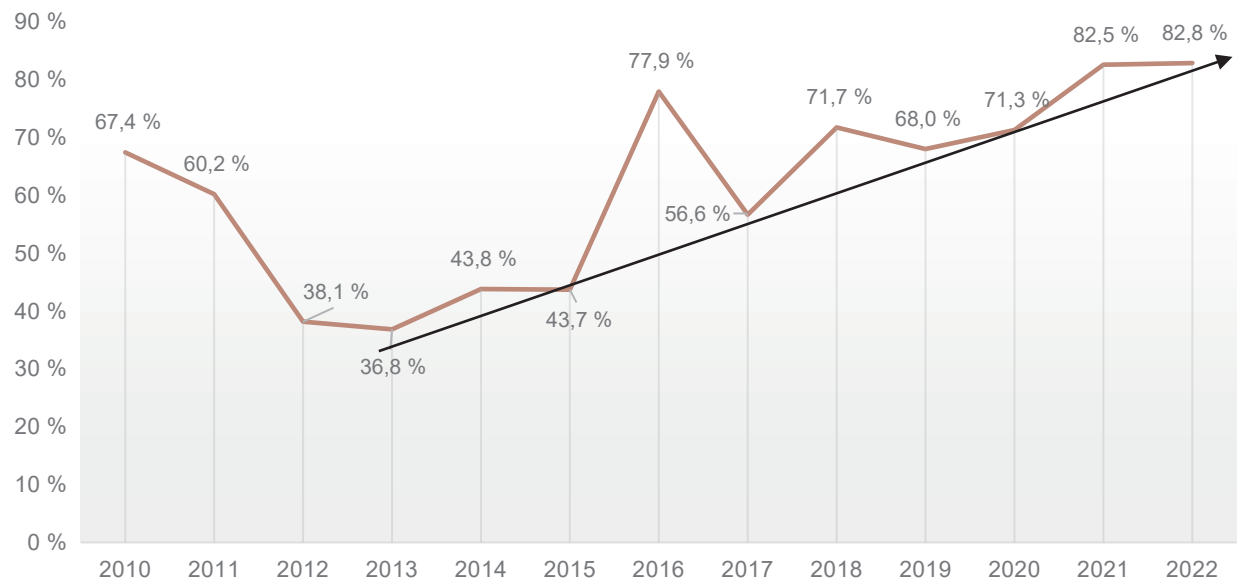
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Figure 3. Évolution des parts de marché des mises en chantier de type « appartements », zone de Granby



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

Figure 4. Évolution des parts de marché des mises en chantier de type « appartements », ville de Granby

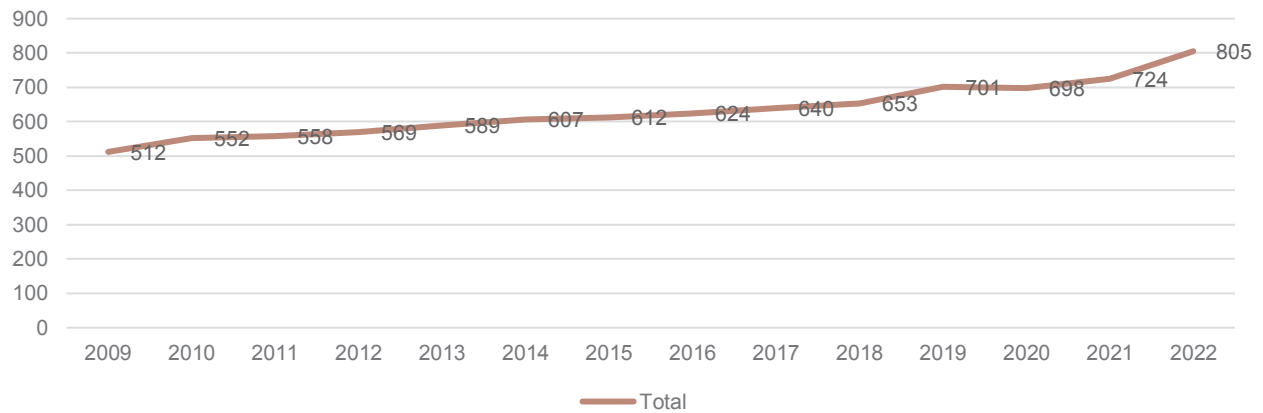


Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

L'évolution observée se conjugue à une tendance d'accroissement des prix de l'immobilier au cours des dernières années. Notamment, les loyers ont connu une forte augmentation au cours des dernières

années. Le graphique suivant met en évidence qu'entre octobre 2021 et octobre 2022, le loyer moyen à Granby a connu un accroissement de 11,2%.

Figure 5. Évolution des loyers moyens à Granby pour différents types de logements, 2009-2022



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

2.1.2. Positionnement de Granby et offre en logements sociaux et abordables

En parallèle à l'importance croissante que prend la ville de Granby dans le marché de l'habitation, le territoire à l'étude constitue un pôle important pour l'offre de logements sociaux et abordables dans la région. Cette position est visible par le nombre de logements, les clientèles ciblées et la répartition spatiale de l'offre.

Le logement social

Le logement social, ou logement communautaire,⁵ fait l'objet d'une production et d'une gestion hors des normes du marché privé. Il a comme vocation de prêter assistance aux ménages à faible revenu, en leur permettant de ne consacrer que 25 % de leur revenu au logement. Il est géré et construit par une diversité d'organismes publics (office d'habitation) ou sans but lucratif (OSBL, coopérative).

Le logement abordable

Le logement abordable désigne un parc de logements pour lequel des balises en matière de loyer demandé ont été fixées en concertation avec les organisations

qui subventionnent son développement. Les balises de l'abordabilité varient selon ces organisations. Il existe deux approches : l'abordabilité selon l'offre; l'abordabilité selon la demande. Selon les critères des programmes de subvention en cours, une diversité d'actrices et d'acteurs peut fournir du logement abordable, des organismes publics aux promoteurs privés.

L'abordabilité selon la demande

«Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage.» (Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL))

L'abordabilité selon l'offre

«Les logements construits devront être offerts à un loyer maximum fixé par la Société d'habitation du Québec (SHQ) correspondant environ au loyer médian.» (Programme d'habitation abordable (PHAQ) de la Société d'habitation du Québec)

5. Les expressions « logement social », « logement hors marché » et « logement communautaire » seront utilisées comme synonymes dans le cadre du présent document.

Le nombre de logements

Le parc de logements présent sur le territoire de la ville de Granby s'établit à 558 unités et se répartit comme suit :

- ▶ 362 logements gérés par l'Office d'habitation Haute-Yamaska-Rouville, dont :
 - ▶ 296 en habitation à loyer modique pour des clientèles variées (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes et semi-autonomes);
 - ▶ 66 logements en logement AccèsLogis pour des clientèles variées (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes et semi-autonomes);
 - ▶ L'OHYR gère aussi 45 programmes de supplément au loyer ainsi que 18 logements chez des particuliers sur l'ensemble de son territoire.
- ▶ 196 logements gérés par des coopératives et des organismes sans but lucratif :
 - ▶ 99 logements pour des personnes ayant des besoins particuliers (santé mentale, femmes en difficulté, libérés conditionnels, etc.);
 - ▶ 97 logements pour des clientèles variées (familles, personnes seules, personnes âgées autonomes et semi-autonomes).

265 logements sont également en projet, au sein de trois projets immobiliers développés par des coopératives de solidarité ou par le réseau communautaire. Parmi ces derniers, on compte 35 logements abordables.

Les types de logements

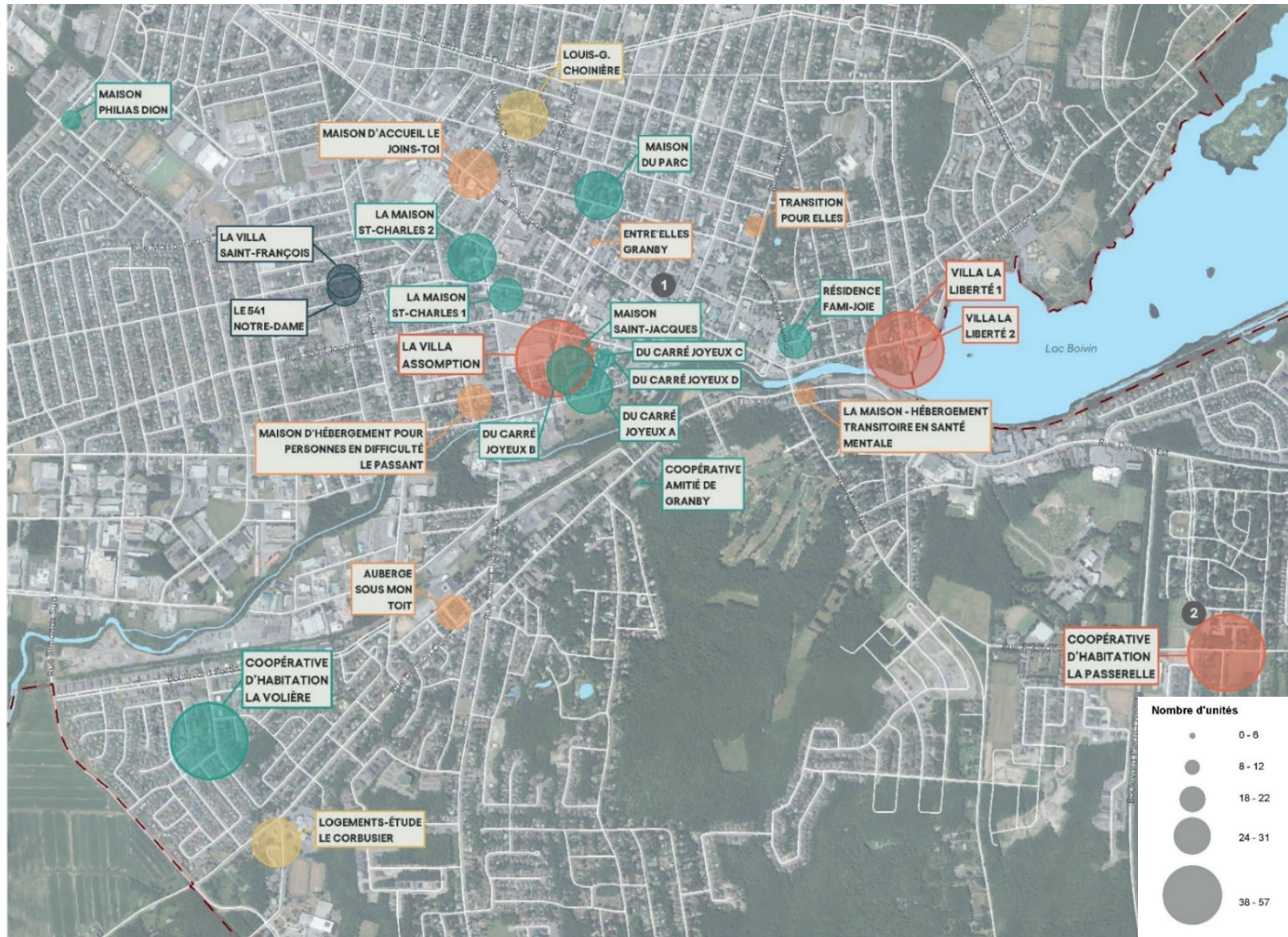
L'offre de logements existante est destinée à des clientèles variées :

- ▶ 323 logements sont destinés aux familles et aux personnes seules. Ils comprennent des logements allant de 3 ½ à 6 ½;
- ▶ 136 logements sont destinés spécifiquement aux personnes âgées, avec des logements de taille 3 ½ à 4 ½;
- ▶ Les logements destinés aux personnes ayant des besoins particuliers sont généralement des chambres. Cette offre s'accompagne d'une supervision par des organismes sociocommunautaires spécialisés.

Parmi les logements en projets, 230 unités sur les 265 prévues sont destinées à des personnes âgées ou à des personnes seules. Trente-cinq unités sont destinées à des familles. Plusieurs développements offrent des logements adaptés aux personnes vivant avec un handicap physique.

La carte suivante présente la répartition de l'offre de logement social et abordable sur le territoire. Celle-ci se concentre essentiellement dans le secteur du centre-ville, de part et d'autre de la rue Principale (entre le boulevard Leclerc au nord et la rue Denison au sud), entre le lac Boivin et les Galeries de Granby.

Figure 6. Logements sociaux et abordables à Granby — nombre et clientèle. BC2, 2023



LÉGENDE
 Ville de Granby
 Périètre urbain

Clientèle visée
 ● Aînés
 ● Personnes ayant des besoins particuliers

● Familles
 ● Familles et personnes seules
 ● Personnes seules

En projet
 1 Coopérative de solidarité Holocie (Familles) - 35 unités
 2 Réseau Bon voisinage (Familles et aînés) - 140 unités

NOTES
 Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023)
 1:16 000
 0 330 660 990 m

2.1.3. L'écosystème du secteur immobilier

Le marché de l'habitation privée et communautaire s'appuie sur un vaste écosystème d'actrices et d'acteurs, dont certains ont déjà été mentionnés dans les sections précédentes. Cette section présente les principales parties prenantes ainsi que leur activité respective, en distinguant :

- ▶ Les développeurs et les gestionnaires de logements sur le marché privé et hors du marché (communautaire);
- ▶ Les organismes de soutien.

Les développeurs et les gestionnaires de logements

Des promoteurs et des propriétaires sont responsables de l'offre sur le marché privé. Une dizaine d'entrepreneurs ont ainsi été recensés. Comme indiqué dans l'étude du marché de l'habitation de Granby, l'offre se compose toujours plus largement d'appartements. Des entreprises récentes spécialisées dans le béton armé et les coffrages isolants s'implantent peu à peu dans le marché.

Les développeurs et les gestionnaires de logements communautaires, quant à eux, comportent diverses organisations incluant l'Office d'habitation Haute-Yamaska-Rouville (OHHR), des OSBL et des coopératives. Ces organisations fournissent du logement subventionné et, dans certains cas, des services sociocommunautaires destinés à des clientèles ayant des besoins particuliers, comme présenté dans l'inventaire du parc à la section précédente.

Les organismes de soutien

Les organismes de soutien offrent de l'accompagnement aux actrices et acteurs du marché de l'habitation communautaire ainsi qu'aux résidentes et résidents du marché privé et des logements situés hors de celui-ci.

Ces organismes sont diversifiés : certains d'entre eux effectuent de la représentation, d'autres fournissent un soutien technique et expert, alors que les fédérations et les associations de groupes de ressources techniques peuvent être des sources de financement et de coordination des activités.

2.1.4. Principales tendances et enjeux du marché de l'habitation

L'examen des tendances du marché de l'habitation privée et hors marché, ainsi que le positionnement de Granby par rapport à la Montérégie et à l'Estrie, met en évidence une pression importante sur le logement.

L'abordabilité du logement représente, de manière plus générale, un défi important pour de nombreux ménages dans l'ensemble du Canada et du Québec, principalement dans les grands centres urbains du pays. Comme le montrent les sections précédentes, l'évolution récente du marché de l'habitation à Granby souligne une tension sur les loyers ainsi qu'un parc limité de logements sociaux et abordables pour une demande d'ordre régional.

De nos jours, les locataires et les personnes qui achètent une première propriété doivent consacrer une part substantielle de leur revenu au logement, car les frais de logement ont explosé, principalement au cours de la dernière décennie. Cette situation est préoccupante pour l'économie dans son ensemble. En effet, les centres urbains contribuent de façon considérable à la prospérité économique du Canada et du Québec. Or, des frais de logement élevés pourraient dissuader la main-d'œuvre de s'installer dans ces centres et, par le fait même, entraîner des conséquences au niveau de la production.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a exploré les raisons de l'escalade des prix des logements. Elle

a constaté que la demande de logements a augmenté en raison de la hausse des revenus et de la croissance démographique ainsi que des baisses des taux d'intérêt sur une longue période.

Cependant, la croissance de l'offre n'a pas suivi le rythme de la demande dans les principaux centres urbains. La conséquence est claire : globalement, l'abordabilité des logements a diminué de façon évidente.

Pour la SCHL, la solution passe inévitablement par la construction massive de nouveaux logements.

Les gouvernements apportent du soutien aux personnes à faible revenu en subventionnant les frais de logement. Pour atteindre l'abordabilité, la SCHL est claire : il faut accroître l'offre sur le marché des logements locatifs et sur le marché des logements pour propriétaires occupants.

L'augmentation de l'offre et de la diversification des produits résidentiels permettront aux ménages de trouver des unités d'habitation qui répondront à leurs besoins. Même si des logements coûteux sont construits, cette situation sera bénéfique à long terme. Les personnes qui occuperont ces logements libéreront leur logement actuel et ceux-ci deviendront disponibles pour d'autres ménages. C'est cet effet de cascade qui, à plus long terme, favorisera l'abordabilité dans le secteur de l'habitation.

L'offre et la demande de logements influent sur l'abordabilité

Le concept d'abordabilité est lié directement au rapport entre les frais de logement et le revenu. L'abordabilité est largement dictée par les prix des logements, lesquels sont déterminés par une approche en termes de marché, où l'offre est égale à la demande.

Selon la SCHL, «l'offre de logements provient du parc de logements existants offerts sur le marché de la revente, du flux de logements neufs en construction et des logements locatifs anciens et neufs. À long terme, la demande de logements augmentera si le nombre de ménages et leur revenu augmentent et si les taux d'intérêt baissent. Sans une augmentation de l'offre de logements correspondant à cette augmentation de la demande, le prix des logements s'accroîtra et l'abordabilité se détériorera».

Le nombre de ménages et le parc de logements s'équivalent, dans l'ensemble, la notion de ménage désignant l'ensemble des personnes vivant dans un logement. Cependant, au cours des dernières années, la croissance du revenu disponible est beaucoup plus forte que celle du nombre de ménages. Cette croissance a exercé une pression sur la hausse sur les prix des logements.

La demande diffère des besoins

Historiquement, la planification urbaine se fonde sur des projections en matière de croissance résidentielle attendue. Au Québec, les projections démographiques effectuées par l'Institut de la statistique du Québec s'appuient habituellement sur la prolongation dans le futur des tendances

antérieures observées de la croissance du nombre de ménages dans une ville donnée.

À la suite de son analyse détaillée sur l'abordabilité des logements, la SCHL conclut que cette approche est inadaptée pour les raisons suivantes :

- ▶ L'analyse statistique a montré que l'augmentation du prix des logements reflète une demande économique supérieure à l'offre. L'expérience montre donc que les pratiques antérieures de planification de la croissance de la demande se sont révélées inadéquates;
- ▶ Se fier à des projections démographiques pour répondre à l'offre ne tiendra pas compte explicitement de l'abordabilité. La construction d'un logement supplémentaire pour un ménage supplémentaire en période d'inabordabilité généralisée signifie qu'il n'y aura pas suffisamment de logements construits. La pénurie systématique et historique de logements se perpétuera;
- ▶ Baser la planification sur les tendances passées tient compte implicitement des frais de logement dans ces villes. En effet, dans les villes où les frais de logement sont élevés, la croissance du nombre de ménages n'a pas été aussi prononcée qu'elle aurait pu l'être si les logements y avaient été abordables. Ces frais élevés découragent potentiellement un certain nombre de ménages de s'établir dans ces villes ou des jeunes de quitter la maison de leurs parents. La combinaison de ces éléments peut freiner la croissance du nombre de ménages.

Ainsi, baser les projections des ménages, et donc les besoins futurs en logements, uniquement sur les tendances démographiques passées conduit à sous-estimer le nombre de ménages qu'il y aurait eu si le logement avait été abordable.

Les besoins, en considérant les aspects économiques des marchés de l'habitation ainsi que les données démographiques

L'estimation du nombre de logements nécessaires pour atteindre l'abordabilité qui a été réalisée par la SCHL se fonde sur une analyse économique approfondie. La démarche a été la suivante :

- ▶ Estimation du niveau de revenu en 2030 en fonction des tendances économiques et démographiques actuelles, y compris les niveaux d'immigration estimés;
- ▶ Estimation de la quantité de logements requis pour que les prix des habitations respectent, en 2030, la cible d'abordabilité qui a été établie;

2.1.5. Programmes de financement du logement social et abordable

Plusieurs programmes ont été mis en œuvre par deux actrices et acteurs institutionnels d'importance : la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Récemment, de nouveaux bailleurs de fonds privés se sont aussi impliqués sur le marché. Par ailleurs, l'admissibilité aux programmes, initialement réservée aux actrices et acteurs publics (villes, provinces, territoires, en fonction du partage des compétences respectives des paliers fédéral et provincial) et communautaires (OMH, OSBL, coopératives), s'étend désormais aux actrices et acteurs privés comme les promoteurs et développeurs immobiliers.

La prochaine section résume les principaux programmes en vigueur ainsi que leur mise en œuvre sur le territoire de Granby.

- ▶ Comparaison du nombre de logements obtenus avec le nombre de logements qui devraient être construits d'ici 2030 si le *statu quo* est maintenu.

La SCHL a estimé, à partir d'une analyse détaillée de la situation, le nombre de logements qui seraient nécessaires pour rétablir l'abordabilité d'ici 2030. Les résultats obtenus indiquent que le besoin pour l'ensemble du Canada est de 3,5 millions de logements **de plus que les projections actuelles**. Le défi est très important pour le Québec. En effet, 860 000 logements supplémentaires seraient nécessaires pour rétablir l'équilibre.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, un organisme bailleur de fonds au niveau fédéral, a été créée en 1946. Il a pour but de rendre le logement abordable pour toutes et tous au Canada, notamment en réduisant le coût des hypothèques pour la population canadienne et en fournissant une assurance aux emprunteuses et emprunteurs.

La Société d'habitation du Québec (SHQ)

La Société d'habitation du Québec a été créée en 1967. Sa mission consiste à répondre aux besoins en habitation des citoyennes et citoyens du Québec par une approche intégrée et durable. Elle s'occupe de la gestion des programmes de logement social et abordable présentés à la suite.

Tableau 5. Les principaux programmes en œuvre à Granby

PROGRAMME	DESCRIPTION	NOMBRE
Habitations à loyer modique (HLM)	<p>Les Habitations à loyer modique (HLM) sont gérées par l'Office d'habitation de la Haute-Yamaska-Rouville (OHHR). Ces logements s'adressent aux personnes à faible revenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Le loyer équivaut à 25% du revenu du ménage et un montant forfaitaire pour l'électricité s'y ajoute; ▶ Le revenu du ménage se situe entre 24 500 \$ (personne seule ou couple) et 47 500 \$ (6 à 7 personnes) selon le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux en Estrie et en Montérégie en 2022; ▶ Les bénéficiaires n'ont pas accès au programme de supplément au loyer. <p>Les logements disponibles sont attribués suivant la catégorie et la composition du ménage et suivant le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique du gouvernement du Québec.</p> <p>Aucune nouvelle habitation de type HLM n'a été construite depuis 1991 sur le territoire de l'Office d'habitation de la Haute-Yamaska-Rouville (OHHR). Cependant, les ménages peuvent effectuer une demande d'admission en tant que locataires et le programme continue de soutenir le fonctionnement, la rénovation et l'entretien des bâtiments existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Habitations à loyer modique : 296 ▶ Bâtiments : 14 ▶ Date de construction : 1975-1991
AccèsLogis Québec	<p>Le programme AccèsLogis Québec (ACL) est le plus important programme de financement d'habitation communautaire. Il a été créé en 1997 à l'initiative de la Société d'habitation du Québec (SHQ). À Granby, il a financé la réalisation de logements par des OSBL, des coopératives et l'OHHR. Il soutient aussi le financement de la rénovation et de l'adaptation.</p> <p>Les clientèles ciblées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet 1 : familles, personnes seules et personnes âgées autonomes; ▶ Volet 2 : personnes âgées de plus de 75 ans ou en légère perte d'autonomie (avec service); ▶ Volet 3 : clientèles ayant des besoins particuliers (avec service). <p>Les locataires des logements AccèsLogis paient un loyer équivalent à 75 % à 95 % du loyer médian du marché. De plus, certaines unités sont ouvertes au programme de supplément au loyer pour permettre aux ménages les plus modestes de se loger en payant un loyer équivalant à 25 % de leur revenu.</p> <p>L'avenir du programme AccèsLogis est actuellement en discussion. Les unités financées présentement sont celles qui étaient déjà en projet au cours des dernières années. Le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), présenté ci-après, devrait prendre le relai.</p>	<p>OHHR :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet 1 : 48 unités ▶ Volet 2 : 18 unités <p>Coopératives et OSBL :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet 2-40 unités

PROGRAMME	DESCRIPTION	NOMBRE
<p>Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)</p>	<p>Le 1^{er} mars 2022, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a lancé un nouveau programme de soutien à la construction et à la rénovation de logements abordables. Ce programme devrait permettre d'accélérer la création de logements abordables. Il est prévu que les unités seront livrées dans un délai de 12 à 18 mois.</p> <p>Doté de 200 millions de dollars pour sa première phase (fin de l'appel à projets le 5 mai 2022), ce programme devrait permettre d'appuyer financièrement 2 000 projets de logements locatifs abordables destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.</p> <p>Le loyer payé par le locataire équivaut à 75% à 95% du loyer médian du marché (LMM).</p> <p>Les clientèles à revenu faible ou modeste visées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Familles, personnes seules, personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie; ▶ Personnes ayant des besoins particuliers en habitation. <p>Le programme finance la construction neuve ou la rénovation de logements abordables. L'aide financière à la réalisation correspond à un pourcentage des coûts de réalisation admissibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'OHHYR a obtenu ce financement pour développer 90 unités d'habitation pour les personnes âgées de 75 ans et plus. ▶ La coopérative Holocie, qui développe un projet de 35 unités d'habitation a déposé sa candidature au PHAQ, mais n'a pas été retenue.
<p>Programme de supplément au loyer (PSL)</p>	<p>Le Programme de supplément au loyer (PSL) permet au locataire à faible revenu de ne jamais consacrer plus de 25% du revenu du ménage au loyer. L'écart entre le loyer du bail et la part du locataire correspond au montant du supplément au loyer. Il est versé directement au propriétaire du logement.</p> <p>Ce montant est pris en charge :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ À 90% par la Société d'habitation du Québec (SHQ), avec une contribution variable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) selon les programmes; ▶ À 10% par la Ville de Granby. <p>Le Programme de supplément au loyer Québec (PSLQ) s'organise en deux volets principaux depuis les ajustements apportés au programme en mars 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Volet régulier : les locataires à faible revenu de logements construits, rénovés ou opérés sous divers programmes (dont AccèsLogis) peuvent être bénéficiaires du PSLQ. Les accords Canada-Québec octroient des unités supplémentaires; ▶ Volet exceptionnel : les ménages à faible revenu sans logis ou qui le seront incessamment ou qui sont dans une situation critique, et qui ne peuvent répondre à brève échéance aux exigences du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique. <p>Ce programme est tributaire de l'implication des différents paliers de gouvernement et du renouvellement des ententes existantes. Au niveau du gouvernement du Québec, 67 millions de dollars devraient être investis d'ici 2026-2027 pour créer 2 200 unités de supplément au loyer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'OHHYR gère, sur l'ensemble de son territoire, 18 ententes avec des propriétaires privés, ce qui représente 45 logements financés au titre du PSL.

PROGRAMME	DESCRIPTION	NOMBRE
<p>Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)</p>	<p>Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) est un programme de niveau fédéral qui finance la construction et la rénovation de logements abordables. Les objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Créer 60 000 nouveaux logements abordables; ▶ Réparer 240 000 logements communautaires et abordables; ▶ Créer ou réparer au moins 4 000 places dans des maisons d'hébergement pour les victimes de violence familiale; ▶ Créer au moins 7 000 logements abordables neufs pour les personnes âgées; ▶ Créer au moins 2 400 logements abordables neufs pour les personnes ayant une déficience développementale. <p>Le programme est doté de 13,17 milliards de dollars. Ce montant comprend 4,52 milliards de dollars en contributions financières et 8,65 milliards de dollars en prêts à faible taux d'intérêt.</p> <p>Il comporte trois volets :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Construction; ▶ Revitalisation; ▶ Maisons pour personnes fuyant la violence familiale. <p>Ce programme octroie principalement des prêts à intérêt avantageux pour une période de 10 ans, renouvelable une fois.</p> <p>Les clientèles visées sont variées (familles, personnes âgées, personnes ayant une déficience développementale). Un volet spécifique est consacré aux personnes victimes de violence familiale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La coopérative Holocie a demandé le soutien du FNCIL (volet construction) pour mener à bien son projet d'habitation abordable (voir ci-dessus).

2.1.6. Leviers à la disposition du monde municipal

Les pouvoirs et les outils à la disposition d'une ville en matière de logement et de rénovation résidentielle sont nombreux et lui permettent d'agir sur plusieurs fronts (planification, réglementation, subvention, soutien organisationnel). Le tableau suivant recense les principaux leviers dont disposent les municipalités sur leur territoire pour agir en matière d'habitation. Une colonne recense les actions déjà mises en œuvre par la Ville de Granby.

Le choix des outils et des actions à mettre en œuvre dépend essentiellement du niveau d'engagement et de mobilisation de la Ville ainsi que de son expertise. Un des défis majeurs de la politique d'habitation et de la démarche menant à son adoption sera d'augmenter le niveau de mobilisation et de donner à l'organisation les moyens de renforcer son expertise. Une fois la politique adoptée, le succès de sa mise en œuvre en dépendra.

Le plan d'action de la politique devra aussi tenir compte du contexte gouvernemental en évolution. La crise du logement force en effet les gouvernements à ajuster les programmes en place et à explorer de nouvelles formules d'investissement avec de nouvelles actrices et de nouveaux acteurs pour favoriser l'accès au logement abordable. Les programmes de la SCHL et de la SHQ ont récemment été modifiés et changeront encore dans les prochaines années. La politique devra donner à la Ville les moyens de naviguer à travers ce paysage changeant.

Parallèlement, les chantiers récents en matière d'urbanisme et d'aménagement (Loi 16 modifiant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et autres dispositions; nouvelles orientations gouvernementales sur l'aménagement et l'urbanisme) pourraient avoir un impact sur les pouvoirs relatifs à l'habitation et à la rénovation résidentielle conférés aux villes par la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Tableau 6. Les leviers municipaux en lien avec le logement

DOMAINE	ACTION	EXEMPLE	INITIATIVE À GRANBY
Planification	Posséder, construire, aménager, administrer, louer et aliéner des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réaliser un inventaire des terrains et des immeubles propices à l'aménagement de logement social et abordable au vu des critères mentionnés. ▶ Créer une réserve foncière par l'acquisition de terrains et d'immeubles en vue de réaliser des logements sociaux et abordables : cela peut passer par l'achat-rénovation des bâtiments résidentiels existants dans les territoires soumis à un PPU (centre-ville, Denison Est). ▶ Procéder par appel d'offres pour initier la planification des projets de logement social et abordable sur ces biens. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sont recommandés dans le Plan de densification, au titre de l'orientation 4 « Favoriser les projets prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers » : <ul style="list-style-type: none"> ▶ La réalisation d'un inventaire; ▶ La création d'une réserve foncière.
	Concevoir une politique d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Formuler les principes qui guideront l'action municipale en concordance avec le plan d'urbanisme et l'ensemble des documents de planification sectorielle émis par la Ville. ▶ Identifier des critères qui guideront le soutien accordé par la Ville aux projets de développement du logement sur son territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Présente démarche
	Émettre des objectifs de développement pour guider ce dernier sur le territoire dans les documents de planification de niveau municipal et régional ainsi que dans les programmes particuliers d'urbanisme (PPU)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Explorer les options d'expropriation des immeubles aux fins de logement social et abordable, notamment dans le cadre de la revitalisation (PPU). ▶ Vendre ces terrains et immeubles à prix réduit ou les céder aux promoteurs de projets répondant aux critères identifiés par la Ville. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Critères identifiés par la Ville : devraient tenir compte du cadre de planification existant et à venir (voir section suivante). ▶ Cession d'un terrain d'une valeur de 1,34 million de dollars à l'Office d'habitation de la Haute-Yamaska-Rouville (OHYR) pour la construction d'un projet pouvant compter jusqu'à 90 logements abordables pour personnes seules et âgées. ▶ Établissement de paramètres pour le développement résidentiel du parc Miner.

DOMAINE	ACTION	EXEMPLE	INITIATIVE À GRANBY
Réglementation	Soutenir et encadrer la production de logements sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Réglementer la qualité des logements. ▶ Réglementer l'inclusion de logement social et abordable dans les développements résidentiels. ▶ Réglementer les nouvelles formes d'habitation sur le territoire (exemple : unité d'habitation accessoire) ▶ Adopter un règlement municipal permettant d'exercer un droit de préemption sur les bâtiments et le territoire, et ce, pour favoriser le développement de projets de logements sociaux et abordables dans des secteurs stratégiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nouvelle réglementation permettant de construire une minimaison dans la cour arrière ou latérale d'une habitation principale. ▶ Sont recommandés dans le Plan de densification, au titre de l'orientation 4 « Favoriser les projets prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers » : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Évaluer la possibilité d'adopter un règlement sur l'inclusion de logement abordable, social ou familial; ▶ Évaluer la possibilité d'adopter un règlement de zonage incitatif; ▶ Mettre en place un règlement sur l'exercice du droit de préemption et identifier les terrains assujettis au règlement que la Ville pourrait acquérir pour des fins municipales (logement social, école, parc, conservation, infrastructure municipale, etc.).
Financement/ Fiscalité	Accorder du soutien financier et fiscal pour le développement de l'habitation sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Accorder des aides financières ou fiscales à des fins d'habitation. ▶ Compléter les programmes de financement existants, par le biais de la contribution du milieu et orienter les projets en fonction des clientèles-cibles, des secteurs, des typologies et des niveaux d'abordabilité ciblés. ▶ Analyser les opportunités associées aux différentes sources possibles de contribution de la Ville : contribution financière, crédit de taxes, terrain, immeuble, raccordement infrastructurel. ▶ Financer en partie les programmes de supplément au loyer (PSL) et effectuer des démarches auprès de la SHQ pour augmenter le nombre d'unités de Programme de supplément au loyer — volet public et volet privé. ▶ Constituer un fonds de développement du logement social. ▶ Souscrire aux programmes d'aide à l'accessibilité financière au logement. ▶ Souscrire au programme d'aide à la rénovation résidentielle. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La Ville a édicté le règlement numéro 1165-2022 établissant le Programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements abordables servant à des fins résidentielles de la Ville de Granby (PALL-Granby). ▶ Appui de la Ville au projet de la Coopérative de solidarité Holocie avec une participation financière de plus de 1,3 M\$ pour la construction de 30 logements abordables. ▶ En collaboration avec le Réseau Bon voisinage, la Ville de Granby appuie la réalisation d'un projet de construction à l'angle du boulevard Pierre-Laporte et de la rue Robitaille de 100 nouvelles unités d'habitation pour les personnes âgées et de 40 logements abordables pour les familles. ▶ Est recommandé dans le Plan de densification, au titre de l'orientation 4 « Favoriser les projets prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers » : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Maintenir le programme PALL-Granby qui constitue un fonds de développement du logement social.

DOMAINE	ACTION	EXEMPLE	INITIATIVE À GRANBY
Soutien organisationnel	Mutualisation et optimisation des ressources relatives aux options de logement sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Service d'aide à la recherche d'un logement. ▶ Guichet unique. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Embauche d'une ressource par l'OHHYR pour un service d'aide à la recherche de logement.
	Soutien à la concertation des actrices et acteurs de l'écosystème immobilier sur le logement	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Création d'une instance de dialogue entre les actrices et acteurs du logement sur le territoire : promoteurs, développeurs, organismes communautaires, office d'habitation, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Implication au sein du Groupe d'actions solutions pauvreté (GASP) et de son sous-comité logement pour travailler avec les organismes sur ces enjeux. ▶ Création d'un comité d'urgence composé de membres du conseil municipal, de la Ville et de l'Office D'Habitation Haute-Yamaska-Rouville (OHHYR). ▶ Est recommandé dans le Plan de densification, au titre de l'orientation 4 « Favoriser les projets prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers » : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Instaurer un guichet dédié pour encourager et accélérer les projets de promoteurs solidaires.

2.1.7. Politiques et planification en lien avec l'habitation à Granby

La Ville de Granby s'est montrée proactive en matière de politiques sectorielles et de planification au cours des dernières années. En plus des initiatives ponctuelles recensées dans le tableau précédent, des chantiers de vaste ampleur ont été mis en place et contiennent des éléments en lien avec l'habitation :

- ▶ Les documents en lien avec le développement économique urbain, l'urbanisme et la planification régionale;
- ▶ Les documents en lien avec le développement social et la population;
- ▶ Les documents en lien avec la protection des milieux naturels, l'environnement et la promotion du développement durable.

Les documents relatifs à l'économie, à l'urbanisme et à la planification jouent un rôle important dans l'organisation de l'offre en logements de la ville de Granby. Leurs orientations et leurs actions visent à encadrer le développement résidentiel et à guider sa localisation sur le territoire et dans ses différents secteurs, en réponse aux besoins de la population et des ménages.

Le croquis à la suite présente ces initiatives et ces planifications. Leurs liens avec l'habitation sont ensuite détaillés sommairement dans un tableau récapitulatif.

Figure 7. Politiques et planifications en lien avec l'habitation à Granby

POLITIQUE D'HABITATION		
PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2022-2026		
Économie/urbanisme	Société	Environnement
Schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Haute-Yamaska (2014)	Politique familiale (2018)	Plan directeur des parcs (2023)
Plan d'urbanisme (2016)	Politique municipale des personnes âgées 2023-2028	Plan de mobilité active 2023-2027
PPU Denison Est (2016 - partie intégrante du plan d'urbanisme)	Plan d'action d'accueil, d'accompagnement et de pleine participation des personnes immigrantes et des minorités ethnoculturelles 2023-2026	Politique de conservation des milieux naturels (2021)
Plan de densification (2024)		
PPU centre-ville (2024)		

THÉMATIQUE	TITRE	CONTENU EN LIEN AVEC L'HABITATION
Économie, urbanisme et planification du territoire	Schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Haute-Yamaska (2014)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vise à contrôler le développement dans la perspective de maintenir un équilibre entre l'offre (nombre de terrains à construire) et la demande (nombre de logements nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages). Il vise aussi à planifier la localisation de ces développements, en priorisant des secteurs et des densités minimales à atteindre.
	Plan d'urbanisme (2016)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vise à contrôler le développement dans la perspective de maintenir un équilibre entre l'offre (nombre de terrains à construire) et la demande (nombre de logements nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages). Il est accompagné du Programme particulier d'urbanisme du secteur Denison Est qui vise à privilégier les projets de logements abordables et familiaux, ainsi que les projets intergénérationnels. Comme le schéma d'aménagement, il vise aussi à planifier la localisation de ces développements, en priorisant des secteurs et des densités minimales à atteindre.
	Planification stratégique 2022-2026	<ul style="list-style-type: none"> ▶ A explicité la volonté de faire de la densification une possibilité de développement durable. Il s'agit du second objectif énoncé dans le cadre de ce document.
	Plan de densification (2024)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ En cours de finalisation. ▶ Découle directement de la Planification stratégique 2022-2026. ▶ Préconise les stratégies urbanistiques, architecturales et de design à employer pour atteindre cet objectif dans l'esprit des modifications apportées à la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> en juin 2023. ▶ Quatre grandes orientations sont identifiées, parmi lesquelles l'orientation 4, en lien avec l'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Favoriser les projets prônant la mixité sociale et la vie communautaire au sein des quartiers : en plus des mesures identifiées dans le tableau Leviers à la disposition du monde municipal, cette orientation préconise le développement d'un crédit de taxe à la densification, surtout dans le centre-ville, et l'élaboration de mesures d'écofiscalité (taxe foncière liée au coefficient d'occupation du sol du bâtiment). ▶ Le document identifie de grandes lignes directrices en matière de densification : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour les secteurs centraux et les secteurs d'envergure à requalifier (centre-ville, Denison Est, Galeries de Granby), une intensification résidentielle stratégique, arrimée avec la proximité des commerces, des infrastructures et des services existants est privilégiée. ▶ Pour les secteurs périphériques, les efforts s'orientent vers une densification douce et graduelle ainsi qu'une diversification fonctionnelle des logements pour répondre à une variété de besoins. ▶ Le Plan de densification comprend une grille de critères qui devrait permettre d'évaluer plus finement les modalités de densification dans les sous-secteurs. Cette grille devrait être complétée par un plan de densification.
	PPU centre-ville (2024)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Découle directement de la Planification stratégique 2022-2026. ▶ Préconise une vision d'aménagement et de développement pour le secteur du centre-ville.

THÉMATIQUE	TITRE	CONTENU EN LIEN AVEC L'HABITATION
Société et population	Politique familiale (2018)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Visé à améliorer l'offre de logements répondant aux besoins des familles : ▶ Inventorier et promouvoir les programmes et les mesures destinés aux propriétaires privés d'immeubles à logements. ▶ Soutenir la construction de logements pour les familles défavorisées à Granby.
	Politique municipale des personnes âgées 2023-2028	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Elle identifie l'habitation comme une condition primordiale au bien-être des personnes âgées. Leur indépendance et leur qualité de vie dépendent de l'adéquation entre leur habitation et l'accès aux services de proximité. Une municipalité amie des personnes âgées fait la promotion de projets qui améliorent l'habitat et le chez-soi des personnes âgées.
	Plan d'action d'accueil, d'accompagnement et de pleine participation des personnes immigrantes et des minorités ethnoculturelles 2023-2026	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ce plan découle de la Planification stratégique 2018-2022. Notamment, dans l'axe 1 « Accueillir : être une collectivité accueillante et organisée », l'objectif spécifique 2 « Soutenir des projets structurants d'accès au logement, de mobilité et de places en services de garde » recommande : ▶ L'élaboration d'une politique d'habitation pour favoriser l'accès à un logement abordable et de taille convenable dans un contexte interculturel. ▶ La sensibilisation des locataires et des locatrices et locateurs par rapport à l'accueil de personnes immigrantes et à la solidarité interculturelle pour diminuer la discrimination dans l'accès au logement.
Environnement et développement durable	Plan directeur des parcs (2023)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ce document préconise une desserte équilibrée en parcs et en espaces verts de différents rayons d'influence pour favoriser l'accessibilité de ces équipements pour tous les groupes de la population de Granby, une question interreliée à celle de la diversité de l'habitation et à sa répartition sur le territoire.
	Plan de mobilité active 2023-2027	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le document prévoit le renforcement des infrastructures destinées aux piétons et piétonnes et aux cyclistes sur le territoire de la ville de Granby. D'ici 2027, le kilométrage d'infrastructures devrait s'accroître et permettre la connexion de l'ensemble des quartiers de la ville. Le centre-ville devrait être le principal secteur bénéficiaire de ces travaux.
	Politique de conservation des milieux naturels (2021)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une cible de conservation de 30% des milieux naturels sur l'ensemble du territoire a été fixée pour la Ville de Granby. Cette cible constitue un objectif à la fois souhaitable et réalisable. Elle permet de conserver 65% de l'ensemble des milieux naturels présents dans le périmètre urbain et 46% des milieux boisés qui s'y trouvent. Cette cible aura un impact sur les choix réalisés en matière de développement résidentiel, notamment en ce qui a trait aux terrains comprenant des milieux naturels.

2.2. Caractérisation du milieu urbain

Faits saillants

La caractérisation du milieu urbain de Granby met en évidence que :

- ▶ La ville de Granby est composée d'un centre-ville ancien et densément peuplé, équipé de commerces et de services, desservi par les transports collectifs et actifs, avec des immeubles de deux à trois étages;
- ▶ Des quartiers résidentiels datant des années 1970 à 2000 dont les bâtiments sont d'une hauteur de un à deux étages se sont développés en périphérie des artères principales de la ville, à proximité de ses espaces naturels de qualité et de pôles commerciaux (Galeries de Granby). Ils sont moins bien connectés aux réseaux;
- ▶ Une tendance au redéveloppement et à la densification du tissu urbain est perceptible au travers des projets résidentiels plus récents qui sont d'une hauteur de quatre à cinq étages;
- ▶ Le zonage en dehors du centre-ville est restrictif sur le plan de la densification;
- ▶ L'équipement de la ville en infrastructures d'égout et d'eau se concentre au centre-ville. Les quartiers plus récents sont raccordés à l'un ou l'autre de ces réseaux ou à aucun. Le raccordement au réseau d'égout est plus partiel que celui d'eau potable. Cette situation constitue une contrainte au développement des formules de densification douce permises par la réglementation de la ville (unités d'habitation accessoires);
- ▶ Le travail d'identification du potentiel de développement effectué pour la Ville de Granby porte sur des terrains vacants situés dans des quartiers construits et non construits. Ce potentiel est identifié surtout au nord de la ville (Terrasse-Bellevue, Domaine Richard);
- ▶ Plusieurs secteurs sont identifiés comme ayant un potentiel de développement et de redéveloppement résidentiel, comme dans le secteur Quévillon, ou autour des Terres Miner.

La caractérisation du milieu urbain permet de mieux comprendre les dynamiques de développement de l'habitation à l'œuvre sur le territoire de la ville de Granby. Celles-ci sont mises en relation avec les différents chantiers qui concernent l'urbanisation du territoire pour bien comprendre où se situent les opportunités pour l'habitation dans la ville.

Cette section présente :

- ▶ L'historique de l'urbanisation;
- ▶ Le milieu bâti;
- ▶ Les milieux de vie;
- ▶ Les infrastructures, le zonage et le potentiel de développement.

2.2.1. Historique de l'urbanisation

La croissance de la ville de Granby, du début du XIX^e siècle au milieu du XX^e siècle, s'est appuyée sur la prospérité de ses activités industrielles, dont certaines spécialisations perdurent jusqu'à aujourd'hui : caoutchouc, textile, tabac. Le centre-ville comprend encore quelques édifices témoins de cette époque marquée par une forte présence anglophone (Miner Rubber, Imperial Tobacco, Granby Rubber et Esmond Mills) à laquelle s'ajoute une influence francophone graduelle, liée à l'arrivée du chemin de fer dans la ville.⁶

La plupart du bâti central date toutefois des **années 1950 à 1985**, comme le montre la carte suivante. Cette période est marquée par l'implantation du Zoo de Granby, l'embellissement urbain (parcs, fontaines), l'augmentation du nombre et de la diversité des commerces ainsi que la diversification industrielle. La population de Granby atteint progressivement 30 000 résidentes et résidents et s'organise autour de l'axe central que constitue la rue Principale. Le secteur urbain est contenu au nord par le boulevard David-Bouchard et au sud par les rives du lac Boivin ainsi que la rue Denison.

Les années 1980 à 2000 se caractérisent par l'expansion progressive de l'urbanisation dans de nouveaux quartiers résidentiels. Les quartiers Domaine-Richard et Terrasse-Bellevue accueillent des résidences unifamiliales comportant une trame urbaine de type organique, emblématique des banlieues périurbaines.

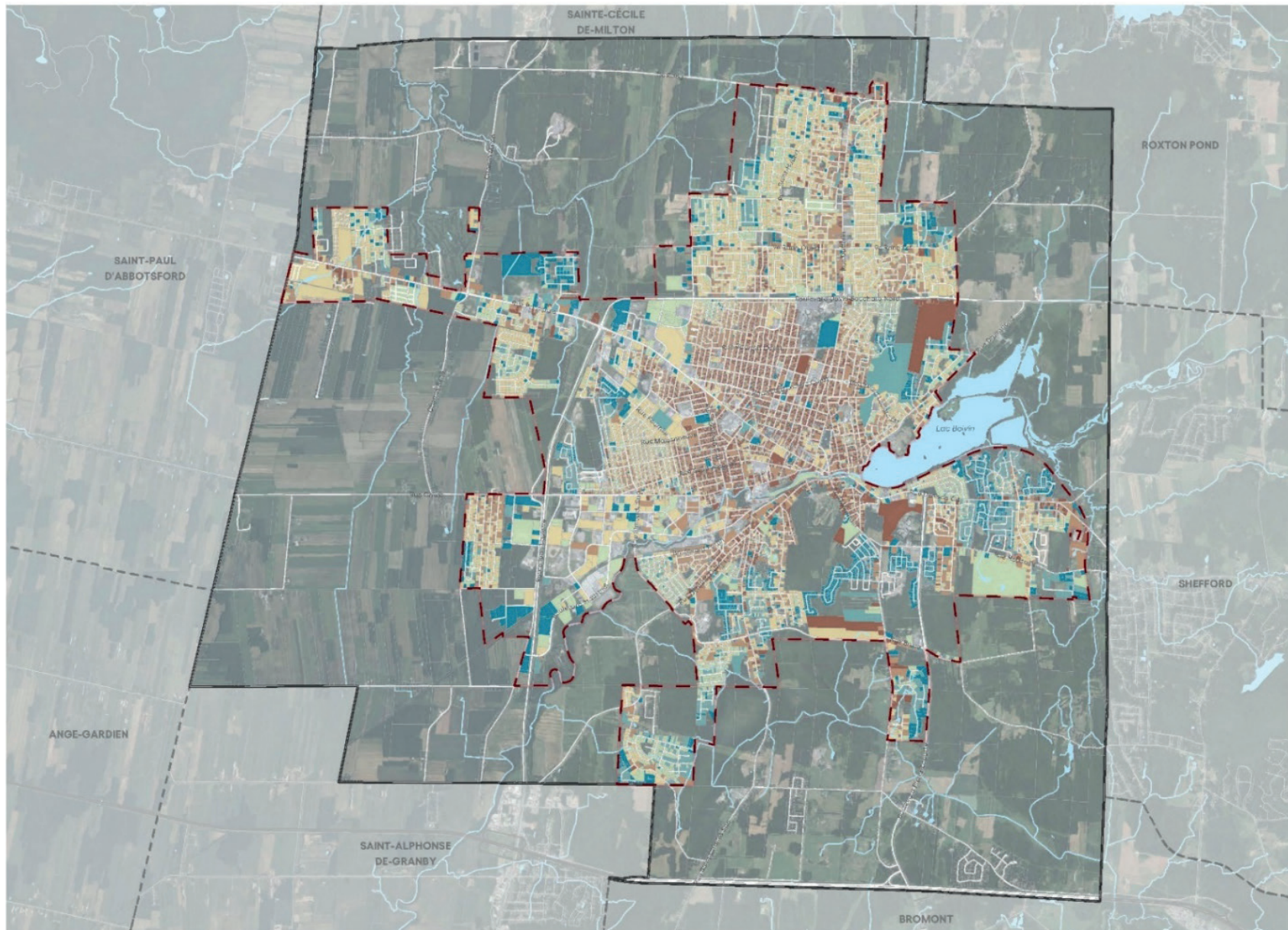
À l'ouest, l'urbanisation s'étend jusqu'à la route Jean-Lapierre et de nouveaux pôles secondaires croissent progressivement à Granby Ouest, dans le prolongement de la rue Principale, ainsi qu'à l'ouest du parc industriel. Le quartier Montplaisant, situé au sud du lac Boivin, date également des années 1980. Le centre commercial des Galeries de Granby, bâti en 1975, contribue à renforcer et à excentrer la structure commerciale de la ville. La plupart des bâtiments du parc industriel ont également été construits au cours de la période 1980 à 2000.

Les bâtiments les plus récents, construits de l'année 2000 à aujourd'hui, se situent :

- ▶ Dans des secteurs déjà bâtis : le redéveloppement de la ville est en cours, notamment autour de la rue Principale. Les bâtiments résidentiels y sont plus denses, avec des développements comme des résidences pour personnes âgées (Chartwell);
- ▶ Dans des secteurs périphériques : au nord de Granby Ouest et sur les Terres Miner, au sud-est de la ville. Il s'agit surtout de développements avec des résidences unifamiliales et des ensembles multilogements.

6. <https://granby.ca/fr/historique#:~:text=De%201880%20jusqu'%C3%A0%20ce,la%20plus%20populeuse%20en%20r%C3%A9gion.>, consulté le 8 juillet 2023.

Figure 8. Carte des années de construction du cadre bâti dans le périmètre urbain. BC2, 2023



LÉGENDE

-  Ville de Granby
-  Périmètre urbain

Année de construction

- | | |
|---|---|
|  1950 - 1975 |  1996 - 2005 |
|  1976 - 1985 |  2006 - 2010 |
|  1986 - 1995 |  2011 - 2022 |

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023)



2.2.2. Milieu bâti

Le milieu bâti de Granby se caractérise par :

- ▶ Des typologies dominées par la résidence unifamiliale, notamment dans les quartiers datant des années 1980 à 2000;
- ▶ Des produits en voie de densification, comme identifiés dans la section sur le marché de l'habitation à Granby;
- ▶ Des hauteurs de bâtiment modestes, dominées par les constructions d'un à deux étages.

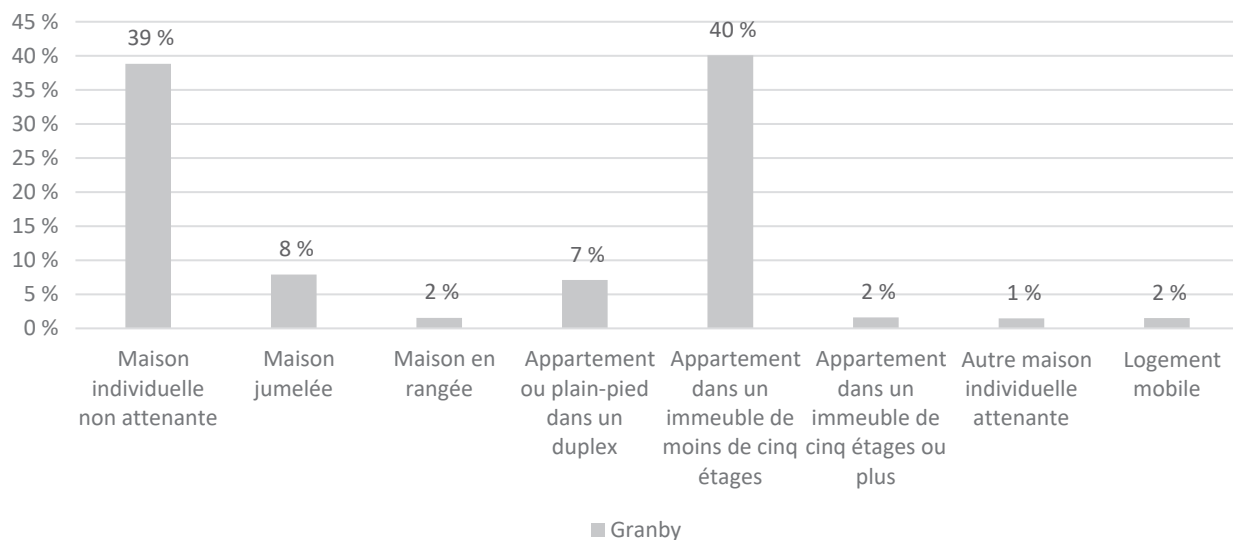
Selon les quartiers, cette situation varie :

- ▶ **Le centre-ville** se démarque par sa densité plus importante. Le tissu urbain est marqué par la présence de bâtiments contigus avec des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages deux et trois le long des axes commerciaux. En retrait de ces axes, les bâtiments multilogements de deux étages et

les résidences unifamiliales alternent dans les rues adjacentes. Quelques bâtiments commerciaux, équipements institutionnels (centre aquatique, hôpital) et quelques bâtiments de cinq étages (résidence pour personnes âgées, bâtiments multilogements récents) se démarquent dans le paysage;

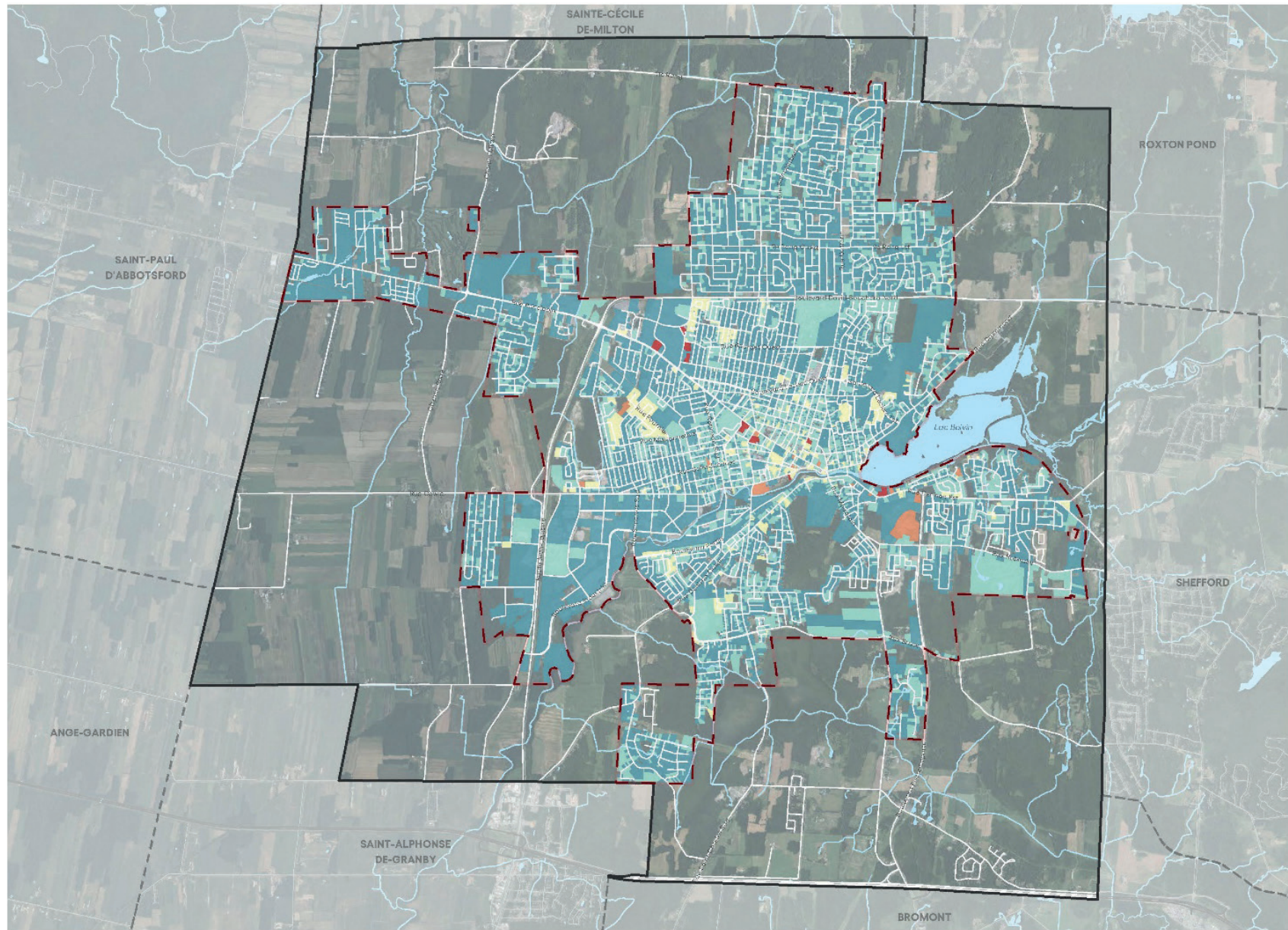
- ▶ **Les quartiers périurbains** (Domaine-Richard, Terrasse-Bellevue, Montplaisant) se caractérisent par leurs résidences unifamiliales implantées sur des terrains de plus vaste dimension, leur faible densité et des hauteurs situées entre un et deux étages. Quelques équipements institutionnels (Collège Mont-Sacré-Coeur) et résidentiels (Résidences Soleil Manoir Granby) comprennent des bâtiments de quatre étages;
- ▶ **Les secteurs industriels et commerciaux** comprennent des bâtiments d'un étage.

Figure 9. Répartition des logements par typologie résidentielle à Granby, 2021



Source : Statistique Canada, 2021

Figure 10. Nombre d'étages du cadre bâti dans le périmètre urbain. BC2, 2023



LÉGENDE

- Ville de Granby
- Périmètre urbain
- Cadastre

Nombre d'étages

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023)



L'analyse des informations du rôle d'évaluation permet également de caractériser le stock de logements de la ville. L'une des variables disponibles concerne le nombre de pièces des logements. Les informations obtenues auprès de la Ville n'étaient pas complètes pour l'ensemble des unités d'évaluation résidentielles. Au

total, 13294 unités d'évaluation ont pu être traitées.

On constate, à la lecture des résultats, que seulement 23,6% des logements sur le territoire de la ville en 2023 comportaient 5 pièces et plus.

Tableau 7. Nombre de pièces par logement, ville de Granby

NOMBRE DE PIÈCES	NOMBRE DE LOGEMENTS	IMPORTANCE RELATIVE
1	605	4,6%
2	1 072	8,1%
3	2 481	18,7%
4	5 992	45,1%
5	2 315	17,4%
6 et plus	829	6,2%
Total	13 294	100%

2.2.3. Milieux de vie

La ville de Granby se caractérise par une concentration des principales activités économiques urbaines au sein de deux pôles :

► **Les activités commerciales** se concentrent le long de la rue Principale et sur le site des Galeries de Granby, localisées dans le prolongement de cet axe commercial. La rue Principale, dans le centre-ville, comprend une seule épicerie. Les restaurants sont nombreux. Le pôle des Galeries de Granby rassemble l'essentiel de l'offre en commerces ainsi qu'en épiceries. Un petit pôle commercial secondaire, avec une épicerie et des commerces variés, se situe au nord du boulevard David-Bouchard, en face du Zoo de Granby. La rue Dufferin, dans les quartiers résidentiels du nord, offre quelques commerces;

► **Les activités industrielles** se concentrent dans le parc industriel localisé au sud-ouest de la ville, à proximité de l'autoroute 10. Le parc industriel s'étend sur 627 hectares et rassemble 344 entreprises. Au cours des 15 dernières années, plus de 1,8 million de dollars ont été investis dans ce parc. Sa localisation stratégique, à proximité de Montréal, mais aussi des États-Unis, en fait un pôle important pour plusieurs activités comme la logistique et le transport, les produits métalliques, le caoutchouc.

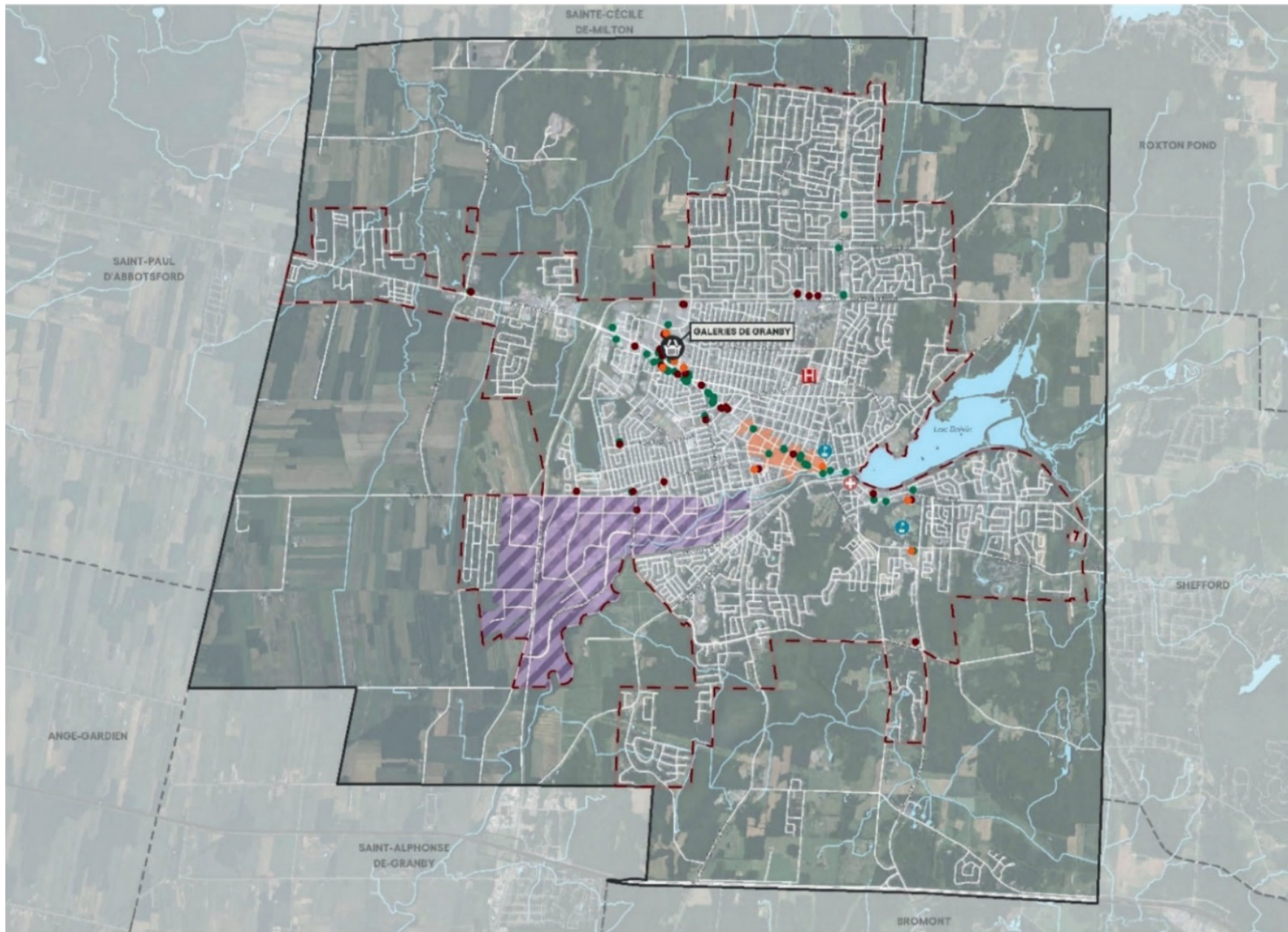
Le territoire est richement doté en espaces verts et naturels, que ce soit à l'intérieur du périmètre urbain ou à l'extérieur :

- ▶ **Dans le périmètre urbain** : la rivière Yamaska constitue un axe vert et bleu parfois accessible, notamment aux abords du lac Boivin (parc Daniel-Johnson, parc linéaire au sud du lac). Des parcs de grande dimension sont aménagés principalement autour du centre-ville de Granby (parc Victoria, parc Terry-Fox, parc Bellevue) et sont complétés par de nombreux boisés intraurbains incluant, au sud du lac, la réserve écologique Pierre-Horace-Boivin. Les quartiers résidentiels les plus récents sont, en revanche, équipés de parcs et d'espaces verts moins nombreux et de plus petite taille;
- ▶ **À l'extérieur du périmètre urbain** : le centre d'interprétation de la nature du lac Boivin est classé au titre des réserves naturelles écologiques. Une proportion importante de la zone agricole est couverte de boisés. Enfin, la ville se situe à proximité immédiate du parc national de la Yamaska.

La ville dispose d'infrastructures de transport actif et collectif qui desservent une partie du territoire tout en répondant également à des besoins récréotouristiques :

- ▶ **Transport actif** : plusieurs pistes cyclables parcourent le territoire. L'Estriade, qui traverse la ville d'ouest en est et passe au sud du lac Boivin, est un axe récréotouristique en site propre majeur de 97 km entre Granby et Waterloo, sur lequel près d'un million de passages annuels sont comptabilisés. Une piste cyclable longe également la route 112, vers l'ouest, sur un site propre situé à quelques centaines de mètres au sud. Des circuits permettent d'accéder au centre d'interprétation de la nature du lac Boivin. Néanmoins, peu d'axes desservent les pôles économiques et les quartiers résidentiels de la ville. La majorité du secteur central comprend des trottoirs;
- ▶ **Transport collectif** : la ville compte trois circuits d'autobus, qui desservent principalement le centre-ville élargi de Granby (jusqu'à Denison au sud, jusqu'au boulevard David-Bouchard au nord). Les quartiers résidentiels et le parc industriel ne sont, en revanche, pas ou peu desservis.

Figure 11. Pôles d'activités économiques, BC2, 2023.



LEGENDE

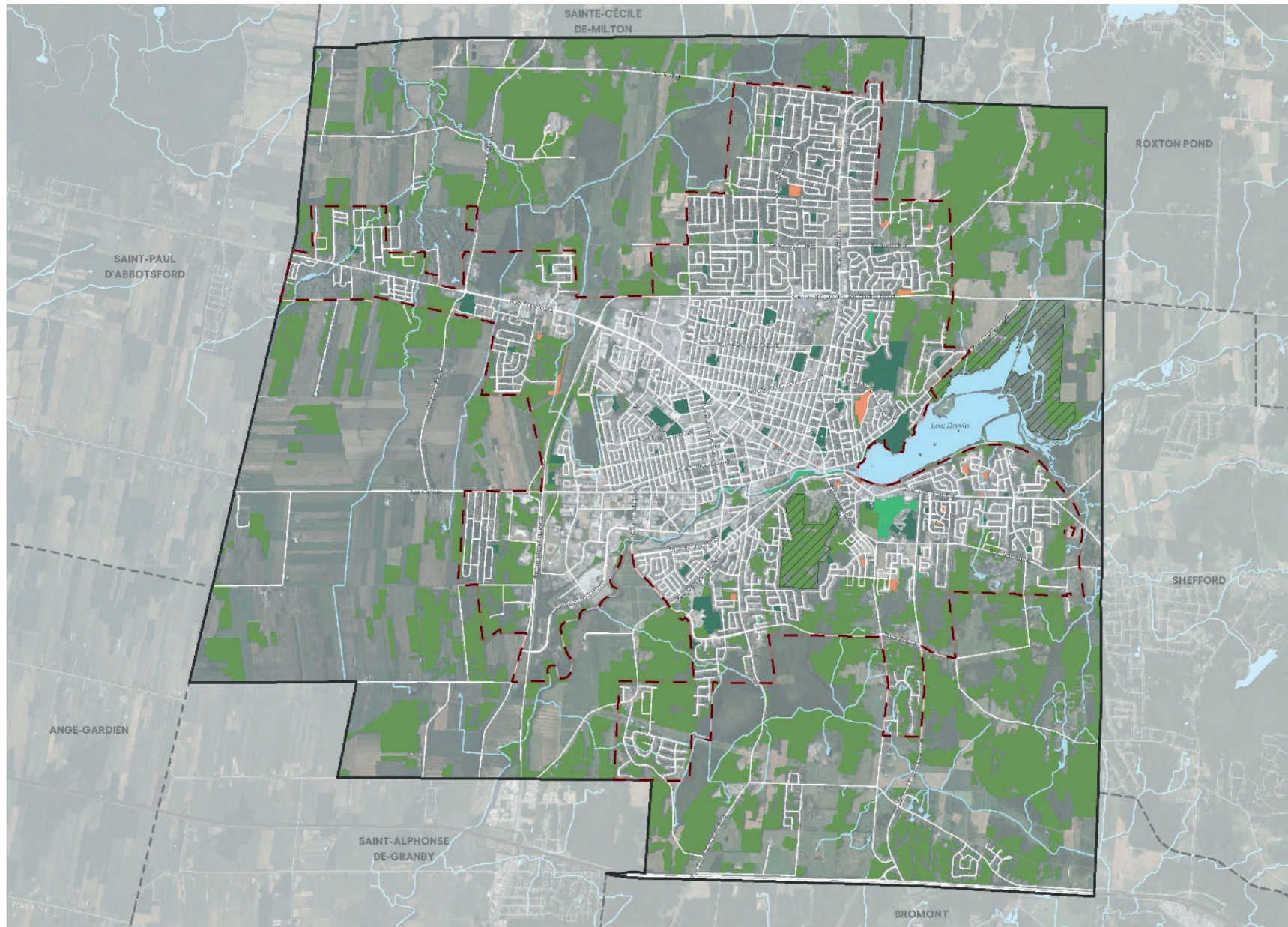
- | | | | | |
|------------------|----------------------|-------------------|----------|--------------|
| Ville de Granby | Secteur Centre-ville | Centre commercial | Clinique | Supermarché |
| Périmètre urbain | Secteur industriel | Hôpital | École | Restauration |
| | | | | Commerces |

NOTES

Source des données: MCRN (2022), OSM (2025), INCAH (2019), Ville de Granby (2023)



Figure 12. Parcs et espaces verts. BC2, 2023



LÉGENDE

- | | | |
|------------------|--------------------|-------------------|
| Ville de Granby | Espace non aménagé | Parc |
| Périmètre urbain | Place publique | Espace vert |
| | | Réserve naturelle |
| | | Milieux boisés |

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023)

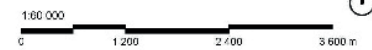
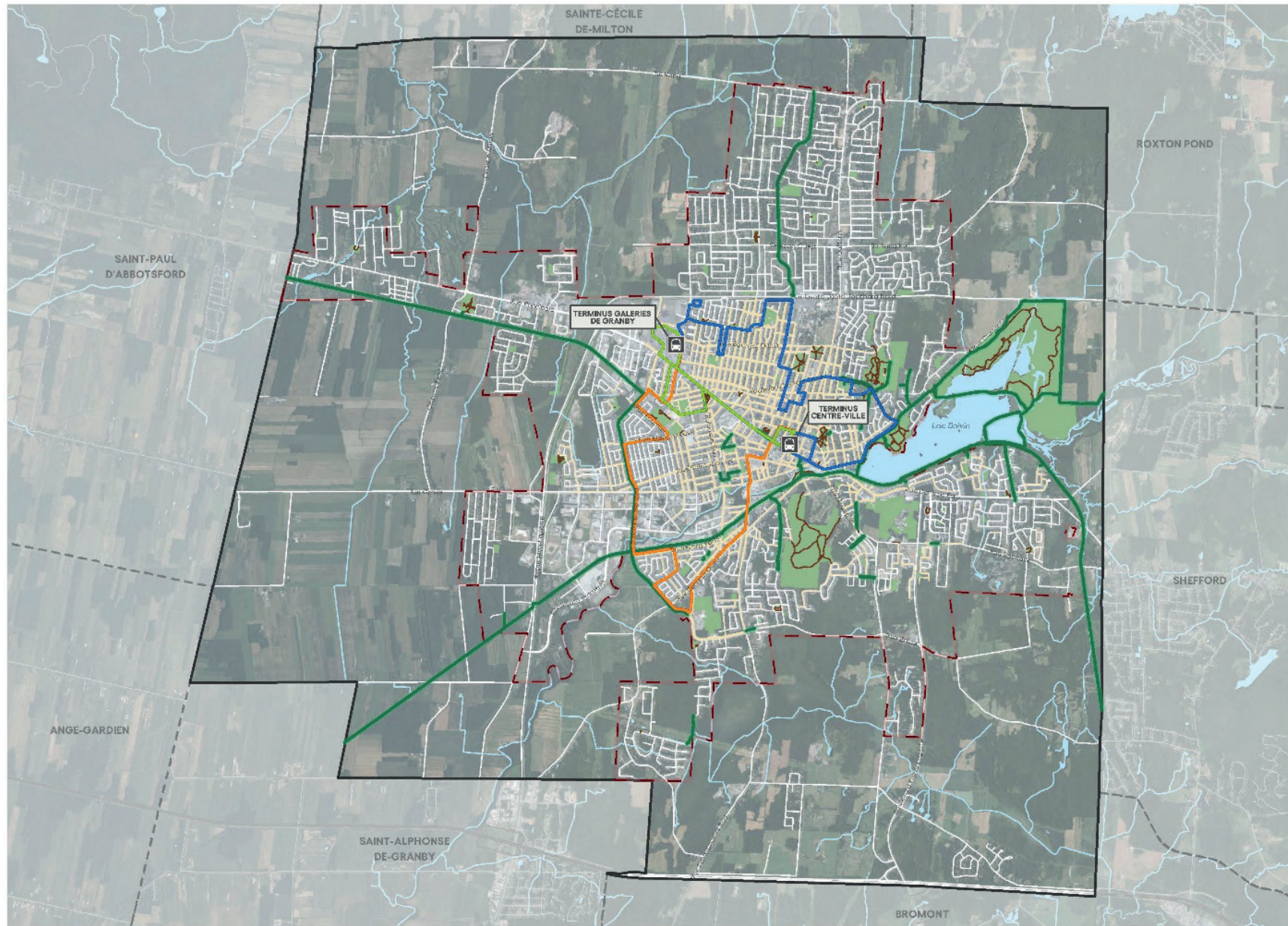


Figure 13. Transport en commun et actif. BC2, 2023



LÉGENDE

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| Ville de Granby | Trottoir | Circuit d'autobus |
| Périmètre urbain | Sentier pédestre | Circuit Centre |
| Parcs | Piste cyclable | Circuit Nord |
| Terminus | | Circuit Sud |

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023)



2.2.4. Zonage, infrastructures et développement

Les outils urbanistiques

Les outils urbanistiques jouent un rôle de premier plan en matière de logement. Ils peuvent faciliter ou désavantager une volonté de construire certains types d'unités d'habitation. Il est donc essentiel d'ajuster ceux-ci aux politiques d'un territoire donné. Le plan d'urbanisme constitue le document de planification municipale et détermine la localisation des groupes d'usages sur le territoire en octroyant des affectations aux différents secteurs de la ville. La carte des grandes affectations du plan d'urbanisme de la Ville de Granby illustre une fine subdivision des affectations, ce qui peut occasionner une plus grande rigidité dans la répartition des usages au règlement de zonage. En effet, le règlement de zonage doit respecter les affectations présentes au plan d'urbanisme. Conséquemment, la planification d'affectations plus largement étendues permet une souplesse avantageuse pour diversifier les activités du territoire, notamment le logement.

Le règlement de zonage encadre concrètement l'implantation de l'ensemble des activités sur le territoire, dont les principaux éléments sont les suivants :

- ▶ Le centre-ville est marqué par une bande d'usages mixtes («logements et commerces») le long de la rue Principale, avec une hauteur maximale autorisée de six étages et des typologies variées (isolée à certaines conditions, jumelée, en rangée) avec un nombre de logements autorisés variable, allant de 4 à 24 logements, selon les zones;
- ▶ Les abords du centre-ville, de densité forte et moyenne, sont subdivisés en zones autorisant des usages commerciaux et publics ainsi que des usages résidentiels, avec des hauteurs autorisées de l'ordre de trois étages;
- ▶ Les secteurs résidentiels de faible densité autorisent les résidences unifamiliales et jumelées dans certaines situations, avec des hauteurs permises de deux étages;
- ▶ Une bande mixte («commerces et logements») est présente le long de la rue Dufferin, à l'ouest de l'axe, ainsi que dans quelques zones au sud, dans le secteur Monplaisant;
- ▶ Comme mentionné précédemment, les unités d'habitation accessoires sont permises sur le territoire à la condition d'être raccordées à l'égout sanitaire, ce qui restreint les possibilités au vu du déficit d'équipement présent dans les quartiers nord et sud (voir ci-après).
- ▶ Finalement, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ainsi que le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) sont applicables dans certains secteurs pour des considérations d'intégration au milieu environnant. Bien que pertinents à plusieurs égards, il est certain que ceux-ci peuvent être associés à l'augmentation des délais dans le cadre de projets immobiliers.

Les infrastructures d'eau et d'égouts

La carte du raccordement du territoire aux infrastructures d'eau et d'égouts met en évidence la disparité des services dans les différents quartiers de la ville ainsi que la nécessité d'investir d'importantes sommes pour équiper l'ensemble du territoire :

- ▶ Le secteur du centre-ville, le parc industriel ainsi que le quartier Montplaisant sont raccordés aux deux réseaux;
- ▶ Les quartiers résidentiels du nord (Domaine-Richard, Terrasse-Bellevue), Granby Ouest et les secteurs périphériques aux développements récents ne sont raccordés, dans la plupart des cas, à aucune infrastructure. L'axe de la rue Dufferin comprend un raccordement au réseau d'égout;

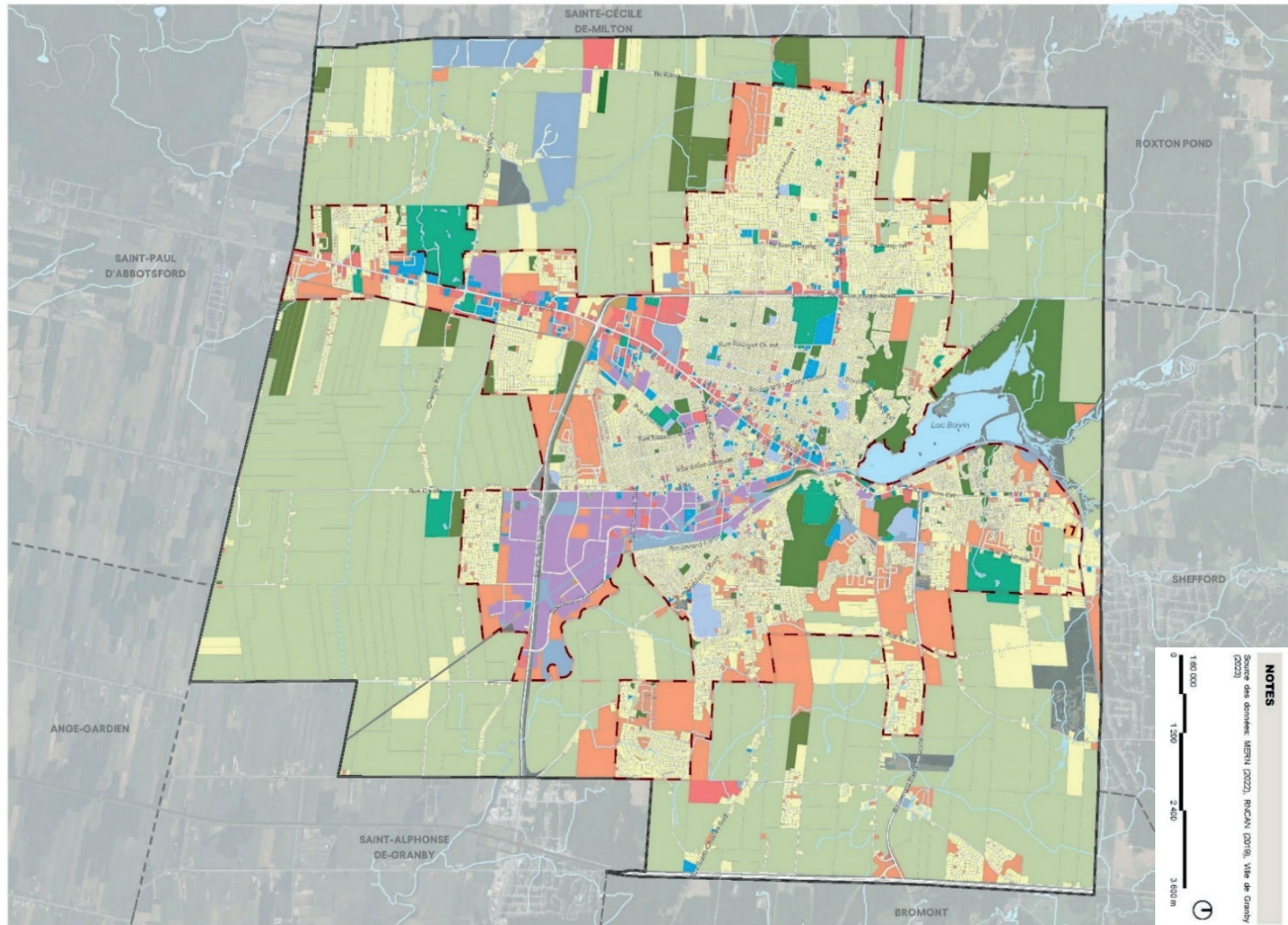
- ▶ Au sud, les quartiers récents situés dans le prolongement de la rue Denison sont raccordés au réseau d'aqueduc.

L'article 47.1. du règlement de zonage prévoit que les unités d'habitation accessoires construites sur le territoire doivent être raccordées aux réseaux d'égout sanitaire.⁷ Cette disposition exclut la mise en œuvre de cette stratégie de densification douce dans les quartiers résidentiels récents du nord ainsi que les quartiers récents du sud, uniquement raccordés au réseau d'aqueduc.

Les zones «commerces et logements» situées à l'ouest de l'axe Dufferin et les zones résidentielles situées immédiatement au nord de l'axe du boulevard David-Bouchard se qualifient en revanche pour ce type de logement.

7. <https://granby.ca/documents/44311/394028/Zonage.pdf/28aa959e-5941-9c3b-724b-d06b0c90f49a>, consulté le 09 juillet 2023.

Figure 14. Utilisation du sol. BC2, 2023



LÉGENDE

Ville de Granby
 Périmètre urbain

Utilisation du sol

Résidentiel
 Commercial
 Industriel

Immeuble à bureaux
 Services
 Institution académique
 Culturelle, récréative et de loisir

Parc
 Agriculture et activités connexes
 Exploitation et extraction d'autres richesses nat*
 Exploitation forestière

Exploitation non com de la forêt
 Chemin de fer
 Stationnement
 Transport, communications et services publics

Espaces non aménagés et non exploités
 Immeuble en construction

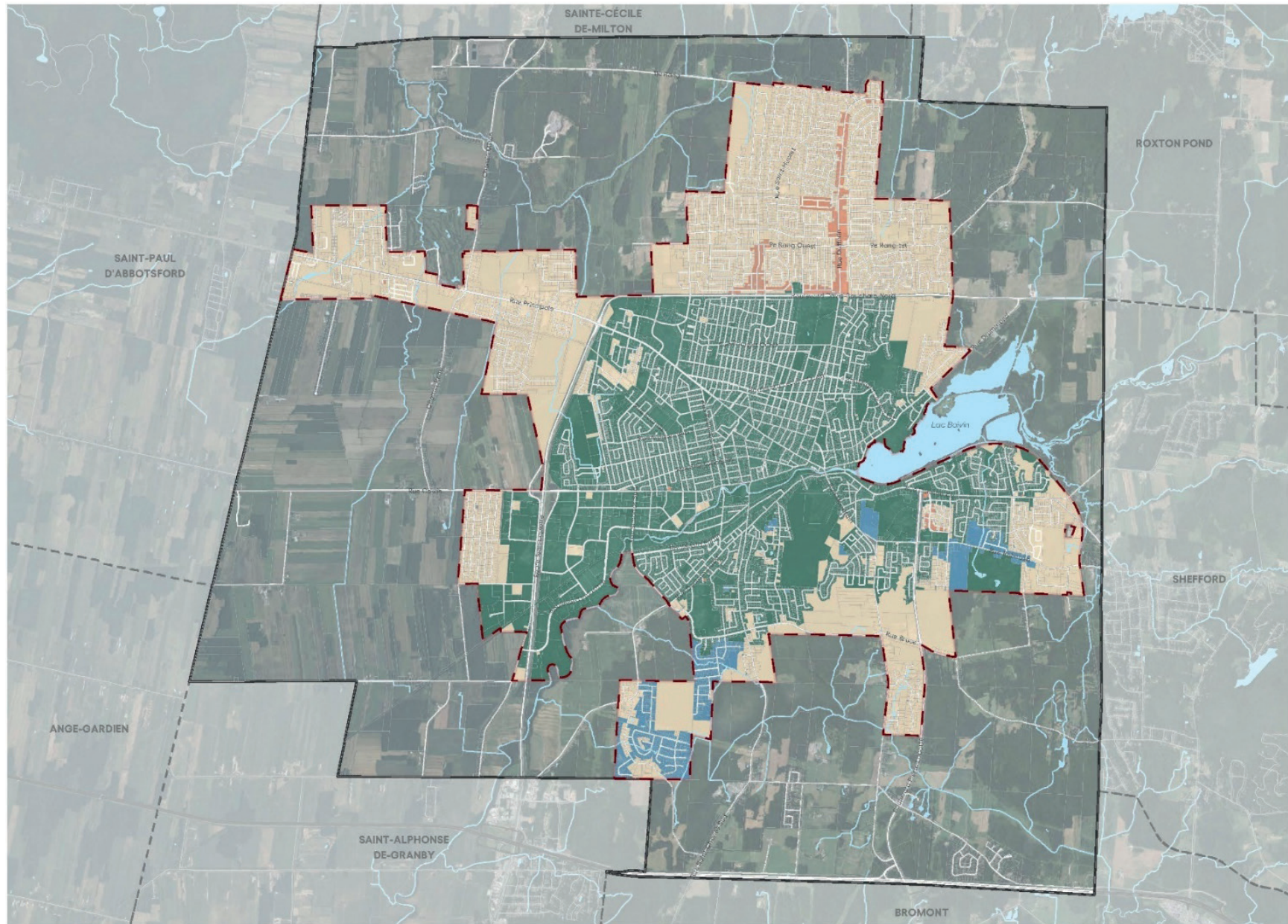
NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023)

0 1 000 000
1 200 2 400 3 600 m

①

Figure 15. Accès aux infrastructures dans le périmètre urbain. BC2, 2023



LÉGENDE		Accès aux infrastructures	
Ville de Granby	Égouts et aqueduc	Aqueduc seulement	Aucun service
Périmètre urbain	Égouts seulement		
Cadastre			

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023)

1:60 000

0 1 200 2 400 3 600 m

LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Enfin, la Ville de Granby a mené dernièrement une étude relative au potentiel de développement en ciblant les terrains vacants. Cette étude a mis en évidence que globalement, la capacité d'accueil de ces espaces vacants équivaut environ à une dizaine d'années de croissance au rythme observé lors des dernières années.

Dans les faits, la capacité d'accueil dans les secteurs non développés est

établie à 4838 logements⁸. Les densités retenues pour calculer le potentiel des superficies à développer s'échelonnent entre 2 et 33 logements à l'hectare. La densité varie selon les caractéristiques des réseaux de viabilisation (sans service : deux à sept logements par hectare; un service : 15 logements par hectare; deux services : 29 à 33 logements par hectare). Notons que plus de 60% du potentiel de développement des terrains non développés se concentrent dans les secteurs Irwin, Est et Martel-Miner.

Tableau 8. Projections de développement dans chacun des secteurs de Granby

SECTEUR	PROJECTIONS VILLE
Secteur Nord	3%
Secteur Ouest	10%
Secteur Est	20%
Secteur Sud	13%
Secteur Quévillon	13%
Secteur Cowie	0%
Secteur Irwin	24%
Secteur Martel-Miner	17%

8. Notons que cette estimation tient compte essentiellement des terrains vacants. Le redéveloppement de certaines parties du territoire, particulièrement le centre-ville

2.3. Caractérisation sociodémographique

Faits saillants

- ▶ La population de Granby, de 70 823 personnes, s'est accrue de 9 % entre 2011 et 2021. Cette croissance est comparable à celle de la Montérégie et du Québec.
- ▶ Granby présente une répartition de sa population par groupes d'âge marquée par la présence des personnes âgées de 65 à 84 ans (23 %). Cette proportion est toutefois aussi liée au rôle de pôle de services que joue la ville dans la région.
- ▶ Le nombre de ménages de Granby s'établit à 31 850 en 2021. Il a connu une augmentation de 13 % entre 2011 et 2021, une évolution comparable à celle de la Montérégie et supérieure à celle du Québec (+10 %).
- ▶ La répartition des ménages en fonction de leur taille montre que les ménages composés d'une seule personne sont importants. Leur proportion est de 38 % à Granby. Le nombre de ces ménages a également connu une augmentation de l'ordre de 26 % entre 2011 et 2021. Cette proportion est liée au rôle de pôle de services que joue la Ville dans la région.
- ▶ La part des ménages de deux personnes est également importante, de l'ordre de 37 % à Granby. Le nombre de ces ménages a cru de 13 % entre 2011 et 2021.
- ▶ La part des ménages de grande taille, de cinq personnes et plus, de l'ordre de 5 % à Granby, est moins importante que dans les régions de référence. Néanmoins, le nombre de ménages composés de cinq personnes et plus a connu une augmentation de 18 % entre 2011 et 2021.
- ▶ L'analyse de la répartition des chefs de famille par groupe d'âge met en évidence que la part des chefs de ménage âgés de 65 ans et plus est de l'ordre de 33 %, soit davantage qu'en Montérégie (28 %) ou au Québec (29 %).
- ▶ Les revenus des ménages sont plus faibles que dans les régions de référence.
- ▶ Le taux de chômage est faible, et les professions montrent l'importante représentation du secteur de la fabrication (21 %).
- ▶ La majorité des déplacements s'effectue en automobile.

L'examen des caractéristiques sociodémographiques de la population et des ménages de la ville de Granby permet d'établir le profil des résidentes et résidents actuels et futurs ainsi que d'identifier une partie des besoins en logements présents sur le territoire.

La section présente :

- ▶ La population et son évolution;
- ▶ Les ménages et leur évolution;
- ▶ Le revenu des ménages;
- ▶ L'immigration;
- ▶ L'emploi et la profession;
- ▶ Les mobilités.

2.3.1. Population et évolution

La population de Granby s'est accrue de 9% entre 2011 et 2021. Cette croissance est comparable à celle de l'Estrie, de la Montérégie et du Québec.

Tableau 9. Évolution de la population à Granby et dans les régions de référence

	2011	2016	2021	2011-2016	2016-2021	2011-2021
Granby	63 433	66 220	69 025	4 %	4 %	9 %
Estrie	310 733	319 004	337 701	3 %	6 %	9 %
Montérégie	1 442 433	1 507 070	1 591 620	4 %	6 %	10 %
Québec	7 903 001	8 164 360	8 501 833	3 %	4 %	8 %

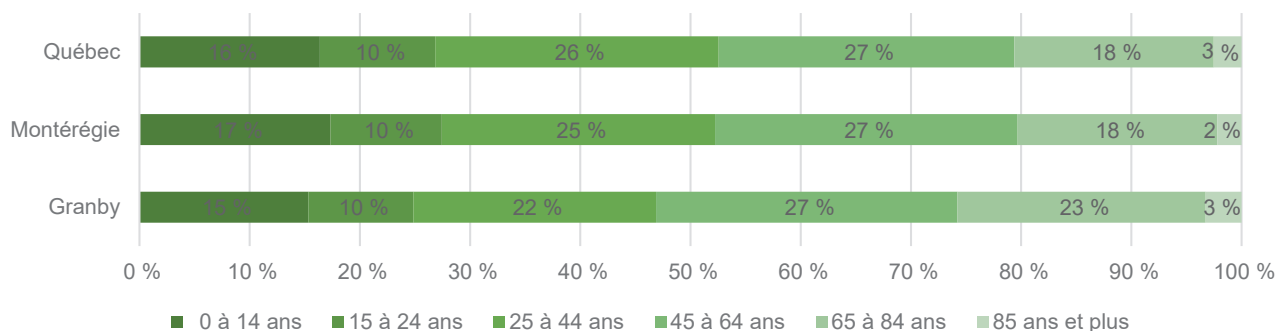
Source : recensements de Statistique Canada

Groupes d'âge

Granby présente une répartition de sa population par groupes d'âge marquée par une surreprésentation des personnes âgées de 65 à 84 ans (23%) en comparaison avec les régions de référence (21% pour l'Estrie et 18% pour la Montérégie et le Québec). Les 25 à 44 ans, soit les jeunes actifs, sont sous-représentés.

Cette situation est comparable avec celle d'autres pôles de services régionaux vers lesquels affluent les personnes âgées qui résident dans de plus petits noyaux urbains ou villageois, et ce, afin de bénéficier de soins de santé ou d'autres services urbains. Ainsi, à Saint-Hyacinthe, la part des personnes âgées de 65 ans et plus s'établit à 26%. À Saint-Jean-sur-Richelieu, elle s'établit à 21,5%.

Figure 16. Groupes d'âge à Granby et dans les régions de référence



Source : recensements de Statistique Canada

2.3.2. Ménages et évolution

Le nombre de ménages de Granby s'établit à 31 850 en 2021. Cela correspond à une augmentation de 13% entre 2011 et 2021, une évolution comparable à celle de la Montérégie et supérieure à celle de l'Estrie (+12%) et à celle du Québec (+10%).

La taille moyenne des ménages à Granby est de l'ordre de 2,1 personnes. Cette moyenne est identique à celle de la région de l'Estrie, mais plus faible que la taille moyenne des ménages de la région de la Montérégie (2,3 personnes) et que celle du Québec (2,2 personnes).

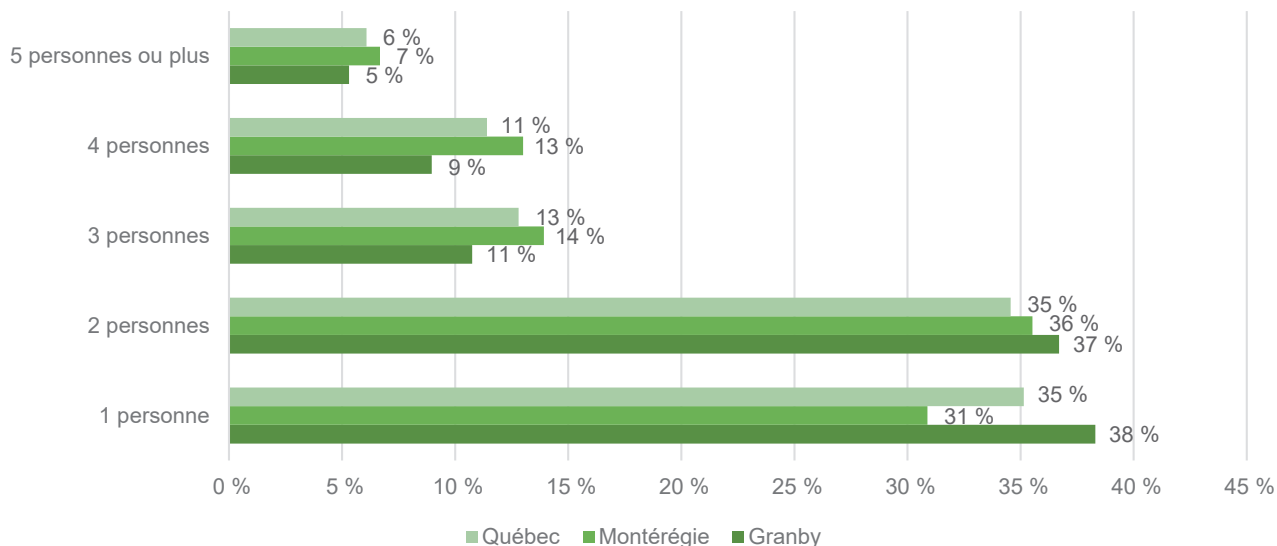
La répartition des ménages en fonction de leur taille montre la surreprésentation des ménages composés d'une seule personne. Leur proportion est de 38% à Granby, contre 37% en Estrie, 31% en Montérégie et 35% au Québec. Le nombre de ces ménages a également connu une augmentation de l'ordre de 26% entre 2011 et 2021.

La part des ménages de deux personnes est également importante, de l'ordre de 37% à Granby ainsi qu'en Estrie, contre 36% et 35% en Montérégie et au Québec. Le nombre de ces ménages a cru de 13% entre 2011 et 2021.

Cette situation est également liée à la concentration de services dans la ville. Les ménages composés d'une personne seule ou de deux personnes, et notamment ceux dont le principal soutien de ménage est âgé de 65 ans et plus, se rapprochent de Granby dans le but de bénéficier des infrastructures présentes sur le territoire (hôpital, services de santé, etc.). À Saint-Hyacinthe, la taille moyenne des ménages est de deux personnes et la part des ménages d'une personne atteint 41%. À Saint-Jean-sur-Richelieu, la taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes et 33,5% des ménages sont composés d'une seule personne.

La part des ménages de grande taille, cinq personnes et plus, est de l'ordre de 5% à Granby ainsi qu'en Estrie. Cette proportion est moins importante que dans les deux autres régions de référence. Néanmoins, le nombre de ménages composés de cinq personnes et plus a connu une augmentation de 18% entre 2011 et 2021.

Figure 17. Répartition des ménages en fonction du nombre de personnes, 2021

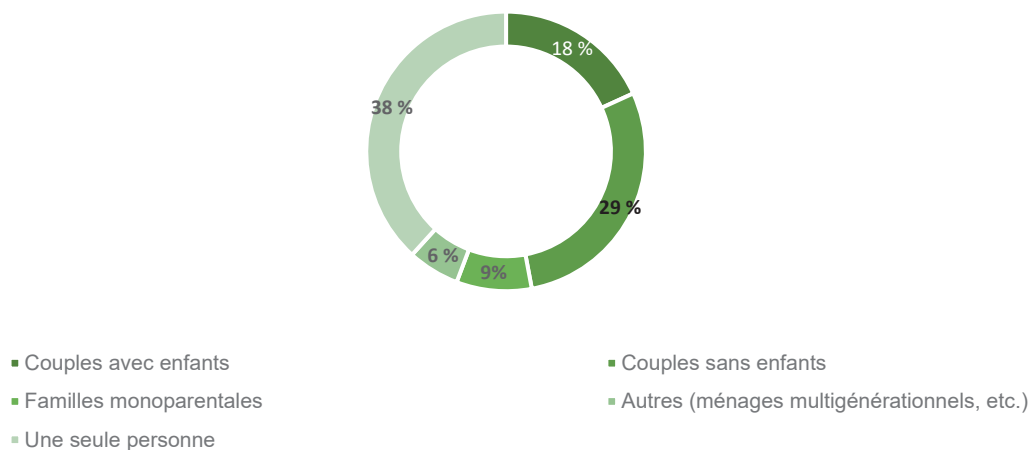


Source : recensements de Statistique Canada

L'examen de la répartition des familles de recensement par type de famille met en évidence qu'après les ménages d'une seule personne (38%), les couples sans enfants sont prédominants (29%). En proportion, ils sont moins importants qu'en Estrie, mais

plus nombreux à Granby qu'au Québec et en Montérégie. Ensuite, les couples avec enfants représentent 18% des familles, une proportion moindre que dans les régions de référence (20% en Estrie, 26% en Montérégie et 23% au Québec).

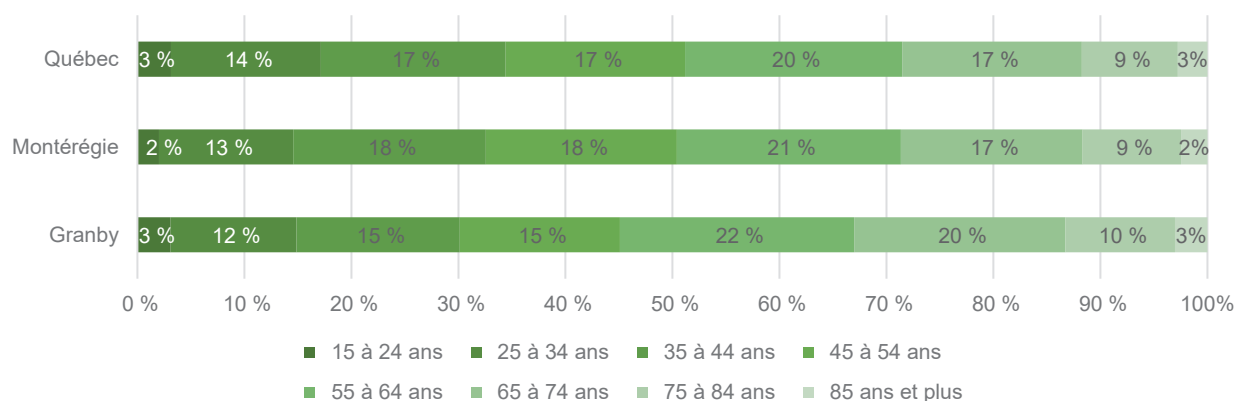
Figure 18. Répartition des familles de recensement à Granby, 2021



Source : recensements de Statistique Canada

L'analyse de la répartition des chefs de famille par groupes d'âge met en évidence que la part des chefs de ménage âgés de 65 ans et plus est de l'ordre de 33 %, soit davantage qu'en Estrie (32 %), qu'en Montérégie (28 %) et qu'au Québec (29 %). La part des chefs de ménage âgés de 25 à 44 ans (27 %) est, en revanche, inférieure à celle des régions de référence, soit 29 % en Estrie et 31 % en Montérégie ainsi qu'au Québec.

Figure 19. Répartition des chefs de ménage par groupes d'âge, 2021



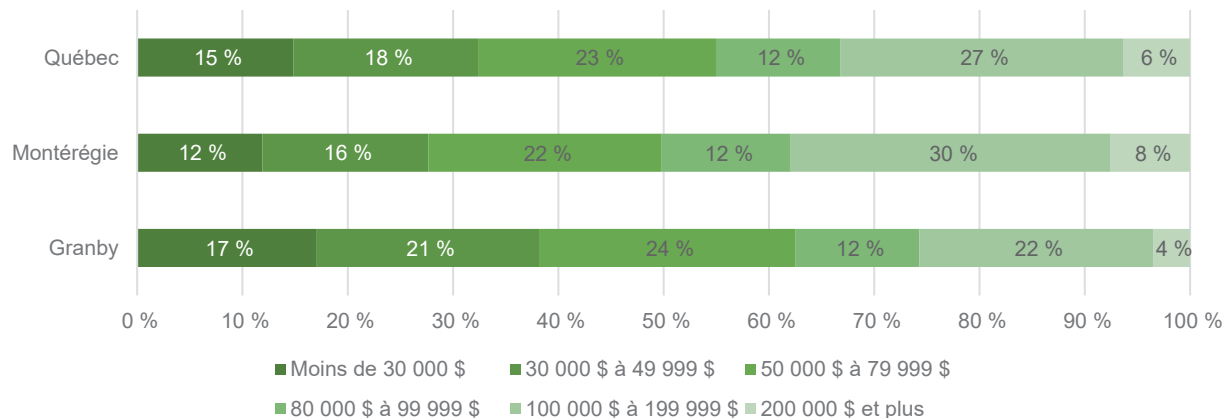
Source : recensements de Statistique Canada

2.3.3. Revenu des ménages

L'analyse du revenu des ménages avant impôt à Granby montre que la part des ménages qui ont un revenu inférieur à 30 000 \$ est de 17 %, soit une proportion semblable à l'Estrie, mais supérieure à la Montérégie (12 %) et au Québec (15 %). La part des ménages dont le revenu se situe entre 30 000 \$ et 49 999 \$ est également plus importante que dans les régions de référence et se situe à 21 %. En revanche, la part des ménages dont le revenu avant impôt se situe au-delà de 100 000 \$ est de l'ordre de 26 %, soit une part inférieure à la moyenne de l'Estrie (27 %), de la Montérégie (38 %) et du Québec (33 %).

Cet indicateur pourrait signaler la concentration de personnes en situation de vulnérabilité socioéconomique à Granby, en raison de leur recherche de services médicosociaux. Néanmoins, l'indicateur du revenu des ménages doit toutefois être considéré avec circonspection.

En effet, il ne tient toutefois pas compte de l'épargne sur laquelle de nombreux ménages s'appuient. C'est par exemple le cas des ménages à la retraite, pour lesquels le revenu est plus modique — voire inexistant — que pour les ménages actifs. Ces ménages ne sont toutefois pas tous en situation de vulnérabilité socioéconomique.

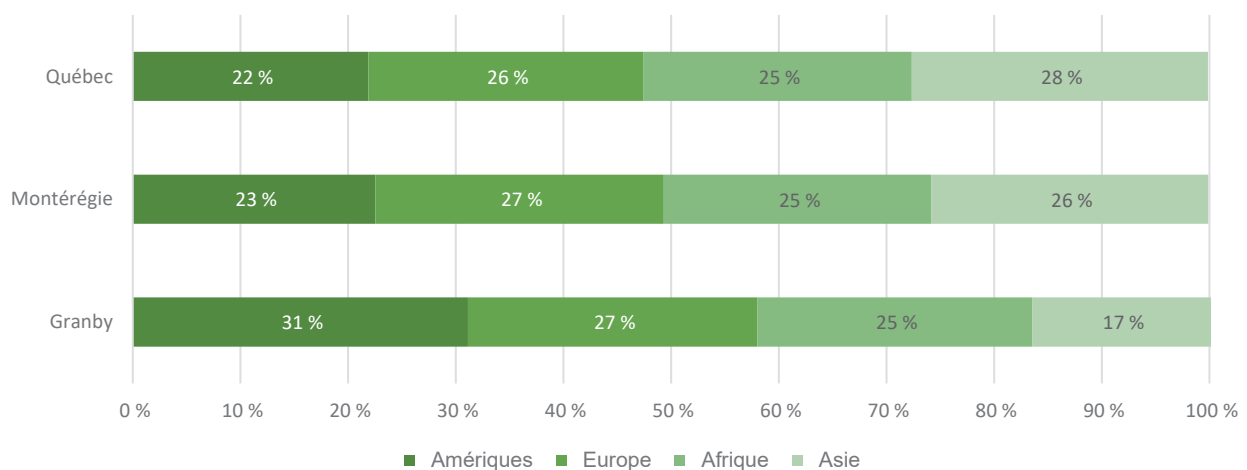
Figure 20. Revenu des ménages avant impôt à Granby, 2021

Source : recensements de Statistique Canada

2.3.4. Immigration

Les données sur l'immigration à Granby montrent que les personnes immigrantes sont au nombre de 3550 et que leur part est de l'ordre de 5%, soit une proportion inférieure à celle de l'Estrie (6%), de la Montérégie (12%) et du Québec (15%). L'immigration

est récente, datant principalement de la période allant de 2001 à 2021. Les personnes immigrantes proviennent principalement des Amériques (31%) (Colombie, États-Unis), de l'Europe (France) et de l'Afrique (Algérie, République démocratique du Congo).

Figure 21. Provenance des personnes immigrantes à Granby, 2021

Source : recensements de Statistique Canada

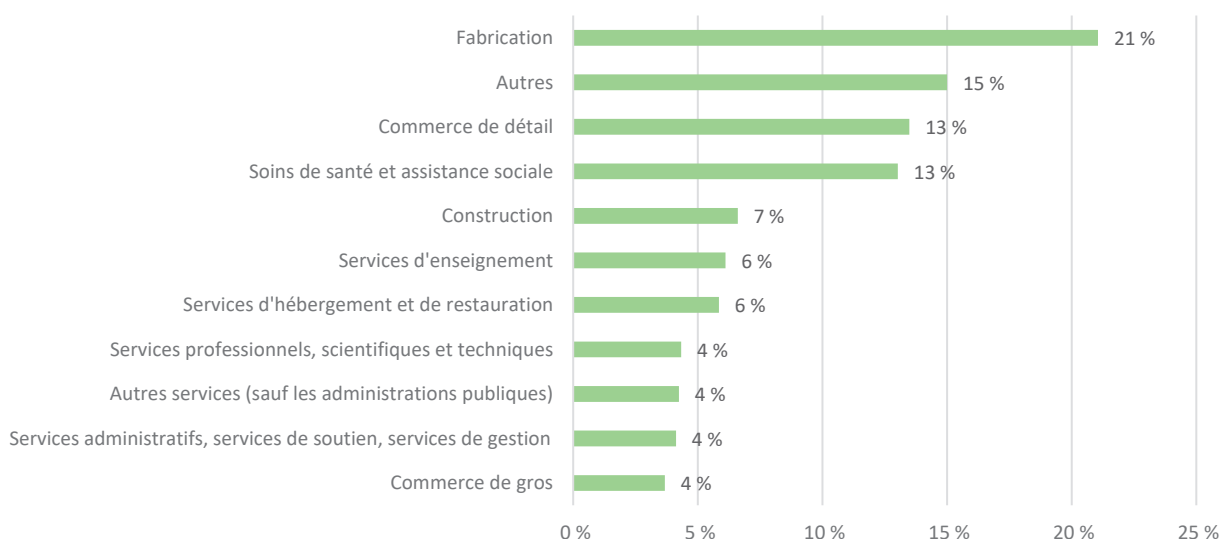
2.3.5. Emploi et profession

En 2021, le taux de chômage à Granby est de l'ordre de 5,6%. Ce taux est plus faible que celui enregistré pour l'Estrie (6%), la Montérégie (6,2%) et le Québec (7,6%).

Sur le plan des professions, la ville est marquée par la surreprésentation du secteur de la fabrication (21%), pour

lequel le taux est plus important qu'en Estrie (16%) et près de deux fois plus élevé qu'en Montérégie (12%) et au Québec (10%), du commerce de détail (13%) ainsi que des soins de santé et de l'assistance sociale (13%).

Figure 22. Professions exercées par les résidentes et résidents de Granby, 2021



Source : recensements de Statistique Canada

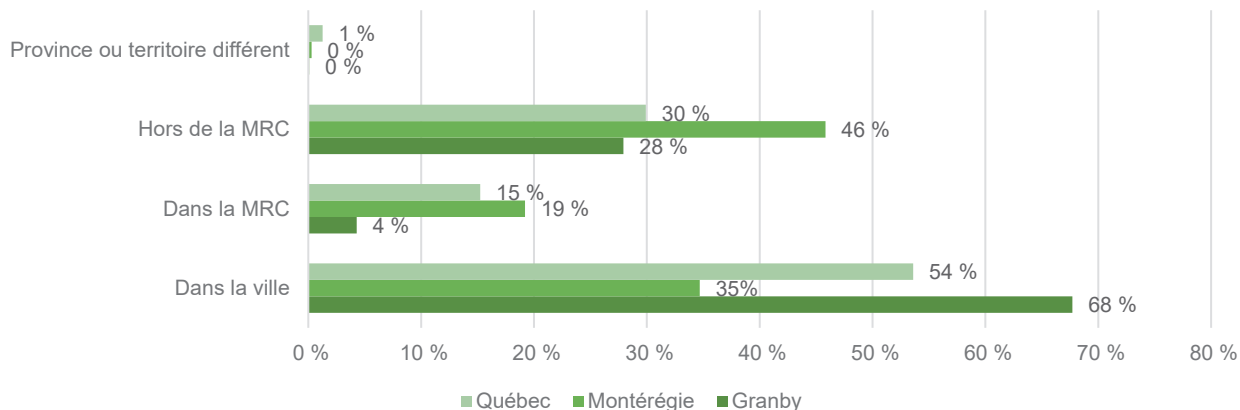
2.3.6. Mobilités

Dans la ville de Granby, les mobilités de la population sont concentrées dans le territoire municipal. Le navettage pour le travail se déroule principalement dans la ville (68%).

Malgré la présence de réseaux de transport collectif et d'infrastructures de mobilité active, 92% des déplacements pour le travail sont effectués en auto.

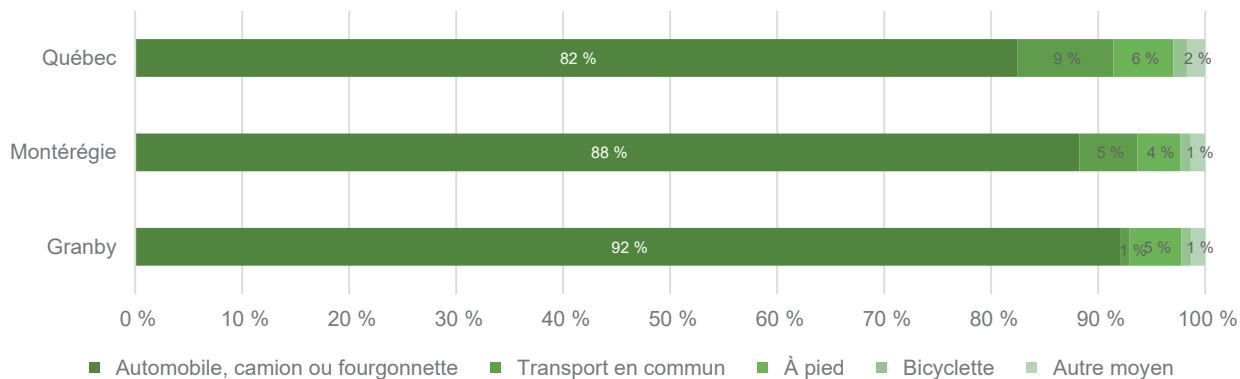
La durée des déplacements pour le travail s'élève, pour plus de la moitié, à 15 minutes et moins. Cette proportion est supérieure à celle identifiée pour l'Estrie (39%), la Montérégie (30%) et le Québec (31%).

Figure 23. Destination du navettage à Granby et dans les régions de référence 2021



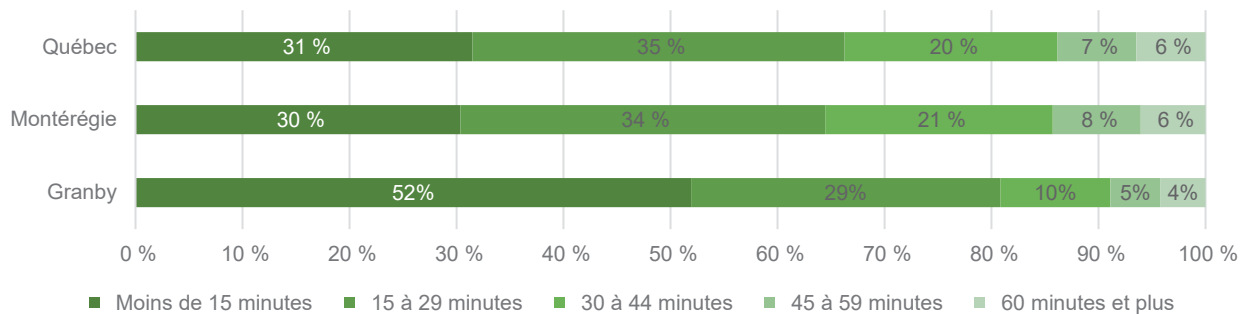
Source : recensements de Statistique Canada

Figure 24. Moyen de transport pour le navettage à Granby et dans les régions de référence, 2021



Source : recensements de Statistique Canada

Figure 25. Durée des déplacements pour le travail à Granby et dans les régions de référence, 2021



Source : recensements de Statistique Canada

2.4. Caractérisation des besoins

Faits saillants

- ▶ La répartition des ménages selon la tenure des logements met en évidence que la part de locataires à Granby (46%) est plus importante que celle de l'Estrie (39%), de la Montérégie (32%) et du Québec (40%).
 - ▶ Les frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par des ménages locataires sont de l'ordre de 765\$ par mois à Granby. Cette moyenne est supérieure de 4% aux frais de logement mensuels moyens en Estrie, mais inférieure de 16,6% en Montérégie et de 15,8% par rapport aux frais de logement mensuels moyens au Québec.
 - ▶ La mesure de l'effort consacré au logement par les ménages se traduit dans l'indicateur de la part du revenu consacré au logement. À Granby, environ 16% des ménages consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement, une proportion comparable à celle du Québec (16%), de l'Estrie (14%) et de la Montérégie (14%).
 - ▶ Cette proportion est plus élevée pour les ménages locataires, de l'ordre de 24,4%. La proportion des ménages locataires qui consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement est comparable à celle de l'Estrie (23,3%), de la Montérégie (25,1%) et du Québec (25,2%). C'est également le cas pour la mesure qui porte sur l'ensemble des ménages.
 - ▶ À Granby, 1 275 ménages éprouvent des besoins impérieux en matière de logement, selon le recensement de Statistique Canada de 2021. Cela représente une proportion de 4% des ménages sur le territoire. L'inabordabilité du logement joue un rôle majeur dans cette situation.
- ▶ La situation est très contrastée selon les secteurs :
 - ▶ Le centre-ville cumule les indicateurs de vulnérabilité les plus élevés :
 - ▶ Le taux de locataires dans ce secteur se situe entre 76% et 100%;
 - ▶ Les frais de logement mensuels se situent, pour la plupart, en dessous de 700 dollars;
 - ▶ Entre 20 et 40% des ménages locataires consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement;
 - ▶ Les taux de besoins impérieux en matière de logement sont très élevés, entre 10% et 18%.
 - ▶ Les secteurs péri-centraux à proximité du parc industriel, du lac Boivin ou du centre commercial des Galeries de Granby présentent des situations plus contrastées :
 - ▶ La part des ménages qui consacrent 30% et plus de leur revenu aux frais de logement est de 41% et 62% le long du lac Boivin ainsi qu'au nord-ouest, le long de la zone commerciale des Galeries de Granby;
 - ▶ Les taux de besoins impérieux en matière de logement atteignent 8% à 14%;
 - ▶ Les secteurs situés au sud du lac Boivin présentent des indicateurs de vulnérabilité très faibles.
 - ▶ Peu d'informations sont disponibles pour les secteurs résidentiels du nord (Terrasse-Bellevue, Domaine-Richard). Cependant, il est probable que la vulnérabilité soit également faible dans ces secteurs.
 - ▶ L'examen des résultats de l'indice de défavorisation matérielle et sociale fondé sur les résultats de 2016 aboutit à des conclusions similaires sur le plan de la répartition des besoins.

La caractérisation des besoins en habitation vise à bien comprendre comment la Ville de Granby doit orienter sa politique pour assurer à ses résidentes et résidents une qualité de vie habitationnelle optimale au vu du contexte régional en habitation, des dispositions prises par la Ville pour planifier et encadrer son aménagement et des caractéristiques urbaines.

2.4.1. Revue et traitement des indicateurs relatifs à l'habitation

Cette section effectue une analyse des indicateurs relatifs à l'habitation détaillés dans le recensement de Statistique Canada pour l'année 2021. Ces données sont complétées par une cartographie thématique réalisée à l'échelle des aires de diffusion dans la ville de Granby :

- ▶ Tenure des logements (locataires et propriétaires);
- ▶ Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par des ménages locataires;
- ▶ Proportion des ménages dans lesquels 30% ou plus du revenu est consacré aux frais de logement;
- ▶ Besoins impérieux en matière de logement.

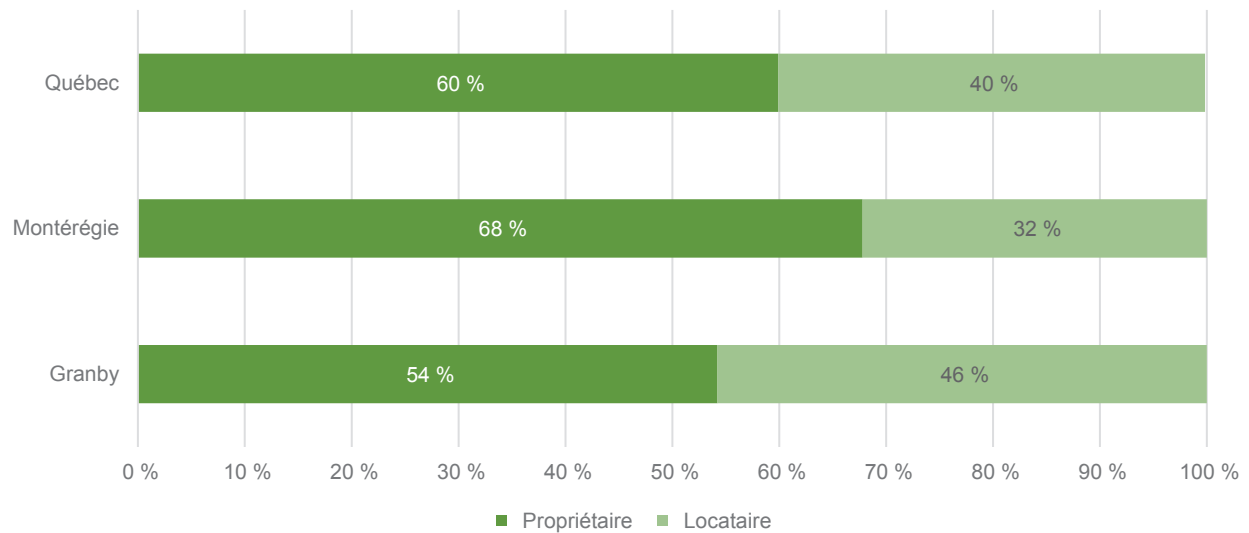
Cette section s'appuie sur :

- ▶ Une revue et un traitement de plusieurs indicateurs relatifs à l'habitation;
- ▶ Des entrevues avec les actrices et acteurs du milieu;
- ▶ Un examen sommaire des projections de l'Institut de la statistique du Québec.

Cette analyse est complétée par un examen des résultats de l'indice de défavorisation matérielle et sociale.

Tenure des logements

À Granby, la répartition des ménages selon la tenure des logements met en évidence que la part des locataires à Granby (46%) est plus importante que celle de l'Estrie (39%), de la Montérégie (32%) et du Québec (40%).

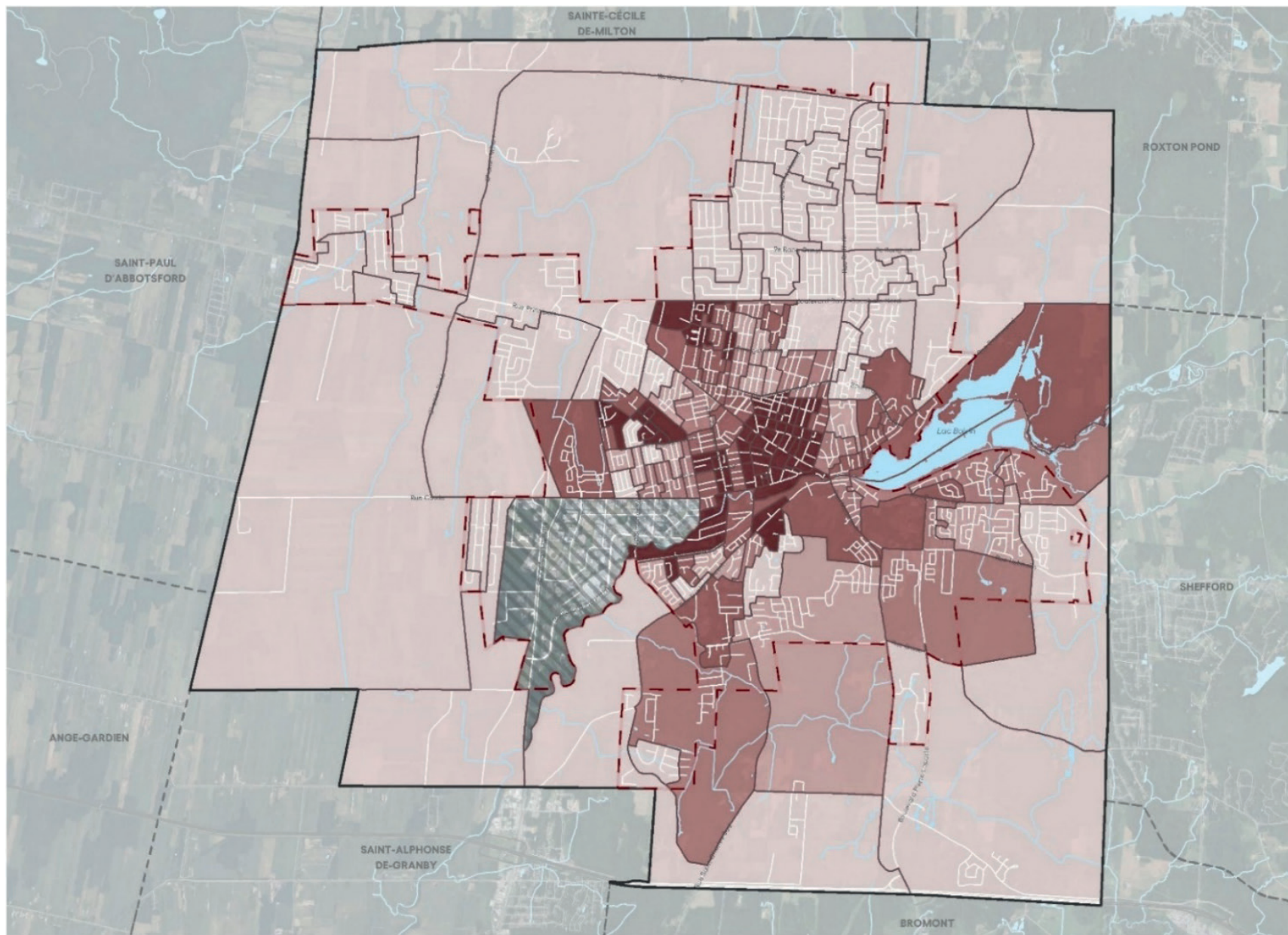
Figure 26. Tenure des logements par les ménages, 2021

Source : recensements de Statistique Canada

La carte suivante met en évidence que la proportion des ménages locataires est particulièrement élevée au centre-ville de Granby, notamment de part et d'autre de la rue Principale.

Le taux de locataires dans ce secteur se situe entre 76 % et 100 %. Dans les secteurs péricentraux, ce taux s'élève entre 51 % et 75 %.

Figure 27. Proportion de ménages locataires. BC2, 2023



LÉGENDE

- Ville de Granby
- Périmètre urbain
- Limites des aires de diffusion 2021

Proportion de ménages locataires

- 0% - 15%
- 16% - 30%
- 31% - 50%
- 51% - 75%
- 76% - 100%
- Aucune donnée

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023), Statistique Canada (2023)

1:60 000

0 1 200 2 400 3 600 m

Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par des ménages locataires

Les frais de logement mensuels moyens⁹ pour les logements occupés par des ménages locataires sont de l'ordre de 765 \$ par mois à Granby. Cette moyenne est

supérieure de 4% aux frais de logement mensuels moyens en Estrie, mais inférieure de 16,6% aux frais de logement mensuels moyens en Montérégie et de 15,8% par rapport aux frais de logement mensuels moyens au Québec.

Tableau 10. Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (en dollars) à Granby et dans les régions de référence, 2021

	GRANBY	ESTRIE	MONTÉRÉGIE	QUÉBEC
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	765	732	892	886

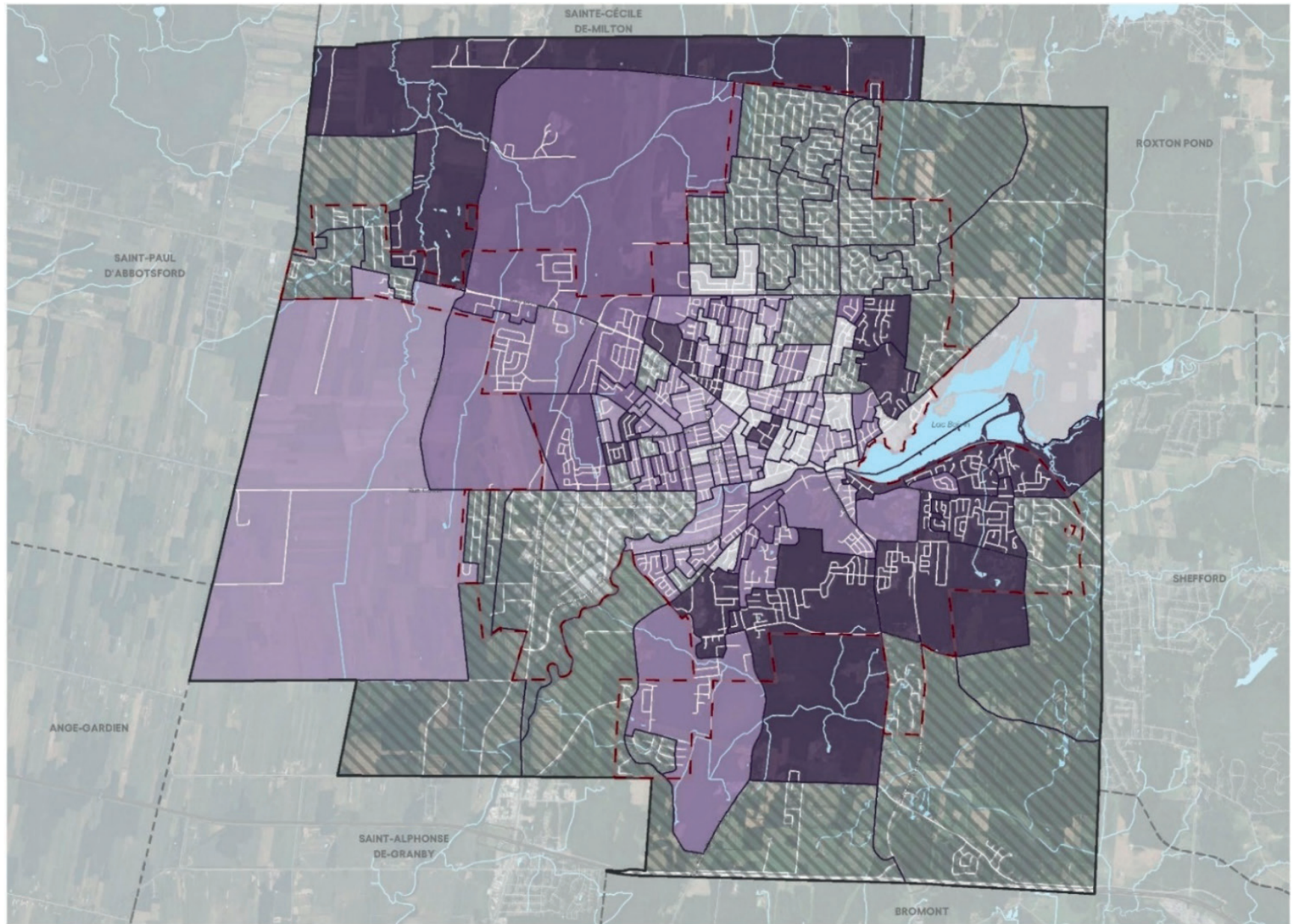
Source : recensements de Statistique Canada

Il existe des écarts importants entre les différents sous-secteurs de la ville, comme l'indique la carte suivante :

- ▶ Le centre-ville se caractérise par la faiblesse des frais de logement mensuels, lesquels se situent pour la plupart en dessous de 700 \$;
- ▶ Les développements résidentiels récents créent aussi des sous-secteurs centraux, le long de la rue Principale, dans lesquels les frais sont beaucoup plus élevés, entre 900 \$ et 1060 \$ par mois;
- ▶ Le sud de Granby (Denison, Montplaisant) est caractérisé, dans l'ensemble, par des frais de logement plus élevés;
- ▶ Il n'existe aucune donnée disponible pour les secteurs du nord (Domaine-Richard, Terrasse-Bellevue).

9. **Frais de logement** : renvoie au montant total moyen de tous les frais de logement payés chaque mois par les ménages. Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium) ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

Figure 28. Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par des ménages locataires. BC2, 2023



LÉGENDE

- Ville de Granby
- Périmètre urbain
- Limites des aires de diffusion 2021

Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire

- 568 \$ - 650 \$
- 700 \$ - 800 \$
- 800 \$ - 900 \$
- 900 \$ - 1 160 \$
- Aucune donnée

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023), Statistique Canada (2023)



Proportion des ménages qui consacrent 30% ou plus aux frais de logement

La mesure de l'effort consacré au logement par les ménages se traduit dans l'indicateur de la part du revenu consacré au logement. À Granby, environ 16% des ménages consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement, une proportion équivalente à celle du Québec.

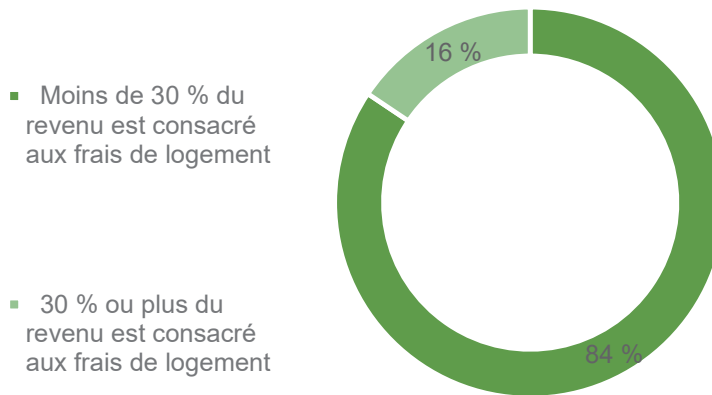
Cette proportion est plus élevée pour les ménages locataires, de l'ordre de 24,4%. La proportion des ménages locataires qui consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement est comparable à celle de l'Estrie (23,3%), de la Montérégie (25,1%) et du Québec (25,2%). C'est également le cas pour la mesure qui porte sur l'ensemble des ménages.

En revanche, la carte suivante met en évidence que l'effort des ménages est très contrasté dans le territoire :

- ▶ Dans le centre-ville, entre 20% et 40% des ménages locataires consacrent 30% ou plus de leur revenu aux frais de logement. Dans certains sous-secteurs, cette part s'élève entre 41% et 62%, notamment le long du lac Boivin ainsi qu'au nord-ouest dans la bande d'immeubles multilogements située entre le boulevard David-Bouchard et la rue Principale, le long de la zone commerciale;
- ▶ Les quartiers du sud cumulent des taux beaucoup plus faibles, généralement situés entre 0% et 20% de ménages locataires consacrant 30% ou plus de leur revenu au logement abordable;
- ▶ Pour plusieurs secteurs, il n'existe pas de données (Domaine-Richard, Terrasse-Bellevue).



Figure 29. Proportion des ménages qui consacrent 30 % ou plus du revenu aux frais de logement à Granby, 2021



Source : recensements de Statistique Canada

Figure 30. Proportion des ménages locataires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement à Granby, 2021

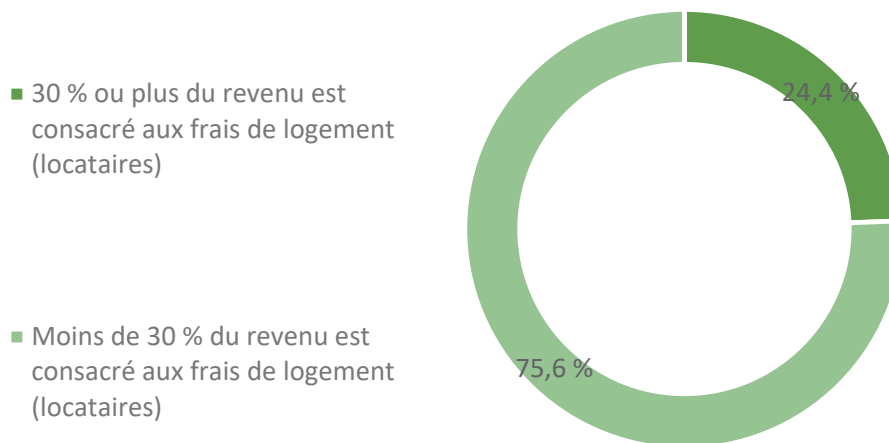
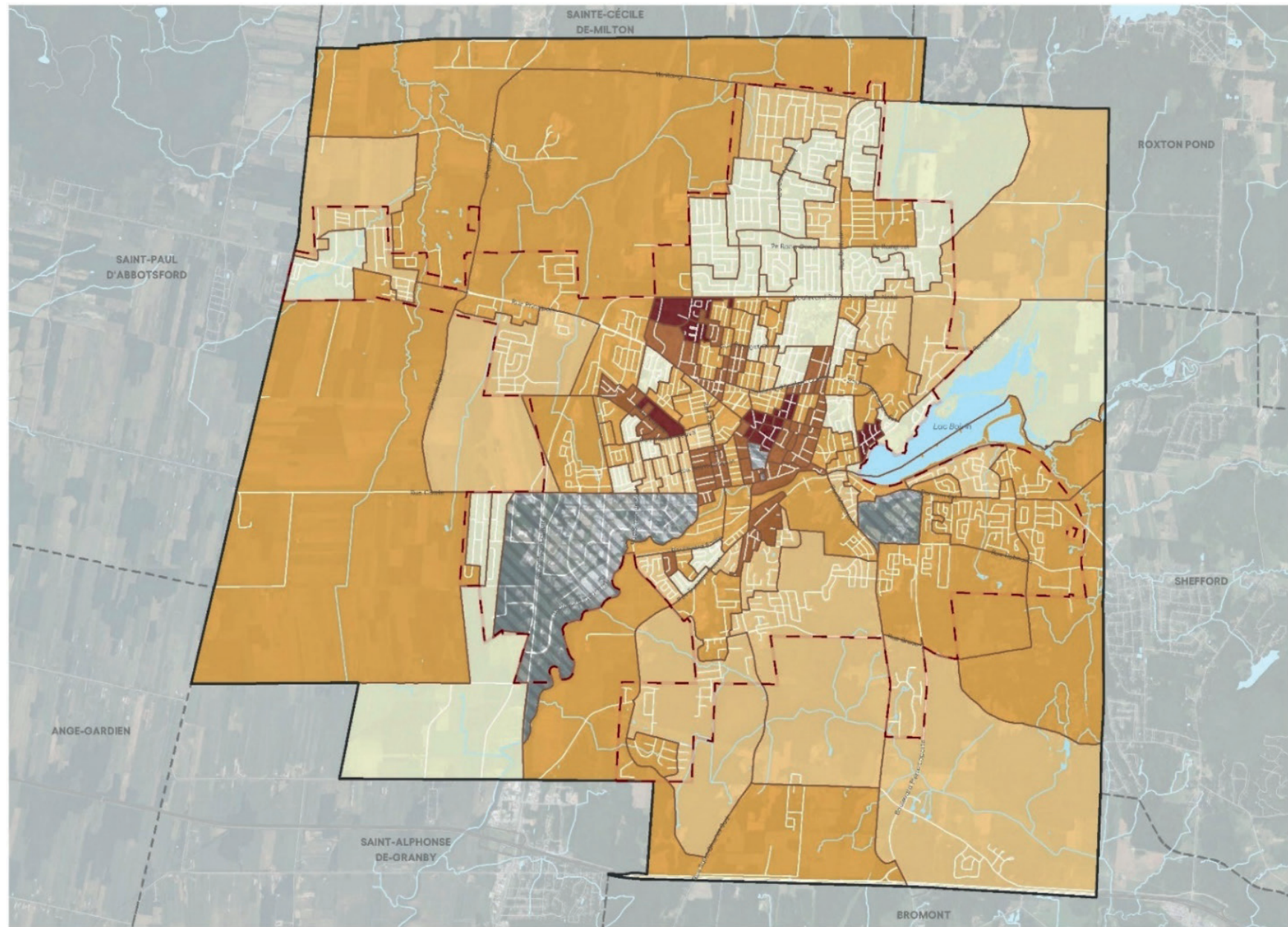


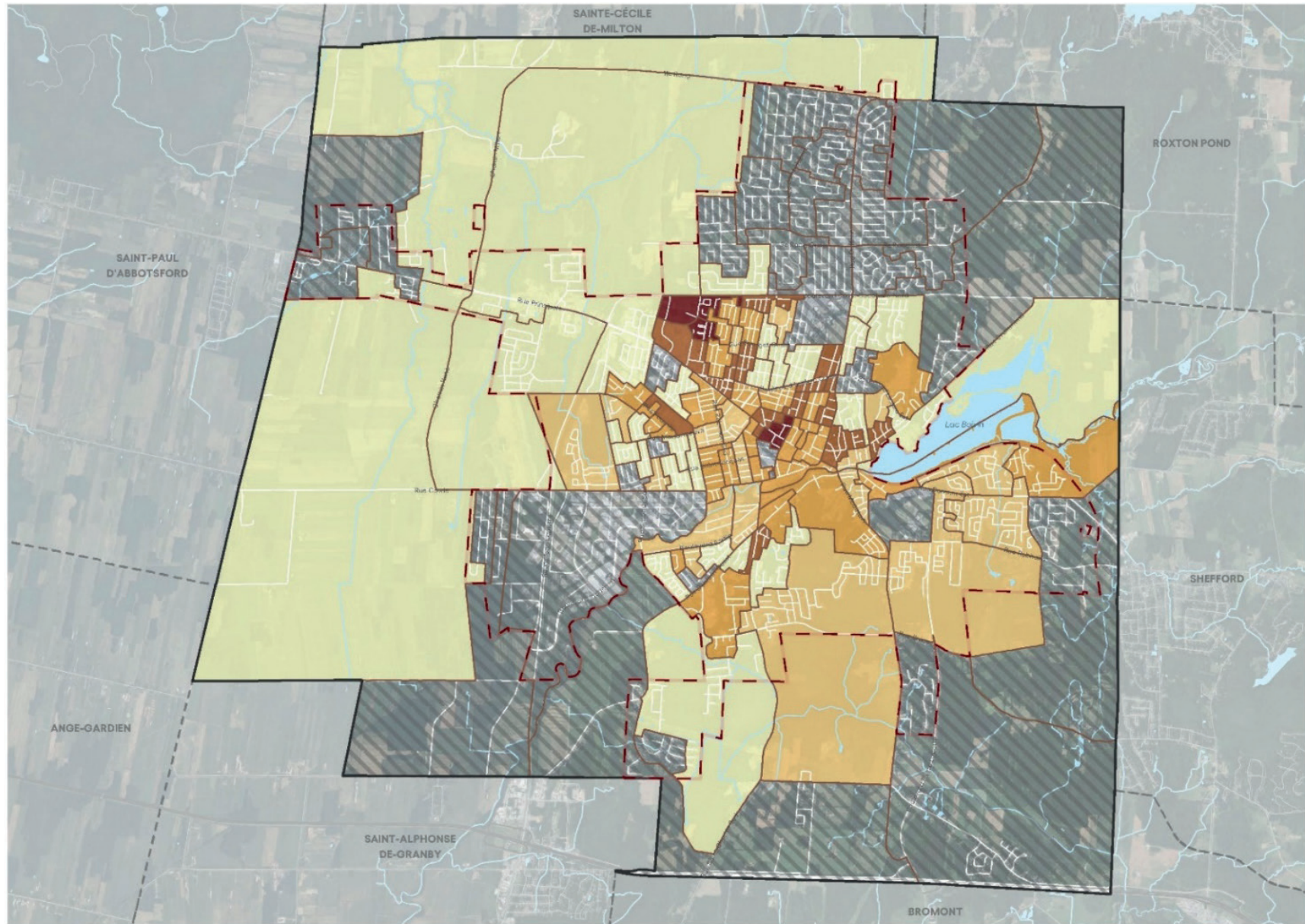
Figure 31. Proportion des ménages dans lesquels 30% ou plus du revenu est consacré aux frais de logement. BC2, 2023



LÉGENDE		Proportion des ménages où 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement		NOTES	
Ville de Granby	Périmètre urbain	0 % - 3 %	4 % - 10 %	11 % - 20 %	Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023), Statistique Canada (2023)
Limites des aires de diffusion 2021	21 % - 30 %	31 % - 60 %	Aucune donnée		



Figure 32. Proportion des ménages locataires dans lesquels 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement. BC2, 2023



LÉGENDE

- Ville de Granby
- Périmètre urbain
- Limites des aires de diffusion 2021

Proportion des ménages locataires où 30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement

- 0 %
- 1 % - 20 %
- 21 % - 30 %
- 31 % - 40 %
- 41 % - 62 %
- Aucune donnée

NOTES

Source des données: MERN (2022), RNCAN (2019), Ville de Granby (2023), Statistique Canada (2023)

1:60 000
0 1 200 2 400 3 600 m

Besoins impérieux en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement définit les besoins impérieux en matière de logement de la manière suivante : «Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté.»¹⁰

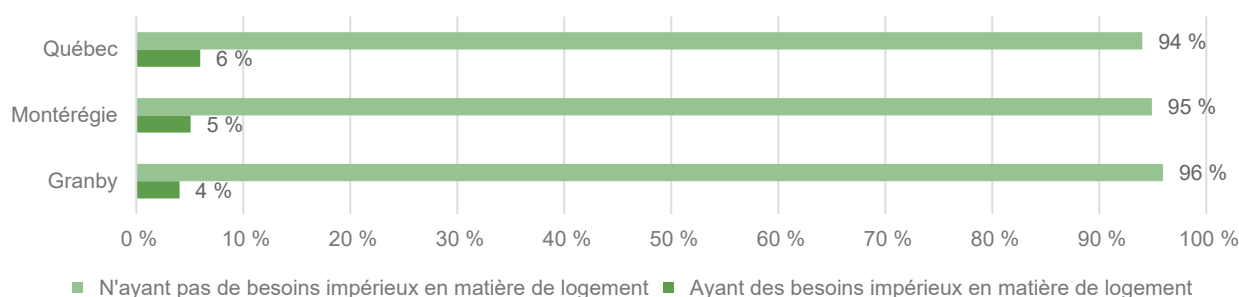
La mesure des besoins impérieux en matière de logement permet de compléter les indicateurs identifiés précédemment. En effet, le taux de ménages qui affectent 30 % et plus de leur revenu aux frais de logement considère des ménages en situation de forte vulnérabilité socioéconomique, mais aussi

des ménages plus aisés, qui sont en mesure de choisir leur logement, et pour lesquels cet effort ne compromet pas leur capacité à subvenir à leurs autres besoins.

Les besoins impérieux en matière de logement permettent d'identifier le profil des personnes pour lesquelles les besoins en logements sont urgents et qui n'ont pas accès à un logement dans le parc communautaire.

À Granby, 1 275 ménages éprouvent des besoins impérieux en matière de logement, selon le recensement de Statistique Canada de 2021. Cela représente une proportion de 4 % des ménages sur le territoire. En 2016, cette proportion s'élevait à 7 %, avec 2 080 ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Figure 33. Part des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, 2021



Source : recensements de Statistique Canada

10. www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm, consulté le 14 juillet 2023.

Selon la carte suivante, les besoins impérieux en matière de logement se répartissent de manière contrastée dans le territoire :

- ▶ Le centre-ville, de part et d'autre de la rue du Centre, se caractérise par des taux très élevés de besoins, entre 10 % et 18 %;
- ▶ Les secteurs péricentraux, à proximité du parc industriel ou du centre commercial des Galeries de Granby, présentent des taux de 8 % à 14 %;
- ▶ Les secteurs résidentiels périurbains font état d'une faible proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement;
- ▶ Les besoins impérieux en matière de logement pour les locataires suivent une répartition similaire. Les taux sont toutefois plus élevés que ceux identifiés pour l'ensemble des ménages.

Les données détaillées sur les besoins impérieux en matière de logement sont disponibles sur le portail de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour l'année 2016. Bien que la situation ait évolué depuis cette date à Granby, l'examen des principaux facteurs et des principales populations en lien avec les besoins impérieux en matière de logement éclaire la situation actuelle présente sur le territoire.¹¹

L'analyse a été menée surtout pour les ménages locataires, lesquels sont en général surreprésentés parmi les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement :

- ▶ Le principal facteur en lien avec les besoins impérieux est l'inabordabilité du logement. Quarante-cinq pour cent des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement résident dans des logements inabordables;
- ▶ La solitude (ménage composé d'une personne seule) est aussi un facteur de risque. Soixante pour cent des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont des personnes locataires seules;
- ▶ Parmi les ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement composés d'une personne seule (60 %), la part des hommes (35 %) est plus élevée que celle des femmes (25 %);
- ▶ Les familles monoparentales sont aussi plus exposées, composant 14 % des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement;
- ▶ Sur le plan de l'âge, les ménages avec un soutien principal âgé de 45 à 64 ans semblent plus vulnérables. Ils représentent 53 % des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement à Granby.

¹¹. Le portail de la SCHL ne fournit les données que pour la ville de Granby dans son ensemble. Le détail par secteur de recensement était indisponible au cours de la période de recherche de données.

Tableau 11. Profil sociodémographique des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement à Granby, 2016

ÂGE DU PRINCIPAL SOUTIEN DE MÉNAGE			
	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Total	100 %	12 %	88 %
15 à 24 ans	7 %	0 %	7 %
25 à 34 ans	15 %	1 %	14 %
35 à 44 ans	15 %	1 %	13 %
45 à 54 ans	23 %	3 %	20 %
55 à 64 ans	30 %	5 %	25 %
65 ans et plus	11 %	2 %	8 %

GENRE DE MÉNAGE			
	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Tous les ménages	100 %	12 %	88 %
Couple sans enfant	5 %	1 %	4 %
Couple avec enfants	8 %	3 %	6 %
Famille monoparentale	16 %	1 %	14 %
Ménage multifamilial	0 %	0 %	0 %
Ménage d'une personne	66 %	6 %	60 %
Autre genre de ménage non familial	4 %	1 %	3 %

MÉNAGES DE PERSONNES IMMIGRANTES

	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Tous les ménages	100 %	12 %	88 %
Personnes non immigrantes	92 %	11 %	81 %
Résidentes ou résidents non permanents ⁶	1 %	0 %	1 %
Personnes immigrantes	7 %	1 %	6 %
Établies avant 2001	3 %	0 %	3 %
Établies entre 2001 et 2010	1 %	0 %	1 %
Nouvelles personnes immigrantes (établies entre 2011 et 2016) ⁷	2 %	0 %	2 %

MÉNAGES COMPTANT DES PERSONNES ÂÎNÉES

	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Tous les ménages	100 %	12 %	88 %
Ménages comptant au moins une personne âgée (65 ans ou plus)	12 %	3 %	9 %
Autre genre de ménage	88 %	9 %	79 %

MÉNAGES AVEC ENFANTS DE MOINS DE 18 ANS

	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Tous les ménages	100 %	12 %	88 %
Ménages comptant au moins un enfant de moins de 18 ans	18 %	2 %	17 %
Autre genre de ménage	82 %	10 %	71 %

MÉNAGES AVEC LIMITATIONS D'ACTIVITÉS

	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Tous les ménages	100 %	12 %	88 %
Ménages dont au moins un membre a des limitations d'activités	64 %	6 %	58 %
Tous les autres ménages	36 %	6 %	30 %

MÉNAGES AUTOCHTONES

	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Tous les ménages	100 %	12 %	88 %
Ménages autochtones	3 %	0 %	3 %
Ménages non autochtones	97 %	11 %	85 %

NORMES DE LOGEMENT

	TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	PROPRIÉTAIRES	LOCATAIRES
Tous les ménages	100 %	12 %	88 %
Logements supérieurs aux normes	0 %	0 %	0 %
Logements non conformes à une ou plusieurs normes	100 %	12 %	88 %
Logements non conformes à la norme de l'abordabilité	97 %	12 %	85 %
Logements non conformes à la norme de la qualité	7 %	1 %	6 %
Logements non conformes à la norme de la taille	5 %	0 %	5 %

REVENU, FRAIS DE LOGEMENT ET RFRL

Revenu moyen des ménages avant impôt (\$)	15 075	16 406	14 895
Frais de logement mensuels moyens (\$)	615	738	598
RFRL moyen avant impôt (%)	51,7 %	55,3 %	51,2 %
Revenu médian des ménages avant impôt (\$)	13 150	14 479	12 544
Frais de logement mensuels médians (\$)	560	648	555

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2016

Figure 34. Proportion des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. BC2, 2023

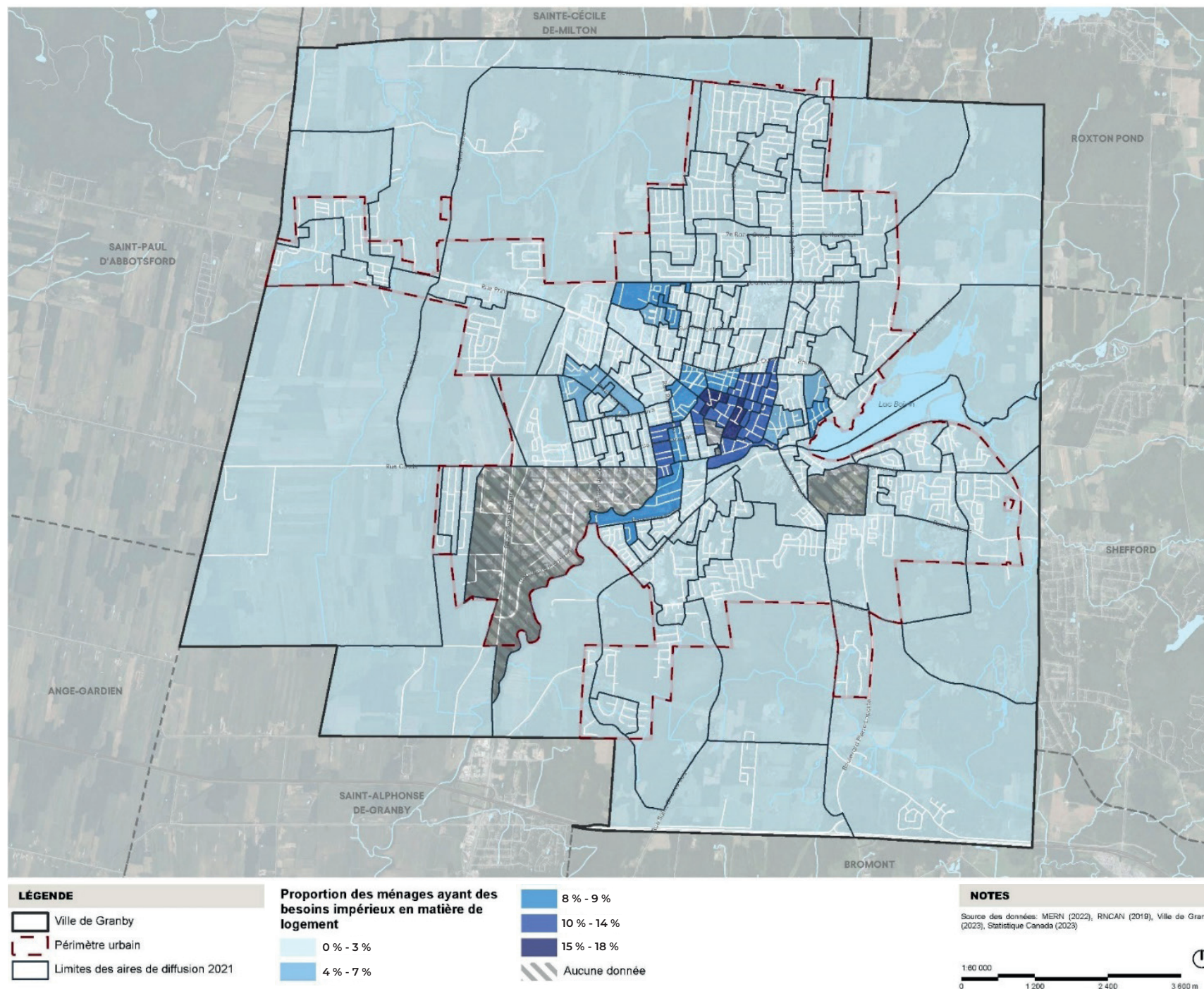
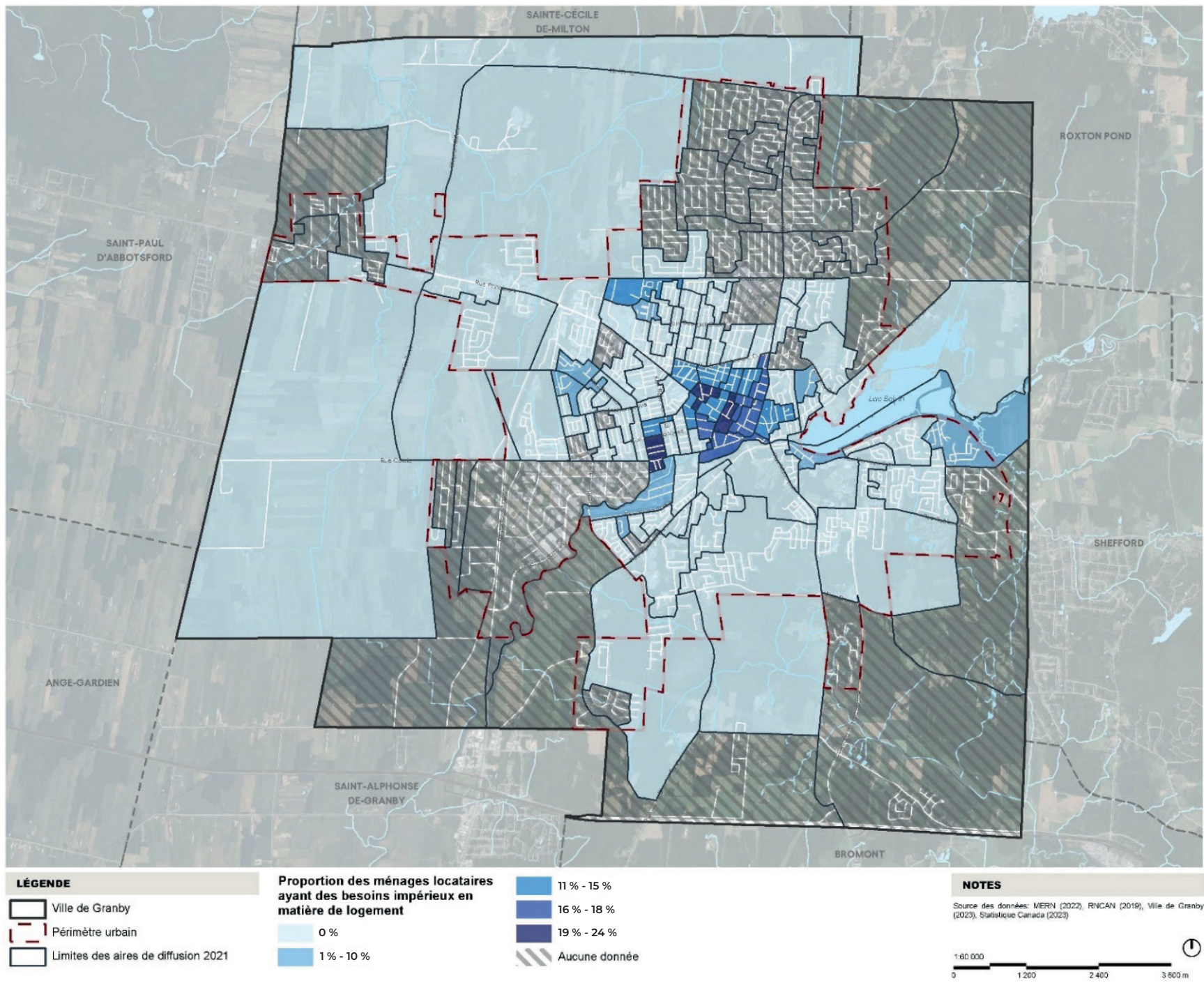


Figure 35. Proportion des ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement. BC2, 2023



Indice de défavorisation matérielle et sociale

L'indice de défavorisation matérielle et sociale offre une lecture plus fine encore de la situation des communautés localisées

sur le territoire de la ville de Granby. La défavorisation matérielle et sociale est un indice calculé à partir d'indicateurs relatifs à différentes dimensions, comme l'indique le tableau suivant.

Tableau 12. Composantes de l'indice de défavorisation matérielle et sociale

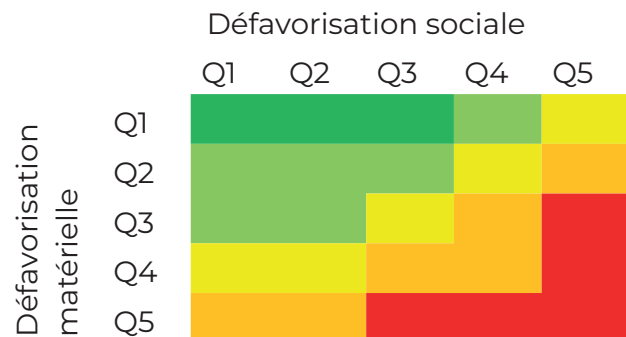
COMPOSANTE MATÉRIELLE	COMPOSANTE SOCIALE
Scolarité : proportion de gens sans diplôme d'études secondaires	Proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves
Revenu personnel moyen	Proportion de familles monoparentales
Inoccupation : rapport entre l'emploi et la population	Proportion de personnes vivant seules

Source : Troisième caractérisation de nos communautés locales de Chaudière-Appalaches : chemin parcouru depuis 2006.

L'indice de défavorisation matérielle et sociale est divisé en quintiles correspondant au niveau de défavorisation. Il est calculé pour les communautés locales. La communauté locale désigne une entité relativement homogène sur les plans humain et géographique, regroupant des résidentes et résidents ayant un certain sentiment d'appartenance ou partageant des affinités. Les communautés locales sont délimitées à partir des aires de diffusion de Statistique Canada.

Chaque communauté locale est placée dans une case correspondant à la situation matérielle (dans l'axe vertical, de très favorisée : Q1, à très défavorisée : Q5) et à sa situation sociale (dans l'axe horizontal, de très favorisée : Q1, à très défavorisée : Q5). Les communautés locales peuvent être incluses dans l'une des 25 cases du tableau correspondant à leur positionnement matériel et social.

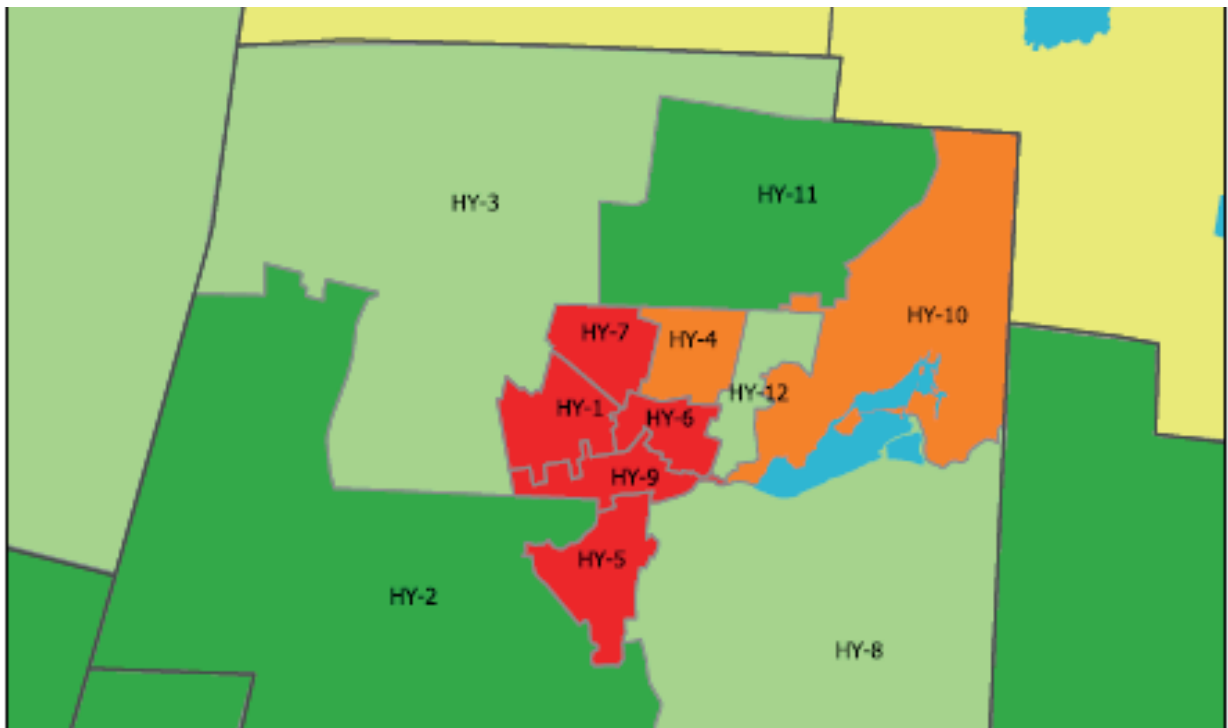
Figure 36. Grille de l'indice de défavorisation matérielle et sociale



Pour la ville de Granby, les résultats sont disponibles pour l'année 2016 :

- ▶ Les communautés locales centrales situées autour de la rue Principale jusqu'aux Galeries de Granby ainsi qu'au sud, le long de la rue Denison, cumulent l'indice de défavorisation matérielle et sociale le plus élevé;
- ▶ Aux abords du lac Boivin, la situation est plus modérée. La défavorisation sociale et matérielle est moins importante;
- ▶ Enfin, le sud, dans Montplaisant, ainsi que le nord, dans les quartiers Domaine-Richard et Terrasse-Bellevue, présentent une faible défavorisation matérielle et sociale.

Tableau 13. Distribution spatiale de la défavorisation matérielle et sociale à Granby, 2016



Source : Direction de santé publique, CIUSSS de l'Estrie — CHUS, mai 2021

2.4.2. Prévisions des ménages de l'Institut de la statistique du Québec

Comme présenté dans la section relative au potentiel de développement de la ville de Granby et selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, 5 462 nouveaux ménages sont attendus à Granby entre 2021 et 2041.

Soixante-dix pour cent de cette croissance (3 793 nouveaux ménages) devrait avoir lieu entre 2021 et 2031.

Entre 2011 et 2021, la ville de Granby a accueilli 3 625 nouveaux ménages, alors que les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec pour cette période étaient de 4 160 ménages. La croissance réelle a donc été inférieure à la croissance projetée de 13%.

Par ailleurs, l'examen des ménages selon le groupe d'âge du principal soutien de ménage met en évidence que la part des ménages dont le principal soutien est âgé de 75 ans et plus va être multipliée par 2, passant de 14% à 27% entre 2021 et 2041. Cette situation s'inscrit dans un contexte de vieillissement croissant de la société.

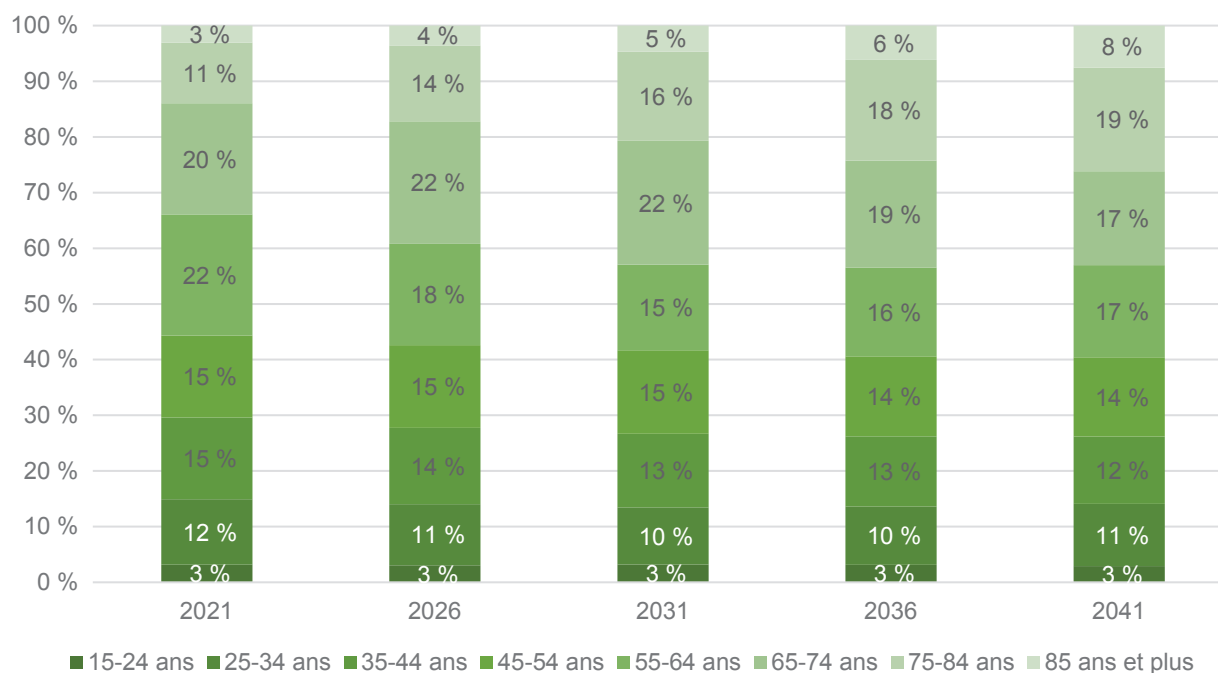
Dans le cas du maintien de la tendance observée, les besoins en habitation pour les 20 prochaines années à Granby pourraient porter vers davantage de logements pour des ménages de petite taille (1 à 2 personnes), vieillissants (services), voire avec des revenus moins importants ou plus vulnérables aux tendances socioéconomiques (inflation).

Tableau 14. Évolution projetée du nombre de ménages dans la ville de Granby, 2021-2041

DATE	NOMBRE DE MÉNAGES
2021	32 331
2026	34 583
2031	36 124
2036	37 198
2041	37 793
2021-2041	5 462
2021-2031	3 793
2031-2041	1 669

Source : Institut de la statistique du Québec, 2021.

Figure 37. Projections des ménages privés selon le groupe d'âge du principal soutien à Granby, 2021-2041



Source : Institut de la statistique du Québec, 2021



2.4.3. Rencontre avec les actrices et acteurs de l'habitation

L'ensemble de l'information compilée dans les sections précédentes a été enrichie de conversations avec les actrices et acteurs de l'écosystème de l'habitation de Granby. Un compte-rendu détaillé des rencontres est présenté en annexe. La présente section effectue la synthèse des observations des actrices et acteurs du milieu.

Besoins

- ▶ Les personnes du communautaire convergent vers le fait qu'il manquerait environ 1000 logements locatifs au loyer abordable, de l'ordre de 800\$ pour un 3 ½, pour répondre aux besoins de leur clientèle.
- ▶ Les ménages ayant besoin de logement présentent un profil varié. Ils incluent des personnes ayant des besoins particuliers (hommes et femmes, seuls dans la majorité des cas, en situation d'itinérance, de violence conjugale, de sortie d'établissement carcéral, en proie à des problèmes de santé mentale), des personnes étudiantes (programme de soins infirmiers, Cégep de Granby) et, dans une moindre proportion, des familles.
- ▶ La liste de l'Office d'habitation de la Haute-Yamaska-Rouville (OHHYR) comprend plusieurs centaines de ménages (500 en date de juin 2023) et les délais d'attente s'étendent sur plusieurs années. Selon l'OHHYR, de nombreux ménages, notamment les familles nombreuses, ne

s'y inscrivent pas, désespérant de pouvoir trouver un logement adéquat par ce moyen. Pour des logements adaptés aux familles, le temps d'attente est de 5 à 8 ans.

- ▶ Plusieurs organismes communautaires spécialisés auprès des personnes ayant des besoins particuliers font face à la saturation de leurs ressources : les bénéficiaires effectuent des séjours plus longs qu'autorisés, en raison de la difficulté à trouver un logement adapté à leur budget. De ce fait, les organismes ont aussi de longues listes d'attente.

Localisation

- ▶ La localisation pressentie pour les logements est principalement le centre-ville, en raison de la proximité des commerces, des services communautaires et de santé et de la facilité à se déplacer.
- ▶ Un secteur secondaire identifié par les actrices et acteurs est celui des Galeries de Granby.
- ▶ Les secteurs périphériques (sud du lac Boivin, Terrasse-Bellevue, Domaine-Richard) sont trop excentrés par rapport aux commerces et aux services et mal reliés aux réseaux de transport collectif et actif.

Coordination et gouvernance

- ▶ L'ensemble des actrices et acteurs s'entend sur le soutien accordé par la Ville de Granby dans le domaine de l'habitation.
- ▶ Néanmoins, plusieurs personnes représentantes de l'habitation communautaire et de l'habitation privée signalent aussi des besoins en matière de coordination et de gouvernance :
 - ▶ Afin d'affecter les ressources municipales au soutien du logement social auprès d'organismes experts dans le domaine;
 - ▶ Afin de permettre davantage d'agilité dans l'octroi de dérogations en lien avec le zonage : hauteur des bâtiments, notamment;
 - ▶ Afin d'accélérer les délais de construction;
 - ▶ Afin de faciliter l'échange, le dialogue et la prise en compte des réalités du milieu du développement immobilier (hausse des coûts de la construction, enjeux de construction de stationnements souterrains, d'immeubles de plus de quatre étages avec ascenseurs et gicleurs).

2.4.4. Consultations internes (personnes élues, administration) — 12 juin 2023

Une première consultation s'est tenue le lundi 12 juin 2023 avec le personnel administratif de la Ville de Granby ainsi que les élus et élus municipaux. Cette consultation portait sur les attentes des participantes et participants en lien avec la Politique d'habitation ainsi que sur la définition d'enjeux préalables. Les principaux résultats sont présentés à la suite. L'intégralité de la démarche est présentée en annexe.

La Politique d'habitation doit être :

- ▶ Un outil d'aide à la décision qui peut évoluer dans le temps (évaluation continue, critères, bilan);
- ▶ Un moyen de promotion de la diversité du logement, de conciliation entre redéveloppement et mixité sociale, d'éducation et de sensibilisation des promoteurs et d'acceptabilité sociale de la densification;
- ▶ Un levier pour mieux connaître les typologies actuelles et futures (à 5 ou 10 ans) et mieux estimer les besoins (normes et volume de logements abordables) en fonction de la diversité des trajectoires résidentielles;
- ▶ Une politique qui permettra la mise en œuvre de solutions innovantes sur le plan des typologies (UHA), de l'accès à la propriété et des modèles de gouvernance;
- ▶ Un document cohérent avec la politique de densification et l'ensemble des plans et des politiques de la Ville.

Plusieurs enjeux ont été soulignés :

- ▶ **L'accroissement de l'implication de la Ville, en cohérence avec les démarches de planification en cours :** les personnes participantes soulignent l'importance d'avoir un coordonnateur des différentes initiatives (à l'intérieur et hors de l'organisation), avec des moyens et des structures dédiés à l'habitation, la possibilité d'effectuer un suivi et une reddition de comptes, d'assurer la cohésion entre les différents organismes qui interviennent en habitation ou qui gravitent autour du milieu, d'être capable d'effectuer de l'amélioration continue. Les participantes et participants insistent aussi sur l'importance de pouvoir être proactifs et sélectifs face à l'offre;
- ▶ **L'importance de s'appuyer sur une gouvernance élargie pour mener à bien la Politique d'habitation :** identifier les moyens et les leviers de financement, de développement et de pérennisation du logement abordable, établir des partenariats et maintenir les liens avec les différents partenaires;
- ▶ **Le développement de l'habitation en valorisant ni ne compromettant la qualité des milieux de vie :** s'assurer de la qualité du milieu de vie, planifier l'offre de logements en fonction de la localisation des services, optimiser le parc de logements actuel dans les milieux déjà développés pour éviter la pression sur les milieux naturels et assurer l'abordabilité;

- ▶ **La réponse aux besoins diversifiés des résidentes et résidents** : prioriser les projets qui répondent aux besoins du marché, répondre à l'enjeu de l'itinérance dans les villes centres, offrir du logement pour la main-d'œuvre temporaire (agriculture, accueil en zone agricole ou en zone urbaine) et les personnes nouvellement arrivées, diversifier l'offre (lien avec les orientations gouvernementales du maintien à domicile);
- ▶ **La diversification de l'offre de logements en concertation avec les développeurs et en accord avec le parc de logements actuel et les tendances** : inciter les développeurs immobiliers à développer autrement que dans les 20 dernières années (inclusion d'espaces de télétravail, variété immobilière, transformation du modèle de production du logement, etc.), optimiser les actifs actuels (taille des logements), instaurer une mixité et préserver le parc de logements actuel. Les participantes et participants insistent aussi sur le maintien d'un continuum dans l'offre en habitation, du social à l'abordable, ainsi que sur l'importance de maintenir et de valoriser les anciens quartiers (perception, attraction, mixité, abordabilité).

2.4.5. Synthèse des besoins actuels

L'analyse des besoins actuels met en évidence que :

- ▶ Les secteurs centraux et péricentraux de Granby (Galeries de Granby, Denison Ouest, rive du lac Boivin) sont ceux dans lesquels les ménages les plus vulnérables sur le plan socioéconomique se concentrent : indice de défavorisation matérielle et sociale, besoins impérieux en matière de logement, pourcentage du revenu consacré au loyer, etc.;
- ▶ Les secteurs situés au sud du lac Boivin (Montplaisant, Terres Miner) ou au nord (Terrasse-Bellevue, Domaine-Richard) et à l'ouest de la ville de Granby présentent une situation de vulnérabilité socioéconomique beaucoup plus faible;
- ▶ Les besoins impérieux en matière de logement sont en grande majorité des besoins associés à l'inabordabilité. L'inadéquation sur le plan de la taille du logement ainsi que les logements nécessitant des réparations majeures représentent une faible part dans l'examen des besoins impérieux en matière de logement;
- ▶ Les ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement sont des personnes seules, locataires dont l'âge du principal soutien de ménage s'étend de 35 à 64 ans. Il s'agit donc principalement de personnes actives;
- ▶ Les besoins des familles sont mentionnés par plusieurs, mais représentent une part moins importante des besoins impérieux en logement sur le territoire;
- ▶ Les entrevues avec les gens du milieu confirment l'engorgement du logement communautaire, la difficulté croissante à trouver du financement pour en construire et l'inabordabilité des prix du marché locatif à Granby;
- ▶ Les développeurs du marché privé soulignent que les défis techniques et financiers associés à la construction se combinent avec des dispositions restrictives relatives au zonage, ce qui ralentit les chantiers de construction et contribue à l'augmentation des coûts et des frais de location;
- ▶ Les actrices et acteurs du milieu insistent sur l'importance de proposer une offre de logements à proximité des services et des commerces ainsi que des infrastructures de transport collectif et actif;
- ▶ Des pistes de solution en matière de gouvernance sont évoquées par les actrices et acteurs pour faciliter la réponse à la demande sur le territoire.

3. Diagnostic

Le diagnostic du portrait en matière d'habitation à Granby reprend les principales thématiques ainsi que les analyses et propose un examen en

termes de forces, de faiblesses, de menaces et d'opportunités. Il propose aussi une estimation résumant les besoins.

3.1. Forces, faiblesses, menaces et opportunités

La formulation d'un diagnostic d'une fonction aussi complexe et structurante que l'habitation peut se faire évidemment selon différentes thématiques. Le document d'appel d'offres identifiait certains volets pour orienter l'analyse (cadre bâti, milieu de vie, vitalité sociale, vitalité économique et la performance organisationnelle). Même si ces volets ne sont pas repris nommément dans le tableau diagnostique, ces thématiques ont tout de même été couvertes dans le cadre de l'analyse.

En fait, la fonction première du diagnostic est de simplifier et de synthétiser les résultats de l'analyse. Les thématiques choisies et présentées aux tableaux suivants nous semblaient plus appropriées pour un rendu diagnostique.

Le diagnostic est donc résumé dans les deux tableaux suivants. Le premier présente les forces et les faiblesses, alors que le deuxième expose les menaces et les opportunités.

Tableau 15. Forces et faiblesses

THÉMATIQUES	FORCES	FAIBLESSES
Marché de l'habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Granby est un pôle régional de commerces, de services, d'emplois et de logements entre l'Estrie et la Montérégie. ▶ Elle présente des typologies résidentielles variées avec un accroissement des appartements et une tendance à la densification résidentielle. ▶ La révision récente de plusieurs documents sectoriels présente un meilleur encadrement du développement sur le territoire et une sensibilité à l'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un marché de l'habitation privé dont les prix sont en augmentation. ▶ La saturation de l'offre de logements communautaires. ▶ L'augmentation des coûts de construction et la pression sur les municipalités (hausse de la contribution aux programmes de logements sociaux et communautaires).
Milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un centre-ville fort, accessible et bien desservi en commerces et en services de proximité. ▶ Un milieu de vie de qualité avec de nombreux espaces verts et naturels. ▶ Un potentiel de densification identifié par la Politique d'habitation et arrimé aux stratégies de revitalisation du centre-ville et de la rue Denison Est. ▶ La disponibilité d'espaces ouverts au développement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Des quartiers périphériques dont la densité résidentielle est faible et qui sont très peu équipés en services et en commerces. ▶ La faible desserte en infrastructures, notamment dans les quartiers les plus récents et les plus excentrés. ▶ Les contraintes réglementaires au développement des quartiers moins bien équipés et moins denses. ▶ Un équipement limité en services de transport collectif et en infrastructures de transport actif.
Sociodémographie	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une société diversifiée, ouverte à l'accueil de familles et de communautés de personnes immigrantes. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Une société qui vieillit : la taille et le revenu des ménages diminuent.
Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Un milieu communautaire engagé capable de relier les ménages les plus défavorisés. ▶ Les personnes âgées sont moins représentées que les personnes actives de 35 à 54 ans parmi les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. ▶ Au-delà du centre-ville, les besoins en matière de logement pour les populations vulnérables sur le plan socioéconomique sont moins marqués. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'inabordabilité du logement est un défi majeur pour les ménages les plus vulnérables sur le plan socioéconomique. ▶ La surreprésentation des personnes seules parmi les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. ▶ Un centre-ville très marqué par la vulnérabilité socioéconomique des ménages.

Tableau 16. Menaces et opportunités

	MENACES	OPPORTUNITÉS
Marché de l'habitation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La pénurie de logements abordables. ▶ Les pressions régionales sur l'habitation auxquelles Granby sera soumise en raison de la pénurie de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le renouvellement des modalités de financement des projets de logements abordables par les instances gouvernementales provinciales et fédérales.
Milieu urbain	<ul style="list-style-type: none"> ▶ L'acceptabilité sociale de la densification, notamment dans le centre-ville de Granby. ▶ L'acceptabilité de la mixité sociale, notamment dans les quartiers les plus excentrés, dans lesquels des options de densification douce sont préconisées. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ À l'échelle régionale, de nombreuses discussions ouvrent des perspectives innovantes sur le plan des milieux de vie (mixité, durabilité), de la mixité sociale (logement abordable), de la diversité des typologies (unités accessoires d'habitation) dans des environnements variés, allant des centres-villes aux quartiers périurbains.
Sociodémographie	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Le décalage entre le profil actuel et projeté de la population de Granby, dont une part importante est des personnes âgées, et les attentes de la Ville, laquelle souhaite attirer davantage de jeunes familles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Dans un contexte postpandémique marqué par la montée du télétravail, de nouveaux types de ménages, comme les familles, pourraient être attirés par les milieux de vie de qualité de Granby et souhaiter s'y installer.
Besoins	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La ghettoïsation du centre-ville, avec la concentration de l'offre de logements sociaux à proximité des services sociosanitaires et communautaires. ▶ Le décalage entre le contexte d'augmentation des prix de la construction et les contraintes techniques de la densification (coûts) et les attentes des organismes sociocommunautaires en termes de loyers abordables. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Les solutions alternatives en matière de développement de l'habitation (coopératives, OSBL, unités accessoires d'habitation, etc.) ▶ La possibilité pour la Ville de Granby d'être sélective dans les projets résidentiels qu'elle accueillera sur son territoire.

3.2. Estimation des besoins

D'après les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la population de la ville de Granby s'accroîtra de **3793 nouveaux ménages** au cours de la période 2021-2031 (soit une croissance moyenne de l'ordre de 380 unités annuelles).

Cette prévision est relativement faible compte tenu du nombre de mises en chantier dénombrées sur le territoire au cours des dernières années. Selon les données de la SCHL, le nombre moyen de mises en chantier au cours des 5 dernières années disponibles (2018-2022) a atteint 528 unités.

Dans ce contexte, et étant donné que les responsables municipaux désirent apporter leur contribution à la résolution de la crise du logement, le scénario de croissance considéré dans la présente réflexion sera d'environ 550 unités d'habitation pour les 10 prochaines années (5500 unités d'habitation pour l'ensemble de la période).

Par ailleurs, la capacité du territoire a été évaluée à 4838 logements, en tenant compte strictement des terrains vacants. Dans ce contexte, il est clair que pour soutenir la croissance attendue au cours des prochaines années, une partie des nouveaux logements devra être réalisée dans des secteurs déjà construits (redéveloppement).

Les logements sociaux et abordables

La question de l'abordabilité du logement est complexe. Néanmoins, la pénurie

observée au Québec dans son ensemble devrait conduire à un accroissement des subventions et des financements gouvernementaux destinés à soutenir les personnes représentantes du monde municipal dans la résorption de la crise actuelle.¹²

L'examen des besoins impérieux en matière de logement, fondé sur les données du portail de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ainsi que les estimations les plus récentes du recensement de Statistique Canada, permettent d'évaluer, par ailleurs, la qualité des logements répond aux besoins. En effet, en 2021, 1 275 ménages se trouvaient dans une situation de besoins impérieux en matière de logement à Granby, soit 4 % de la population. Ces besoins étaient surtout liés à l'inabordabilité des logements. La proportion des ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement à Granby était toutefois inférieure à celle du Québec, qui est d'environ 6 %.

Dans ce contexte, la Ville de Granby souhaite augmenter son offre de logements hors marché (logements sociaux ou abordables).

En 2023, on dénombrait sur le territoire de la ville 588 unités hors marché. L'objectif visé est d'accroître ce nombre de 750 unités lors des 10 prochaines années. En d'autres termes, environ 13 % des nouvelles unités d'habitation qui seront construites au cours des prochaines années sur le territoire de la ville seraient des logements hors marché (750 unités/5 500 unités).

12. www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2023/11/le-gouvernement-du-canada-publie-l-enonce-economique-de-l-automne-de-2023.html, consulté le 28 novembre 2023.

Ces unités devraient :

- ▶ être composées de logements hors marché ou abordables;
- ▶ être de petites unités, à hauteur d'environ les trois quarts. La part de personnes seules parmi les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement devrait s'accroître au cours des prochaines années en raison de l'augmentation moyenne de l'âge des chefs de ménage (14% en 2021; 21% en 2031);
- ▶ être, pour environ un quart, des logements familiaux (couples avec enfants, familles monoparentales). Actuellement, seulement 35 unités abordables sont en projet sur le territoire.

Les cibles relatives à la création de ces unités d'habitation (financement, insertion dans des projets privés, gouvernance) devront faire l'objet d'une réflexion au vu des ressources limitées de la Ville.

Les autres logements

Selon les prévisions démographiques, 4 750 autres logements insérés dans les logiques du marché devront aussi être construits pour que l'offre réponde à la demande des dix prochaines années (5 500 logements moins 750 logements hors marché).

La répartition des ménages par type de famille de recensement met en évidence que 38% des ménages sont des personnes seules, 27% sont des couples avec des enfants ou des familles monoparentales et 29% sont des couples sans enfant.

La Ville de Granby souhaite continuer à rayonner comme pôle d'emploi économique régional et à attirer davantage de familles et de travailleuses et travailleurs. C'est pourquoi les logements du marché devraient :

- ▶ pouvoir répondre à une demande accrue des familles avec enfants. Trente-cinq à 40% des logements devraient être de taille familiale;
- ▶ continuer à répondre au besoin des couples sans enfant, notamment ceux qui sont en âge de travailler. Environ un tiers des logements devraient pouvoir accueillir ce type de ménages;
- ▶ être cohérents avec les tendances démographiques identifiées : environ un tiers des logements devraient pouvoir répondre aux besoins des ménages composés d'une personne seule.

La localisation des besoins

Les besoins se répartissent de manière hétérogène dans le territoire. En effet, actuellement ils se situent surtout au centre-ville, mais d'autres éléments pourraient conduire la Ville de Granby à choisir une localisation différente de l'offre future sur le territoire : la mixité sociale, la mixité des usages, les milieux de vie complets, le développement et le redéveloppement, etc.

Que l'offre future soit hors marché, abordable ou située dans les logiques du marché, il est suggéré qu'elle soit cohérente avec les recommandations du Plan de densification de la Ville de Granby.

Cette démarche présenterait plusieurs avantages :

- ▶ Assurer une répartition équitable du logement hors marché et sur le marché, sans créer de concentrations de vulnérabilité sociale et économique dans certains secteurs;
- ▶ Renforcer les pôles de services et de commerces principaux (centre-ville) qui accueillent déjà des organismes de soutien aux populations les plus vulnérables et les zones à proximité du parc industriel, qui constitue également un pôle d'attraction significatif;
- ▶ Diversifier les formes de la densification en accord avec les besoins en habitation présentés ci-dessus.



4. Enjeux

Tableau 17. Enjeux en matière d'habitation à Granby

Renforcer le rôle moteur de la Ville dans la planification et le développement résidentiel

La Ville de Granby souhaite exercer un leadership éclairé dans la planification et le développement résidentiel de son territoire sur la base d'objectifs clairs et alignés avec ses documents de planification.

Pour cela, elle veut s'outiller pour mieux connaître son parc de logements, faciliter la prise de décisions et de responsabilités et informer la population et les parties prenantes de ses intentions.

Prioriser le développement/redéveloppement des milieux de vie dans le respect des actifs naturels et de la capacité des infrastructures

La Ville de Granby, dotée d'un important potentiel de développement et de redéveloppement urbain, a mis en place une démarche de réflexion sur la densification des milieux. Dans tous les milieux, elle fait la promotion de la proximité entre logements, services et commerces (mobilité active et collective). Elle souhaite garantir l'attractivité, la mixité et l'abordabilité des anciens quartiers, et ce, afin de respecter au mieux la qualité des actifs naturels et la capacité des infrastructures.

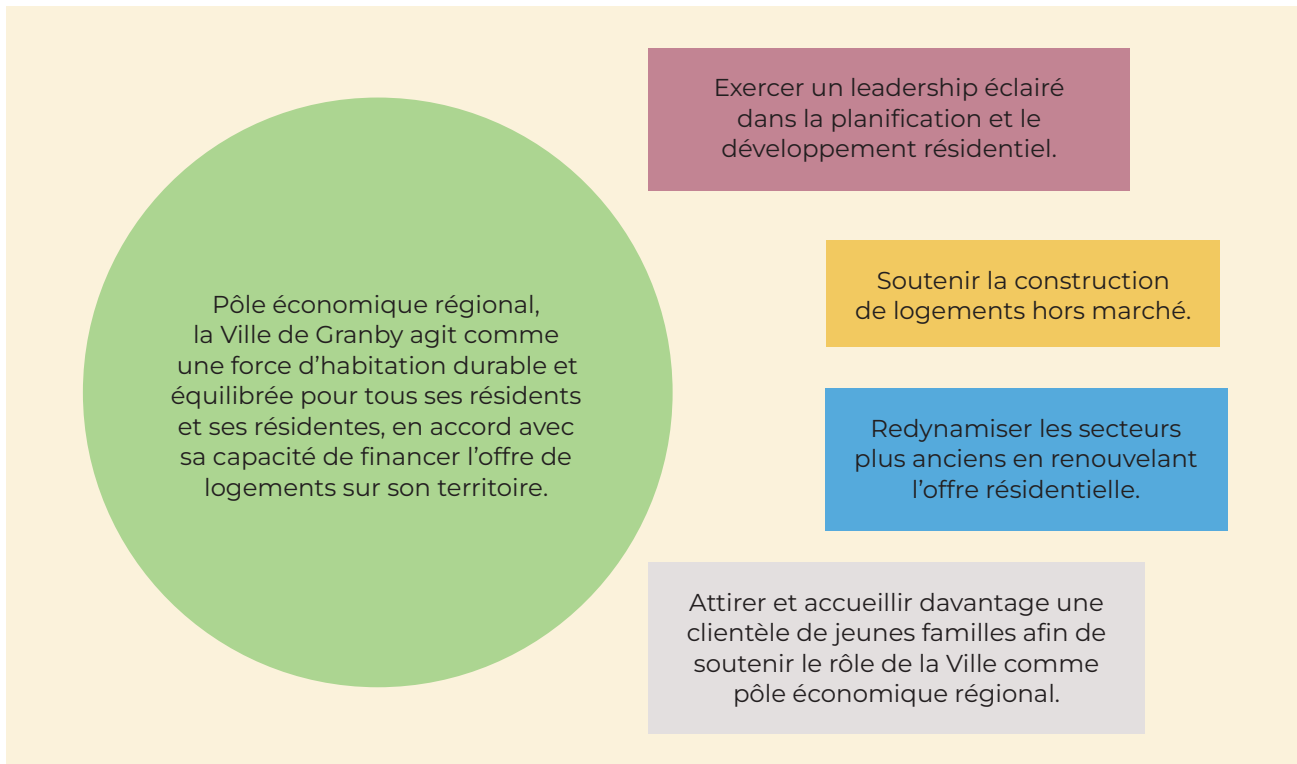
Pour cela, elle souhaite se doter de cibles en matière de logement et d'outils lui permettant de prioriser les projets qu'elle soutient et d'en favoriser la qualité.

Accueillir et répondre aux besoins d'une variété de clientèles

La Ville souhaite jouer son rôle de ville centre en répondant au besoin du développement économique régional et en accueillant, notamment, une clientèle de jeunes familles et de travailleuses et travailleurs (main-d'œuvre temporaire, nouveaux résidents et résidentes). Cette volonté s'accompagne d'une réflexion sur la localisation optimale des logements à proposer aux ménages, des plus au moins favorisés, en fonction de leurs besoins.

Pour cela, la Ville de Granby voudrait planifier et réglementer en amont, pour obtenir le meilleur parti de ses pouvoirs municipaux en matière d'habitation.

5. Vision



L'exercice d'élaboration de sa politique d'habitation offre à la Ville de Granby la possibilité de repenser son implication dans ce domaine, ses objectifs en matière de développement durable urbain et ses orientations en matière d'attractivité.

L'énoncé de vision constitue dans ce cadre la ligne directrice que la Ville entend suivre au cours des dix prochaines années. Il est en lien étroit avec les travaux menés dans le cadre du Plan de densification de Granby.

Alors que le Plan de densification apporte des réponses aux questions de la localisation et des modalités de la

densification, la Politique d'habitation doit identifier les besoins en quantité et en qualité ainsi que les moyens et les leviers susceptibles d'améliorer la situation du logement à Granby. Les deux documents doivent identifier des échéances sur le court, le moyen et le long terme pour atteindre les objectifs.

En fait, la vision retenue est structurée autour de quatre grandes orientations : une orientation transversale et trois orientations plus sectorielles qui portent sur une thématique précise. Ces orientations sont les suivantes :

ORIENTATION TRANSVERSALE

1. Renforcer le rôle moteur de la Ville dans la planification et le développement résidentiel.

La Ville de Granby souhaite exercer un leadership éclairé dans la planification et le développement résidentiel de son territoire, sur la base d'objectifs clairs et alignés avec ses documents de planification.

Pour ce faire, elle souhaite s'outiller afin de mieux connaître son parc de logements, de faciliter la prise de décisions et de définir les responsabilités ainsi que d'informer la population et les parties prenantes sur ses intentions.

La Ville devra s'assurer d'être en mesure d'accueillir la croissance résidentielle prévue au cours des prochaines années tout en considérant les principes de développement durable.

ORIENTATIONS SECTORIELLES

2. Attirer et accueillir une clientèle de jeunes familles afin de confirmer et de soutenir le rôle de la Ville comme pôle économique régional.

La Ville de Granby souhaite renforcer son rôle de ville centre en répondant au besoin du développement économique régional en accueillant, notamment, une clientèle de jeunes familles et de travailleuses et travailleurs.

L'objectif est de rendre la ville encore plus attrayante pour ce type de clientèle. Cette attractivité passera par

la création de milieux de vie adaptés et de produits résidentiels diversifiés qui tiendront compte des besoins de ces types de ménages.

3. Soutenir la construction de logements hors marché.

Les intervenantes et intervenants en matière d'habitation sont unanimes : le Québec fait face à une crise du logement. L'accessibilité à la propriété est de plus en plus difficile. Le marché locatif est également sous pression.

La Ville considère que l'abordabilité est un enjeu important pour la population de Granby. Dans ce contexte, la Ville désire contribuer, dans les limites de son rôle et de ses responsabilités, à améliorer l'abordabilité des logements sur son territoire.

4. Redynamiser les secteurs plus anciens en renouvelant l'offre résidentielle.

L'immobilier résidentiel est un secteur dynamique depuis plusieurs années. Cette tendance devrait perdurer au cours de la prochaine décennie.

Dans ce contexte, la Ville souhaite orienter la localisation d'une portion significative des nouveaux logements des prochaines années vers des secteurs déjà urbanisés. Cette façon de faire qui respecte les grandes tendances observées en matière d'urbanisme et de développement durable permettra de redynamiser certains secteurs de la ville tout en optimisant d'un point de vue fiscal les infrastructures et les équipements déjà en place.

6. Plan d'action

AXE 1 Un leadership éclairé dans la planification et le développement résidentiel

Échéancier: Horizon de Court (C), Moyen (M) ou Long (L) terme, représentant respectivement plus ou moins 3 ans, 5 ans ou 10 ans.

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
S'assurer d'être en mesure de soutenir la croissance des cinq dernières années (550 unités en moyenne).	Attirer des partenaires de qualité (promoteurs/constructeurs) pour soutenir la croissance attendue.	C En continu
	S'assurer que la ville possède la capacité d'accueil de ces logements pour les dix prochaines années.	C En continu
Créer des milieux de vie en considérant les principes de développement durable.	Accorder une plus grande souplesse à partir de la réglementation normative et discrétionnaire pour inciter à la diversité des formes d'habitation, des typologies de logements et de la mixité des populations desservies (revoir le plan d'urbanisme et de zonage).	M
	Élaborer un guide destiné au promoteur portant sur les bonnes pratiques en matière d'aménagement et de développement durables, en concordance avec le Plan de densification et sa grille de critères d'analyse.	C
Informar la population et les parties prenantes sur ses intentions.	Forum sur l'habitation avec toutes les parties prenantes.	C Tenue annuelle

AXE 2 Soutenir la construction de logements hors marché

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
Se doter de cibles en matière de logement hors marché.	Soutenir la construction de logements hors marché. Cible de 750 nouvelles unités lors des dix prochaines années (en 2023, on dénombre 588 unités hors marché sur le territoire de la ville). Environ 13% de la croissance attendue.	C En continu
Identifier les opportunités sur le territoire.	Inventaire des propriétés (terrains et bâtiments) disponibles pour différentes formes de logements (incluant : logement étudiant, logement intergénérationnel, etc.).	C
Être à l'affût des interventions ou des stratégies innovantes et les mettre en place.	Créer un fonds municipal pour l'acquisition de terrains et de bâtiments destinés à la construction de logements sociaux et communautaires.	C
	Identifier des stratégies novatrices de financement et d'appel de projets, ainsi que les programmes offerts pour soutenir financièrement les projets de logements hors marché.	C En continu
	Encourager la diversité des modèles de gouvernance du logement.	C En continu

AXE 3 Redynamiser les secteurs plus anciens en renouvelant l'offre résidentielle

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
Orienter une portion significative de la croissance résidentielle vers des secteurs déjà construits afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures déjà en place.	Orienter au moins 30% des nouveaux logements prévus lors des 10 prochaines années dans les secteurs déjà construits (redéveloppement) (environ 165 logements annuellement).	C En continu
	Mettre en place des zones de réserve au niveau des terrains vacants afin de contrôler le rythme de développement de ces secteurs.	C, M
	Poursuivre les programmes d'aide financière à la rénovation afin d'éviter la détérioration et la spéculation des immeubles vétustes et vacants. Permettre, en vertu des pouvoirs accordés par la <i>Loi sur les compétences municipales</i> , l'octroi d'un congé de taxes en guise de contribution municipale pour les projets incluant du logement social et abordable.	C, M



AXE 4 Attirer et accueillir davantage une clientèle de jeunes familles afin de confirmer et de soutenir le rôle de la Ville comme pôle économique régional

OBJECTIFS	ACTIONS	ÉCHÉANCIER
Se doter de cibles ambitieuses.	Cible de 1650 unités d'habitation spécifiquement pour les jeunes familles lors des dix prochaines années (35% de la croissance prévue en excluant les logements hors marché).	C En continu
Soutenir la construction pour ce segment de clientèle.	Mettre en place les conditions pour créer des milieux de vie complets et adaptés à ce type de clientèle, offrant une diversité des formes d'habitation, des typologies de logements, une mixité des populations desservies et une proximité des services, parcs et écoles (ex. : Loi 31, appel de propositions de projets, plan de densification.).	En continu
	Mettre en place des mesures incitatives financières pour soutenir la construction de produits résidentiels adaptés à ce segment de marché comme un programme d'aide visant la construction ou l'aménagement de logements locatifs (<i>Loi sur les compétences municipales</i>) ou un règlement prévoyant les modalités selon lesquelles un droit de mutation peut être payé en plusieurs versements. Cibler, en vertu des pouvoirs accordés par la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> , les premiers acheteurs et acheteuses, certains types d'immeubles et certains secteurs, dans un programme d'aide à la revitalisation. Cibler, en vertu des pouvoirs accordés par la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i> , des secteurs et des catégories d'immeubles comportant une taxation différenciée.	C, M
	Prévoir une veille de la réglementation provinciale qui sera adoptée en vertu de la <i>Loi sur les compétences municipales</i> pour permettre l'adoption d'un programme en vertu duquel de l'aide peut être accordée sous forme de prêts favorisant l'accession à la propriété.	En continu

