

POUR CONSULTATION SEULEMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

**PROJET DE
RÈGLEMENT NO PS-2692**

Modifiant le schéma d'aménagement révisé S-77 de façon à assurer sa conformité à l'Orientation gouvernementale en matière d'aménagement du territoire (OGAT) intitulé : « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages ».

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) la Ville de Mirabel a adopté un schéma d'aménagement pour l'ensemble de son territoire.

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la Ville de Mirabel juge qu'il est dans l'intérêt de la Ville de Mirabel de modifier le schéma d'aménagement.

LE 9 FÉVRIER 2026, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le Volume 1 du Schéma d'aménagement révisé est modifié par le remplacement de la section « 3.2 Population », par la section « 3.2 Diagnostic en matière d'habitation » illustrée à l'annexe « A » du présent règlement.
2. Le Volume 1 du Schéma d'aménagement révisé est modifié par le retrait de la section « 3.8 Portrait de la fonction résidentielle ».
3. Le Volume 1 du Schéma d'aménagement révisé est modifié par le remplacement de la section « 6.2 Évolution du développement urbain de la Ville de Mirabel » par la section « 6.2 Besoins en logements et cibles d'aménagement » illustrée à l'annexe « B » du présent règlement.
4. Le Volume 1 du Schéma d'aménagement révisé est modifié par le remplacement du titre de la section 6.3 par le suivant : « Évaluation des besoins industriels de la Ville de Mirabel ».
5. Le Volume 1 du Schéma d'aménagement révisé est modifié par le retrait de la section 6.3.1 « Besoins résidentiels ».

ENTRÉE EN VIGUEUR

6. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Roxanne Therrien, mairesse

Isabelle Bourcier, greffière

**Annexe « A » du projet de règlement numéro PS-2692
de la Ville de Mirabel**

3.2 Diagnostic en matière d’habitation

La présente section répond à une demande du ministère des Affaires municipales et de l’Habitation (MAMH) visant à intégrer la nouvelle orientation gouvernementale en matière d’habitation. Cette orientation, adoptée en amont du corpus complet des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), s’inscrit dans une démarche plus large du gouvernement du Québec visant à améliorer la situation du logement à l’échelle de la province.

La section présente un diagnostic complet du contexte de l’habitation à Mirabel. Celui-ci repose sur l’analyse de données statistiques portant sur l’évolution démographique, les caractéristiques des ménages et la composition du parc de logements. Ce diagnostic est enrichi par une évaluation du parc de logements réel en 2024, ainsi que par une analyse détaillée des capacités d’accueil du territoire. L’objectif principal est de déterminer des cibles de logements à construire pour répondre adéquatement aux besoins actuels et futurs de la population.

Cet exercice permet de dégager des constats essentiels qui soutiendront la prise de décision municipale en matière d’habitation. Toutefois, la portée des interventions d’aménagement sur le territoire de Mirabel demeure limitée et ne saurait, à elle seule, résoudre les enjeux d’abordabilité et de pénurie de logements. Ces défis nécessitent une action concertée entre les différents paliers de gouvernement et les acteurs du milieu.

3.2.1 Évolution de la population

Dans les 20 dernières années, la population de la Ville de Mirabel a augmenté beaucoup plus rapidement que dans le reste de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et que dans le reste du Québec. En effet, **la population de la Ville de Mirabel a doublé**, passant de 34 626 à 67 580 habitants. On constate toutefois que **ce taux de croissance tend à diminuer**.

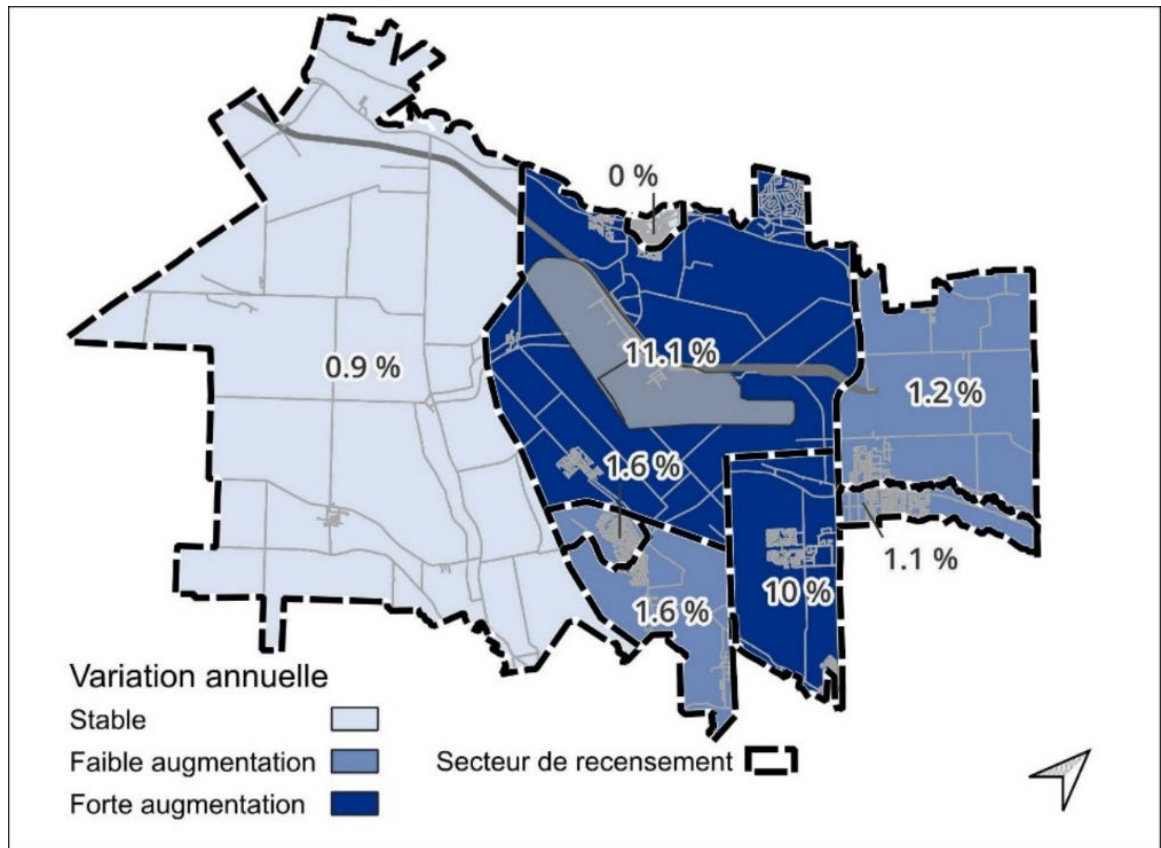
Tableau 16 Évolution de la population de la Ville de Mirabel en comparaison avec l’ensemble de la CMM et du Québec de 2006 à 2024

Population	Ville de Mirabel		CMM		Québec	
	(nb)	Δ /an (%)	(nb)	Δ /an (%)	(nb)	Δ /an (%)
2006	34 626		3 532 554		7 631 901	
2011	41 957	4,2	3 709 045	1,0	8 004 736	1,0
2016	50 513	4,1	3 857 893	0,8	8 225 036	0,6
2021	61 108	4,2	4 029 482	0,9	8 572 020	0,8
2024	67 580	3,5	4 235 871	1,0	9 056 044	1,1
Δ 2006-2024		95%		20%		19%

Statistique Canada - 2024 = décret de la population pour 2025 gouvernement du Québec

Cette croissance est concentrée dans 2 secteurs de recensement, soit celui qui regroupe le sud de Saint-Canut, Mirabel-en-haut et le secteur Côte-des-Anges de Saint-Augustin, ainsi que celui qui inclut le secteur du Domaine-Vert Nord.

Figure 4 : Variation de la population entre 2016 et 2021 dans les différents secteurs de recensement de la Ville de Mirabel.



Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021 (compilation CMM)

Dans ces secteurs, la variation annuelle moyenne entre 2016 et 2021 se situe autour de 10 %, alors qu'ailleurs sur le territoire, cela varie entre 0 et 1,6 %. Ces secteurs correspondent aux endroits où l'on retrouve les derniers terrains à développer.

3.2.2 Caractéristiques des ménages

Les ménages mirabellois, ainsi que ceux de la couronne nord, **sont plus grands**, en moyenne qu'au Québec et que dans le reste de la CMM. En 2021, la moyenne était de 2,5 personnes par ménage, alors que la moyenne québécoise se situe à 2,2. On constate toutefois, une tendance vers la diminution de la taille des ménages.

Les données de statistique Canada, nous démontrent que nous avons **plus de ménages composés de couples avec enfants** et moins de personnes vivant seules par rapport au reste de la CMM et au reste du Québec. Toutefois, cette tendance tend à diminuer.

En termes de composition des ménages, la Ville de Mirabel montre des tendances semblables à celles de la couronne nord, toutefois, **nous avons plus de jeunes ménages**. En effet, à Mirabel l'âge du principal soutien de 40 % des ménages se situe entre 25 et 44 ans, alors que ce pourcentage est de 32 pour l'ensemble de la couronne nord.

Tableau 17 Caractéristiques des ménages de la Ville de Mirabel, de la CMM et de l'ensemble du Québec, 2016 et 2021.

	Mirabel 2016	Mirabel 2021	Couronne Nord	CMM 2021	Québec 2021
Ménages					
Nombre total	19 630	24 795 ▲	244 010	1 722 350	3 749 035
Taille moyenne	2,6	2,5 ▼	2,5	2,3	2,2
Répartition des ménages par type (%)					
Personne seule	24	26 ▲	26	34	35
Couple sans enfant	27	27	27	22	26
Couple avec enfant	36	29 ▼	29	25	23
Familles monoparentales	13	10 ▼	10	10	9
autres	1	7 ▲	8	9	7
Répartition des ménages par âge du principal soutien (%)					
15 à 24 ans	3	3	2	3	3
25 à 34 ans	19	19	13	15	14
35 à 44 ans	23	21 ▼	19	19	17
45 à 54 ans	23	19 ▼	20	18	17
55 à 64 ans	17	19 ▲	21	19	20
65 à 74 ans	10	13 ▲	15	15	17
75 ans +	5	7 ▲	10	11	12

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021 (compilation CMM)

On constate que 43 % des ménages mirabellois avaient un revenu de plus de 100 000 \$ en 2021 ce qui se compare à l'ensemble de la couronne nord, alors que pour la CMM cette proportion est de 36 % et pour l'ensemble du Québec elle est de 33 %. Ainsi, sur le territoire, comme sur le reste de la Couronne Nord, nous avons **une proportion plus élevée de ménages aisés** que pour les autres territoires de comparaison.

Tableau 18 Revenu des ménages de la Ville de Mirabel, de la CMM et de l'ensemble du Québec, 2021.

	Mirabel	Couronne Nord	CMM	Québec
Revenu (\$)				
Revenu total médian	90 000	90 000	76 000	72 500
Revenu total moyen	101 500	105 900	98 400	92 000
Répartition des ménages par tranche de revenu (%)				
Moins de 20 000 \$	2	2	6	5
20 000 \$ à 39 999 \$	12	12	17	18
40 000 \$ à 59 999 \$	15	15	16	17
60 000 \$ à 79 999 \$	14	14	14	14
80 000 à 99 999 \$	14	13	12	12
100 000 à 124 999\$	14	14	11	11
125 000 \$ et plus	29	30	25	22

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021 (compilation CMM)

3.2.2.1 Défavorisation sociale et matérielle

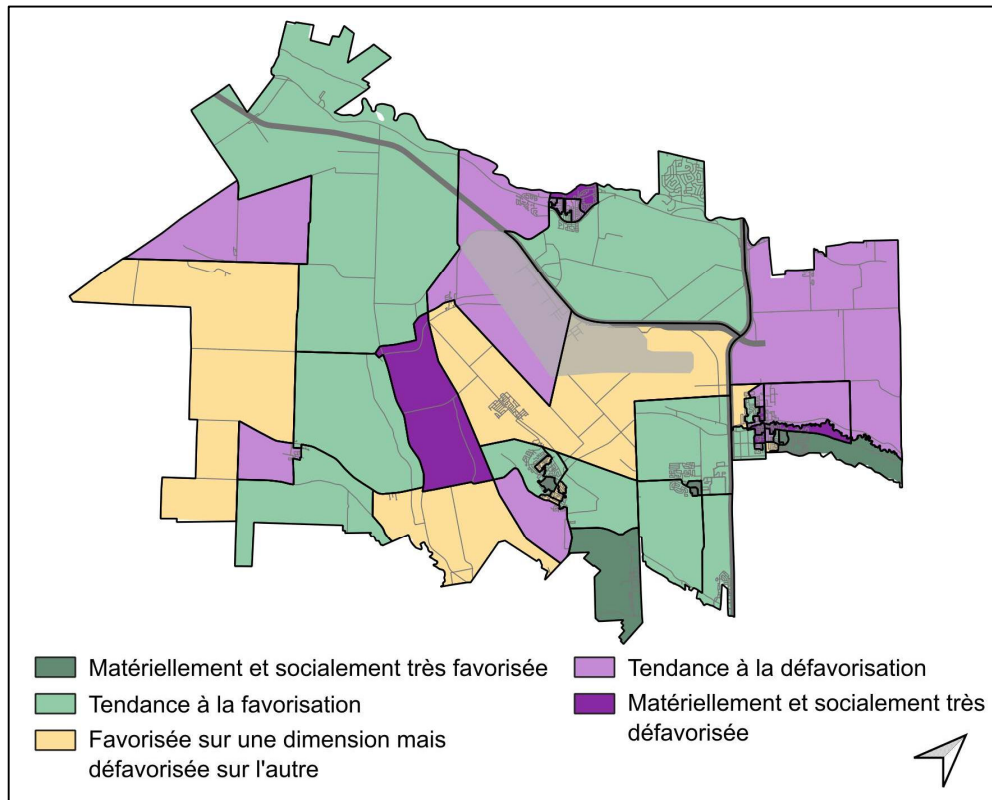
L'indice de défavorisation sociale et matérielle a été créé par l'institut de la santé publique du Québec (INSPQ). Il permet d'illustrer le statut socioéconomique des individus, et ce, à l'échelle d'une petite unité géographique. Il a été créé dans les années 1990, pour aider à la prise de décision publique.

Elle comprend 2 dimensions :

- La dimension matérielle qui est évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu;
- La dimension sociale qui est évaluée par le fait de vivre seul, être monoparental, séparé, divorcé ou veuf.

La carte ci-dessous illustre la défavorisation sociale et matérielle sur le territoire de la Ville de Mirabel. On y observe une grande variabilité des indices selon les différentes aires de diffusion du recensement. Cela indique que, bien que les moyennes présentées plus haut dépeignent un portrait généralement aisé de notre population, il ne faut pas perdre de vue la diversité des réalités présentes sur le territoire. Ainsi, **cette mixité au sein de notre population souligne l'importance de proposer une variété d'actions, afin de répondre à des besoins diversifiés.**

Figure 5 : Défavorisation sociale et matérielle par aire de diffusion sur le territoire de Mirabel en 2021 (indice combiné « T »)



3.2.2.2 Besoins impérieux en matière de logement

Les besoins impérieux en logement constituent un indicateur qui vise à déterminer si les ménages habitent dans des logements convenables et s'ils ont un revenu suffisant pour leur permettre de se loger dans un logement convenable. Pour qu'un logement soit considéré comme convenable, il doit répondre aux trois critères suivants :

- Il est de qualité convenable, s'il ne nécessite pas de réparation majeure;
- Il est abordable, c'est-à-dire que le ménage consacre moins de 30 % de son revenu aux frais de logement;
- Il est de taille convenable si le nombre de chambres permet de répondre aux besoins du ménage.

Ainsi, un ménage ayant des besoins impérieux en logement habite dans un logement qui ne répond pas à 1 des critères ci-haut et son revenu est insuffisant pour lui permettre de se loger dans un logement convenable. À Mirabel en 2021, il y avait **1 180 ménages** dans cette situation, ce qui représente 4,8 % des ménages. Cette proportion se compare avec celle de l'ensemble de la couronne nord et est inférieure à celle de la CMM et de l'ensemble du Québec.

Dans la Ville de Mirabel, la part des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement a diminué entre 2016 et 2021, se situant à un niveau plus favorable que dans l'ensemble du Québec ou de la CMM. On remarque que bien que le poids relatif des ménages en situation précaire diminue, leur nombre demeure constant. En 2021 on recensait **3 190 ménages** qui consacraient plus de 30 % de leur revenu à leurs frais de logement.

Tableau 19 : Revenu consacré au logement et besoins impérieux des ménages de Mirabel, de la Couronne Nord, de la CMM et de l'ensemble du Québec, 2016-2021.

	Mirabel 2016	Mirabel 2021	Couronne nord 2021	CMM 2021	Québec 2021
Ménages qui consacrent 30 % ou + de leur revenu au logement					
nombre de ménage	3 120	3 190	33 720	339 245	596 325
proportion des ménages (%)	16,1	13,6 ▼	13,8	19,7	15,9
Ménages avec des besoins impérieux en matière de logement					
nb de ménage	1 205	1 180	12 115	132 325	218 270
proportion des ménages (%)	6,1	4,8 ▼	5,0	7,7	5,8

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021 (compilation CMM)

3.2.3 Caractéristiques du parc de logements

3.2.3.1 Caractéristiques du parc de logements 2016 et 2021

La Ville de Mirabel se caractérise toujours par une **prépondérance importante de maisons individuelles**. Cette prépondérance est un peu plus faible que pour l'ensemble de la couronne nord, mais plus élevée que dans la CMM et au Québec. On constate toutefois que la surreprésentation des maisons unifamiliales tend à diminuer.

En cohérence avec l'énoncé précédent, il y a une **prépondérance de propriétaires** par rapport aux locataires qui tend aussi à diminuer.

Tableau 20 : Caractéristiques des logements privés occupés sur le territoire de Mirabel 2016-2021, dans la Couronne Nord, la CMM et dans l'ensemble du Québec en 2021.

	Mirabel 2016	Mirabel 2021	Couronne nord 2021	CMM 2021	Québec 2021
Logements privés occupés					
nombre total	19 635	24 795	244 010	1 835 700	3 749 035
Répartition (%)					
Maison individuelle non attenante	60	54 ▼	59	30	45
Maison jumelée	3	4 ▲	6	5	5
Maison en rangée	1	1	2	3	3
Appartement ou plein pied dans un duplex	16	14 ▼	5	8	7
Appartement dans un immeuble de - de 5 étages	19	27 ▲	26	42	33
Appartement dans un immeuble de 5 étages ou +	0,3	1 ▲	2	11	6
Autre	0,3	0	1	1	1
Répartition (%)					
Propriétaire	71	66 ▼	73	54	60
Locataire	29	34 ▲	27	46	40
logement subventionné (% locataires)	3,1	2,6 ▼	5,3	7,9	8,6

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021 (compilation CMM)

Le nombre **moyen de pièces par logement est supérieur à la moyenne** québécoise et à la moyenne de la CMM. Elle tend elle aussi vers une légère diminution et est maintenant plus basse que pour l'ensemble de la couronne nord.

De manière générale, il y a **moins de logements de taille insuffisante** à Mirabel qu'en moyenne dans tous les autres secteurs de références. De plus, ils **requièrent aussi moins de réparation**. Fait intéressant, **en 2021, 50 ménages de moins vivaient dans un logement nécessitant des réparations majeures**, une diminution de près de 8 %.

Tableau 20.1 : Grandeur et état des logements privés occupés sur le territoire de Mirabel 2016-2021, dans la Couronne Nord, la CMM et dans l'ensemble du Québec en 2021.

	Mirabel 2016	Mirabel 2021	Couronne Nord 2021	CMM 2021	Québec 2021
Taille moyenne des logements					
Nombre moyen de pièces par logement	6,3	6,2 ▼	6,4	5,5	5,8
Ménages dans des logements de taille insuffisante					
nombre de ménage	445	560 ▲	6 235	102 450	142 780
répartition de ménages (%)	2,3	2,3	2,6	5,9	3,8
Ménages dans des logements nécessitant des réparations majeures					
nombre de ménage	700	650 ▼	10 040	116 985	236 110
répartition de ménages (%)	3,6	2,6 ▼	4,1	6,8	6,3
Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021 (compilation CMM)					

3.2.3.2 Logement social et abordable

Le nombre de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Ville de Mirabel n'a pas changé entre 2001 et 2021. Selon les données fournies par la CMM, nous avons **100 logements dans des habitations à loyer modique (HLM) et 25 logements de nature autre**. Ainsi, alors qu'en 2001 ces logements représentaient 5,1 % du parc locatif de la Ville, ils représentaient **en 2021 seulement 1,5 %**.

Ce constat met en évidence l'inadéquation du parc de logements sociaux par rapport au nombre de ménages vivant en situation de besoins impérieux en matière de logement, tel que présenté dans la section précédente. Bien que d'autres mécanismes puissent soutenir ces ménages, notamment le programme de Supplément au loyer Québec (PSLQ), l'offre actuelle demeure nettement insuffisante.

Par ailleurs, compte tenu de l'augmentation continue des coûts liés au logement (voir section 3.2.3.4), la situation risque de se détériorer au cours des prochaines années si aucune mesure structurante n'est mise en place.

3.2.3.3 Caractéristiques du parc de logements en 2024

L'analyse des données du rôle foncier de 2024 nous a permis de constater que la part relative des logements dans des maisons individuelles par rapport aux logements dans les immeubles de 2 logements et plus continu de diminuer. **En 2024, 45 % de nos logements sont situés dans des maisons individuelles détachées, alors qu'il y en avait 54 % en 2021**. En contrepartie, il y a maintenant 48 % des logements dans des immeubles, alors qu'il y en avait 43 % en 2021.

Cette analyse nous permet également de constater que notre parc de logements est relativement jeune. En moyenne, **les immeubles résidentiels sur le territoire ont été construits en 1997**. L'année de construction moyenne est

légèrement plus ancienne pour les maisons unifamiliale (1993), mais plus récente pour les autres typologies. La jeunesse de notre cadre bâti est une caractéristique particulière de notre territoire et qui doit être prise en compte dans la suite de l'analyse des besoins en matière d'habitation, et ce particulièrement lors de l'identification des potentiels de redéveloppement. En effet, considérant que **75 % des bâtiments résidentiels existants en 2024 ont été construits après 1990**, les potentiels de redéveloppement demeurent limités.

Tableau 20.2 : Caractéristique du parc de logements selon les données du rôle foncier de 2024

	Toute typologie	Maisons individuelles détachées	Maisons jumelées ou en rangées	Logement dans un immeuble de 2 logements et +
Logement				
Nombre	26 956	12 149	1 913	12 894
pourcentage (%)	100	45	7	48
Valeur moyenne de l'immeuble par logement (\$)				
	330 694	498 038	357 913	211 061
Année de construction moyenne des bâtiments				
	1997	1993	2012	2001
Répartition des logements en fonction de l'âge du bâtiment (%)				
1940 ou avant	3	4	-	2
1941 à 1960	3	4	1	2
1961 à 1980	8	11	5	5
1981 à 1990	7	9	1	6
1991 à 2000	13	20	11	7
2001 à 2010	23	26	4	23
2011 à 2020	34	19	56	45
après 2020	5	2	23	6

Source : données du rôle foncier de 2024, traitement Ville de Mirabel

Il est également important de souligner la variation importante des caractéristiques du parc de logements sur le territoire de la Ville de Mirabel. Les différents secteurs de la Ville ont des caractéristiques distinctives qui se reflètent dans le parc de logements.

Les secteurs du Domaine-Vert Nord, de Mirabel en haut, de Saint-Augustin et de Saint-Canut, se distinguent par leur cadre bâti qui est très jeune. En effet, dans ces secteurs, on constate qu'entre 40 et 75 % des logements ont été construits il y a 15 ans et moins.

À l'autre bout du spectre se retrouve le secteur de Sainte-Scholastique où le quart des logements date d'avant 1940. Les autres secteurs plus anciens sont les secteurs du Petit-Saint-Charles, de Sainte-Monique et de Saint-Jérusalem, où environ 40 % des logements ont été construits entre 1940 et 1980.

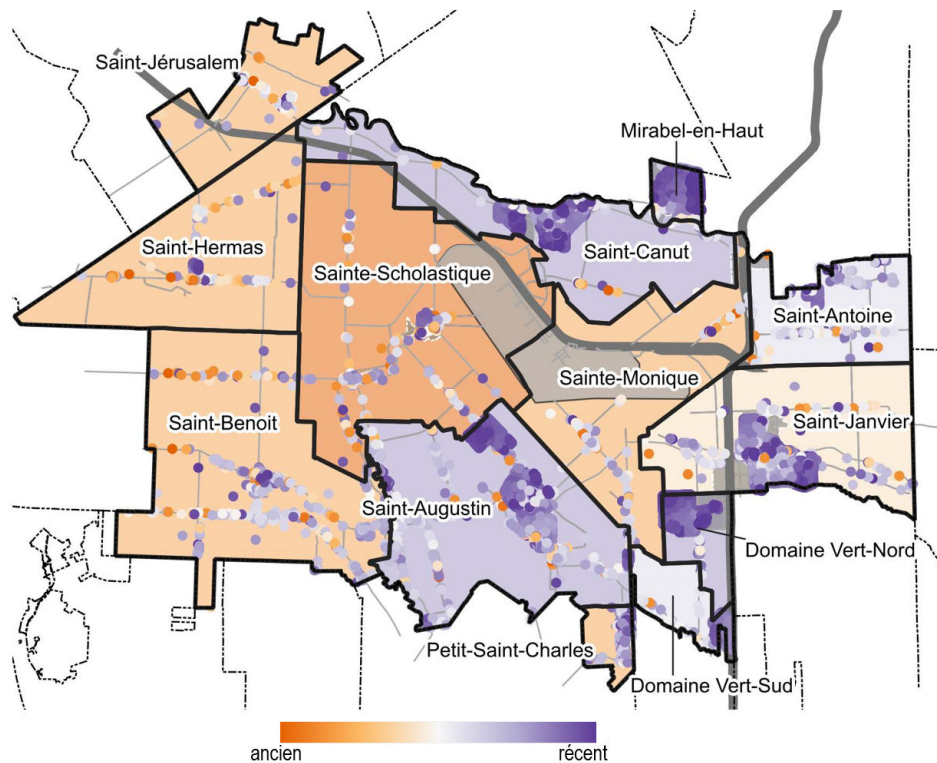
Tableau 20.3 : Âge du parc de logements par secteur de la Ville de Mirabel, 2024.

	Domaine-Vert Nord	Domaine-Vert-Sud	Mirabel en haut	Petit-Saint-Charles	Saint-Antoine	Saint-Augustin	Saint-Benoît*	Saint-Canut	Sainte-Monique*	Sainte-Scholastique*	Saint-Hermas*	Saint-Janvier	Saint-Jérusalem*
Répartition des logements en fonction de leur période de construction (%)													
avant 1941	0	1	1	2	3	2	15	1	14	26	20	2	13
1941 à 1980	0	4	4	36	19	10	25	7	37	14	21	16	38
1981 à 1995	1	7	2	11	3	15	15	10	4	10	8	28	4
1996 à 2010	25	53	37	23	51	29	16	32	4	26	11	28	6
après 2010	74	31	55	22	13	41	10	46	5	4	15	24	12
Année de construction moyenne des bâtiments													
	2012	1999	2009	1988	1990	1999	1968	2001	1955	1963	1967	1992	1964
Année de construction médiane des bâtiments													
	2014	2001	2011	1993	2003	2004	1969	2003	1943	1954	1950	1994	1950

* la marge d'erreur est plus grande en raison du grand nombre de bâtiments résidentiels pour lesquels l'année de construction est inconnue

Source : données du rôle foncier de 2024, traitement Ville de Mirabel

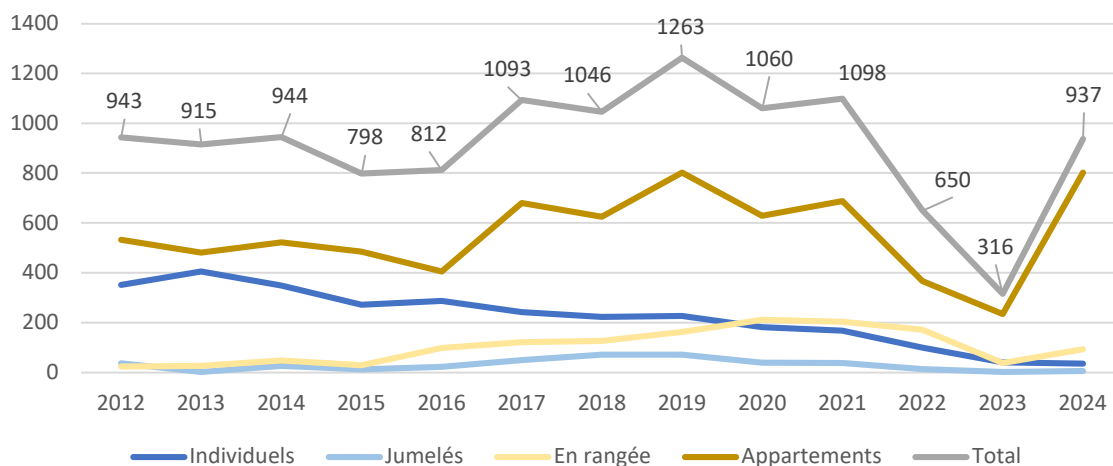
Figure 5.1 : Âge du cadre bâti de la Ville de Mirabel, 2024.



3.2.3.4 Évolution et occupation du parc de logements

Les données de la SCHL montrent qu'après une diminution marquée des mises en chantier entre 2021 et 2023, **la tendance était à la hausse en 2024**. Ainsi, en 2024, le nombre de mises en chantier se situe à un niveau proche de la moyenne observée entre 2012 et 2021, soit 997. On constate également que ces mises en chantier proviennent presque exclusivement de projets de construction d'habitations multifamiliales (appartements).

Figure 5.2 : Nombre de mise en chantier en fonction de la typologie de construction



Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ces constats constituent une illustration de la réalité mirabelloise. En effet, il y a maintenant très peu de terrains vacants développables, ainsi, les mises en chantier proviennent de l'optimisation des terrains vacants, ainsi que de projets de redéveloppement, deux situations qui favorisent la construction de plus haute densité. À cela s'ajoutent les seuils de densité minimaux qui ont été instaurés par le PMAD de première génération.

Pour le territoire de Mirabel, les données concernant les taux d'inoccupation des logements sont souvent incomplètes (le tableau ci-bas relate l'information disponible dans les 10 dernières années). Considérant qu'il est habituellement reconnu que le marché locatif est à l'équilibre lorsque le taux d'inoccupation est supérieur à 3 %, on peut statuer que **notre marché est en déficit de logement depuis 2017**.

Tableau 20.4 : Taux d'inoccupation en fonction de la grandeur des logements

	1 chambre	2 chambres	3 chambres +	Total
Taux d'inoccupation (%)				
2015	*	*	*	4,4
2017	*	0,7	*	0,3
2018	*	0,2	*	0,1
2019	1,3	0,4	*	0,4
2020	0,3	0,6	0,4	0,5
2021	0,4	0	*	0,1
2023	3,4	0,4	0,1	0,8

Source : SCHL, enquête sur les logements locatifs

Pour ce qui est de l'analyse des taux d'inoccupation en fonction de la taille des logements, le manque de données fiables nous empêche de tirer des conclusions.

Considérant qu'en 2021, on avait 8410 ménages locataires avec un taux d'inoccupation de 0,1 %, on estime que **l'écart entre les besoins du marché et l'offre résidentielle se chiffrait à 244 logements locatifs**. Considérant que depuis 2021, la situation au niveau du taux d'inoccupation s'est légèrement améliorée, mais qu'en même temps le parc de logements locatifs s'est accrue, nous posons l'hypothèse que le déficit, en nombre absolu, est resté constant.

3.2.3.5 Coût relié au logement

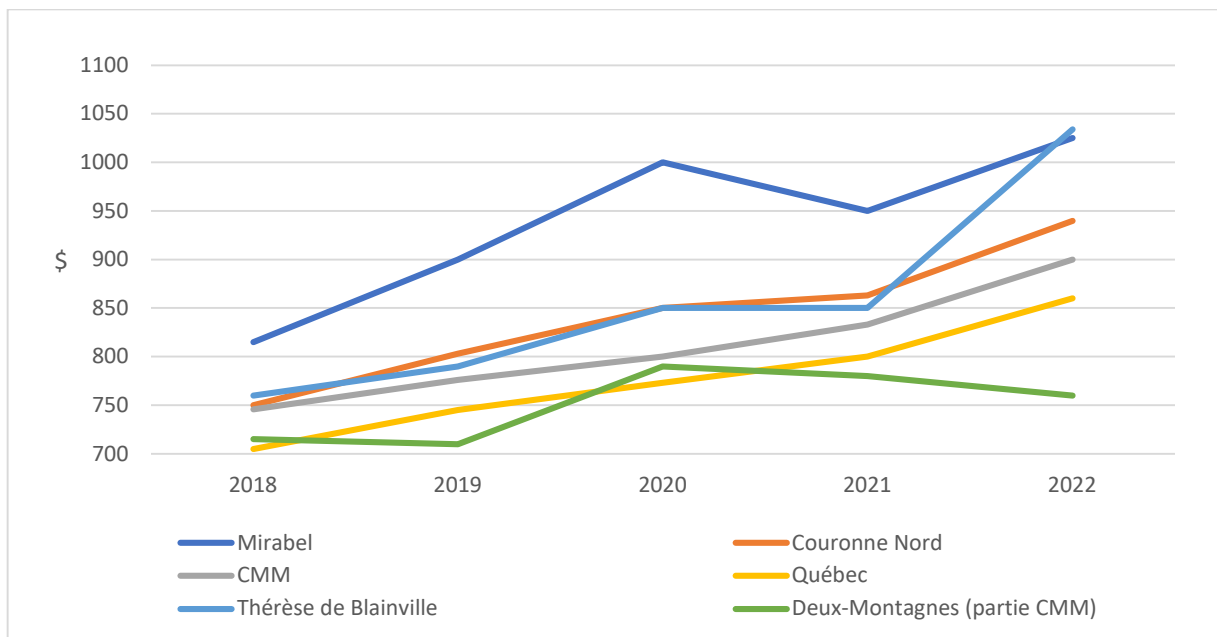
Les tableaux et figures ci-bas illustrent **l'augmentation marquée des coûts reliés au logement** pour les Mirabellois. On constate également l'augmentation de la disparité entre notre territoire et les territoires de comparaison, autant au niveau des frais pour les propriétaires que pour les locataires. Cela coûte donc plus cher pour un locataire de vivre à Mirabel qu'en moyenne dans la CMM si l'on se compare à l'ensemble du Québec, la différence est encore plus grande.

Tableau 20.5 : Frais mensuels médians et frais mensuels moyens reliés au logement pour Mirabel ainsi que dans l'ensemble de la CMM et du Québec en 2021.

	Mirabel	Couronne nord	CMM	Québec
Coûts reliés au logement (\$)				
Frais médian propriétaire	1370	1310	1330	1070
Frais moyen propriétaire	1338	1340	1438	1195
Frais médian locataire	980	900	890	810
Frais moyen locataire	1008	983	987	886

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016 et 2021 (compilation CMM)

Figure 5.3 : Évolution du loyer médian à Mirabel ainsi que pour les territoires voisins, la CMM et l'ensemble du Québec 2018 à 2022.



Source : Observatoire du Grand Montréal et SCHL

3.2.4 perspective démographique

Selon les perspectives démographiques, le taux de croissance de la Ville de Mirabel devrait diminuer dans les 20 prochaines années, passant d'un taux **annuel de 3,5 % à un taux sous les 1 %**. Malgré cette diminution, une croissance plus rapide est encore prévue dans notre Ville en 2040 qu'en moyenne dans l'ensemble du Québec.

Selon les analyses démographiques, la population de la Ville pourrait atteindre **84 150 habitants en 2041**.

Cependant, on considère qu'il y a lieu d'être prudent dans l'utilisation et l'analyse de ces données. En effet, cette perspective démographique s'appuie sur les tendances du passé et ne prend pas entièrement en compte les réalités territoriales, comme l'absence d'espace pour le développement ni les politiques d'aménagement du territoire, comme les orientations visant la densification des centres pour contrer l'étalement urbain.

Tableau 20.6 Perspectives démographiques de la population de la Ville de Mirabel, de l'ensemble de la CMM et du Québec, 2026 à 2040

Population	Ville de Mirabel		CMM		Québec	
	(nb)	Δ /an (%)	(nb)	Δ /an (%)	(nb)	Δ /an (%)
2024	67 580	3,5	4 235 871	1,7	9 051 596	1,9
2028	72 976	1,6	4 272 178	0,2	9 102 679	0,1
2032	77 291	1,5	4 330 890	0,3	9 286 833	0,5
2036	80 717	1,1	4 383 568	0,3	9 446 739	0,4
2040	83 526	0,9	4 429 301	0,3	9 588 460	0,4
Δ 2024-2040	+ 15 946	24 %		3%		6%

2024 : Estimation de la population par l'ISQ

2024 à 2040 : Projection de population par l'ISQ (<https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-municipalites>)

Tableau 20.8 Projection des ménages de la Ville de Mirabel pour l'horizon 2026-2040

Ménage	Ville de Mirabel		CMM		Québec	
	(nb)	Δ /an (%)	(nb)	Δ /an (%)	(nb)	Δ /an (%)
2026	28 915	1,9	1 830 747		4 005 698	
2028	30 306	2,4	1 861 074	0,8	4 043 888	0,2
2032	32 686	2,0	1 909 491	0,7	4 134 116	0,6
2036	34 669	1,5	1 950 332	0,5	4 215 259	0,5
2040	36 284	1,2	1 985 545	0,5	4 280 860	0,4
Δ 2024-2040	+ 7 369	25%		8 %		7 %

ISQ, Ménages privés projetés, scénario Intérimaire 2023 (i2023), municipalités (SDR) des MRC liées à la CMM, 2026-2046 (fournies par la CMM)

3.2.5 Capacité d'accueil

Afin d'établir un portrait complet des besoins en matière d'habitation et d'établir des cibles en cohérence avec les orientations d'aménagement de la Ville, il y a lieu de mettre en perspective les projections démographiques avec les capacités d'accueil du territoire.

Le tableau suivant constitue une estimation des possibilités de construction qui tiennent compte des terrains vacants à développer, mais aussi des sites qui ont été identifiés par la Ville comme ayant un potentiel de redéveloppement. Ces potentiels respectent les limites actuelles du périmètre d'urbanisation, ainsi que les orientations d'aménagement établi au présent Schéma.

Ces prévisions demeurent grandement incertaines considérant qu'environ la moitié de ces possibilités de développement proviennent de terrains à redévelopper au sein de l'aire TOD et en bordure de la route 117, dans le secteur de Saint-Janvier. Il s'agit des potentiels estimés à long terme soit sur une période d'environ 20 ans et ils

demeurent spéculatifs considérant la multitude de conditions devant être respectées pour qu'un projet de redéveloppement se concrétise.

Tableau 20.9 : Estimation des capacités d'accueil de la Ville de Mirabel pour la période 2025-2045.

	Ville de Mirabel	DVN	DVS	MEH	Saint-Augustin	Saint-Benoît	Saint-Canut	Sainte-Scholastique	Saint-Hermas	Saint-Janvier
Nombre de logements projetés (2025-2045)										
toute typologie	8 155	3 050	30	760	220	10	640	100	20	3 325
Répartition des logements par typologie (nb log)										
Maisons individuelles	210	0	0	55	120	10	0	0	0	25
Maisons jumelées ou en rangées	720	50	0	480	0	0	190	0	0	0
Immeuble de 2 logements et +	7 225	3 000	30	225	100	0	450	100	20	3 300

* les secteurs qui n'apparaissent pas au tableau sont des secteurs sans potentiel de développement identifié

6.2 Besoins en logements et cibles d'aménagement

6.2.1 Enjeux associés à l'augmentation des frais relatifs aux logements

Le diagnostic en matière d'habitation présenté à la section 3.2 du chapitre 3 – Contexte de planification, fait ressortir un enjeu en lien avec l'augmentation des frais relatifs aux logements, plus précisément, à la section 3.2.3.4 on constate que le loyer médian, augmente beaucoup plus rapidement à Mirabel que dans l'ensemble de la CMM.

De plus, on a pu voir que notre territoire abrite très peu de logements sociaux et abordables. Les cibles d'aménagements identifiés à la présente section visent entre autres à participer à l'amélioration de cette situation. En effet, favoriser la construction résidentielle a le potentiel de participer au retour à l'équilibre du marché. Dans un marché à l'équilibre, on s'attend à ce que les prix se stabilisent.

Il y a également lieu de favoriser la construction de logements sociaux et abordables, des orientations en ce sens ont déjà été intégrées au sein du PPU de l'aire TOD, où la majorité de nos potentiels de développement se situe.

6.2.2 Besoins en nombre de logements

Pour les fins de répondre aux orientations gouvernementales, nous nous attardons aux projections sur 4, 8 et 12 ans, donc 2028, 2032 et 2036. Pour obtenir le nombre de logements privés à construire, afin de répondre adéquatement aux besoins de ménages, nous utilisons la démarche suivante, dont le résultat est illustré au tableau ci-bas :

- Nous posons comme hypothèse qu'en 2024, le nombre de ménages sur le territoire correspond au nombre de logements selon le rôle foncier, soit 26 956 logements, tous types confondus.
- Par la suite, nous utilisons les prévisions de l'ISQ, transmises par la CMM, afin d'estimer le nombre de logements additionnels à construire pour répondre à l'accroissement de la population. Ainsi, le nombre de ménages prévus pour 2028 étant de 30 306, il nous faut 3 350 logements supplémentaires par rapport aux logements existants en 2024.
- Toutefois, considérant que le marché est présentement en déficit, il est nécessaire de prévoir des logements additionnels pour pallier ce manque.

Pour la première période, le surplus pour le retour à l'équilibre comprend :

- le déficit de logements locatifs accumulés depuis 2017 tel que calculé précédemment;
- un surplus additionnel pour obtenir un taux de surplus de 3 % sur l'ensemble du parc de logement privé;

Pour les périodes suivantes :

- 3 % des nouveaux ménages projetés pour maintenir le surplus de 3 % durant la période visée.
- 3 % des nouveaux ménages projetés pour maintenir le surplus de 3 % durant la période visée

Le taux de 3 % a été retenu parce qu'il s'agit du seuil le plus couramment utilisé pour définir l'équilibre du marché locatif. De plus, nous avons choisi d'appliquer ce taux à l'ensemble du parc de logements, et non seulement au parc

locatif. Cette décision découle du fait que nous ne disposons pas de données récentes sur le nombre de logements locatifs. Ainsi, l'utilisation du taux de locataires de 2021 aurait mené à une sous-estimation des besoins réels.

Enfin, nous considérons qu'appliquer ce taux à l'ensemble du parc de logements contribuera également à réduire la pression sur le marché de la vente des propriétés.

Ainsi, nous estimons que les prévisions illustrées au tableau suivant permettraient de combler les besoins des ménages et d'absorber le déficit accumulé depuis 2017.

Tableau 39 : Prévion des besoins en logements en fonction des prévisions démographiques, 2024-2036.

Logements en 2024 selon le rôle foncier				
2024	26 956			
Prévisions et besoins	Ménages projetés*	nouveaux ménages	Surplus pour retour à l'équilibre	Besoins en logement**
2025-2028	30 306	3 350	244 + 566 + 101	4 260
2029-2032	32 686	2 380	71	2 450
2033-2036	34 669	1 983	60	2 050
		7 713		8 760

* Les ménages projetés proviennent de *ISQ, Ménages privés projetés, scénario Intérimaire 2023 (i2023), municipalités (SDR) des MRC liées à la CMM, 2026-2046 (fournies par la CMM en date du 8/8/2024)*

** Les données ont été arrondies pour illustrer le principe prévisionnel et retirer l'impression d'exactitude.

6.2.3 Indicateur stratégique et cibles

La présente section vise à présenter l'indicateur stratégique concernant « **la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle** », et à établir les cibles d'aménagement à ce sujet.

Dans ses documents d'orientation, le gouvernement distingue 3 catégories d'immeuble résidentiel :

- Maisons individuelles détachées;
- Maisons jumelées ou en rangées;
- Logements dans un immeuble en comportant deux et plus.

Comme mentionné plus haut, il y a plusieurs facteurs qui influencent le type de constructions qui sont réalisées sur le territoire. Il y a bien sûr, la demande du marché et les besoins variés de notre population, mais il y a également les capacités d'accueil du territoire et les orientations d'aménagement, comme la densification. Pour établir nos besoins en termes de typologie, nous avons pris en compte l'ensemble de ces facteurs.

Traditionnellement, la maison unifamiliale, qu'elle soit détachée, jumelée ou en rangée, constitue la typologie privilégiée pour les familles. De façon simplifiée, on peut assimiler que les ménages pour lesquels la personne de référence est dans le groupe d'âge 29-54 sont les plus susceptibles d'être composés d'un couple avec enfants souhaitant s'établir dans une résidence unifamiliale. Si on compare l'évolution de la part relative de ce groupe d'âge avec la part relative des résidences unifamiliales, on constate que cette dernière diminue un peu plus rapidement.

En effet, alors qu'on avait 51 % des ménages dans le groupe des 29-54 et 52 % d'unifamiliale en 2024, on aurait 48 % des ménages dans le groupe des 29-54 et 43 % d'unifamiliale en 2045¹. Toutefois, considérant les cibles de densifications et la volonté de limiter l'étalement urbain et la surconsommation d'espace, les prévisions actuelles nous apparaissent en concordance avec le diagnostic présenté ci-haut et avec les orientations d'aménagement du présent Schéma d'aménagement et de développement. C'est pourquoi, ces proportions seront utilisées dans l'élaboration des cibles.

Tableau 40 : Répartition des types de construction en 2024 et estimation en 2045 en fonction de la capacité d'accueil estimée.

	Actuelle (2024)	Projetée (2045)
Répartition des logements par type de bâtiment (%)		
Maisons individuelles détachées	45	35
Maisons jumelées ou en rangée	7	8
Logement dans un immeuble	48	57

À la lumière du diagnostic présenté ci-haut, et conformément aux attentes gouvernementales de l'OGAT habitation, le tableau suivant établit les cibles à atteindre concernant « la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle ».

Tableaux 41 : Cibles à atteindre pour l'indicateur stratégique « variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle ».

	2028	2032	2036	Total
Variation en nombre de logements				
	3 590	2 575	2 200	8 365
Variation du nombre de logements par type de construction				
Maisons individuelles détachées	130	50	30	210
Maisons jumelées ou en rangée	360	225	170	745
Logements dans un immeuble	3 100	2 300	2 000	7 300
Variation des parts de logements par type de construction (%)				
Maisons individuelles détachées	4	2	1	3
Maisons jumelées ou en rangée	10	9	8	9
Logements dans un immeuble	86	89	91	88

Les cibles ont été établies en prenant en compte les besoins en logements présentés si haut, ainsi que l'estimation des capacités d'accueil.

Considérant que les capacités d'accueil du territoire sur un horizon de 20 ans sont inférieures au besoin identifié pour les 12 prochaines années, les cibles ont été légèrement réduites. Ces cibles permettent de répondre aux besoins

¹ ISQ et les travaux de la Ville sur les capacités d'accueil.

induits par l'accroissement des ménages, et partiellement, à produire un surplus de logements pour rééquilibrer le marché locatif.

Nous considérons également qu'il s'agit de cibles réalistes compte tenu des mises en chantier historique sur le territoire. En 2024, le nombre de mises en chantier s'élevait à 937, une valeur très proche de la moyenne observée entre 2012 et 2021. Ainsi, ce nombre de mises en chantier se maintient pour la première période (2024-2028), on devrait observer environ 3 750 nouveaux logements en 4 ans, soit légèrement plus que notre cible.

Toutefois, en tenant compte de la capacité d'accueil résiduelle du territoire, nous estimons qu'il est peu probable que les mises en chantier puissent se maintenir à ce niveau au cours des 12 prochaines années. Plus les années avanceront, plus les possibilités de développement seront réduites.

Ainsi, les cibles plus basses prévues pour les deux dernières périodes s'expliquent à la fois par la **diminution de la capacité d'accueil du territoire** et par le **ralentissement de la croissance du nombre de ménages** prévu par l'ISQ.