

RÈGLEMENT NUMÉRO 162-33

MODIFICATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT NUMÉRO 162 AFIN DE RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LA MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES D'INTÉGRER L'ORIENTATION GOUVERNEMENTALE EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (OGAT) « PLANIFIER DES MILIEUX DE VIE ASSURANT L'ACCÈS À DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ACCESSIBLES ET ABORDABLES POUR L'ENSEMBLE DES MÉNAGES »

1. Le *Règlement numéro 162 relatif au Schéma d'aménagement et de développement* est modifié par le remplacement du Chapitre 1 – Contexte régional pour introduire les données statistiques du recensement de 2021 de Statistique Canada.

Le nouveau Chapitre 1 – Contexte régional est joint au présent projet de règlement sous l'annexe 1 pour en faire partie intégrante.

2. L'article 2.1.1 de ce règlement est modifié par l'ajout, à la fin des objectifs particuliers à atteindre des trois objectifs suivants pour se lire comme suit :

- « • planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité en favorisant la densification et l'optimisation des espaces disponibles;
- favoriser une offre de logements variée en considérant les besoins de l'ensemble des ménages;
- assurer l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les nouveaux projets résidentiels. »

3. Ce règlement est modifié par le remplacement de la section 2.3 – Gestion de l'urbanisation pour introduire les données statistiques du recensement de 2021 de Statistique Canada ainsi que les caractéristiques du diagnostic en habitation.

La nouvelle section 2.3 Gestion de l'urbanisation est jointe au présent projet de règlement sous l'annexe 2 pour en faire partie intégrante.

4. L'article 3.2.1 Terminologie de ce règlement est modifié par :

- L'ajout des termes suivants après le terme « LITTORAL »:

« LOGEMENT ABORDABLE :

Un logement abordable est un logement détenu par une entité à but non lucratif (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) et dont le prix d'occupation n'obéit pas à la loi de l'offre et de la demande, restant abordables de manière pérenne. Il coûte en général moins de 30% du revenu du ménage avant impôts. »;

« LOGEMENT SOCIAL

Le logement social est logement subventionné par un programme gouvernemental ou municipal et destinés aux ménages à faibles ou modestes revenus ainsi qu'aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation. ».

- L'ajout des termes suivants après le terme « MATIÈRE RÉSIDUELLE »:

« NORME NATIONALE D'OCCUPATION

La Norme nationale d'occupation a été créée au milieu des années 1980 par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux. Elle fournit un point de référence commun pour les logements de « taille convenable », c'est-à-dire le nombre de personnes qu'un logement donné peut accueillir compte tenu du nombre de chambres (SCHL, 2024). En d'autres mots, logement

est de taille convenable s’il compte suffisamment de chambres à coucher pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de sa taille et de sa composition, d’après la définition de la Norme nationale d’occupation. »

- L’ajout des termes suivants après le terme « REMBLAI »:

« REPARATIONS MAJEURES REQUISES
Logements où la plomberie ou l’installation électrique est défectueuse, et les logements qui ont besoin de réparations structurelles aux murs, sols ou plafonds. »

5. Ce règlement est modifié par l’ajout de l’article 3.4.22 pour se lire comme suit :

« **3.4.22 INDICATEURS ET CIBLES EN HABITATION**

Afin de faire face à la pénurie de logements et au manque d’espaces vacants disponibles à l’intérieur des périmètres urbains des municipalités, de nouveaux indicateurs stratégiques sont intégrés au présent schéma. Ainsi, des cibles globales et spécifiques ont été définies pour ces indicateurs afin de mesurer la variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle sur des horizons temporels de 4 ans, 8 ans et 12 ans. De plus, une cible pour le ratio logements/ménages est fixée pour 2037.

3.4.22.1 Ratio logements/ménages

La présente section expose une analyse de l’écart entre les besoins des ménages et l’offre en habitation dans la MRC de Marguerite-D’Youville suivant la méthodologie fournie par le ministère des Affaires municipales et de l’Habitation (MAMH).

Le MAMH suggère l’utilisation d’un indicateur pour évaluer l’écart entre les besoins des ménages et l’offre résidentielle. Il s’agit du ratio logements/ménages. Il présente l’avantage d’englober les logements locatifs et en propriété privée. Selon les indicateurs nationaux et les cibles en aménagement du territoire relatifs à l’habitation, une offre de logements « *plus abondante conduit à une stabilisation, voire à une baisse des prix, car la concurrence accrue entre les vendeurs les incite à vendre ou à louer à un prix plus bas pour éviter des pertes futures. À l’inverse, lorsque la demande dépasse l’offre, la compétition entre acheteurs entraîne une surenchère, ce qui favorise une hausse globale des prix des logements. Une augmentation de la cible qui permettrait d’obtenir un ratio plus équilibré entre l’offre de logements et la demande des ménages devrait avoir pour effet de stabiliser la hausse du prix des logements.* »¹

Au Québec, le ratio logements/ménages était de 1,104 en 2023, contre 1,123 en moyenne de 2014 à 2019. Dans la Montérégie, ce ratio s’établissait à 1,07 en 2016 et à 1,06 en 2021.

Tableau 3.6 Ratio logements/ménages en 2016 et 2021 dans la MRC

Années	Logements	Ménages	Ratio	Écart log/men
2016	32 258	29 940	1,077	2 318 logements
2021	32 414	31 850	1,018	564 logements

Dans la MRC de Marguerite-D’Youville, suivant la méthodologie employée par le ministère et les données du recensement national de la population de Statistique Canada, le calcul du ratio logements/ménages était de 1,077 en 2016 et 1,018 en 2021 (tableau 3.6). Selon les données tirées du sommaire des rôles d’évaluation et de la projection des ménages de l’Institut de la statistique du Québec, le ratio logements/ménages serait de 1,026 en 2025 pour un écart de 866 logements.

Sur la base des cibles prévues du nombre de logements (tableau 3.10) et la projection des ménages de l’ISQ pour les prochains horizons temporels, nous pouvons estimer le ratio logements/ménages comme suit :

Tableau 3.7 Ratio logements/ménages estimé pour la MRC

Années	Logements	Ménages ²	Ratio	Écart logements
2025	34 641 ¹	33 775	1,026	866
2029	36 241	35 000	1,035	1 241
2033	37 641	36 054	1,044	1 587
2037	39 041	36 933	1,057	2 108

¹ Sommaire des rôles d’évaluation
² Données de l’ISQ, scénarios de 2024 (2025-2051)

1 Politique nationale de l’architecture et de l’aménagement du territoire – Indicateurs nationaux et cibles en aménagement du territoire, consulté le 27 juin 2025.

L’analyse du ratio logements/ménages démontre une érosion du nombre de logements par ménage entre 2016 et 2021. Par contre, le ratio logements/ménages estimé en 2025 et pour les trois horizons temporels jusqu’à 2037 laisse entrevoir une augmentation de l’écart entre les besoins des ménages et l’offre de logements.

Dans la MRC de Marguerite-D’Youville, et selon la méthodologie proposée par le ministère, le comblement de l’écart entre les besoins des ménages et l’offre en habitation consisterait donc à cibler un ratio de 1,044 logements par ménage en 2037, lequel est réputé assurer un meilleur équilibre entre les besoins des ménages et l’offre en habitation. De plus, à ce jour, il nous est possible de constater que le déficit est de 608 logements avec ce ratio de 1,044.

Enfin, comme le démontre le tableau 3.8, nous atteindrons en 2037 un gain de 480 logements avec ce ratio de 1,044.

Tableau 3.8 : Projection des gains ou pertes de logements pour 2037

Années	Logements	Ménages ²	Ratio	Logements (Ratio 1,044)	Déficit/(Gain) (Ratio 1,044)
2025	34 641 ¹	33 775	1,026	35 249	608
2029	36 241	35 000	1,035	36 556	315
2033	37 641	36 054	1,044	37 641	-
2037	39 041	36 933	1,057	38 561	(480)

¹ Sommaire des rôles d’évaluation
² Données de l’ISQ, scénarios de 2024 (2025-2051)

3.4.22.2 Nombre et parts de logement

Tel que l’illustre le tableau 3.9, la part de maisons individuelles est d’environ 63% de l’ensemble des logements recensés sur le territoire de la MRC en 2021, tandis qu’une part minoritaire de 11% est répartie entre des maisons jumelées et en rangée. Celle des logements en appartements représente uniquement 26%. Dans une optique de densification et d’optimisation des espaces disponibles, les cibles fixées par la MRC ont pour objectif de réduire la part des maisons individuelles et d’augmenter la part de multilogements.

**TABLEAU 3.9
NOMBRE ET PARTS DE LOGEMENTS PAR TYPE DE CONSTRUCTION, 2021**

	Maisons individuelles	Maisons jumelées ou en rangées	2 logements ou plus	Nombre total de logement	Parts du logement social
MRC	19 805	3 335	8220	31 850*	313
MRC %	63%	11%	26%	100%	1 %

Les cibles globales et spécifiques présentées au tableau 3.10 ont été développées afin de mesurer ladite variation du nombre et des parts de logements par type de construction résidentielle sur des horizons temporels de 4 ans, 8 ans et 12 ans.

Le tableau 3.10 représente les cibles qui ont été définies pour l’indicateur stratégique portant sur la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle. En 2037, il est prévu plus de 5 000 nouveaux ménages, pour l’horizon temporel de 12 ans. Selon le rythme observé de construction de nouveau logements, soit une moyenne de plus de 450 logements par année, une cible de 400 nouveaux logements est prévue pour les premiers 4 ans et une cible de 350 nouveaux logements est prévue pour les deux autres horizons temporels 2029-2033 et 2033-2037 pour un total de 4 400 logements d’ici 2037. Ainsi, compte tenu de la baisse du nombre de nouveaux logements construits en 2024 (210), la MRC se fixe une cible conservatrice de 400 nouveaux logements pour le premier horizon temporel 2025-2029.

De plus, le peu d’espaces disponibles pour les nouvelles constructions milite pour une cible de 350 nouveaux logements pour les deux horizons temporels 2029-2033 et 2033-2037.

Pour ce qui est des cibles spécifiques par type de construction, considérant les efforts de densification et la baisse de la construction de maisons individuelles prévue, nous pouvons déterminer des pourcentages qui favoriseront les résidences jumelées et en rangées ainsi que les immeubles de 2 logements et plus.

Enfin, tel que le prévoit le plan métropolitain d’aménagement et de développement (PMAD) de la CMM, présentement en révision, nous pouvons prévoir également des cibles pour la part en logement social et abordable pour les horizons de 4, 8 et 12 ans. Ainsi, afin de permettre d’assurer le suivi des cibles fixées, les municipalités devront fournir à la MRC, en début d’année leurs données annuelles présentant le nombre de mises en chantier par typologie résidentielle

en précisant la part de logements sociaux abordables construites durant la période visée.

TABLEAU 3.10
CIBLES GLOBALES ET SPÉCIFIQUES

Périodes visées	Cibles globales	Cibles spécifiques par types de construction		
		Type	%	Unités
Horizon 4 ans (2025-2029)	1 600 nouvelles unités de logement	Maisons individuelles	20%	320
		Maisons jumelées ou en rangée	22%	352
		2 logements et plus	58%	928
		Part en logement social	10%	160
Horizon 8 ans (2029-2033)	1 400 nouvelles unités de logement	Maisons individuelles	16%	224
		Maisons jumelées ou en rangée	24%	336
		2 logements et plus	60%	840
		Part en logement social	10%	140
Horizon 12 ans (2023-2037)	1 400 nouvelles unités de logement	Maisons individuelles	10%	140
		Maisons jumelées ou en rangée	26%	364
		2 logements et plus	64%	896
		Part en logement social	10%	140

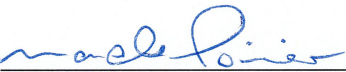
* Les cibles fixées ne visent pas Calixa-Lavallée considérant qu'il n'y a peu d'espace disponible à des fins de développement résidentiel et l'absence d'un réseau d'égout.

>>

6. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ

COPIE certifiée conforme
à Verchères, le 20 août 2025


Maude Poirier
Greffière-trésorière adjointe

ANNEXE 1

CHAPITRE 1 – CONTEXTE RÉGIONAL

Chapitre 1

Contexte régional

2014, r. 162-25, a.5

Ce chapitre trace un portrait sommaire de la situation actuelle qui prévaut sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville. Les données relatives à l'analyse statistique de la MRC de Marguerite-D'Youville proviennent de différentes sources dont la principale est constituée par les recensements de Statistique Canada.

Ces données permettent donc d'identifier les grandes tendances de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ce chapitre présente les caractéristiques générales, la démographie et les principales caractéristiques socio-économiques de la MRC. Ces thèmes sont complétés par une brève description des principales activités économiques par secteur (primaire, secondaire et tertiaire) ainsi que par un portrait des équipements et services supports au développement économique (services publics, équipements de transport, culture, tourisme et patrimoine).

I.1 Caractéristiques générales

Constituée en 1982 en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), la MRC de Lajemmerais regroupe les municipalités de Calixa-Lavallée, Contrecoeur, Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes et Verchères. Jusqu'au 1^{er} janvier 2002, la ville de Boucherville faisait également partie de la MRC. Le 12 février 2012, la MRC change de nom pour celui de Marguerite-D'Youville.

Située sur les basses terres du Saint-Laurent, la MRC de Marguerite-D'Youville est ceinturée par le fleuve à l'ouest, l'agglomération de Longueuil au sud, la MRC de Pierre-De Saurel au nord-est et la MRC de La Vallée-du-Richelieu à l'est. La MRC de D'Autray, la MRC de L'Assomption et la ville de Montréal constituent l'ensemble du territoire qui partage le fleuve Saint-Laurent, ainsi que certaines îles, avec la MRC de Marguerite-D'Youville.

Comme le démontre le tableau 1.1, une importante proportion (environ 81 %) de la population de la MRC se retrouve dans les trois municipalités de Saint-Amable, Sainte-Julie et Varennes. Ces villes, qui s'intègrent à la couronne suburbaine de Montréal, ont connu un essor particulièrement important durant les trente-cinq dernières années. Ce développement a été conditionné par différents facteurs en place, notamment par la proximité de la métropole et par l'implantation et le développement d'éléments structurants tels que les infrastructures routières.

L'importance du poids démographique et une forte densité de population sont donc concentrées dans la portion sud de la MRC, où la pression de développement reliée à l'urbanisation est manifestement plus élevée.

Comme le démontre le tableau 1.2, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville représente 15,3 % de la population totale de l'ensemble de la Couronne Sud. Par ailleurs, le territoire de la MRC s'étend sur une superficie totale de 406,3 km², représentant environ 23,3 % du territoire total de la Couronne Sud.

De plus, les quatre cinquièmes de la superficie terrestre de la MRC sont situés en zone agricole permanente (soit 80 %), ce qui correspond à 279,2 km². En fait, le territoire agricole de la MRC de Marguerite-D'Youville constitue près de 25 % de tout le territoire agricole de la Couronne Sud.

I.2 Caractéristiques démographiques

I.2.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Le graphique I illustre l'évolution de la population sur un peu plus de six décennies (1961-2021). Cette période s'est traduite par des transformations profondes et par une intégration successive d'une portion du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville au processus d'urbanisation de la couronne métropolitaine.

TABLEAU I.1
POPULATION ET SUPERFICIE DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
(2024)

Municipalité	Population 2024	Poids démographique (%)	Superficie totale (km ²)	Poids territorial (%)	Densité (h/km ²)
Calixa-Lavallée	530	0,6 %	32,8	8,1 %	16,1
Contrecoeur	10 545	12,6 %	88,2	21,7 %	119,5
Saint-Amable	14 089	16,8 %	36,9	9,1 %	381,8
Sainte-Julie	30 917	37 %	49,1	12,1 %	629,6
Varennnes	21 619	25,8 %	114,1	28,1 %	189,4
Verchères	5 832	7 %	85,1	21,0 %	68,5
Total MRC	83 532	100,0 %	406,3	100,0 %	205,6

Source : Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, *Répertoire des municipalités*, <https://www.quebec.ca/gouvernement/portrait-quebec/repertoire-municipalites>, 6 mars 2025.

TABLEAU I.2
POIDS DÉMOGRAPHIQUE ET TERRITORIAL DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
DANS LA COURONNE SUD (2024)

	Population	Poids démographique	Superficie terrestre (km ²)	Poids territorial	Territoire agricole (km ²)	Poids du territoire agricole
MRC de Marguerite-D'Youville	83 532	15,6 %	348,5	23,7 %	278	80 %
Couronne Sud*	533 251	100 %	1 466,0	100 %	1 077,1	73,6 %

* La Couronne Sud comprend la MRC de Marguerite-D'Youville, la MRC de Roussillon ainsi qu'une partie des MRC de Beauharnois-Salaberry, de La Vallée-du-Richelieu, de Vaudreuil-Soulanges et de Rouville.

Sources : Commission de protection des terres agricoles du Québec, *Rapport annuel de gestion 2023-2024*; Communauté métropolitaine de Montréal et Observatoire Grand Montréal, *Portraits territoriaux - Couronne Sud*, 2021 et Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, *Répertoire des municipalités*, 6 mars 2025.

Les limites des territoires municipaux ayant été modifiées depuis 1951, il convient cependant de considérer certains éléments dans l'analyse de l'évolution de la population sur un territoire donné. En effet, la paroisse Sainte-Anne-de-Varennnes a été annexée à la ville de Varennnes en 1959 et surtout, la ville de Boucherville a été retirée de la MRC par la fusion de cette municipalité à la nouvelle agglomération de Longueuil, le 1^{er} janvier 2002.

L'historique des modifications territoriales implique également les fusions municipales qui sont intégrées aux données. Elles concernent la paroisse et le village de Verchères (1971), la paroisse et le village de Varennnes (1971) et la paroisse et le village de Contrecoeur (1975). Ces données ne font donc pas uniquement référence à l'évolution de la population, mais également à l'ajout ou à la modification de quelques portions de territoire.

GRAPHIQUE I TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION (1961-2021)

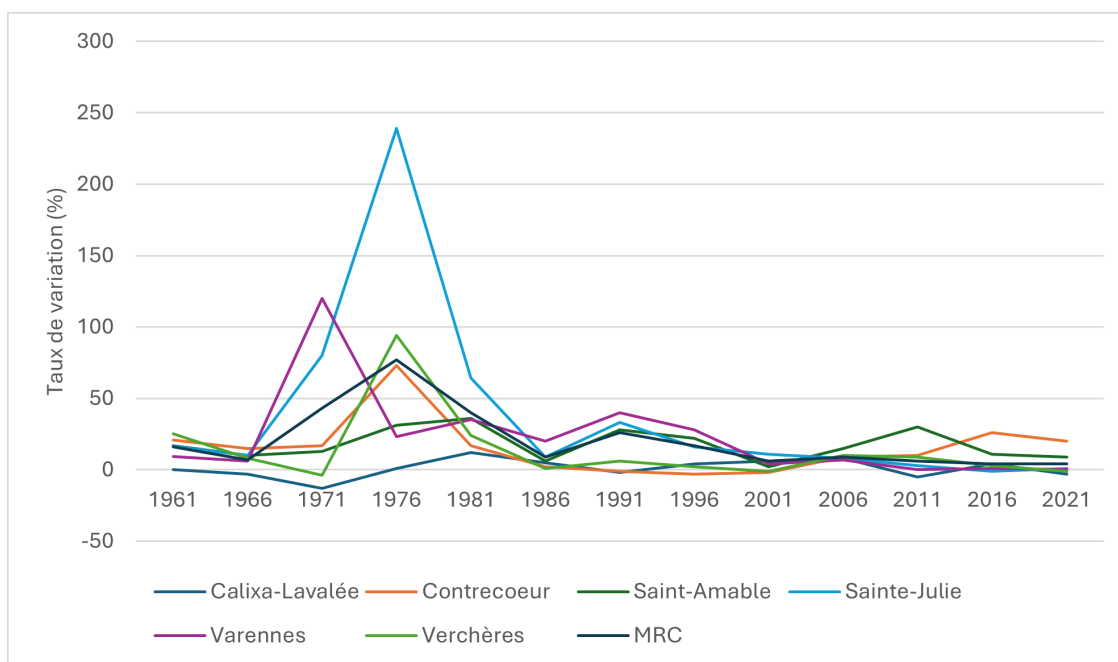


Tableau réalisé à partir des données de Statistique Canada, Recensements de 1961 à 2021.

TABLEAU I.3
ÉVOLUTION DE LA POPULATION
(1961-2021)

Municipalité	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021
Calixa-Lavallée	459	447	387	389	436	458	448	467	495	533	504	523	509
Contrecoeur	2 007	2 301	2 694	4 668	5 449	5 553	5 500	5 331	5 222	5 678	6 252	7 887	9 480
Saint-Amable	1 907	2 115	2 392	3 128	4 268	4 531	5 805	7 105	7 278	8 398	10 930	12 167	13 322
Sainte-Julie	1 300	1 427	2 559	8 666	14 243	15 502	20 635	24 030	26 580	29 079	30 044	29 881	30 045
Varennes	2 240	2 382	5 264	6 469	8 764	10 489	14 760	18 842	19 653	20 950	20 994	21 257	21 198
Verchères	1 768	1 918	1 840	3 586	4 473	4 530	4 780	4 854	4 782	5 243	5 692	5 835	5 759
MRC total	9 681	10 590	15 136	26 906	37 633	41 063	51 928	60 629	64 010	69 881	74 416	77 550	80 313

Source : Statistique Canada, Recensements de 1961 à 2021

1.2.1.1 Population et taux de variation

La période 1961-2021 s'est traduite par des transformations profondes et par une intégration successive d'une portion du territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville au processus d'urbanisation de la couronne métropolitaine.

Comme le démontre le tableau I.3, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville a connu une forte augmentation au cours des soixante dernières années. En fait, celle-ci est passée de 9 681 habitants en 1961 à 10 590 en 1966, ce qui constitue une croissance de plus de 25 %. La décennie suivante (1966-1976), la MRC a connu sa plus forte hausse de population en termes de pourcentage, soit plus de 150 % pour atteindre 26 906 habitants en 1976. De 1976 à 1986, la population de la MRC a connu une croissance importante de 53 % pour s'établir à 41 063 en 1986. Pour la période suivante (1986-1996), la population a poursuivi sa croissance à un rythme de 48 % pour atteindre 60 629 personnes en 1996. La période 1996-2006 a vu le taux d'augmentation de la population de la MRC ralentir à 15 % pour se situer à 69 881. Enfin, pour la décennie suivante, 2006-2016, la croissance au sein de la MRC ralentit à nouveau, à 11 %, pour un total de 77 550 habitants en 2016.

La population totale de la MRC est passée de 9 681 en 1961 à 80 313 en 2021, soit une augmentation de 730 % en soixante ans. En fait, cette hausse s'est traduite par une importante transformation du cadre urbain, du milieu socio-économique et, par conséquent, de la structure des activités afférentes.

Les plus importantes modifications se sont produites dans la portion sud de la MRC (Varennes, Sainte-Julie, Saint-Amable) où l'implantation d'un réseau autoroutier majeur et les pressions de développement relatif à la couronne suburbaine de Montréal ont agi comme éléments structurants dans la détermination de ce nouveau milieu. À titre d'exemple, la population de Saint-Amable a plus que doublé en 30 ans, entre 1986 et 2016.

La période de développement accélérée des municipalités de Contrecoeur et de Verchères (1971-1976) coïncide avec l'implantation de pôles industriels majeurs dans les secteurs de Contrecoeur et de Varennes. Pour sa part, la paroisse de Calixa-Lavallée est demeurée relativement stable depuis 1961.

Comme le démontre le tableau I.4, le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville a été caractérisé par un fort taux de croissance de la population pour la période 1981 et 2016, comparativement aux autres entités administratives dont il fait partie. Ainsi en 30 ans, la population de la MRC a doublé. C'est entre 1986 et 1996 que les plus fortes croissances ont été observées. Un ralentissement a ensuite été visible en 2001.

De plus, comme le démontrent les graphiques 2 et 3, la MRC de Marguerite-D'Youville affiche la population la moins nombreuse parmi les MRC environnantes après la MRC de Pierre-De Saurel. Cependant, l'accroissement de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville a été largement supérieur à celui des autres MRC. Entre 1981 et 2001, la MRC de Marguerite-D'Youville est la MRC qui enregistre le plus fort taux de croissance comparativement aux autres MRC et agglomérations

analysées. Entre 2001 et 2006, la MRC est la deuxième MRC qui a bénéficié du plus fort taux de croissance après la MRC de La Vallée-du-Richelieu. Entre 2006 et 2011, bien que la MRC de Marguerite-D'Youville se classe troisième derrière la MRC de La Vallée-du-Richelieu et la MRC de Roussillon, elle continue de connaître un taux de croissance non négligeable de l'ordre de 6,5 %. Entre 2011 et 2021, la croissance de la MRC de Marguerite-D'Youville est dans les plus basses de la région, mais reste néanmoins nettement supérieure à la croissance enregistrée dans la MRC Pierre-De Saurel.

TABLEAU I.4
ÉVOLUTION DE LA POPULATION
ET TAUX DE VARIATION (1981-2021)

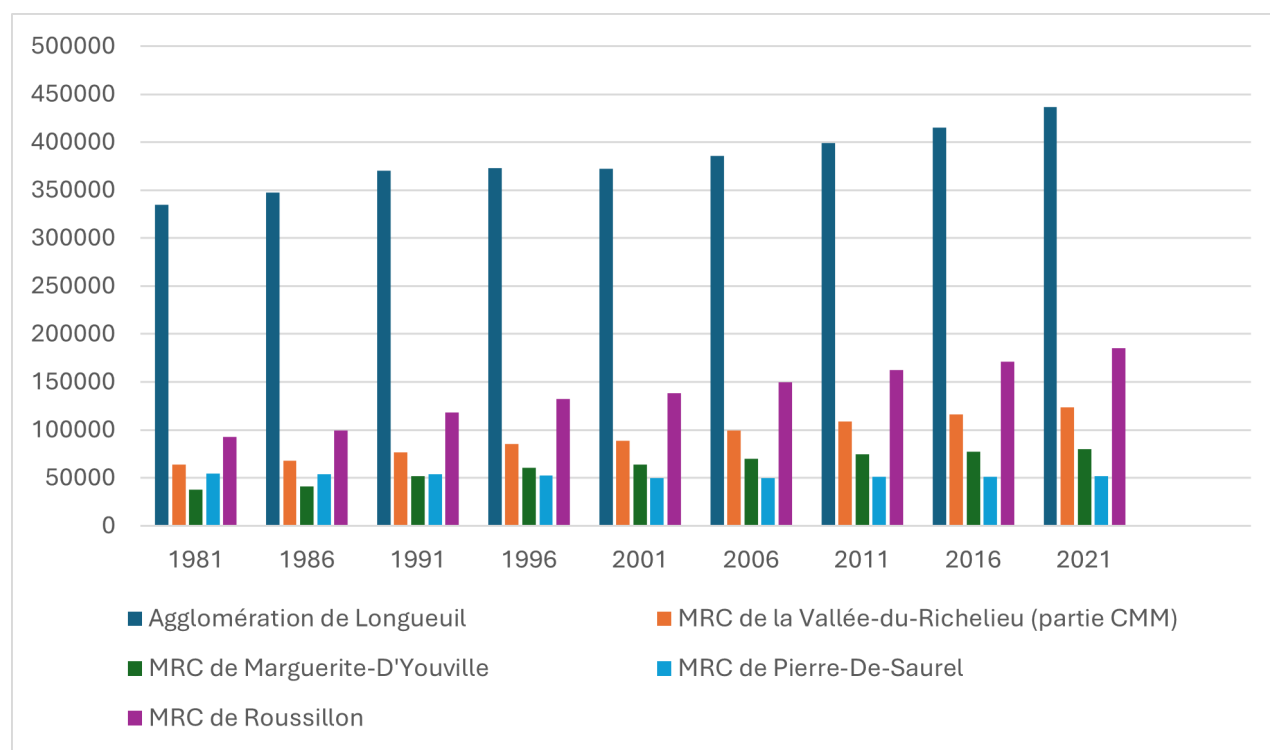
	1981	1986 (1981-1986)	1991 (1986-1991)	1996 (1991-1996)	2001 (1996-2001)	2006 (2001-2006)	2011 (2006-2011)	2016 (2011-2016)	2021 (2016-2021)
MRC de Marguerite-D'Youville	37 633	41 063 (9,1 %)	51 928 (26,5 %)	60 629 (16,8 %)	64 010 (5,6 %)	69 881 (9,2 %)	74 416 (6,5 %)	77 550 (4,2 %)	80 313 (3,6 %)
Couronne Sud	257 517	274 895 (6,7 %)	327 410 (19,1 %)	367 988 (12,4 %)	386 148 (4,9 %)	429 899 (11,3 %)	471 850 (9,7 %)	499 043 (5,8 %)	534 727 (7,1 %)
Montérégie	1 052 459	1 089 422 (3,5 %)	1 198 187 (10,0 %)	1 207 752 (0,8 %)	1 276 397 (5,7 %)	1 357 720 (6,4 %)	1 442 433 (6,2 %)	1 507 070 (4,5 %)	1 591 620 (5,6 %)
RMR	2 828 350	2 921 537 (3,3 %)	3 127 242 (7,0 %)	3 326 447 (6,4 %)	3 451 027 (3 %)	3 635 556 (6,1 %)	3 824 221 (5,2 %)	4 098 927 (7,2 % *)	4 291 732 (4,7 %)
Québec	6 438 405	6 532 461 (1,5 %)	6 895 963 (5,6 %)	7 138 795 (3,5 %)	7 237 479 (1,4 %)	7 546 131 (4,3 %)	7 903 001 (4,7 %)	8 164 361 (3,3 %)	8 501 833 (4,1 %)

Source : Statistique Canada (Recensements 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2011 et 2021); Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, consulté le 7 mars 2025.

Note : La MRC de Marguerite-D'Youville exclut l'ancienne ville de Boucherville.

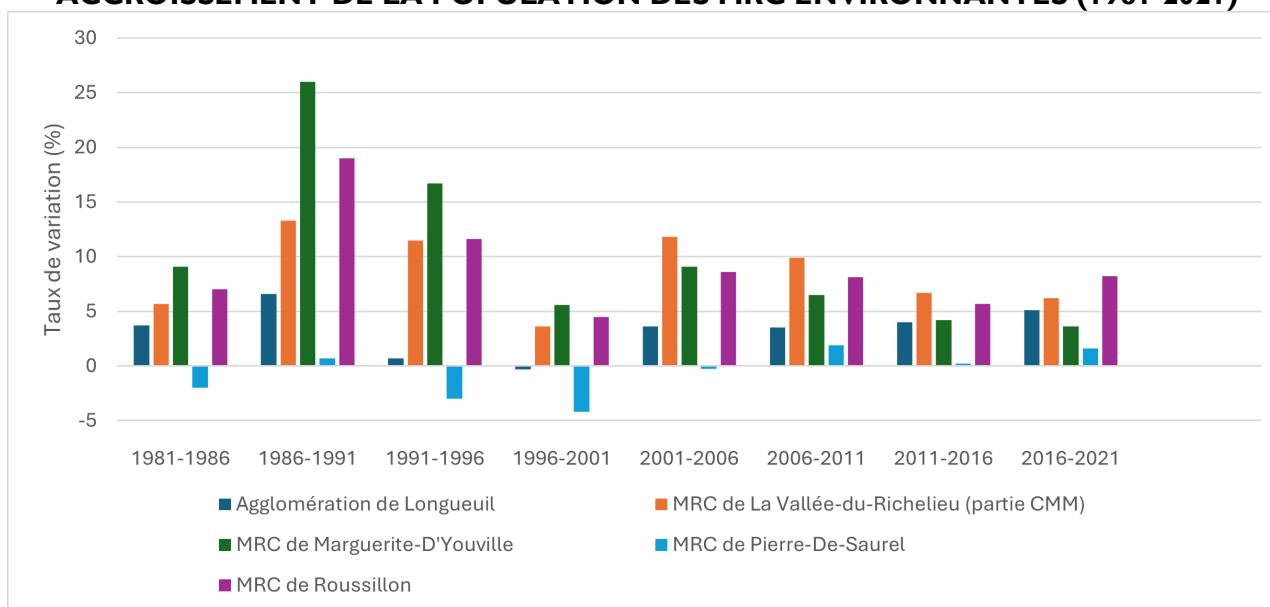
* Les municipalités de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Saint-Lin-Laurentides ont été ajoutées à la région métropolitaine de recensement de Montréal au recensement 2016. Cet ajout explique la croissance démographique de 7,2 % entre 2011 et 2016 plus élevée que celle de la période précédente.

GRAPHIQUE 2
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES MRC ENVIRONNANTES (1981-2021)



Source : Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2021.

GRAPHIQUE 3
ACCROISSEMENT DE LA POPULATION DES MRC ENVIRONNANTES (1981-2021)



Source : Statistique Canada, Recensements de 1981 à 2021.

1.2.2 STRUCTURE D'ÂGE DE LA POPULATION

Le tableau 1.5 présente l'évolution de la structure d'âge de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville. Ainsi, on peut constater qu'un processus de vieillissement de la population est amorcé sur le territoire de la MRC. En effet, la proportion de population âgée de 65 ans et plus tend à augmenter continuellement depuis 1996, tandis que la proportion âgée de moins de 25 ans connaît une baisse.

Le graphique 4 présente la structure d'âge de la population de chacune des municipalités de la MRC. La municipalité de Saint-Amable a la population la plus jeune du territoire, alors que la municipalité de Calixa-Lavallée démontre d'importants signes de vieillissement.

En effet, la proportion de la population âgée de 45-64 ans est bien plus élevée à Calixa-Lavallée que dans l'ensemble de la MRC (28,3 %). Les villes de Varennes et de Sainte-Julie ont aussi une proportion de population âgée de 45-64 ans plus élevée que la moyenne de la MRC. En ce qui concerne la tranche d'âge de 65 ans et plus, ce sont les municipalités de Calixa-Lavallée, Contrecoeur et Verchères qui affichent les plus hautes proportions. De plus, à Calixa-Lavallée et Sainte-Julie, la proportion de la population ayant moins de 15 ans est moins élevée que pour l'ensemble du territoire (respectivement 14,7 % et 17,3 % comparativement à 18,9 % pour la MRC).

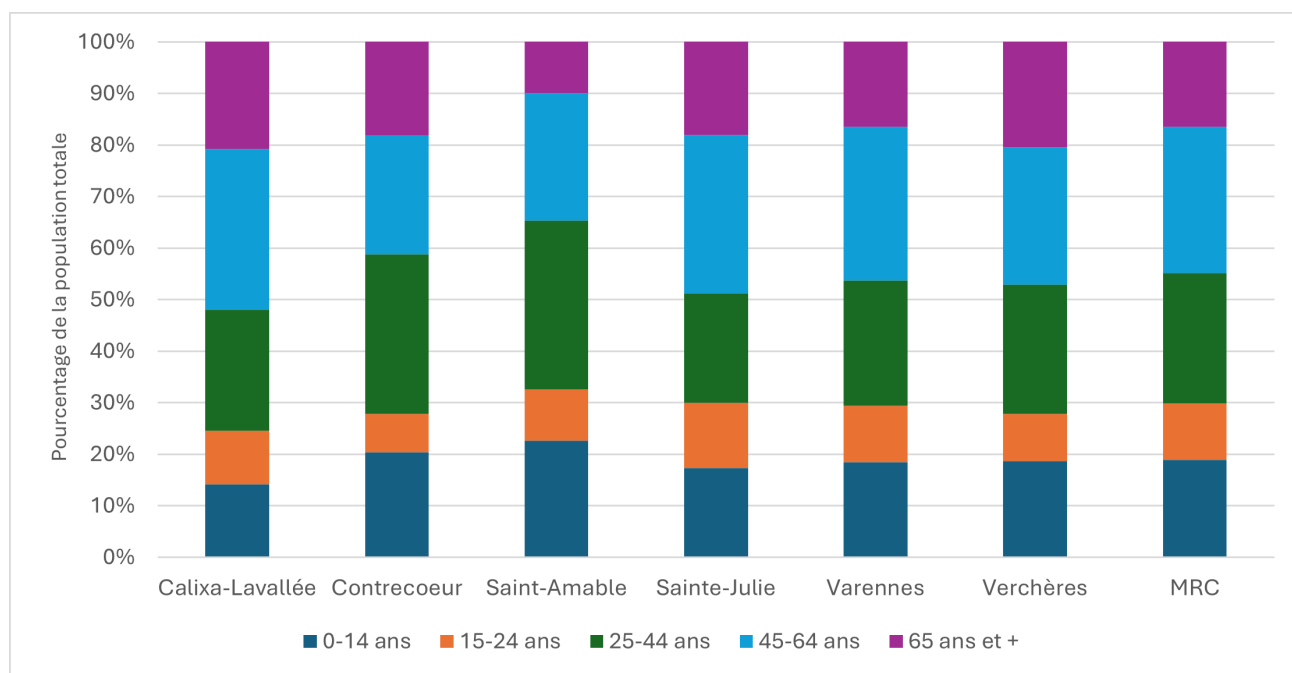
À l'inverse, la population de la municipalité de Saint-Amable est plus jeune que celle de l'ensemble de la MRC. En effet, 65,3 % de la population de Saint-Amable est âgée de moins de 45 ans, comparativement à une proportion de 55,2 % pour la MRC.

TABLEAU 1.5
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE D'ÂGE
DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
(1996-2021)

	1996	2001	2006	2011	2016	2021
0-14 ans	15 040 (24,8 %)	15 000 (23,4 %)	15 155 (21,7 %)	14 790 (19,9 %)	14 880 (19,2 %)	15 225 (18,9 %)
15-24 ans	7 610 (12,6 %)	7 910 (12,4 %)	8 765 (12,5 %)	9 740 (13,1 %)	9 565 (12,3 %)	8 735 (10,8 %)
25-44 ans	22 895 (37,8 %)	22 225 (34,7 %)	21 655 (31,0 %)	20 155 (27,1 %)	19 680 (25,4 %)	20 375 (25,3 %)
45-64 ans	11 905 (19,6 %)	14 985 (23,4 %)	18 975 (27,2 %)	21 985 (29,5 %)	22 795 (29,4 %)	22 770 (28,3 %)
65 ans et +	3 145 (5,2 %)	3 885 (6,1 %)	5 330 (7,6 %)	7 735 (10,4 %)	10 620 (13,7 %)	13 210 (16,4 %)
Total	60 595	64 005	69 880	74 415	77 550	80 313

Source : Statistique Canada, Recensements de 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.

GRAPHIQUE 4 STRUCTURE D'ÂGE DE LA POPULATION DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE (2021)



Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

Comme le démontre le tableau I.6, entre 2006 et 2021, la proportion de la population de moins de 45 ans a tendance à diminuer sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville (65,2 % à 55 %, pour une diminution de 10,2 %). Cette diminution est plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire de la Couronne Sud (62,3 % à 54,6 %, pour une diminution de 7,7 %) et du Québec (56,8 % à 52,4 %, pour une diminution de 4,4 %) sur la même période. Toutefois, la population reste, en moyenne, plus jeune sur le territoire de la MRC que sur l'ensemble de la Couronne Sud et de la province.

Malgré ceci, la MRC reste une MRC plutôt jeune avec près du tiers (29,8 %) de sa population âgée de moins

de 25 ans contre 29,7 % pour la Couronne Sud et 26,8 % pour l'ensemble du Québec. Par ailleurs, la proportion de la population de plus de 45 ans dépasse les 47,4 % pour le Québec, alors que la population de la MRC de Marguerite-D'Youville de plus de 45 ans représente 44,7 % de la population totale. La MRC se situe dans la moyenne de la Couronne Sud (45 %). Ainsi, bien que la tendance soit au vieillissement, on peut présumer que ce rythme moins rapide de vieillissement de la population est le résultat du mouvement de migration de la population vers la couronne suburbaine de la région métropolitaine.

TABEAU I.6
POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE (EN POURCENTAGE)
(2006-2021)

	MRC de Marguerite-D'Youville			Couronne Sud			Québec		
Années	2006	2016	2021	2006	2016	2021	2006	2016	2021
0-14 ans	21,7	19,2	18,9	20,5	19,3	18,9	16,6	16,4	16,3
15-24 ans	12,5	12,3	10,8	12,0	11,9	10,7	12,6	11,4	10,4
25-44 ans	31,0	25,4	25,3	29,8	25,2	25	27,6	25,3	25,7
45-64 ans	27,2	29,4	28,3	27,6	29,1	28	28,9	28,6	26,8
65 ans et plus	7,6	13,7	16,4	10,1	14,6	17,4	14,3	18,3	20,6

Source : Statistique Canada, Recensements 2006, 2016 et 2021; Observatoire du Grand Montréal, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, consulté le 6 mars 2025.

1.3 Activités économiques

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est caractérisé par une diversité d'activités économiques liées à tous les secteurs d'emploi. La distribution spatiale de ces activités est directement interreliée avec les différents potentiels et contraintes, ainsi qu'avec la présence d'éléments structurants.

Ainsi, le fort potentiel agricole d'une importante portion du territoire de la MRC et l'homogénéité du milieu favorisent le maintien et le développement d'activités agricoles dynamiques. Par ailleurs, les réseaux de transport terrestre (voies routières, voies ferrées) et maritime constituent des éléments structurants de première importance dans la localisation des pôles d'emploi. En effet, les établissements industriels et manufacturiers sont essentiellement localisés à proximité des grands axes routiers, ferroviaires et maritimes de la MRC.

La concentration d'établissements localisés dans le secteur de l'autoroute 30 à Varennes a permis de constituer un pôle voué à la recherche et au développement (R&D).

Les activités économiques de la MRC de Marguerite-D'Youville correspondent à des fonctions très précises, dans un créneau qui leur est propre. Ceci permet à la MRC d'améliorer ses interrelations et sa

complémentarité avec les autres MRC de la Couronne Sud, de la Montérégie et de la RMR qui ont également pu développer leurs propres créneaux d'activités.

En 2016, la MRC regroupe 2 013 entreprises et 23 290 emplois. Plus de 50 % des entreprises ont entre 1 et 4 employés. L'industrie comptant le plus d'entreprise est la construction. Les emplois sur le territoire sont majoritairement dans les domaines de la fabrication (4 230), du commerce de détail (3 575) et des soins de santé et assistance sociale (2 195)¹.

Les sections suivantes présentent, plus en détail, chacun des principaux secteurs d'activités économiques de la MRC.

1.3.1 SECTEUR PRIMAIRE

Le secteur primaire, représenté principalement par les activités reliées à l'agriculture et à l'extraction, demeure un secteur qui occupe une très forte proportion du territoire, malgré le nombre d'emplois plus faible que dans les autres secteurs d'activités économiques.

¹ Source : Observatoire Grand Montréal, *Portrait territorial MRC Marguerite-D'Youville 2019*, http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/portraitsStatistiques/Portrait_590.pdf

Agriculture

La MRC de Marguerite-D'Youville occupe une superficie terrestre de 348,5 km² dont 80 % du territoire (279,2 km²) est situé en zone agricole².

Tel que présenté au tableau I.7, 99,0 % du territoire de la paroisse de Calixa-Lavallée est visé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Toutefois, la superficie totale de la zone agricole de Calixa-Lavallée ne représente que 11,6 % du territoire agricole de la MRC. Avec 7 720 et 6 965 hectares en territoire agricole, Varennes et Verchères regroupent plus de 52 % de la superficie en territoire agricole de la MRC.

Située dans les plaines du Saint-Laurent, la MRC a des sols principalement composés d'une argile compacte (bref vestige de la dernière ère glaciaire il y a de cela 13 500 ans) qui, ajoutée aux conditions climatiques favorables, permet d'obtenir des très bons rendements pour la culture.

Bien que le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville soit principalement composé d'argile, on retrouve à certains endroits des dépôts de sable provenant de la mer de Champlain (Saint-Amable et Contrecoeur) et la présence de terre organique (terre noire) au carrefour des autoroutes 20 et 30. De plus, la proximité des marchés et la présence des grands axes routiers (route 132, autoroutes 20 et 30) facilitent l'écoulement des produits régionaux.

Selon les cartes de l'ARDA (Aménagement rural et développement de l'agriculture), le potentiel agricole des sols de la MRC de Marguerite-D'Youville varie de bon (classes 2 et 3) à moyen (classe 4). On y retrouve également, en plus faible importance, la présence de sols à faible potentiel agricole (classes 5 et 7).

Les sols à bon potentiel agricole sont localisés principalement dans les municipalités de Calixa-Lavallée, Varennes et Verchères. Ces derniers forment une vaste étendue continue utilisée à des fins agricoles intensives. On en retrouve également à Contrecoeur et Sainte-Julie. Dans ces secteurs, les principales cultures rencontrées sont les céréales, le maïs-grain, les plantes fourragères et le soja.

² Source : Commission de protection du territoire agricole du Québec, *Rapport annuel de gestion 2017-2018*.

Les secteurs à bon potentiel agricole (classes 2 et 3) sont caractérisés par des séries de sols à texture plutôt argileuse. Ces derniers conviennent bien pour une gamme variée de cultures (céréales, maïs-grain, soja, foin) et donnent généralement de très bons rendements.

Les sols à potentiel agricole moyen (classe 4) comprennent des séries de sols à texture plutôt sableuse et limitent grandement le choix des cultures. Ces sols, qui se retrouvent principalement à Saint-Amable et à Sainte-Julie, correspondent également au Bois de Verchères. Finalement, les sols à faible potentiel agricole se retrouvent à Contrecoeur (classe 7) ainsi qu'à Sainte-Julie (classe 5).

Dans un rapport écrit en 1994, il était mentionné qu'*au cours des 20 dernières années, l'agriculture dans la MRC de Marguerite-D'Youville, tout comme l'agriculture présente dans la vallée du Saint-Laurent, a été marquée par une diminution du nombre d'exploitations agricoles et une augmentation de la superficie et de la production par exploitation agricole. Ce que l'on constate également, c'est la conversion de nombreuses exploitations de production animal-végétal vers la production végétale*³. Le nombre d'exploitation semble néanmoins s'être stabilisé dans les dernières années, avec 195 exploitants agricoles en 2016, 191 en 2011, 181 en 2010 et 187 en 2004⁴.

La principale production sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est la production de céréales et de plantes oléagineuses, avec 103 producteurs qui déclarent cette dernière comme principale source de revenu. La production de bovins laitiers arrive, quant à elle, en deuxième position avec 20 producteurs⁵.

Les principales sources de revenus agricoles de la MRC proviennent des productions végétales (tableau I.9). La proportion de revenus agricoles attribuables à la production végétale a augmenté de 78,7 % en 2010 à 90,3 % en 2013.

³ Urgel Delisle et associés, *Document d'appoint concernant l'agriculture, révision du schéma d'aménagement*, décembre 1994, p. 24-25.

⁴ Statistique Canada, *Recensement de l'agriculture 2011 et 2016*; Communauté métropolitaine de Montréal, *Portrait statistique agricole de la MRC de Marguerite-D'Youville*, Décembre 2012.

⁵ Statistiques Canada, *Recensement de l'agriculture 2016*.

TABLEAU I.7
SUPERFICIE AGRICOLE
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE (2018)

	Superficie terrestre du territoire (ha)	Superficie totale de la MRC (%)	Superficie en zone agricole (ha)	Portion de territoire en zone agricole (%)	% de la zone agricole de la MRC
Calixa-Lavallée	3 274	9,4 %	3 241	99,0 %	11,6 %
Contrecœur	6 263	18,0 %	3 089	49,3 %	11,1 %
Saint-Amable	3 673	10,5 %	3 295	89,7 %	11,8 %
Sainte-Julie	4 866	14,0 %	3 613	74,2 %	12,9 %
Varennes	9 488	27,2 %	7 720	81,4 %	27,6 %
Verchères	7 286	20,9 %	6 965	95,6 %	24,9 %
MRC	34 850	100 %	27 922	80,1 %	100 %

Source : Observatoire du Grand Montréal, <http://cmm.qc.ca/donnees-et-territoire/observatoire-grand-montreal/>, consulté le 20 juillet 2019.

TABLEAU I.8
REVENUS AGRICOLES DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

	Nombre d'exploitations agricoles		Revenus bruts totaux (\$)		Revenus bruts moyens (\$)	
	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Calixa-Lavallée	38	40	7 551 612	8 105 348	198 727	202 634
Contrecœur						
Saint-Amable	27	24	6 766 485	5 691 848	250 611	237 160
Sainte-Julie	23	25	3 990 650	4 329 476	173 507	173 179
Varennes	49	52	10 364 994	13 428 819	211 530	258 247
Verchères	54	54	25 392 891	30 225 808	470 239	559 737
MRC	191	195	54 066 632	61 781 299	283 071	316 827

Source : MAPAQ, *Portrait statistique agricole de la Montérégie*, 2014; Statistiques Canada, *Recensement de l'agriculture 2016*.

Note : Les municipalités de Calixa-Lavallée et de Contrecœur sont annexées dans le Recensement de l'agriculture 2016.

TABLEAU I.9
RÉPARTITION DES REVENUS AGRICOLES PAR TYPE DE PRODUCTION (2000-2013)

	Revenus annuels de la MRC (\$)		Pourcentage des revenus agricoles totaux	
	2000	2013	2000	2013
Production animale	5 710 000	4 660 000	21,3 %	9,7 %
Production végétale	21 110 000	43 430 000	78,7 %	90,3 %
Total	26 820 000	48 090 000	100 %	100 %

Source : MAPAQ, *MRC de Marguerite-D'Youville – L'agriculture*,

<https://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Regions/monteregie/lamonteregie/MRCMarguerite/Pages/margueritedyouvilleagriculture.aspx>, consulté le 31 juillet 2019

Note : Les totaux excluent les données confidentielles.

Extraction

L'activité économique d'extraction sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est plutôt marginale, mais demeure toutefois très importante pour certaines entreprises du secteur secondaire de la MRC et de la Couronne Sud. Il s'agit essentiellement d'exploitation de carrières et de sablières.

1.3.2 SECTEUR SECONDAIRE

Le secteur secondaire, dont les activités principales sont l'industrie de la fabrication et de la construction, occupe une part importante des activités économiques de la MRC de Marguerite-D'Youville avec plus de 5 700 emplois. Cela correspond à près de 25 % des emplois sur le territoire.

Les industries du secteur secondaire se sont implantées majoritairement dans quatre secteurs industriels majeurs et trois secteurs industriels locaux.

Les quatre secteurs majeurs sont situés à Contrecoeur, Sainte-Julie (autoroute 20) et Varennes (route 132 et route 229 / autoroute 30). La MRC compte également trois secteurs locaux répondant aux besoins de PME locales situées à Verchères, Saint-Amable et Varennes (zone Lionel-Boulet/chemin du Lac). Ces derniers permettent de répondre à trois objectifs, soit l'expansion des entreprises existantes, la relocalisation d'entreprises en milieu urbain et le développement de l'entrepreneuriat local.

Bien que la MRC recense au total quatre secteurs majeurs industriels, ces secteurs se divisent en onze parcs et zones industrielles.

Nous retrouvons quatre parcs industriels dits municipaux et sept zones industrielles détenues par un ou plusieurs propriétaires privés. Ces parcs et zones accueillent des entreprises manufacturières, para-industrielles et commerciales.

On retrouve trois parcs municipaux et une zone privée à Sainte-Julie, trois zones privées et un « secteur scientifique » à Varennes, un parc municipal et une zone privée à Contrecoeur, une zone privée à Verchères et une zone privée à Saint-Amable.

Les possibilités de développement sont cependant très

limitées, voire inexistantes, dans certaines municipalités telles que Calixa-Lavallée, Sainte-Julie et Verchères. De plus, la municipalité de Saint-Amable ne présente aucune possibilité d'expansion en zone non agricole. Par ailleurs, bien que la ville de Varennes présente des espaces non construits dans son parc industriel pétrochimique, plusieurs terrains ne sont pas considérés disponibles au développement en raison de la présence de différentes contraintes dont notamment de la zone à risque d'inondation et de terres contaminées.

1.3.3 SECTEUR TERTIAIRE

Le secteur tertiaire, dont les activités principales sont le commerce de détail, les soins de santé et les services d'enseignement, génèrent plus de 17 000 emplois sur le territoire de la MRC⁶.

Recherche et développement

Le domaine de la recherche et du développement constitue une composante distinctive de la MRC de Marguerite-D'Youville. La MRC possède sur son territoire des infrastructures majeures reliées à la recherche et au développement. Les centres de recherche sont spécialisés dans deux créneaux spécifiques : les technologies des matériaux et l'énergie. Les deux employeurs les plus importants sont l'Institut de recherche d'Hydro-Québec et l'Institut national de recherche scientifique.

Un carrefour de la nouvelle économie (CNE) a été récemment implanté à Varennes. Ce concept est inspiré des centres de développement des technologies de l'information et de la cité du multimédia.

1.3.4 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES SUPPORTS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Services publics

Les services publics (services de santé, enseignement, etc.) constituent également une

⁶ Source : Observatoire Grand Montréal, *Portrait territorial MRC Marguerite-D'Youville 2019*, http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/portraitsStatistiques/Portrait_590.pdf

source majeure d'emploi sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, avec 4 475 emplois.

Les établissements hospitaliers sont inexistantes sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville, mais le CLSC des Seigneuries a plusieurs points de service dans les différentes municipalités locales sauf à Calixa-Lavallée.

Les établissements de santé sont majoritairement situés sur le territoire des MRC adjacentes, notamment les centres hospitaliers de l'agglomération de Longueuil, de Sorel-Tracy et de Montréal. Les centres hospitaliers, les collèges et les universités de la région métropolitaine de Montréal exercent une forte attraction, en tant que pôle d'emplois et de services, sur les résidents de la MRC de Marguerite-D'Youville.

Au niveau de l'enseignement, en plus des 17 écoles de niveaux préscolaire et primaire, la MRC regroupe notamment trois écoles secondaires et un centre de formation professionnelle à Sainte-Julie. Au niveau collégial et universitaire, deux points de services d'établissements extérieurs sont présents sur le territoire de la MRC : le Centre d'études collégiales de Varennes (rattaché au Cégep de Sorel-Tracy) et le Centre de Varennes de l'Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR).

Quelques services administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux sont localisés sur le territoire de la MRC dont le Centre local de développement à Verchères, le centre de recherche Canmet à Varennes et le Bureau de la publicité des droits du ministère de la Justice à Sainte-Julie.

Équipement de transports

Le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville est desservi par un réseau routier artériel dont les grands axes sont des composantes du réseau routier artériel métropolitain qui assurent tous une convergence vers l'agglomération montréalaise (autoroutes 20 et 30 et route 132). Certains problèmes liés à la hiérarchie routière, à la localisation d'équipements et à l'accessibilité caractérisent cependant ce réseau. De plus, le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville n'a aucun lien direct avec l'île de Montréal et les utilisateurs doivent obligatoirement transiter par

l'agglomération de Longueuil.

Le prolongement de l'autoroute 30 permet de relier l'est et l'ouest de la grande région métropolitaine en évitant le passage par l'île de Montréal, contribuant ainsi à favoriser les échanges.

Par ailleurs, le territoire de la MRC est desservi par différents services de transport en commun. La compagnie Exo regroupe l'ensemble des services de transport de la région métropolitaine de Montréal et inclut notamment les dessertes des municipalités du territoire de la MRC, à l'exception de Calixa-Lavallée, qui n'est pas desservie. Des stationnements incitatifs ont d'ailleurs été installés dans des lieux stratégiques à Saint-Amable, Sainte-Julie, Varennes et Verchères. Dans l'attente d'un stationnement incitatif, les usagers des transports collectifs de Contrecoeur peuvent utiliser le stationnement de l'aréna.

Les lignes d'autobus couvrent l'axe Sorel-Longueuil et permet aux usagers de converger à la fois vers la station Longueuil – Université de Sherbrooke à Longueuil et la station Bonaventure au centre-ville de Montréal. La ville de Sainte-Julie offre également un réseau local de transport collectif gratuit à ses citoyens. Les secteurs industriels situés sur le territoire sont également desservis, notamment le « secteur scientifique » et le CNE à Varennes et le secteur industriel de Contrecoeur.

Les pôles d'activités industrielles sont aussi desservis par le réseau routier, dont le réseau routier métropolitain (route 132, montée Lapierre, autoroutes 20 et 30) ainsi que par le réseau ferroviaire. Le secteur industriel de Contrecoeur a également l'avantage d'avoir une desserte maritime ouverte à l'année puisque des infrastructures portuaires majeures y sont en place. De plus, bien qu'elle ne bénéficie pas de la présence d'un site aéroportuaire sur son territoire, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville est desservie par l'aéroport régional de Saint-Hubert.

Un important réseau de distribution hydro-électrique, de gazoduc et d'oléoduc vient compléter l'ensemble des infrastructures présentes sur le territoire de la MRC.

Culture, tourisme et patrimoine

Le territoire de la MRC recèle plusieurs secteurs patrimoniaux représentés principalement par les vieux noyaux de villages des municipalités. De plus, la MRC dispose d'équipements récréotouristiques d'envergure reliés à la présence du fleuve (secteur des colonies de vacances à Contrecœur, quais, rampes de mise à l'eau, etc.).

La proximité du parc du Mont-Saint-Bruno et du parc des Îles-de-Boucherville exerce également une attraction sur la population de la région.

Par ailleurs, plusieurs sites ponctuels d'intérêt culturel (Musée atelier Calixa-Lavallée à Calixa-Lavallée, Maison Lenoblet-du-Plessis à Contrecœur, Moulin Banal et Monument commémoratif de Madeleine de Verchères à Verchères et Monument commémoratif de Marguerite d'Youville à Varennes, etc.) sont complétés par des manifestations annuelles (Exposition agricole de Calixa-Lavallée) qui témoignent du dynamisme culturel de la population de la MRC.

Une série d'éléments sont également reconnus comme ensemble patrimonial de portée métropolitaine sur le territoire de la MRC. Ainsi, le noyau villageois à Varennes (de part et d'autre de la route Marie-Victorin), la route Marie-Victorin à Verchères et le chemin de la Beauce à Calixa-Lavallée sont identifiés comme tels.

En conclusion, la MRC de Marguerite-D'Youville se distingue à la fois par la diversité et par la spécialisation des activités économiques présentes sur son territoire. Elle s'offre ainsi de nombreuses possibilités de développement conférées autant par l'unicité des activités que par leur complémentarité avec l'ensemble de la région métropolitaine.

I.4 Profil socio-économique de la population

I.4.1 SCOLARITÉ

Tel que présenté dans le tableau I.10, la proportion des résidants des municipalités de Contrecœur et Saint-Amable ne détenant aucun diplôme (respectivement 19 % et 24,1 %) est supérieure à celle observée dans les autres municipalités de la MRC. Cette situation est similaire en ce qui a trait au certificat ou diplôme d'apprentissage ou d'une école de métiers. Par ailleurs, la proportion de détenteurs de diplôme d'études collégiales au sein des municipalités de Sainte-Julie et Varennes est supérieure à celle observée au sein de la MRC. Cette situation est similaire en ce qui a trait à la part des résidants des municipalités de Sainte-Julie et de Varennes détenant un certificat, diplôme ou grade universitaire (26,8 % et 22,8 %).

Le niveau de scolarité de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville se situe avantageusement par rapport à celui de l'ensemble du Québec. Ainsi, 15,7 % de la population de la MRC n'avait pas de certificat d'études secondaires en 2021, comparativement à un taux de 18,1 % pour l'ensemble de la province. La proportion de la population de la MRC possédant un certificat ou un diplôme collégial est légèrement supérieure à celle de la province (20 % contre 17,3 %). Finalement, la proportion de la population de la MRC possédant un certificat ou un diplôme universitaire est légèrement inférieure à celle du Québec (20,2 % contre 23,7 %).

TABLEAU I.10
PLUS HAUT NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT PAR LA POPULATION ÂGÉE DE
15 ANS ET PLUS
(2021)

	Plus haut niveau de scolarité atteint					
	Aucun diplôme	DES ou l'équivalent	Certificat ou diplôme d'apprentissage ou d'une école de métiers	Certificat ou diplôme d'un collège, d'un cégep ou d'un autre établissement d'enseignement non universitaire	Certificat ou diplôme universitaire inférieur au baccalauréat	Certificat, diplôme ou grade universitaire équivalent au baccalauréat ou supérieur
Calixa-Lavallée	16 %	21,3 %	18,6 %	16 %	9,3 %	18,8 %
Contrecœur	19 %	21,6 %	22,6 %	19,5 %	3,5 %	13,8 %
Saint-Amable	24,1 %	21,2 %	23,3 %	17,7 %	3,1 %	10,6 %
Sainte-Julie	12 %	20,7 %	15,1 %	20,8 %	4,6 %	26,8 %
Varennnes	12,1 %	21,2 %	16,9 %	22,7 %	4,3 %	22,8 %
Verchères	18,3 %	23,8 %	22,3 %	15,3 %	2,8 %	15,5 %
MRC	15,7 %	21,3 %	18,2 %	20 %	4 %	20,2 %
Québec	18,1 %	21,5 %	15,8 %	17,3 %	3,6%	23,7 %

Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

1.4.2 REVENU

En 2020, les ménages de la MRC disposaient d'un revenu total moyen grandement supérieur à celui des ménages du Québec. Comme le présente le tableau I.11, le revenu total moyen des ménages en 2020 était de 113 200 \$ dans la MRC comparativement à 92 000 \$ au Québec. Le revenu total moyen des ménages atteint 126 100 \$ à Sainte-Julie contre environ 89 000 \$ à Calixa-Lavallée.

Moins de 10 % de la population de la MRC disposait d'un revenu inférieur à 30 000 \$ alors que cette proportion atteignait 14,8 % au Québec. Plus de 45 % des ménages de la MRC ont un revenu supérieur à 100 000 \$. Les ménages de Sainte-Julie et de Varennnes sont ceux qui ont les revenus les plus élevés, avec respectivement 54 % et 52% des ménages qui ont un revenu supérieur à 100 000 \$.

TABLEAU 1.11
REVENU DES MÉNAGES (2020)

	Tranches de revenu						Revenu total moyen des ménages (\$)
	Revenu de moins de 10 000 \$	Revenu de 10 000 à 29 999 \$	Revenu de 30 000 à 49 999 \$	Revenu de 50 000 à 79 999 \$	Revenu de 80 000 à 99 999 \$	Revenu de plus de 100 000 \$	
Calixa-Lavallée	0 %	7,1 %	9,5 %	16,6 %	19 %	42,8 %	89 000 \$
Contrecoeur	0,6 %	9,7 %	14,8 %	23,3 %	14,3 %	37 %	92 100 \$
Saint-Amable	0,7 %	6,4 %	12,3 %	21,7 %	14,8 %	43,8 %	98 100 \$
Sainte-Julie	0,4 %	5 %	10,3 %	18,4 %	11,8 %	54 %	126 100 \$
Varennes	0,4 %	5,5 %	11 %	19,4 %	11,4 %	52 %	118 200 \$
Verchères	0,4 %	8,7 %	12,3 %	21,5 %	12,7 %	44 %	103 400 \$
MRC	0,5 %	6,2 %	11,5 %	20,1 %	12,6 %	48,8 %	113 200 \$
Québec	1,6 %	13,2 %	17,5 %	22,6 %	11,8 %	33,1 %	92 000 \$

Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

1.4.3 ACTIVITÉ ET CHÔMAGE

Le tableau 1.12 présente les données socio-économiques de la population de la MRC de Marguerite-D'Youville, par municipalité.

En 2021, le taux de chômage est moins important dans la MRC que pour l'ensemble du Québec (4,8 % comparativement à 7,6 %). Les municipalités de Contrecoeur et de Saint-Amable affichent les taux de chômage les plus importants (5,9 % et 5,1 % respectivement) alors que c'est à Varennes que l'on retrouve la plus faible proportion de chômeurs, soit 4,2 % de la population active.

Par ailleurs, plus de 70 % de la population de la MRC âgée de 15 ans et plus se trouvent dans la population active (71 %). En comparaison, cette proportion est de 64,1 % pour l'ensemble de la province. À Saint-Amable, cette proportion s'élève à 76,3 % alors qu'elle n'est que de 64 % à Calixa-Lavallée, ce qui est légèrement inférieur à l'ensemble du Québec (64,1 %).

TABLEAU I.12
TAUX DE CHÔMAGE ET D'ACTIVITÉ ET SECTEUR D'ACTIVITÉ DES TRAVAILLEURS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE (2021)

	Population de 15 ans et plus	Population active de 15 ans et plus	Personnes occupées	Chômeurs	Inactifs	Taux d'activité (%)	Taux d'emploi (%)	Taux de chômage (%)
Calixa-Lavallée	375	240	255	10	140	64 %	60 %	4,2 %
Contrecœur	7 465	4 995	4 700	295	2 470	66,9 %	63 %	5,9 %
Saint-Amable	10 300	7 865	7 465	400	2 435	76,4 %	72,5 %	5,1 %
Sainte-Julie	24 130	17 195	16 390	810	6 940	71,3 %	67,9 %	4,7 %
Varennnes	16 880	11 990	11 475	510	4 895	71 %	68 %	4,3 %
Verchères	4 685	3 095	2 955	145	1 585	66,1 %	63,1 %	4,7 %
MRC de Marguerite- D'Youville	63 840	45 380	43 210	2 165	18 460	71,1 %	67,7 %	4,8 %
Québec	6 918 730	4 435 465	4 100 450	335 015	2 483 265	64,1%	59,3 %	7,6 %

Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

Le tableau I.13 présente une description détaillée des secteurs d'emploi sur le territoire de la MRC de Marguerite-D'Youville par municipalité.

Comparativement à l'ensemble du Québec, la part de la population active de 15 ans et plus dans les industries de la construction et de la fabrication, du commerce de gros et de détail, du transport et de l'entreposage, ainsi que dans les services publics, administrations publiques et autres services est plus élevée dans la MRC de Marguerite-D'Youville.

C'est dans la municipalité de Sainte-Julie que l'on retrouve une proportion plus importante que dans la MRC de la population active dans l'industrie des finances et services immobiliers et des services professionnels, scientifiques et techniques. Toutefois, on y retrouve le plus faible taux des personnes actives de la municipalité œuvrant dans le secteur de l'agriculture (0,5 %) contre 10,4 % à Calixa-Lavallée.

Les municipalités de Contrecœur et Saint-Amable regroupent près de 25 % de leurs populations actives locales dans le domaine de la construction et de la fabrication et près 20 % dans le commerce de gros et de détail.

C'est à Sainte-Julie et à Varennnes que l'on retrouve la

plus forte proportion de personnes travaillant dans le secteur des soins de santé et de l'enseignement, avec des proportions dépassant les 20 %.

Enfin, le secteur de la construction et de la fabrication est le secteur avec la proportion la plus importante de la population active de Contrecœur, Saint-Amable et Verchères. À Sainte-Julie et à Varennnes, c'est plutôt le secteur de l'enseignement et des services sociaux qui domine.

Le graphique 5 présente la répartition en emploi selon le secteur d'activité économique pour la MRC et la Montérégie. Les personnes œuvrant dans le secteur primaire représentent 2,6 % de la population occupée de la MRC, ce qui est légèrement inférieur au taux observé pour l'ensemble de la Montérégie (3,4 %).

La construction représente une part supérieure des emplois dans la MRC (7,4 %) contre 6,1 % au sein de la Montérégie.

Le secteur de la fabrication regroupe environ la même proportion d'emplois dans la MRC et au sein de la Montérégie, soit respectivement 12,7 % et 12,9 %. Plus précisément, la MRC compte une plus forte proportion d'emplois dans les sous-secteurs de la

fabrication de produits chimiques et de matériel de transport que dans la Montérégie.

Enfin plus des trois quarts de la population de la MRC travaillent dans le secteur relié aux services (77,3 %), proportion qui correspond à celle observée pour l'ensemble de la Montérégie (77,5 %).

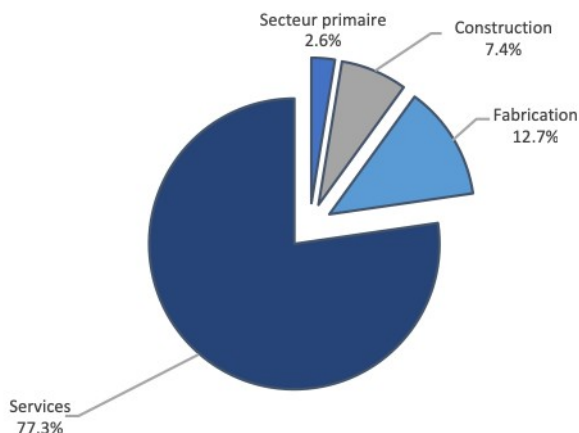
TABLEAU 1.13
PROPORTION DE LA POPULATION ACTIVE DE 15 ANS ET PLUS SELON L'INDUSTRIE (2021)

	Agriculture et autres	Construction et fabrication	Commerce de gros et de détail	Transport et entreposage	Finances et services immobiliers	Services professionnels, scientifiques et techniques	Soins de santé et enseignement	Services publics, administrations publiques et autres services	Hébergement et services de restauration	Industrie de l'information et industrie culturelle	Autres
Calixa-Lavallée	10,4 %	14,5 %	16,6 %	8,3 %	4,1 %	6,2 %	18,7 %	14,6 %	0,0 %	0,0 %	6,6 %
Contrecoeur	0,9 %	25 %	17 %	4,3 %	4,3 %	5,8 %	19,6 %	11,2 %	4 %	1,1 %	6,8 %
Saint-Amable	0,8 %	23,6 %	19,4 %	5,8 %	4 %	5,2 %	18 %	10,1 %	5,4 %	1,6 %	6,1 %
Sainte-Julie	0,5 %	17,3 %	16,6 %	3,8 %	5,5 %	7,5 %	20,8 %	13,5 %	5,6 %	2,5 %	6,5 %
Varennnes	1 %	18,8 %	17,1 %	3,2 %	5,4 %	7,2 %	21,6 %	13 %	3,5 %	2,7 %	6,4 %
Verchères	3,4 %	23,4 %	16,8 %	6,3 %	3,7 %	3,5 %	19,3 %	12,6 %	3 %	1,7 %	6,3 %
MRC de Marguerite-D'Youville	1 %	20,0 %	17,2 %	4,3 %	4,8 %	6,5 %	20,3 %	12,4 %	4,7 %	2,2 %	8,8 %
Québec	1,8 %	16,8 %	15,0 %	4,7 %	5,2 %	7,8 %	21,6 %	11,5 %	5,2 %	2,1 %	8,3 %

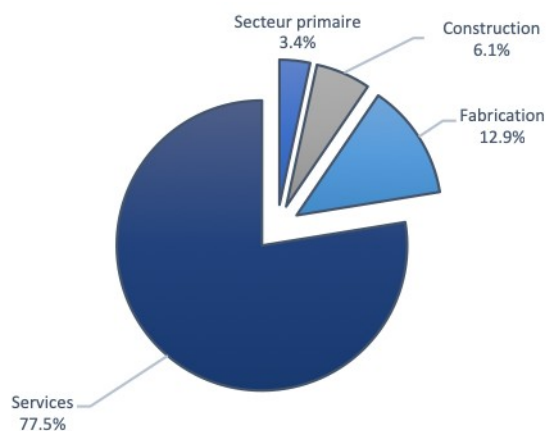
Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

GRAPHIQUE 5
RÉPARTITION DE LA POPULATION EN EMPLOI SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (2016)

MRC de Marguerite-D'Youville



Montérégie



Source : Emploi Québec Montérégie, Portrait du marché du travail – MRC Marguerite-D'Youville, décembre 2014.

1.4.4 TRANSPORT, MOBILITÉ ET NAVETTAGE

En 2021, la majorité des résidents de la MRC de Marguerite-D'Youville y résidaient au moment du recensement de 2021. En effet, en 2021, 97 % de la population demeurait dans la MRC depuis plus d'un an dont 90,8 % à la même adresse. Par ailleurs, 93 % y résidaient depuis plus de cinq ans dont 65,8 % à la même adresse.

Pour la période 2020-2021, les migrants vers la MRC de Marguerite-D'Youville proviennent principalement d'ailleurs au Québec. Parallèlement, l'immigration interprovinciale et internationale au sein de la MRC est marginale. En effet, les immigrants internationaux représentaient en 2016, 3,7 % de la population totale de la MRC contre 10,0 % en Montérégie et 13,7 % au Québec. Par ailleurs, le pourcentage d'immigrants internationaux dans la MRC a augmenté depuis 2011, où l'on observait une proportion de 2,6 %. Cette tendance est également observée à l'échelle régionale et provinciale. En 2021, la proportion d'immigrants a connu une hausse de 46,7 % et a atteint 4 130 immigrants, ce qui correspond à une proportion de 5,2%.

En 2013, 37,1 % des déplacements des résidents de la MRC en période de pointe matinale se faisaient à l'intérieur même du territoire. Plus de 50 % des déplacements se faisaient vers un autre territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, principalement vers l'agglomération de Montréal (15,4 %) et de Longueuil (26,5 %)⁷.

⁷ Source : Observatoire Grand Montréal, *Portrait territorial MRC Marguerite-D'Youville*, édition 2021
https://observatoire.cmm.qc.ca/pdf/portraits/Portrait_590.pdf

ANNEXE 2

SECTION 2.3 – GESTION DE L'URBANISATION

2.3 Gestion de l'urbanisation

2.3.1 CONTEXTE MÉTROPOLITAIN DE LA COURONNE SUD DE MONTRÉAL

2.3.1.1 Contexte démographique

En raison des échanges économiques et sociaux qui unissent la MRC de Marguerite-D'Youville à la région métropolitaine de Montréal et à la Montérégie, la problématique de gestion de l'urbanisation de la MRC ne pourrait être complète sans tenir compte du contexte métropolitain. La MRC doit une partie de sa croissance démographique des cinquante dernières années à celle de la région métropolitaine et à la présence de pôles économiques importants au sein des agglomérations de Montréal et de Longueuil et de l'ensemble de la Couronne Sud. Les lignes qui suivent dressent un bref portrait de l'évolution démographique de la région métropolitaine entre 1961 et 2021.

Tel qu'illustré au tableau 2.3, la région métropolitaine de Montréal a connu une croissance globale de 80 % (entre 1961 et 2021), soit une augmentation de 1 789 211 personnes. Sa population est ainsi passée de 3,7 M d'habitants à 4 M durant cette période. Toutefois, sur cette même période, cette croissance a atteint 500 % pour la Couronne Nord avec une augmentation de plus de 512 725 personnes. Sur la Couronne Sud, cette croissance atteint 337 % ce qui représente près de 512 512 habitants supplémentaires. Entre 1961 et 1971, la ville de Laval connaît une croissance importante de 82,8 % (103 269 habitants).

Ensuite, outre l'agglomération de Montréal et Laval, la population des autres secteurs de la CMM a connu un boom important entre 1971 et 1981 (58 % pour la Couronne Nord, 41,2 % pour la Couronne Sud et 40,3 % pour l'agglomération de Longueuil).

Toutefois, cette croissance ne s'est pas répartie uniformément sur le territoire de la région métropolitaine durant cette période. L'agglomération de Montréal, qui représentait

70,6 % de la population totale de la région métropolitaine en 1971, a vu sa population n'augmenter que de 138 780 personnes en cinquante ans. Une baisse concentrée entre 1971 et 1981 a surtout affecté la partie centrale de l'île (perte de quelque 216 000 personnes), tandis que les villes de la partie ouest de l'île et la ville de Saint-Léonard à l'est, ont connu une hausse de presque 106 000 personnes.

La décennie suivante, soit 1981-1991, la croissance reste marquée pour les deux couronnes avec une croissance de 41,3 % pour la Couronne Nord (107 999 personnes supplémentaires) et 27,1 % pour la Couronne Sud (69 893 personnes).

Entre 1991 et 2001, malgré une diminution globale de la croissance, les secteurs de la Couronne Nord (20,4 %) et de la Couronne Sud (17,9 %) continuent de connaître des croissances non négligeables. L'agglomération de Longueuil est par contre en perte de vitesse avec une croissance de 0,9 % sur cette période (1 555 personnes supplémentaires). Entre 2001 et 2011, l'ensemble des secteurs connaît une croissance. La croissance totale de la région métropolitaine atteint 10,4 % tandis que les Couronnes Nord et Sud continuent de bénéficier d'une croissance importante (respectivement 23,7 % et 22,2 %). Entre 2011 et 2021, la population des différents secteurs continue d'augmenter mais cette croissance est moins importante comparativement à celle enregistrée entre 2001 et 2011. La croissance totale de la région métropolitaine atteint 8,6 %.

Le tableau 2.4 présente également l'évolution du nombre de ménages selon les cinq secteurs de la CMM au cours de la dernière décennie.

Entre 2001 et 2011, les ménages ont cru de 12,6 % (soit 175 215 ménages) dans la région métropolitaine de Montréal. Les Couronnes Nord et Sud ont connu les plus fortes croissances (respectivement 32,2 % et 27,4 %). Entre 2011 et 2021, les ménages ont cru de 10 % avec une augmentation de 157 835 ménages dans la région métropolitaine de Montréal. Les Couronnes Nord et Sud ont connu les plus fortes croissances (respectivement 15,6 % et 17 %).

TABLEAU 2.3
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE, RÉGION MÉTROPOLITAINE ET SECTEURS DE LA CMM
1961-2021

Évolution démographique	1961	1971	Croissance 1961-1971 (%)	1981	Croissance 1971-1981 (%)	1991	Croissance 1981-1991 (%)	2001	Croissance 1991-2001 (%)	2006	Croissance 2001-2006 (%)	2011	Croissance 2001-2011 (%)	2021	Croissance 2011-2021 (%)	Croissance 1961-2021 (%)
Agglomération de Montréal	1 747 700	1 959 140	211 440 (12,1 %)	1 760 122	-199 018 (-10,2 %)	1 775 868	15 746 (0,9 %)	1 812 720	36 852 (2,1 %)	1 854 440	41 720 (2,3 %)	1 886 480	73 760 (4,1 %)	2 004 265	117 785 (6,2 %)	256 565 (14,6 %)
Laval	124 741	228 010	103 269 (82,8 %)	268 335	40 325 (17,7 %)	314 398	46 063 (17,2 %)	343 005	28 607 (9,1 %)	368 709	25 704 (7,5 %)	401 555	58 550 (17,1 %)	438 366	36 811 (9,1 %)	313 625 (251 %)
Courette Nord	102 614	165 390	62 776 (61,2 %)	261 299	95 909 (58 %)	369 298	107 999 (41,3 %)	444 649	75 351 (20,4 %)	493 971	49 322 (11,1 %)	550 065	105 416 (23,7 %)	615 339	65 274 (11,8 %)	512 725 (500 %)
Agglomération de Longueuil	143 005	238 755	95 750 (67 %)	334 936	96 181 (40,3 %)	370 379	35 443 (10,6 %)	371 934	1 555 (0,4 %)	385 533	13 599 (3,7 %)	399 095	27 161 (7,3 %)	436 785	37 690 (9,4 %)	293 780 (205 %)
Courette Sud	122 215	182 413	60 198 (49,3 %)	257 517	75 104 (41,2 %)	327 410	69 893 (27,1 %)	386 148	58 738 (17,9 %)	429 899	43 751 (11,3 %)	471 850	85 702 (22,2 %)	534 727	62 877 (13,3 %)	512 512 (337 %)
Grand Montréal (Total)	2 240 271	2 773 703	533 432 (23,8 %)	2 882 209	108 506 (3,9 %)	3 157 353	275 144 (9,5 %)	3 358 459	201 106 (6,4 %)	3 532 554	174 095 (5,2 %)	3 709 045	350 586 (10,4 %)	4 029 482	320 437 (8,6 %)	1 789 211 (80 %)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, 19 mars 2025

TABLEAU 2.4
ÉVOLUTION DES MÉNAGES, RÉGION MÉTROPOLITAINE ET SECTEURS DE LA CMM
2001-2021

Évolution des ménages	2001*	Croissance 2001-2006 (%)	2011	Croissance 2006-2011 (%)	Croissance 2001-2011 (%)	2021	Croissance 2011-2021 (%)	2001-2021 (%)
Agglomération de Montréal	805 840	25 700 (3,2 %)	849 445	17 905 (2,2 %)	43 605 (5,4 %)	910 360	60 915 (7,1 %)	104 520 (13 %)
Laval	132 640	11 560 (8,7 %)	154 455	10 255 (7,1 %)	21 815 (16,4 %)	169 785	15 330 (10 %)	37 145 (28 %)
Courette Nord	159 630	26 150 (16,4 %)	210 965	25 185 (13,6 %)	51 335 (32,2 %)	243 995	33 030 (15,6 %)	84 365 (53 %)
Agglomération de Longueuil	149 580	10 230 (6,8 %)	169 280	9 470 (7,9 %)	19 700 (13,2 %)	187 260	17 980 (10,6 %)	37 680 (25,1 %)
Courette Sud	141 600	20 410 (14,4 %)	180 365	18 355 (11,3 %)	38 765 (27,4 %)	210 940	30 575 (17 %)	69 340 (49 %)
Grand Montréal (Total)	1 389 290	94 050 (6,8 %)	1 564 505	81 165 (5,5 %)	175 215 (12,6 %)	1 722 340	157 835 (10 %)	333 050 (24 %)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, 19 mars 2025

* Données compilées par la CMM et tirées du Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, Décret 1218-2012, 19 décembre 2012.

2.3.1.2 Évolution du nombre de mises en chantier

Entre 2002 et 2012, l'agglomération de Montréal a accaparé la plus grande part des mises en chantier de logements dans la région métropolitaine, avec 33,3 % du total (tableau 2.5). La Couronne Nord et la Couronne Sud suivent avec respectivement 23,7 % et 19,1 % des mises en chantier enregistrées.

Pour la période 2008-2012, la tendance s'est maintenue puisque l'agglomération de Montréal a regroupé 33,5 % des logements mis en chantier. Ainsi, l'agglomération de Montréal a maintenu un rythme soutenu de construction de logements entre 2003 et 2007 et plus particulièrement en 2011-2012 avec plus de 8 500 logements mis en chantier en 2011.

La Couronne Sud a, pour sa part, connu un léger ralentissement de son activité résidentielle à partir de la seconde moitié des années 2000, avec une moyenne annuelle de 3 859 unités de logements. La part de la Couronne Sud en termes de mises en chantier reste toutefois stable au cours des dix dernières années.

Entre 2013 et 2020, le nombre de mises en chantier a continué à augmenter pour les différents secteurs, cependant, il a diminué de 38 % dans le Grand Montréal en 2023 selon les données les plus récentes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

La construction résidentielle a reculé plus fortement à l'extérieur de l'agglomération de Montréal en 2023 : - 66 % dans l'agglomération de Longueuil, 51 % à Laval, - 44 % dans la couronne Nord, - 40 % dans la couronne Sud, -26 % dans l'agglomération de Montréal.

TABEAU 2.5
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
ET SOUS-RÉGIONS, 2002-2012

Sous-région	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Moy. 2002- 2012	Moy. 2008- 2012
Agglomération de Montréal	5 634	7 354	10 812	8 535	6 955	6 898	5 868	5 364	6 635	8 569	7 748	7 307	6 837
Laval	2 518	2 752	3 065	2 906	3 060	2 977	3 234	3 067	2 438	2 738	1 849	2 783	2 666
Couronne Nord	5 065	5 627	6 589	6 613	6 039	5 391	4 898	3 917	4 726	4 229	3 662	5 160	4 287
Couronne Sud	4 329	4 869	4 890	3 855	3 601	4 350	4 032	3 691	4 054	3 673	3 844	4 108	3 859
Agglomération de Longueuil	2 140	2 459	2 093	2 273	2 100	2 066	2 561	2 171	3 123	2 533	2 457	2 362	2 569
Total Grand Montréal	19 686	23 061	27 449	24 182	21 755	21 682	20 593	18 210	20 976	21 742	19 260	21 691	20 157

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 21 novembre 2013. Données compilées par la CMM et tirées de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, compilation spéciale à partir des relevés sur les mises en chantier, 2012.

TABEAU 2.5
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
ET SOUS-RÉGIONS, 2013-2023

Sous-région	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moy. 2013- 2023	Moy. 2018- 2023
Agglomération de Montréal	5 594	8 477	5 863	6 466	10 140	8 879	9 165	10 454	14 808	10 436	7 705	8 907	10 241
Laval	1 545	1 027	1 965	1 448	2 021	2 358	1 694	2 851	2 270	2 384	1 170	1 884	2 121
Couronne Nord	3 143	3 313	4 052	3 185	4 272	4 548	4 801	4 124	6 786	4 220	2 383	4 075	4 477
Couronne Sud	2 575	2 655	3 682	3 903	3 594	4 104	4 084	3 707	3 673	2 965	1 776	3 338	3 385
Agglomération de Longueuil	1 696	1 795	2 074	1 831	2 643	3 294	3 450	3 467	2 667	2 135	724	2 343	2 623
Total Grand Montréal	14 553	17 267	17 636	16 833	22 670	23 183	23 194	24 603	30 204	22 140	13 758	20 549	22 847

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, 19 mars 2025 - Chute des mises en chantier à travers le Grand Montréal. Janvier 2024

TABLEAU 2.6
PART DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR SOUS-RÉGIONS
DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE 2002-2012

Sous-région	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Moy. 2002- 2012	Moy. 2008- 2012
Agglomération de Montréal	28,6	31,9	39,4	35,3	32,0	31,8	28,5	29,5	31,6	39,4	38,7	33,3	33,54
Laval	12,8	11,9	11,2	12,0	14,1	13,7	15,7	16,8	11,6	12,6	9,6	12,9	13,26
Couronne Nord	25,7	24,4	24,0	27,4	27,8	24,9	23,8	21,5	22,5	19,5	19,0	23,7	21,26
Couronne Sud	22,0	21,1	17,8	16,0	16,5	20,1	19,6	20,3	19,3	16,9	20,0	19,1	19,22
Agglomération de Longueuil	10,9	10,7	7,6	9,4	9,7	9,5	12,4	11,9	14,9	11,7	12,8	11,0	12,74
Total Grand Montréal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 21 novembre 2013.
 Données compilées par la CMM et tirées de la Société canadienne d'hypothèque et de logement, compilation spéciale à partir des relevés sur les mises en chantier, 2012.

TABLEAU 2.6
PART DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR SOUS-RÉGIONS
DE LA RÉGION MÉTROPOLITAINE 2013-2023

Sous-région	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Moy. 2013- 2023	Moy. 2018- 2023
Agglomération de Montréal	38,4	49,1	33,2	38,4	44,7	38,3	39,5	42,5	49,0	47,1	56,0	43,3	45,4
Laval	10,6	5,9	11,1	8,6	8,9	10,2	7,3	11,6	7,5	10,8	8,5	9,2	9,3
Couronne Nord	21,6	19,2	23,0	18,9	18,8	19,6	20,7	16,8	22,5	19,1	17,3	19,8	19,3
Couronne Sud	17,7	15,4	20,9	23,2	15,9	17,7	17,6	15,1	12,2	13,4	12,9	16,5	14,8
Agglomération de Longueuil	11,7	10,4	11,8	10,9	11,7	14,2	14,9	14,1	8,8	9,6	5,3	11,2	11,2
Total Grand Montréal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 19 mars 2025 -
 Chute des mises en chantier à travers le Grand Montréal. Janvier 2024

2.3.1.3 Projections démographiques pour le Grand Montréal

Si les phénomènes démographiques de la région métropolitaine de Montréal ont pu influencer le développement de la MRC de Marguerite-D'Youville, il y a tout lieu de croire que la croissance future de la région métropolitaine constituera un facteur important dans le

développement de la MRC de Marguerite-D'Youville.

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a publié une étude portant sur les perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066, édition 2021. Selon le scénario de référence retenu par la Communauté, la population de la région devrait atteindre 4,4 millions d'habitants à l'horizon 2031. Cette croissance démographique

représentera une augmentation d'environ 380 000 nouveaux habitants et de 151 840 nouveaux ménages pour le Grand Montréal entre 2021 et 2031. Selon la même source, la population de la CMM devrait afficher une augmentation de 14,6 % de 2021 à 2041.

Les Couronnes Nord et Sud devraient connaître, selon l'ISQ, des croissances de population supérieures à 20 % (respectivement 17,4 % et 16,5%, soit 107 201 et 88 393 habitants) tandis que l'agglomération de Longueuil devrait voir sa population augmenter de 11,8% (51 395 personnes). L'agglomération de Montréal connaîtra également un accroissement non négligeable de sa population avec 264 348 nouvelles personnes, ce qui ne représente toutefois que 13,2 %.

La population de la région devrait atteindre 4,6 millions d'habitants à l'horizon 2041, cette

croissance démographique représentera une augmentation d'environ 586 344 nouveaux habitants et de 245 490 nouveaux ménages pour le Grand Montréal entre 2021 et 2041.

En ce qui concerne les ménages, les projections d'ici 2041 prévoient une augmentation de plus de 14 % sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les Couronnes Nord et Sud devraient enregistrer les croissances les plus importantes avec 20,4 % et 19,6 % (soit 49 710 et 41 261 ménages supplémentaires). L'agglomération de Montréal devrait accueillir le plus grand nombre de ménages (en valeur absolue) avec 264 348 ménages supplémentaires.

Tel que présenté au tableau 2.9, la diminution du nombre de personnes par ménage contribue à la croissance du nombre de ménages sur le territoire de la CMM.

TABLEAU 2.7
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE L'INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC
CMM - 2021-2041

Projections de population	2021*	2031	2041	Croissance 2021-2041 (%)
Agglomération de Montréal	2 004 265	2 194 839	2 268 613	264 348 (13,2%)
Laval	438 366	484 580	513 374	75 008 (17,1%)
Couronne Nord	615 339	681 439	722 540	107 201 (17,4%)
Agglomération de Longueuil	436 785	468 280	488 180	51 395 (11,8%)
Couronne Sud	534 727	590 288	623 120	88 393 (16,5%)
Grand Montréal (Total)	4 029 482	4 419 425	4 615 826	586 344 (14,6 %)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/>, 20 mars 2025

*Statistiques Canada, 2021

TABLEAU 2.8
PROJECTIONS DES MÉNAGES DE L'INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC
CMM - 2021-2041

Projections des ménages	2021*	2031	2041	Croissance 2021-2041 (%)
Agglomération de Montréal	910 360	976 301	1 014 993	104 633 (11,5%)
Laval	169 785	187 188	199 235	29 450 (17,3%)
Couronne Nord	243 995	274 957	293 705	49 710 (20,4%)
Agglomération de Longueuil	187 260	198 906	207 694	20 434 (10,9%)
Couronne Sud	210 940	236 826	252 201	41 261 (19,6%)
Grand Montréal (Total)	1 722 340	1 874 180	1 967 830	245 490 (14,25%)

Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <https://observatoire.cmm.qc.ca/grand-montreal-en-statistiques/> mars 2025

*Statistiques Canada, 2021

TABLEAU 2.9
ÉVOLUTION ET PROJECTIONS DE LA TAILLE DES MÉNAGES DE L'INSTITUT DE LA
STATISTIQUE DU QUÉBEC - CMM
2011-2041

	Réal*				Projections**		
	2001	2006	2011	2021	2021	2031	2041
Agglomération de Montréal	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2
Laval	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,6
Couronne Nord	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,5
Agglomération de Longueuil	2,5	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,4
Couronne Sud	2,7	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,5
Grand Montréal (Total)	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3

Sources :

* Recensements 2001, 2006, 2011 et 2021

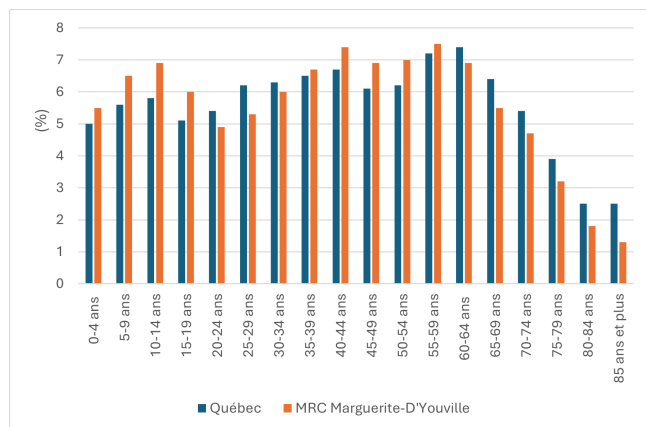
** Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 11 novembre 2013 – 20 mars 2025.

2.3.1.4 DISTRIBUTION DE LA POPULATION SELON L'ÂGE

Tel que l'illustre graphique 5, nous pouvons constater que:

- Les 0-19 et les 35-54 ans de la MRC ont un poids démographique plus important que celui observé dans la population de l'ensemble du Québec. C'est particulièrement le cas chez les 0-19 ans. Parallèlement, les 60 ans et plus, toutes tranches d'âge comprises, sont moins présents en proportion dans la MRC qu'au Québec dans son ensemble.
- En somme, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville vieillit moins vite que celle du Québec dans son ensemble et même légèrement moins que la région.

GRAPHIQUE 5
DISTRIBUTION PAR ÂGE DE LA POPULATION DE LA MRC ET DE L'ENSEMBLE DU QUÉBEC, 2021

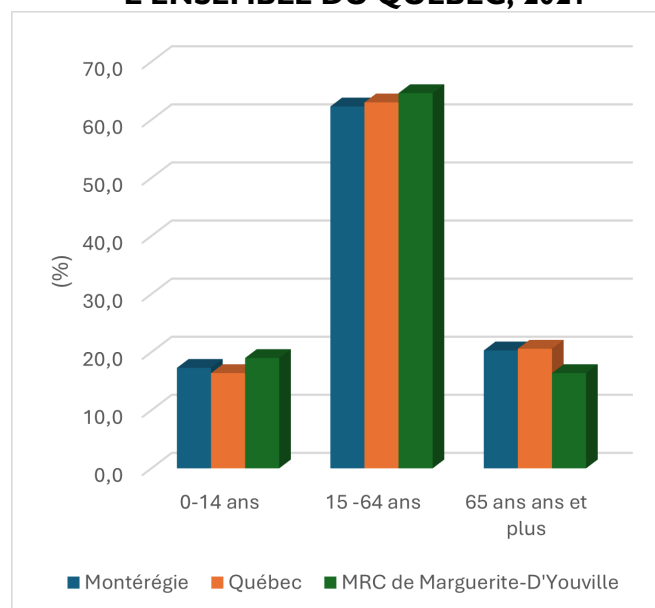


Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

Le graphique 6 présente les mêmes données que celles du graphique précédent, mais cette fois, agrégées pour les groupes d'âge qui sont habituellement dépendants économiquement, soit les jeunes et les plus de 65 ans, ainsi que pour les tranches d'âge qui représentent d'ordinaire la population active, soit les 15-64 ans. Nous pouvons remarquer que la situation de Marguerite-

D'Youville s'apparente à celle de la région pour les 15-64 ans. La proportion de jeunes de 0-14 ans est plus élevée au sein de la MRC de Marguerite-D'Youville tandis que la proportion des 65 ans et plus est moins élevée que celle de la région et de l'ensemble du Québec.

GRAPHIQUE 6
DISTRIBUTION PAR GRANDS GROUPES D'ÂGE DE LA POPULATION DE LA MRC ET DE L'ENSEMBLE DU QUÉBEC, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

2.3.2 CONTEXTE DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE

2.3.2.1 Évolution des ménages

Le tableau 2.11 présente l'évolution des ménages au sein des différentes municipalités de la MRC.

En dix ans, le nombre de ménages a crû de 14,1 % pour l'ensemble de la MRC dont une croissance de plus de 50 % enregistrée à Contrecoeur entre 2011 et 2021. La municipalité de Saint-Amable a quant à elle connu des augmentations de l'ordre de 28 %. C'est par ailleurs à Verchères que la croissance a été la plus faible avec un accroissement total de cinq ménages soit 3 %.

En vingt ans, le nombre de ménages a connu une augmentation de 40 % pour l'ensemble de la MRC. Les municipalités de Contrecoeur et Saint-Amable ont connu des augmentations de l'ordre de 91 % et 105,4 %.

TABLEAU 2.11
ÉVOLUTION DES MÉNAGES, MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
2001-2021

	2001	2011	Croissance 2001-2011 (%)	2021	Croissance 2011-2021 (%)	Croissance 2001-2021 (%)
Calixa-Lavallée	185	190	5 (2,7 %)	205	15 (7,9%)	20 (10,8%)
Contrecoeur	2 155	2 735	580 (26,9 %)	4 115	1 380 (50,5%)	1 960 (91%)
Saint-Amable	2 485	3 990	1 505 (60,6 %)	5 105	1 115 (28%)	2 620 (105,4%)
Sainte-Julie	9 230	10 780	1 550 (16,8 %)	11 615	835 (7,7%)	2 385 (26%)
Varennnes	6 790	7 895	1 105 (16,3 %)	8 415	520 (6,6%)	1 625 (24%)
Verchères	1 850	2 325	475 (25,7 %)	2 395	70 (3,0%)	545 (30%)
MRC Total	22 695	27 915	5 220 (23 %)	31 850	3 935 (14,1%)	9 155 (40%)

Source : Statistique Canada, Recensements 2001, 2006, 2011 et 2021.

2.3.2.2 Évolution du nombre de logements construits

Depuis 1993, plus de 10 191 logements ont été construits sur le territoire de la MRC, soit une moyenne de près de 509 logements par année. Les villes de Sainte-Julie et Varennes ont à elles seules accaparé près de 80 % des nouveaux logements entre 1994 et 2003 (tableau 2.12). La décennie suivante, la répartition des logements construits s'est déplacée vers les municipalités de Saint-Amable et Contrecoeur.

On peut remarquer une diminution du nombre de logements au cours des cinq dernières années, affectant les municipalités de Sainte-Julie et Verchères et de façon très marquée à Varennes. Ce ralentissement du nombre de mises en chantier au cours des cinq dernières années est attribuable notamment à la rareté du nombre de lots résidentiels disponibles.

Par ailleurs, la ville de Varennes a dû investir des sommes importantes dans l'amélioration du rendement de ses infrastructures sanitaires, afin d'améliorer le rendement de son usine d'épuration

des eaux usées. De plus, des investissements d'importance sont prévus afin de permettre le développement et le redéveloppement des espaces industriels disponibles sur le territoire. Ces travaux permettront également à la ville de Varennes d'envisager le développement à des fins résidentielles et commerciales de la partie ouest de l'aire urbaine, cela afin de mieux répondre aux besoins sociaux et économiques des citoyens et ainsi soutenir son accroissement démographique.

TABLEAU 2.12
LOGEMENTS CONSTRUITS EN MILIEU URBAIN
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 1994-2003

Municipalité	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total	Moy. 1994-2003
Calixa-Lavallée	5	4	4	2	2	3	2	3	2	0	27	2,7
Contrecoeur	16	10	19	18	12	11	9	6	14	36	151	15,1
Saint-Amable	95	101	91	34	19	18	9	18	39	62	486	48,6
Sainte-Julie	311	224	195	247	281	188	248	210	389	432	2 725	272,5
Varenes	304	154	144	102	90	122	135	129	177	110	1 467	146,7
Verchères	16	15	29	23	18	9	17	30	26	61	244	24,4
Total MRC	747	508	482	426	422	351	420	396	647	701	5 100	510,0

Source : Municipalités de la MRC.

TABLEAU 2.12
LOGEMENTS CONSTRUITS EN MILIEU URBAIN
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2004-2013

Municipalité	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moy. 2004-2013
Calixa-Lavallée	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0,3
Contrecoeur	70	112	56	37	84	99	185	251	175	104 (6)	1 179	117,9
Saint-Amable	134	173	170	172	150	194	187	207	146	84	1 617	161,7
Sainte-Julie	135	111	104	58	545	14	20	87	17	103	1 177	117,7
Varenes	132	72	14	6	0	37	96	33	340 ⁽¹⁾	42	772	77,2
Verchères	63	49	41	42	38	28	59	23	17	3	363	36,3
Total MRC	535	517	385	315	817	372	547	601	695	343	5 111	511,1

Source : Municipalités de la MRC.

⁽¹⁾ 136 unités pour personnes autonomes, 48 unités (Le Sommet), 4 bâtiments de 16 unités et secteur de la rue de la Petite-Prairie dans laquelle des triplex et des bâtiments de 6 logements ont été construits.

(xx) Nombre de logements construits en zone blanche hors périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 2.12
LOGEMENTS CONSTRUITS EN MILIEU URBAIN
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2014-2024

Municipalité	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	Moy. 2014-2023
Calixa-Lavallée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contrecoeur	82 (13)	79(6)	77 (8)	103 (2)	122(1)	112 (4)	169 (3)	80 (2)	57 (5)	61 (4)	42	984 (48)	89,4
Saint-Amable	112	117	125	99	66	62	73	133	54	64	131	1 036	94,1
Sainte-Julie	86	19	73	5	784	28	18	8	219	50	27	1 317	119,7
Varenes	68	70	12	13	12	14	8	11	9	9	403	629	57,1
Verchères	0	1	3	5	0	3	3	4	3	1	2	25	2,3
Total MRC	348	286	290	225	984	219	271	236	342	185	605	3 991	362,8

Source : Municipalités de la MRC

(xx) Nombre de logements construits en zone blanche hors périmètre d'urbanisation.

TABLEAU 2.13
LOGEMENTS CONSTRUITS EN ZONE AGRICOLE,
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 1994-2003

Municipalité	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total	Moy. 1994-2003
Calixa-Lavallée	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2	0,2
Contrecoeur	2	3	6	2	3	3	2	2	2	1	26	2,6
Saint-Amable	10	11	14	5	1	7	6	5	2	11	72	7,2
Sainte-Julie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Varennes	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	2	0,2
Verchères	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	3	0,3
Total MRC	12	15	20	8	4	11	9	8	5	12	104	10,4

Source : Municipalités de la MRC

TABLEAU 2.13
LOGEMENTS CONSTRUITS EN ZONE AGRICOLE,
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2004-2013

Municipalité	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moy. 2004-2013
Calixa-Lavallée	1	0	1	0	1	1	1	2	0	0	7	0,7
Contrecoeur	4	2	1	1	0	1	0	2	1	0	12	1,2
Saint-Amable	10	9	7	5	6	4	2	7	10	3	70	7
Sainte-Julie	1	0	1	38 (1)	26(2)	5	11(3)	12(4)	17(5)	2	113	11,3
Varennes	0	3	3	2	0	2	1	3	4	0	18	1,8
Verchères	1	0	1	1	1	1	2	2	2	3	14	1,4
Total MRC	17	14	14	47	34	14	17	28	34	8	234	23,4

Source : Municipalités de la MRC. 7 bâtiments de 5 logements et 3 résidences;

(1) 5 bâtiments de 5 logements et 1 résidence;

(2) 2 bâtiments de 5 logements et 1 résidence;

(3) 2 bâtiments de 5 logements et 2 résidences;

(4) 1 bâtiment de 14 logements et 3 résidences.

TABLEAU 2.13
LOGEMENTS CONSTRUITS EN ZONE AGRICOLE,
MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE 2014-2023

Municipalité	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	Moy. 2014-2023
Calixa-Lavallée	4	1	0	1	2	2	3	4	1	1	0	19	1,7
Contrecoeur	1	1	5	2	3	3	2	3	0	3	1	24	2,1
Saint-Amable	8	7	5	9	17	19	5	10	6	11	9	106	9,7
Sainte-Julie	15	6	16	4	10	57	108	132	97	13	35	493	44,8
Varennes	2	2	3	2	3	1	2	2	1	5	2	25	2,8
Verchères	1	3	1	0	3	2	0	3	3	1	2	19	1,7
Total MRC	31	20	30	18	38	84	120	154	108	34	49	686	62,3

Source : Municipalités de la MRC, 2025

Par ailleurs, une très grande proportion des mises en chantier résidentiel a été effectuée en milieu urbain. Entre 1994 et 2003, dans les municipalités de Sainte-Julie, Varennes et Verchères, près de la

totalité des logements ont été construits à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. La municipalité de Saint-Amable se distingue des autres municipalités puisque la part des logements

construits en milieu rural a été de 14 % durant cette période, étant donné qu'une partie du territoire comprend certains secteurs déstructurés en zone agricole caractérisés par une concentration de résidences. La décennie suivante, le manque grandissant d'espaces disponibles en milieu urbain explique l'empiétement des constructions en zone agricole. À Sainte-Julie, un souci de densification est toutefois notable lorsque des logements sont construits dans la zone agricole (ex. : sept bâtiments de cinq logements en 2007, un de 14 logements en 2012, etc.).

De plus, certaines municipalités se sont appliquées à favoriser une densification de leur territoire. La ville de Varennes a par exemple, en 2012, autorisé une résidence de 136 unités pour personnes autonomes, un bâtiment de 48 unités (Le Sommet) et quatre bâtiments de 16 unités. Le secteur de la rue de la Petite-Prairie accueille également plusieurs triplex ainsi que des bâtiments de six logements.

La grande majorité des constructions érigées entre 2003 et 2013 sont en milieu urbain. En effet, outre les municipalités de Sainte-Julie (6,6 %) et Saint-Amable (4,2 %), les logements construits en zone agricole représentent moins de 3 % du total des logements érigés sur le territoire local entre 2003 et 2013.

Enfin, entre 2014 et 2024, les logements construits en zone agricole représentent environ 14 % du total des logements érigés sur le territoire de la MRC. La grande majorité des logements construits durant la même période étaient donc en milieu urbain, principalement à Contrecoeur, Saint-Amable et Sainte-Julie.

2.3.2.3 Projections démographiques

Selon les estimations de population de l'ISQ, la population de la MRC de Marguerite-D'Youville continuera à augmenter au cours des vingt prochaines années. Entre 2011 et 2041, la population de la MRC devrait passer de 73 568 à 92 117 habitants. Cette évolution correspond à un taux d'accroissement global de 25,2 % selon l'ISQ.

Mentionnons toutefois que l'estimation de la population de l'ISQ pour 2021 est inférieure à la population établie lors du recensement de Statistique Canada de 2021 (-1 042 habitants pour l'ISQ).

Ainsi, l'ISQ prévoit que la population de la MRC devrait atteindre 79 271 personnes en 2026, 82 769 en 2031, et 92 117 en 2041.

TABLEAU 2.14
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES
MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE ET COURONNE SUD DE MONTRÉAL

	Population réelle			Projections démographiques ³			
				Projections selon l'ISQ			
	2011 ¹	2013 ²	2021 ¹	2026	2031	2036	2041
MRC de Marguerite-D'Youville	74 420	75 760	80 313	84 708	87 727	89 943	92 117
Couronne Sud	471 850	482 498	533 251 ⁴	568 545	590 288	607 818	623 120 ⁴

1 : Statistique Canada : Recensement 2011 et 2021.

2 : MAMH, Décret de population 1018-2012, 19 décembre 2012.

3 : Données compilées par la CMM et tirées de projections de l'ISQ pour la MRC de Marguerite-D'Youville, 2021-2051, scénario 2024, 19 décembre 2024 et Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 10 mars 2025.

TABLEAU 2.15
PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE ET L'ISQ

	Population réelle				Projections démographiques				
					Projections selon l'ISQ				
	2011 ¹	2013 ²	2021	2025 ³	2021 ⁴	2026 ⁴	2031 ⁴	2036 ⁴	2041 ⁴
Calixa-Lavallée	504	497	509	530	516	512	521	520	515
Contrecoeur	6 252	6 614	9 480	10 545	9 673	11 232	12 760	14 111	15 273
Saint-Amable	10 870	11 471	13 322	14 089	13 456	14 632	15 924	17 342	18 871
Sainte-Julie	30 104	30 247	30 045	30 917	30 227	30 786	30 787	30 617	30 331
Varennnes	20 994	21 142	21 198	21 619	21 298	21 656	21 394	20 837	20 131
Verchères	5 692	5 789	5 759	5 832	5 774	5 744	5 574	5 406	5 248
MRC	74 416	75 760	80 313	83 532	80 944	84 562	86 960	88 833	90 369

1 : Statistique Canada : Recensement 2021.

2 : MAMH, Décret de population 1018-2012, 19 décembre 2012,

3 : MAMH, Décret de population 1018-2012, 2025,

4 : Données compilées par la CMM et tirées de projections de l'ISQ pour la MRC de Marguerite-D'Youville, 2021-2051, scénario 2024, 19 décembre 2024 et Communauté métropolitaine de Montréal, Observatoire du Grand Montréal, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 10 mars 2025.

À l'échelle locale, comme l'indique le tableau 2.15, la population de la MRC continuera à augmenter au cours des quinze prochaines années notamment à Contrecoeur et Saint-Amable où de plus fortes hausses de population sont projetées selon les données de l'ISQ. Les autres municipalités connaîtront une légère décroissance d'ici 2041 selon la même source.

Ces projections démographiques peuvent toutefois être considérées comme conservatrices puisque, depuis le dernier recensement de Statistique Canada, plusieurs municipalités de la MRC ont observé un rythme de croissance démographique supérieur à ces projections. Ainsi, les municipalités de Calixa-Lavallée, Verchères et Sainte-Julie ont un nombre d'habitants supérieur en 2025 à la population prévue pour 2026 par l'ISQ.

2.3.2.4 Projections des ménages

Depuis une trentaine d'années, divers facteurs comme le vieillissement de la population et le fractionnement des ménages ont contribué à diminuer régulièrement le nombre moyen de personnes par ménage dans toutes les municipalités du Québec. La diminution du nombre de personnes par ménage a pour effet de faire augmenter le nombre de ménages (et de logements) à un rythme plus élevé que la croissance de la population.

Ainsi, au sein de la MRC de Marguerite-D'Youville, les projections de l'ISQ indiquent que le nombre moyen de personnes par ménage oscillera entre 2,7 en 2011 et 2,5 personnes d'ici 2031. À titre indicatif, le nombre moyen de personnes par ménage en 2031 pour la Couronne Sud devrait être de 2,4¹.

Les tableaux suivants présentent les projections démographiques de l'ISQ pour la Couronne Sud, la MRC de Marguerite-D'Youville ainsi que l'ensemble des municipalités de cette dernière.

L'ISQ indique que la MRC connaîtra une croissance de plus de 15,9 % des ménages entre 2021 et 2037 pour atteindre 36 933. Les croissances prévues pour la Couronne Sud sont légèrement supérieures d'ici 2037 (20%).

Toutefois, mentionnons que les projections des ménages réalisées par l'ISQ pour 2021 sont supérieures au nombre de ménages recensés lors du Recensement de 2021 pour la MRC (+230 ménages pour l'ISQ).

Pour les données relatives aux ménages par municipalité, l'ISQ a établi des projections pour 2026, 2029, 2033 et 2037. L'ensemble des municipalités de la MRC devrait connaître une croissance du nombre des ménages sur cette période ce qui représente un accroissement total de 16 % ou de 5 083 ménages sur l'ensemble de la MRC en près de quinze ans. La municipalité de Contrecoeur, selon l'ISQ, devrait voir augmenter fortement le nombre de ses ménages de 41,2%, soit 1 823 ménages supplémentaires. La municipalité de Saint-Amable devrait voir le nombre de ses ménages croître de plus de 28,2 % (+ 1 441 ménages). La ville de Sainte-Julie bénéficiera de 918 ménages supplémentaires (soit une croissance de 8%). La municipalité Varennes subira une croissance moins forte, de l'ordre de 5,7% et la municipalité de Verchères connaîtra quant à elle une croissance de 3%.

¹ Source : Communauté métropolitaine de Montréal, *Observatoire du Grand Montréal*, <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/index.php>, 19 novembre 2013. Données compilées par la CMM et tirées de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), *Perspectives démographiques du Québec et des régions*, 2006-2056, édition 2009.

TABLEAU 2.16
PROJECTIONS DES MÉNAGES
MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE ET COURONNE SUD DE MONTRÉAL

	Ménages réels ¹		Projections démographiques					
			Projections selon l'ISQ					
	2011	2021	2021 ²	2026 ²	2029 ²	2033 ²	2037 ²	2021-2037
MRC de Marguerite-D'Youville	27 915	31 850	32 080	34 061	35 000	36 054	36 933	5 083 (15,9%)
Couronne Sud	180 365	210 940	212 455	227 881	235 977	245 365	253 338	42 398 (20%)

1 : Statistique Canada : Recensement 2011 et 2021.

2 : Données de l'ISQ, scénarios de 2023 (2026-2046)

TABLEAU 2.17
PROJECTIONS DES MÉNAGES DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE, ISQ

	Nombre de ménages réels ¹		Projections démographiques				
			Projections selon l'ISQ				
	2011	2021	2026	2029 ²	2033 ²	2037 ²	2021-2037
Calixa-Lavallée	190	210	248	254	260	261	57 (24,2%)
Contrecoeur	2 735	4 415	4 899	5 277	5 767	6 238	1 823 (41,2%)
Saint-Amable	3 990	5 105	5 503	5 790	6 167	6 546	1 441 (28,2%)
Sainte-Julie	10 780	11 610	12 239	12 402	12 508	12 528	918 (8%)
Varennes	7 895	8 410	8 706	8 801	8 878	8 893	483 (5,7%)
Verchères	2 325	2 395	2 466	2 476	2 474	2 467	72 (3%)
MRC	27 915	31 850	34 061	35 000	36 054	36 933	5 083 (16%)

1 : Statistique Canada : Recensement 2011 et 2021.

2 : Données de l'ISQ, scénarios de 2023 (2026-2046)

2.3.2.5 Tailles des ménages privés

Le tableau 2.18 présente la taille des ménages au sein des différentes municipalités de la MRC.

Selon les données de Statistiques Canada de 2021, La taille des ménages varie légèrement d'une municipalité à l'autre, soit entre 2,3 et 2,6 respectivement pour Contrecoeur et Saint-Amable. La taille moyenne du ménage privé dans la MRC est

stable à 2,5 personnes. Le vieillissement de la population est le principal facteur des variations observées. Le décès d'une personne âgée dans un couple, les enfants qui quittent la maison familiale, la séparation du couple ou encore les personnes vivants seules sont d'autres facteurs qui contribuent à diminuer la taille des ménages.

TABLEAU 2.18
TAILLES DES MÉNAGES DES MUNICIPALITÉS
DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE, 2021

	Calixa-Lavallée	Contrecoeur	St-Amable	Ste-Julie	Varennnes	Verchères	MRC
1 personne	45	1 240	1 135	2 640	2 040	665	7 760
2 personnes	100	1 590	1 670	4 190	3 075	885	11 515
3 personnes	20	530	970	1 880	1 320	360	5 085
4 personnes	30	490	880	2 085	1 415	315	5 220
5 personnes et +	10	265	450	820	565	170	2 280
Moyenne	2,4	2,3	2,6	2,5	2,5	2,4	2,5
Total	205	4 415	5 105	11 615	8 415	2 395	31 850

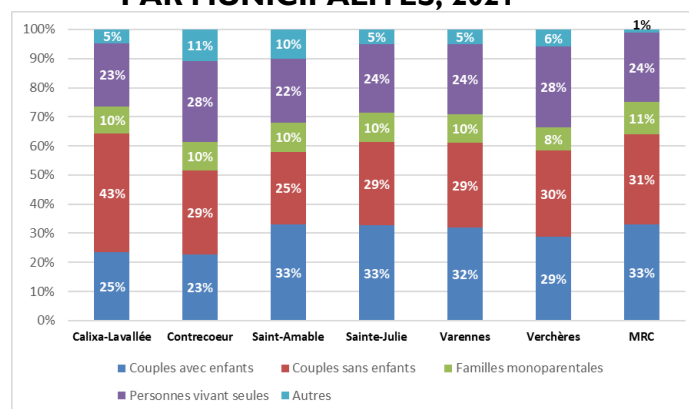
Source : Statistique Canada : Recensement 2021. Série perspective géographique.

2.3.2.6 Composition des ménages

Selon les données de Statistiques Canada de 2021, tel que le présente le graphique 7, les types de ménages sont relativement homogènes entre les municipalités, à l'exception de Calixa-Lavallée où la proportion de couples sans enfants est la plus élevée (43 %). Les proportions de couples avec enfants les plus élevées sont enregistrées à Sainte-Amable, Sainte-Julie et Varennnes.

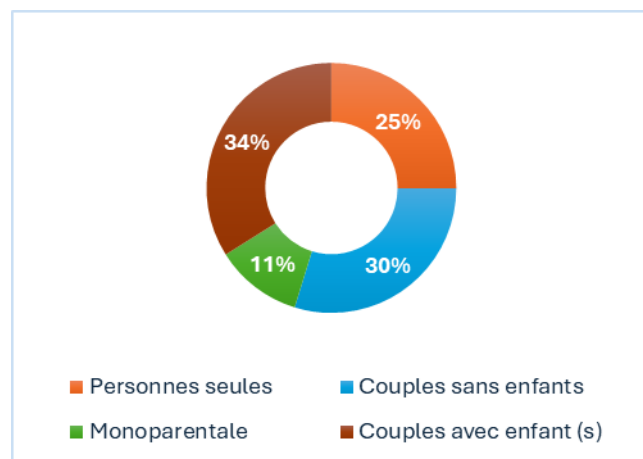
À l'échelle de la MRC, la majorité des ménages privés recensés en 2021, soit 64 %, sont des ménages en couple (avec ou sans enfants), tandis que 40% comptent des enfants. La proportion des personnes seules représentent quant à elle 25 % des ménages de la MRC, tel que l'illustre le graphique 8.

GRAPHIQUE 7
COMPOSITION DES MÉNAGES PRIVÉS
PAR MUNICIPALITÉS, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

GRAPHIQUE 8 COMPOSITION DES MÉNAGES PRIVÉS DE LA MRC, 2021



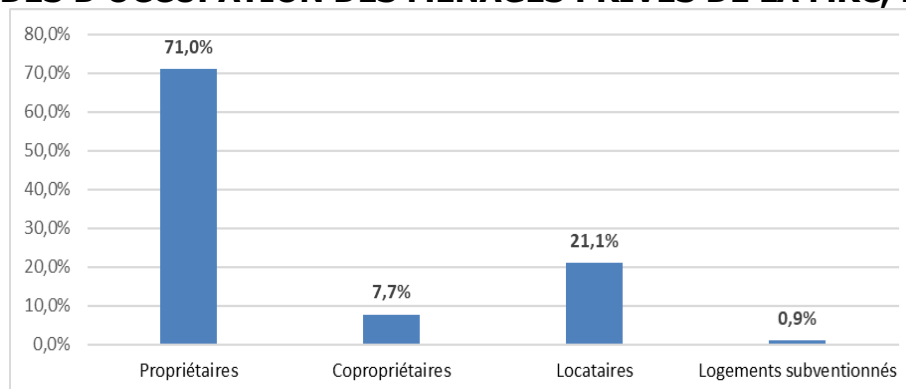
Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

2.3.2.7 Mode d'occupation des ménages

Les graphiques 9 et 10 présentent le mode d'occupation des ménages par municipalités ainsi qu'à l'échelle de la MRC. Près des trois quarts des résidents de la MRC sont propriétaires (71%, tandis que plus du quart sont répartis entre copropriétaires et locataires. Le logement subventionné représente quant à lui une part de 0,9% de l'ensemble des logements recensés en 2021. Tel qu'illustré dans le graphique 9, à Calixa-Lavallée, la proportion de ménages propriétaires est la plus élevée comparativement aux autres municipalités (85%) étant donné qu'il n'existe

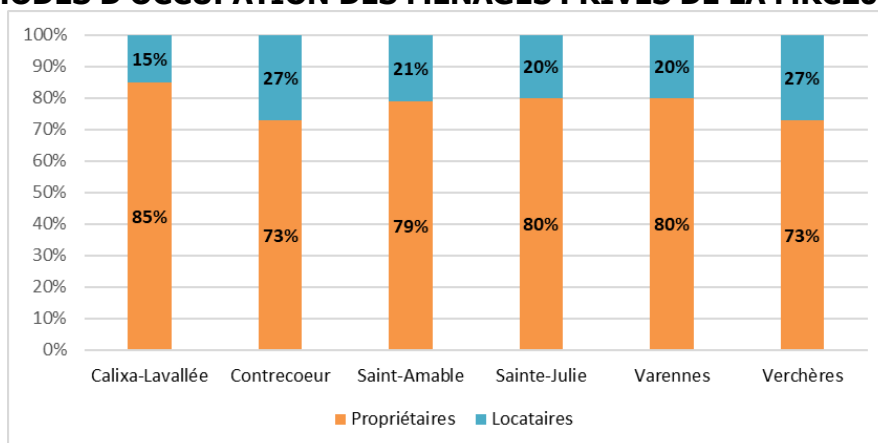
aucun logement collectif ou en copropriété sur son territoire. À l'inverse, les proportions de locataires les plus élevées sont enregistrées à Contrecoeur et Verchères. Verchères se démarque avec le plus haut taux de logements collectifs, principalement des HLM, ainsi que des résidences pour personnes âgées. Selon les données de Statistiques Canada, 2021, la majorité des soutiens de ménages sont âgés entre 35 et 64 ans. Ce résultat reflète à la fois la population active, mais également le fait que la population de cette tranche d'âge soit la plus présente sur le territoire (tableau 2.19).

GRAPHIQUE 9
MODES D'OCCUPATION DES MÉNAGES PRIVÉS DE LA MRC, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021

GRAPHIQUE 10
MODES D'OCCUPATION DES MÉNAGES PRIVÉS DE LA MRC2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021

TABLEAU 2.19
MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ÂGE DU PRINCIPAL
SOUTIEN DU MÉNAGE, 2021

	15 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 ans et plus	Total
Calixa-Lavallée	0	30	20	35	40	80	205
Contrecoeur	105	820	830	590	710	1 070	4 115
Saint-Amable	115	1 010	1 315	955	960	740	5 105
Sainte-Julie	135	1 090	2 095	2 825	2 565	2 900	11 610
Varennes	125	1 020	1 620	1 760	380	1 920	8 410
Verchères	25	290	490	380	510	695	2 400
MRC	500	4 265	6 370	6 550	6 760	7 400	31 850
MRC %	0,6	5,2	20	20,5	21,22	23,23	100

Source : Statistique Canada : Recensement 2021. Série perspective géographique

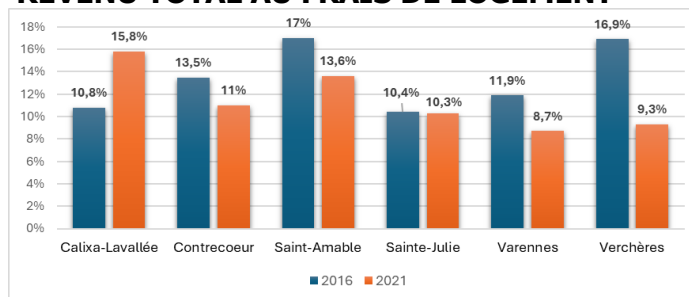
2.3.2.8 Taux d'effort au logement

Le graphique 11 illustre le taux d'effort au logement par municipalités. Il s'agit de la proportion du revenu total moyen du ménage qui est dépensée pour couvrir les frais de logement. Parmi les 6 municipalités, la proportion des ménages ayant un taux d'effort de plus de 30% au frais de logement varie entre 8,7% à Varennes et 15,8% à Calixa-Lavallée. Cette dernière est la municipalité ayant connue une augmentation du pourcentage des ménages entre 2016 et 2021 consacrant plus de 30% de leur revenu total au frais de logement.

À l'échelle de la MRC, en 2021, près de 3 300 ménages consacrent plus de 30% de leurs

revenus au logement, ce qui correspond à plus de 10% des ménages de la MRC.

GRAPHIQUE 11
MENAGES CONSACRANT +30% DE LEUR
REVENU TOTAL AU FRAIS DE LOGEMENT



Source : Statistique Canada, recensement de 2021

2.3.2.9 Degré de défavorisation des ménages

Le degré de défavorisation est estimé avec l'indice de défavorisation matérielle et sociale que l'Institut National de santé publique du Québec (INSPQ) calcule à partir des données du recensement.

Le tableau 2.20 présente le degré de défavorisation matérielle et sociale de la MRC et de ses 6 municipalités en répartissant la population de leurs aires de diffusion (AD) selon cinq niveaux de défavorisation matérielle et sociale, allant du niveau le plus favorisé (quintile 1) au plus défavorisé (quintile 5).

Le tableau 2.20 présente donc la part de la population qui vit dans des aires de diffusion AD défavorisées et non pas la part de la population qui est défavorisée.

Les calculs de l'INSPQ ont été faits à plusieurs échelles géographiques en fonction du territoire couvert par l'étude. L'objectif de l'étude étant de comparer les écarts socio-économiques à l'échelle de la MRC, la version de l'indice déterminée à l'échelle de plusieurs zones géographiques a été choisi dans le cadre

de la présente étude (les trois grandes régions métropolitaines regroupées, les RMR (entre 100 000 et un million de personnes), les agglomérations de recensement (entre 10 000 et 100 000 personnes), et les petites villes et régions rurales (< 10 000 personnes).

L'indice de défavorisation matérielle est calculé à partir de la scolarité, de l'emploi et du revenu. On peut constater qu'à l'échelle de la MRC, l'aire de diffusion (AD) est globalement favorisée matériellement, ce qui reflète un taux d'emploi élevé, un faible taux de chômage ainsi qu'un haut niveau de scolarité.

L'indice de défavorisation sociale est calculé quant à lui à partir de traits personnels, de la santé physique et mentale, et des connexions sociales. À la lecture des données du tableau 2.20, on constate que l'indice est globalement favorisé socialement à l'échelle de la MRC, ce qui indique une faible part de résidents veufs, séparés ou divorcés, ou vivant seul ou dans une famille monoparentale.

TABLEAU 2.20
CARACTÉRISATION DE LA POPULATION DE LA MRC SELON LE QUINTILE DE DÉFAVORISATION
MATÉRIELLE ET SOCIALE, 2021

Défavorisation matérielle						
	1	2	3	4	5	N.D.
MRC	31,6%	32,4%	21,2%	6,8%	4,0%	4,0%
Défavorisation sociale						
MRC	14,5%	24,5%	26,7%	15,1%	15,2%	4,0%

Source : INSPQ, 2021 - traité par CMM, 2024

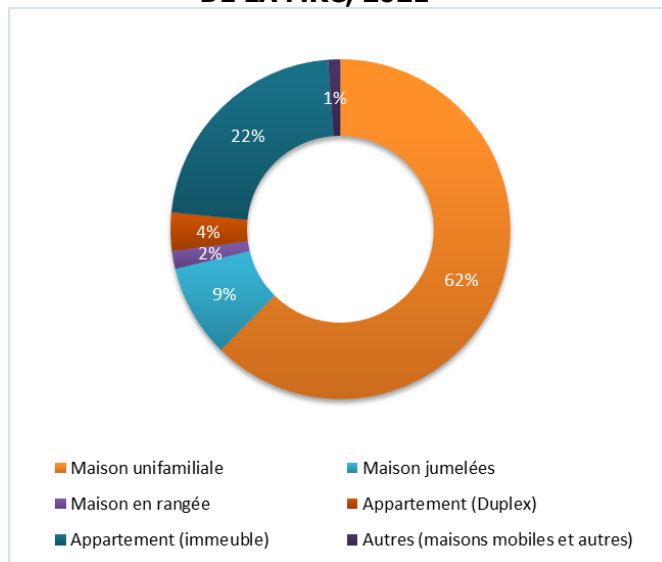
1 - AD très favorisées, 2 - AD favorisées, 3 - AD moyennes, 4 - AD défavorisées 5 - AD très défavorisées , ND - Données non disponibles

2.3.3 Caractéristiques du parc de logements

Tel que l'illustre le graphique 12, sur le total des 31 850 logements privés de la MRC, la maison unifamiliale isolée représente environ 62%, ce qui équivaut à 19 805 logements, la maison jumelée 8,8% (2 800 logements) et la maison en rangée 1,6% (535 maisons). Les ménages vivants dans un appartement qu'il soit locatif ou copropriétaire représentent quant à eux une part de 24% soit 7 644 logements en 2021.

Le tableau 2.21 présente les typologies des logements privés par municipalités, nous pouvons constater que la prédominance de l'habitation unifamiliale dans toutes les municipalités. Calixa-Lavallée est presque entièrement composée de maisons unifamiliales individuelles. Contrecoeur est caractérisée quant à elle par la typologie la plus diversifiée, avec seulement près de la moitié de ses logements sous forme unifamiliale non attenante, près de 30 % sont des appartements (locatifs ou copropriétés), le reste étant principalement des maisons jumelées, en rangée ou mobiles (Statistiques Canada, 2021).

GRAPHIQUE 12
TPOLOGIES DES LOGEMENTS À L'ÉCHELLE
DE LA MRC, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

TABEAU 2.21
TPOLOGIES DES LOGEMENTS PRIVÉE PAR MUNICIPALITÉS, 2024

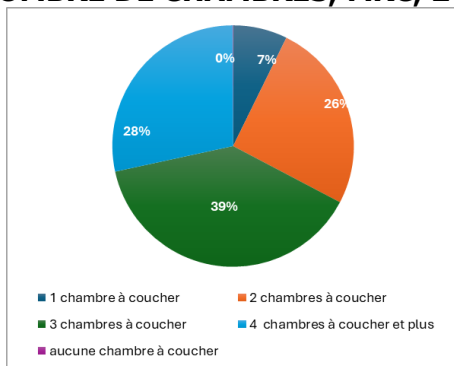
	1 logement (condominium)	1 logement (sauf condominium)	2 logements	3 logements	4 logements et plus	Total
Calixa-Lavallée	-	167	6	1	1	175
Contrecoeur	392	2 805	242	70	60	3 569
Saint-Amable	669	3 262	422	31	52	4 436
Sainte-Julie	1 366	8 222	199	127	98	10 012
Varenes	864	5 784	252	183	106	7 189
Verchères	68	1 656	115	39	47	1 925
MRC	3 359	24 892	1 234	450	365	27 307*

Source : Rôle d'évaluation foncière, sommaires 2024

* ce chiffre n'inclut pas les chalets, les maisons de villégiatures, les maisons mobiles

En ce qui a trait à la taille des logements, tel que l'illustre le graphique 13, les deux tiers des ménages privés comportent au moins 3 chambres à coucher, dont plus du quart en comporte au moins 4. Seulement 7% des logements de la MRC, soit environ 2 315, ne comportent qu'une seule chambre à coucher (graphique 13).

GRAPHIQUE 13
TAILLES DES LOGEMENTS SELON LE
NOMBRE DE CHAMBRES, MRC, 2021



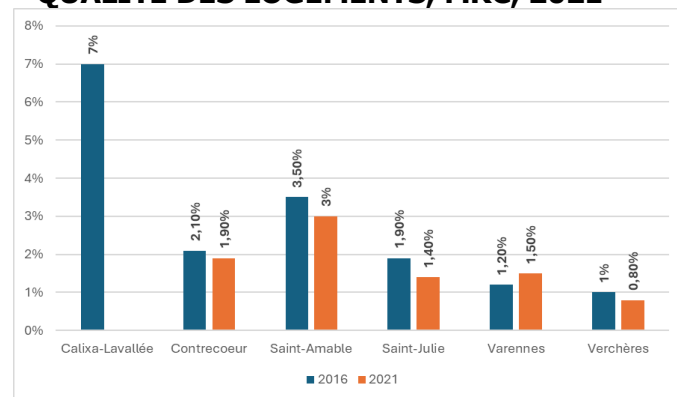
Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

2.3.3.1 Qualité et taille des logements

Selon la définition de Statistiques Canada, un logement est de qualité convenable lorsqu'il ne nécessite pas de réparations majeures. Sur le territoire de la MRC, les logements qui nécessitent des réparations majeures représente 3,9% de l'ensemble des logements en 2021 ce qui correspond à 1 235 logements. Le graphique 14

représente la proportion des ménages dans un logement de qualité non convenable en 2016 et 2021. Nous pouvons constater que durant cette période, ce n'est qu'à Calixa-Lavallée que la proportion de logements de qualité non convenable a baissé passant de 14% à 12,5%, à l'inverse, ladite proportion a augmenté dans les autres municipalités notamment à Saint-Amable et à Varennes.

GRAPHIQUE 14
QUALITÉ DES LOGEMENTS, MRC, 2021

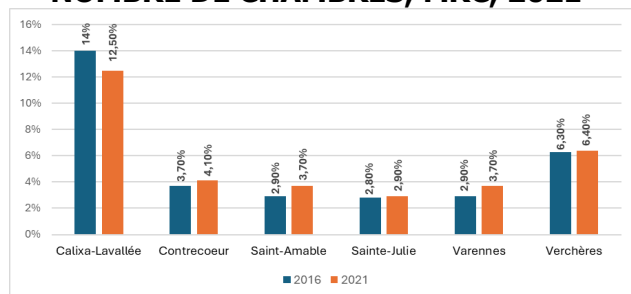


Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

En ce qui a trait à la taille des logements, à l'échelle de la MRC, 1,7% des logements, soit 541 logements ont une taille non convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO) et sont donc considérés comme surpeuplés (Statistiques Canada, 2021). Le graphique 14 illustre la

proportion des ménages vivant dans des logements de taille non convenable. Une baisse de ladite proposition est enregistrée dans l'ensemble des municipalités à l'exception de Calixa-Lavallée pour laquelle la donnée 2021 n'était pas disponible sur le site de Statistiques Canada au moment de la réalisation de l'étude (graphique 15).

GRAPHIQUE 15
TAILLES DES LOGEMENTS SELON LE
NOMBRE DE CHAMBRES, MRC, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de 2021.

moins du quart (23%) en 2024. En 2024, les logements jumelés ou en rangée représentaient 20,8% et les appartements 56%.

Le taux d'inoccupation permet d'évaluer la pression sur le marché locatif en démontrant la proportion de logements disponibles pour la location. Le seuil d'équilibre du taux d'inoccupation est de 3%. Plus le taux d'inoccupation se rapproche de 0%, plus le déséquilibre entre l'offre et la demande est grand. Tel que l'illustre le tableau 2.21, le taux d'inoccupation a chuté considérablement à l'échelle de la MRC, passant de 0,3% en 2021 à 0,1% en 2023 (tableau 2.23).

Ce faible taux d'inoccupation avoisinant zéro, crée une forte compétition entre les locataires et mène à une hausse rapide des loyers disponibles à la location, de plus, il témoigne d'une offre insuffisante.

2.3.3.2 Disponibilité de logement

Tel que l'illustre le tableau 2.22, une moyenne de plus de 450 logements sont construits par année sur le territoire de la MRC. La part du nombre de logements individuels représentait presque la moitié des logements construits en 2010, puis

TABLEAU 2.22
NOMBRE DE MISES EN CHANTIERS RÉSIDENTIELLES SELON LA TYPOLOGIE
RÉSIDENTIELLE, MRC, 2010 À 2024

	Individuels	Jumelés	En rangée	Appartements	Total
2010	227 (44%)	162 (31,3%)	9 (1,7%)	119 (23%)	517
2012	140 (20,3%)	106 (15,3%)	41 (6%)	402 (58,3%)	689
2014	98 (23,3%)	28 (6,6%)	38 (9%)	256 (61%)	420
2016	136 (26,1%)	254 (48,8%)	14 (2,7%)	116 (22,6%)	520
2018	162 (64,5%)	19 (3,4%)	26 (4,7%)	344 (62,4%)	551
2020	157 (47,5%)	14 (4,2%)	107 (32,4%)	52 (15,7%)	330
2022	75 (15,8%)	50 (10,6%)	49 (10,3%)	299 (63,2%)	473
2024	48 (23%)	38 (18%)	6 (2,8%)	118 (56%)	210

Source : SCHL, 2024 – municipalités de la MRC, 2025

TABLEAU 2.23
TAUX D'INOCCPATION DES LOGEMENTS LOCATIF

	Par tercile de loyer, 2023			Total		
	Loyer faible	Loyer moyen	Loyer élevé	2021	2022	2023
MRC	ND	0,4%	0,1%	0,3%	ND	0,1%
CMM	0,7%	1,6%	2,3%	3,1%	2,0%	1,5%

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs. Traitement : CMM, 2024.
 ND : données non disponibles

2.3.3.3 Logements sociaux

En ce qui a trait au logement social et abordable, à ce jour, il y a un total de 353 unités disponibles sur le territoire de la MRC (tableau 2.24).

TABLEAU 2.24
LOGEMENTS SOCIAUX ET
ABORDABLES, 2022

Calixa-Lavallée	0
Contrecoeur	35
Saint-Amable	74
Sainte-Julie	56
Varennnes	71
Verchères	117
MRC	353

Source : Sources : Société d'habitation du Québec (SHQ), Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Ville de Montréal, Listes de logements sociaux et abordables, 2024, Corporation du développement communautaire de Marguerite-D'Youville, 2022.

2.3.3.4 Analyse spatiale

La MRC de Marguerite-D'Youville est confrontée à d'importants enjeux en habitation. Comme plusieurs régions du Québec, elle subit les contrecoups de la crise du logement, les effets de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, en plus d'être soumise à la pression immobilière de la région métropolitaine de Montréal. Même si son territoire est vaste – 31% de la Montérégie – les espaces vacants disponibles à l'intérieur des périmètres urbains des municipalités sont rares, voire inexistantes.

Devant ces constats, la MRC doit trouver des solutions innovantes pour stimuler la construction résidentielle et permettre l'émergence de nouveaux logements sociaux et abordables sur son territoire. Pour ce faire, la MRC a complété son

portrait du territoire et prévoit mettre de l'avant différentes pistes de solutions à l'aide desquelles elle pourra appuyer chacune des municipalités.

Afin de compléter le portrait des terrains ayant un potentiel pour la construction résidentielle, la MRC a complété un inventaire des terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement réalisé grâce à une méthodologie adaptée au territoire. Ce portrait fut réalisé en collaboration avec les six municipalités qui ont assuré une validation des terrains.

Le tableau 2.25 représente les superficies ayant un potentiel de développement pour des fins de logements sociaux et abordables, il s'agit de terrains vacants correspondant à des zonages résidentiels ou mixte au niveau municipal.

Les superficies ayant un potentiel de redéveloppement sont, quant à elles, localisés dans des zonages résidentiels, mixtes, commerciaux, communautaires ou publiques. Lesdits terrains ont été identifiés en fonction de la valeur des bâtiments et des terrains. Il s'agit de superficies dont la valeur du terrain est supérieure à celle du bâtiment et où cette différence est d'au moins 10% de la valeur totale de la propriété. Il s'agit également de terrains dont le rapport de la superficie d'emprise au sol du bâtiment par rapport à la superficie totale du terrain est inférieur 3%. Tous les terrains identifiés comme terrains à redévelopper ont une superficie minimale de 500 mètres carrés.

À l'échelle de la MRC, une superficie de 30,85 ha est disponible à l'intérieur des périmètres urbains des municipalités pour des fins de logements sociaux et abordables.

Les terrains ayant un potentiel de

redéveloppement pour fins résidentielles (notamment pour des logements sociaux et abordables) représentent quant à eux une superficie de 93 hectares à l'échelle de la MRC.

TABLEAU 2.25
DISPONIBILITÉS DES TERRAINS POUR
DES FINS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET
ABORDABLES

	Superficies (ha)		
	À développer	À redévelopper	Total
Calixa-Lavallée	1,19	4,44	5,63
Contrecoeur	3,49	14,33	17,82
Saint-Amable	5,54	23,85	29,39
Sainte-Julie	19,83	30,84	50,67
Varennnes	0,54	9,87	10,41
Verchères	0,3	9,76	10,06
MRC	30,89	93,09	123,98

Source : MRC, 2025

Parallèlement à l'inventaire, la MRC a également recensé l'ensemble des propriétés grevées d'un droit de préemption pour chacune des municipalités visant le logement social et abordable. À l'échelle de la MRC, 64 propriétés sont grevées d'un droit de préemption visant ce type de logements, ceci équivaut à une superficie de 21,93 ha (tableau 2.26).

TABLEAU 2.26
SUPERFICIES GREVÉES D'UN DROIT
DE PRÉEMPTION

	Droit de préemption	
	Superficies (ha)	Propriétés
Calixa-Lavallée	-	-
Contrecoeur	0,97	6
Saint-Amable	16,06	50
Sainte-Julie	-	-
Varennnes	4,68	6
Verchères	0,22	2
MRC	21,93	64

Source : MRC, Municipalités de la MRC, 2025

2.3.3.5 Projets en construction, annoncés ou en préparation

Le tableau 2.27 présente les principaux projets de développement en construction, annoncés ou en préparation dans les différentes municipalités de la MRC d'ici 2029. Le total des logements est estimé entre 3 411 à 3 811. Dans la municipalité de Calixa-Lavallée, la rareté des espaces disponibles, le contexte démographique et la présence d'un service d'aqueduc uniquement peuvent, notamment, expliquer l'absence de projets de développement d'ici 2029.

La rareté des espaces disponibles à Sainte-Julie, Saint-Amable et à Varennes font en sorte que les

projets sont surtout liés à du redéveloppement et de la densification. Tel que présenté ci-dessous, nous sommes en mesure de constater que les municipalités de ~~Contrecoeur~~ Sainte-Julie et Varennes connaîtront une hausse non négligeable du nombre de logements.

Par ailleurs, les typologies prévues pour les différents projets sont variées et tendent vers une densification des logements.

La part de logements sociaux et abordables projetées dans les quatre prochaines années correspond à un total de 313 logements pour l'ensemble de la MRC, soit environ 8% du nombre de logements total projeté d'ici 2029.

TABLEAU 2.27
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN CONSTRUCTION, ANNONCÉS OU EN PRÉPARATION
DANS LES MUNICIPALITÉS DE LA MRC DE MARGUERITE-D'YOUVILLE
(2025-2029)

Municipalités	Projections échéance 2025-2029	Exemples de typologie	Parts de logements sociaux et abordables
Calixa-Lavallée	9 logements	Habitations unifamiliales isolées, triplex	-
Contrecoeur	225 logements	Unifamilial, Multifamilial	103
Saint-Amable	592 logements	Habitations multifamiliales	61
Sainte-Julie	1 485 logements	Habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangée Habitations multifamiliales	115
Varennes	1 000 à 1 400 logements	Habitations multifamiliales	34
Verchères**	100 logements	Habitations multifamiliales (appartements/condos)	-
MRC	3 411 à 3 811 logements	-	313

Source : Municipalités de la MRC, mars 2025

* Inventaire des projets résidentiels en construction, annoncés ou en préparation.

** Verchères ne possède plus de superficies disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation