

# RAPPORT DE CONSULTATION



POLITIQUE D'HABITATION  
MUNICIPALE

JUILLET 2023



# RAPPORT DE CONSULTATION

## Politique d'habitation municipale

Réalisé par : Brodeur Frenette

Membres de l'équipe : Marc-Olivier Deschamps, urbaniste et économiste  
Julie Favreau-Lavoie, avocate  
Audrey Huot, urbaniste  
Laurie Pakenham, urbaniste  
Hicham Medadha, conseiller-analyste en immobilier

Réalisé par : Ville de Mascouche

Membres de l'équipe : Philippe Despins, urbaniste  
Directeur associé à la Direction générale  
  
Chantal Fillion  
Directrice culture, loisirs et vie communautaire

# TABLE DES MATIÈRES

**OBJECTIF DE LA POLITIQUE D'HABITATION ..... 2**

**DÉROULEMENT DES ACTIVITÉS DE CONSULTATION..... 2**

ACTIVITÉ 1 ATELIER DE DISCUSSION AVEC LES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES ..... 3

ACTIVITÉ 2 SONDAGE EN LIGNE AUPRÈS DES CITOYENS..... 6

**PRÉSENTATION DES RÉSULTATS..... 7**

ACTIVITÉ 1 - ATELIER DE DISCUSSION AVEC LES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES ..... 7

ACTIVITÉ 2 - SONDAGE EN LIGNE AUPRÈS DES CITOYENS..... 15

**ANNEXE 1 - CAHIER DU PARTICIPANT**

## Liste des tableaux

TABLEAU 1 – DÉFINITION DES CATÉGORIES ISSUES DE L’ATELIER DE DISCUSSION .....	5
TABLEAU 2 – SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS SUR LA THÉMATIQUE DE L’OFFRE EN HABITATION .....	7
TABLEAU 3 – SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS SUR LA THÉMATIQUE DU RÉSEAU COMMUNAUTAIRE .....	10
TABLEAU 4 – SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS SUR LA THÉMATIQUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	12
TABLEAU 5 – ENJEUX ISSUS DE L’ATELIER DE DISCUSSION AVEC LES ORGANISMES .....	14

## Liste des figures

FIGURE 1 – PROCESSUS D’ÉLABORATION DE LA POLITIQUE D’HABITATION MUNICIPALE .....	2
FIGURE 2 – TABLE DE DISCUSSION DU GROUPE 1.....	3
FIGURE 3 – PAGE D’ACCUEIL DU SONDAGE EN LIGNE.....	6

# OBJECTIF DE LA POLITIQUE D'HABITATION

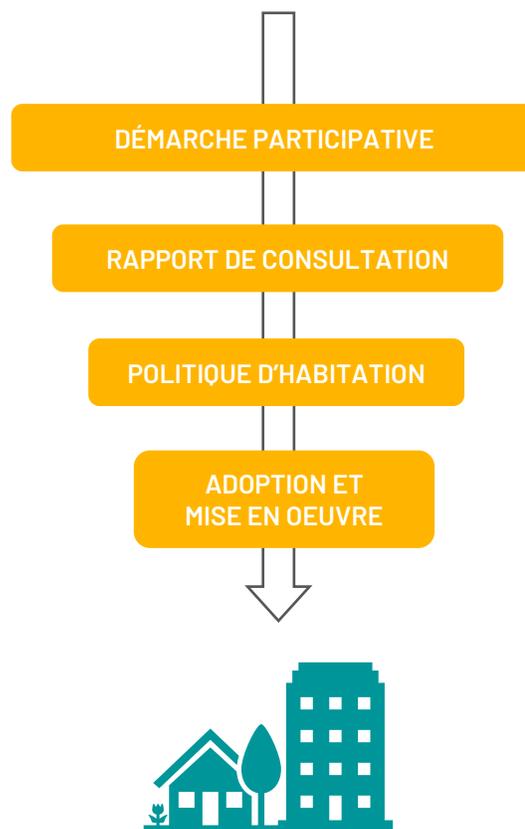
**Une politique d'habitation formule les principes qui guideront l'action municipale, en concordance avec le plan d'urbanisme, en matière de développement résidentiel inclusif et d'accession à la propriété, de rénovation et d'entretien du bâti existant, de logement social et de qualité de vie urbaine en général.**

Elle peut inclure des programmes de subvention, des règlements de construction, des incitatifs fiscaux ou des initiatives de rénovations urbaines<sup>1</sup>.

La démarche de consultation participative présentée dans ce document a été réalisée en tant que première étape dans le cadre de l'élaboration de la Politique d'habitation municipale. Cet exercice a permis de recueillir les attentes et les préoccupations des organismes communautaires et des citoyens concernés par les enjeux en matière d'habitation.

Les résultats des activités de consultation regroupés dans le rapport de consultation permettront d'approfondir les éléments de diagnostic de la situation actuelle, ainsi que de fournir des pistes de solutions à considérer dans l'élaboration de la politique. L'adoption et la mise en œuvre de la Politique représentent la finalité de l'exercice.

Figure 1 – Processus d'élaboration de la Politique d'habitation municipale



<sup>1</sup>Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2022). Pouvoirs des municipalités en matière d'habitation. Bulletin Muni Express, no 9 – 30 mai 2022.

# DÉROULEMENT DES ACTIVITÉS DE CONSULTATION

La démarche de consultation a regroupé deux activités, soit un atelier de discussion avec les organismes communautaires ainsi qu'un sondage en ligne auprès des citoyens.

Activité de consultation	Participation	Durée
 <b>ACTIVITÉ 1</b> <b>Atelier de discussion avec les organismes communautaires</b>	13 représentants  8 intervenants municipaux (observateurs)	2 mai 2023
 <b>ACTIVITÉ 2</b> <b>Sondage en ligne auprès des citoyens</b>	1056 répondants	18 mai au 5 juin 2023

Les objectifs des activités de consultation étaient :

- D'inclure les groupes communautaires en amont de la rédaction de la politique afin de bénéficier de leurs connaissances des besoins, du milieu et de la réalité quotidienne des personnes ayant des besoins en logement communautaire;
- De réaliser un diagnostic des Forces, Faiblesses, Opportunités et Menaces (FFOM) du domaine de l'habitation selon trois thématiques (offre en habitation, réseau communautaire et cadre réglementaire);
- De formaliser les orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre pouvant être intégrés à la politique.



# ACTIVITÉ 1

## Atelier de discussion avec les organismes communautaires

L'atelier de discussion s'est déroulé le 2 mai 2023 au Pavillon du Grand-Coteau de la Ville de Mascouche.

Au total, 13 participants issus d'organismes communautaires de la région ont partagé leur point de vue sur différentes thématiques afin de préciser les principaux enjeux, besoins et souhaits à considérer dans la Politique d'habitation municipale. Par ailleurs, 8 intervenants municipaux étaient présents à titre d'observateurs lors de l'atelier.

Un cahier a été préparé et remis aux participants afin de présenter la démarche et le contenu de la consultation. Le cahier du participant peut être consulté à [l'annexe 1](#). Ce document a également servi d'outil d'animation afin de structurer les discussions sur les différentes thématiques abordées durant la consultation.



Figure 2 – Table de discussion du groupe 1

### THÉMATIQUES ABORDÉES



#### OFFRE D'HABITATION

Fait référence à la disponibilité, la quantité et la qualité des habitations.



#### RÉSEAU COMMUNAUTAIRE

Fait référence à la composition et l'organisation du réseau communautaire intervenant en habitation.



#### CADRE RÉGLEMENTAIRE

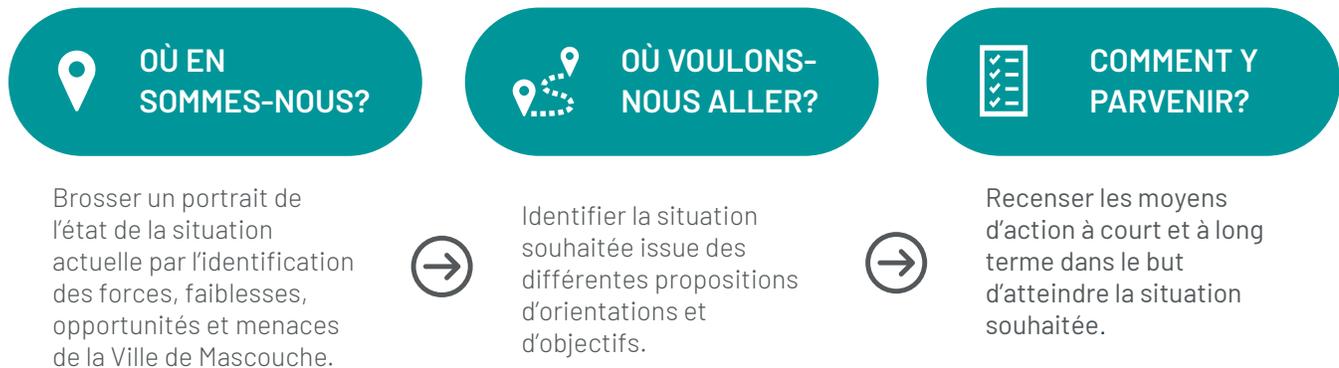
Fait référence aux lois, règlements et procédures applicables à l'habitation.

## Participants

Les parties prenantes invitées à l'atelier provenaient des organismes suivants :

Organisme	Description
<b>Table des partenaires du développement social de Lanaudière (TPDSL)</b>	Lieu d'échange, de création et de renforcement des liens et de la cohésion entre les différentes actions des acteurs du développement social.
<b>Économie Sociale Lanaudière (ÉSL)</b>	Lieu d'échange, espace de concertation et d'actions qui réunit des représentants du milieu impliqués dans le développement économique, territorial et social de la région.
<b>Habitat Jeunesse Mascouche</b>	Offre d'hébergement temporaire et d'autres services d'aide pour les jeunes de 18 à 30 ans vivant avec un problème de santé mentale.
<b>La HUTTE – Hébergement d'urgence de Terrebonne</b>	Maison d'hébergement offrant des services d'urgence et programmes d'accompagnement.
<b>Les Amandiers</b>	Offre de services de soutien à domicile par l'entremise de préposés aux bénéficiaires pour personnes handicapées physiques.
<b>Coopérative de solidarité Le Chez-Nous du Communautaire des Moulins</b>	Lieu de rassemblement des organismes communautaires, OBNL et entreprises d'économie sociale de la MRC Les Moulins et de la région de Lanaudière.
<b>Chantal Lalonde</b>	Collaboratrice au Centre de recherches appliquées.
<b>Association québécoise des personnes retraitées</b>	Organisme voué à la défense, la protection et la promotion des droits des personnes âgées.
<b>AMINATE</b>	Organisme chargé d'accueillir, d'informer, d'accompagner les personnes immigrantes, nouvellement arrivées à Terrebonne et à Mascouche.
<b>Centre Le Diapason</b>	Services d'hébergement, d'appartements supervisés et d'écoute téléphonique pour adolescents de 14 à 18 ans et leurs parents.
<b>Le Pas de Deux</b>	Résidences supervisées pour jeunes adultes vivant avec une déficience intellectuelle (DI), un trouble du spectre de l'autisme (TSA) ou un autre profil similaire, dans la MRC des Moulins et la MRC de L'Assomption.
<b>Groupe de ressources techniques Habeo</b>	Entreprise d'économie sociale et organisme communautaire membre de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) voué au développement de l'habitation communautaire de la région de Lanaudière.
<b>Office municipal d'habitation de Lanaudière Sud (OMHLS)</b>	Intervenant principal en matière de logements sociaux et abordables sur le territoire de Lanaudière Sud (Charlemagne, Repentigny, L'Assomption, Mascouche et Terrebonne).
<b>Intervenants municipaux (observateurs)</b>	
Service de la culture, loisirs et vie communautaire	
Service de l'aménagement du territoire	
Cabinet du maire	
Attaché aux dossiers supralocaux	
Conseil municipal	

L'atelier de discussion proposait de répondre aux trois questions suivantes :



Les définitions des catégories utilisées lors de l'atelier sont présentées ci-dessous :

Tableau 1 – Définition des catégories issues de l'atelier de discussion

CATÉGORIES	DÉFINITIONS
↑ FORCES	Les éléments ou facteurs <b>positifs</b> , qui sont <b>existants</b> à l'heure actuelle
↓ FAIBLESSES	Les éléments ou facteurs <b>négatifs</b> , qui sont <b>existants</b> à l'heure actuelle
↗ OPPORTUNITÉS	Les éléments ou facteurs <b>positifs externes</b> , qui sont relatifs au <b>contexte</b> et à la <b>conjoncture</b>
↘ MENACES	Les éléments ou facteurs <b>négatifs externes</b> , qui sont relatifs au <b>contexte</b> et à la <b>conjoncture</b>
↻ ACTIONS RAPIDES ET STRUCTURANTES	Action pouvant être réalisée en un <b>minimum de temps</b> et ayant un <b>maximum d'impact</b>



## ACTIVITÉ 2

### Sondage en ligne auprès des citoyens

Le sondage en ligne destiné aux citoyens a été diffusé sur le site internet de la Ville de Mascouche durant la période du 18 mai au 5 juin 2023.

Le questionnaire comprenait au total 13 questions, soit 9 questions à choix multiples en matière d'habitation et 4 questions reliées au profil du répondant.

Au total, 1 056 participants ont répondu complètement ou partiellement aux questions du sondage.

L'ensemble de la démarche était présenté sur la plateforme de consultation du site web de la Ville de Mascouche :  
[citoyen.mascouche.ca/consultation/projets/politique-habitation](https://citoyen.mascouche.ca/consultation/projets/politique-habitation).

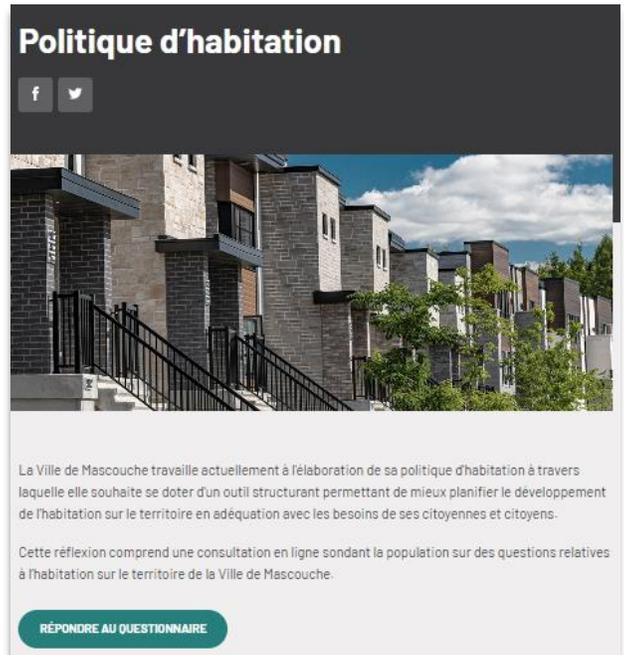


Figure 3 – Page d'accueil du sondage en ligne



### Portrait de l'habitation

9 QUESTIONS



### Profil du répondant

4 QUESTIONS

# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

## Activité 1 - Atelier de discussion avec les organismes communautaires

La synthèse des discussions qui se sont tenues lors de l'atelier est présentée par thématiques, catégories et groupes de discussion. Certains éléments identifiés à titre de forces, faiblesses, opportunités, menaces ou actions rapides et structurantes peuvent se répéter d'un groupe à l'autre. À noter que pour les forces et les faiblesses, un exercice d'identification des trois éléments prioritaires a été réalisé lors de l'atelier. Ces priorités sont identifiées par une pastille jaune dans les tableaux ci-dessous.

Tableau 2 – Synthèse des discussions sur la thématique de l'offre en habitation

● ÉLÉMENTS JUGÉS PRIORITAIRES

THÉMATIQUE		OFFRE D'HABITATION		
CATÉGORIES	GR.	SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS		
 <b>FORCES</b>	01	●	<b>Diversité de l'offre présente sur le territoire (développements, typologies, besoins, etc.)</b>	
			Pression du marché qui fait bouger les choses	
		●	<b>Volonté municipale d'adresser les enjeux d'habitation et représentation à la CMM</b>	
			Expérience municipale en logement social et densité	
		●	<b>Office d'habitation et groupes communautaires pro-actifs</b>	
			Engagement des citoyens	
			Programmes de financement existants (Fonds CMM + Fonds en logement sociaux de Mascouche)	
			Proximité des grands axes	
			Terrains disponibles pour la densification douce	
	02			Offre commerciale de proximité
				Plusieurs espaces verts/parcs créant un milieu de vie invitant
				Croissance de l'offre
				Potentiel de densification
		●	<b>Dynamique démographique favorable</b>	
				Tranquillité du voisinage
				Parc de maisons unifamiliales
		●	<b>Proximité des services et des centres urbains</b>	
				Accessibilité du territoire par le transport collectif
		●	<b>Cohésion de l'appareil municipal</b>	
		Volonté d'innovation		
		Nouveau fonds payable sur les taxes		

THÉMATIQUE		OFFRE D'HABITATION		
CATÉGORIES	GR.	SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS		
 <b>FAIBLESSES</b>	01	●	<b>Augmentation de la demande (liste d'attente, nouveaux résidents, etc.)</b> Rattrapage de l'offre en logements sociaux et communautaires	
		●	<b>Complexité des processus de développement</b> Parc vieillissant et absence de programme à la rénovation Manque d'offre de terrains adéquats à proximité des services	
		●	<b>Manque de mixité dans les clientèles (embourgeoisement)</b> Manque d'accessibilité universelle dans les services et les logements Insalubrité Congestion routière et offre en transport en commun insuffisante Infrastructures souterraines désuètes ou inexistantes (fosses septiques, égouts, etc.).	
		●	<b>Rareté des terrains disponibles</b> Acceptabilité sociale des nouveaux développements immobiliers	
		●	<b>Inadéquation entre l'offre et la demande par rapport au cadre bâti, aux types de constructions, etc.</b> Manque de logements locatifs Absence de logements adaptés à certaines populations (jeunes adultes de 16 à 20 ans, hébergement pour femmes, maisons intergénérationnelles, etc.) Insalubrité Coût d'acquisition et capacité financière (attentes versus besoins)	
		●	<b>Mode réactif en rattrapage de l'offre (gestion de crise plutôt que prévention)</b> Banlieue dortoir (citoyens qui travaillent à l'extérieur de la Ville) Dépendance à l'automobile Capacité des infrastructures	
		02		Réalisation d'un diagnostic pour définir les orientations et les politiques Boîte à outils en habitation pour Lanaudière (TPDSL) Révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) Densification intelligente (douce) et mixité Maintien à domicile
				Reconnaissance des enjeux d'habitation (momentum) Collaboration entre la Ville et les propriétaires Partenariats entre organismes et instances publiques (villes, MRC, CMM) Développement de critères pour l'achat des terrains Visibilité de la politique attirant les investissements Initiatives innovantes qui émergent (minimaisons, bigénération, etc.) Projets de transport collectif interrégional en planification

  
**OPPORTUNITÉS**

THÉMATIQUE		OFFRE D'HABITATION	
CATÉGORIES	GR.	SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS	
 <p><b>MENACES</b></p>	01	Vieillesse de la population	
		Trop de densification	
		Phénomène « pas dans ma cour »	
		Aménagements routiers principalement axés sur l'automobile	
		Absence de développement de l'offre en transport adapté	
		Absence de prospective	
		Manque de ressource à la Ville	
		Taux hypothécaire et niveau d'endettement des promoteurs	
	02	Acceptabilité sociale des nouveaux développements	
		Embourgeoisement/ghettoisation	
		Exode des familles immigrantes vers Montréal	
		Développement à la pièce	
		Excentricité des terrains disponibles et éloignement des services existants	
		Fin de vie utile des infrastructures	
		Coûts de construction/rénovations	
		Volatilité et complexité des programmes disponibles	
Crise économique			
 <p><b>ACTIONS RAPIDES ET STRUCTURANTES</b></p>	01	Travailler en partenariat	
		Guichet unique auprès de la Ville et acteur dédié au développement social et communautaire en logement	
		Supporter la réalisation d'un projet phare	
		Réglementation facilitant la mise en œuvre de projets de minimaisons et de maisons bigénérationnelles	
	02	Identification des besoins	
		Sensibiliser sur les enjeux d'abordabilité	
		Recensement des terrains disponibles avec avis de préemption	
		Bilan de la capacité des infrastructures	
		Mettre en pratique les modèles innovants en habitation (densification douce)	
		Porteur de dossier / centralisation de l'information	

Tableau 3 – Synthèse des discussions sur la thématique du réseau communautaire

● ÉLÉMENTS JUGÉS PRIORITAIRES

THÉMATIQUE		RÉSEAU COMMUNAUTAIRE		
CATÉGORIES	GR	SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS		
<p style="text-align: center;">↑ FORCES</p>	01	● Offre et expertise existante des organismes communautaires		
		● Infrastructures de qualité		
		Capacité d'action rapide et démarrage de projets durant la pandémie		
		● Concertation et mobilisation existante		
			Conscience des enjeux et écoute de la population	
	02	● Complémentarité/innovation de l'offre de services		
		● Organisation du système communautaire (structure des groupes, collaboration, diversité, etc.)		
		● Leadership et expertise		
		Capacité de mise en œuvre des projets de construction		
		Forte implication citoyenne (bénévoles)		
Sentiment d'appartenance				
<p style="text-align: center;">↓ FAIBLESSES</p>	01	● Manque de reconnaissance et de visibilité		
		● Main d'œuvre difficile à recruter		
		Différentes vitesses d'action des programmes		
		● Peu de développeurs de logements sociaux et communautaires		
	02	● Visibilité des organismes (connaissance des services offerts et reconnaissance)		
		Perception négative et minimaliste		
		Division des organismes (plusieurs petits réseaux)		
		● Manque de financement et difficulté d'accès à la philanthropie urbaine		
		● Difficulté de recrutement, rétention du personnel et de bénévoles (réseau vieillissant)		
		Manque de formation et lacune dans le transfert des connaissances et de l'expertise		
Rigidité des programmes de subventions (critères d'innovation)				

THÉMATIQUE		RÉSEAU COMMUNAUTAIRE	
CATÉGORIES	GR	SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS	
 <b>OPPORTUNITÉS</b>	01	Réseautage des organismes communautaires	
		Mixité des clientèles et des besoins	
		Relance des actions arrimées aux enjeux du logement	
		Implication des acteurs gouvernementaux dans une politique de développement social	
		Financement de l'aide à la recherche de logement	
	02	Mise en commun des expertises et des réseaux	
		Alliance pour la solidarité et l'inclusion sociale	
		Démarche solidaire	
		Prise de décision rapide et simplifiée	
		Financement des organismes communautaires	
 <b>MENACES</b>	01	Travail des organismes en silo sans mixité et vision commune / dédoublement des services	
		Absence de programme finançant le logement social	
		Absence de main-d'œuvre et bénévole assurant la relève	
		Faible système de reconnaissance des organismes par la Ville affectant la visibilité auprès de la population	
	02	Captation des expertises, idées et innovations par le secteur privé	
		Manque de collaboration des paliers gouvernementaux supérieurs	
		Démobilisation (pas de passage à l'action)	
		Crainte de chiffrer l'expertise (professionnaliser)	
 <b>ACTIONS RAPIDES ET STRUCTURANTES</b>	01	Révision de la politique de reconnaissance (mise en place d'un comité)	
		Collaboration des organismes pour partage de l'expertise sur les clientèles	
	02	Consolidation et promotion de l'existant	
		Mise de l'avant de l'entrepreneuriat communautaire et soutien aux projets d'entrepreneuriat collectif	
		Intégrer la politique dans une approche de développement social et humain (intégration des 6 systèmes et des 10 thèmes de la consultation des communautés solidaires)	
	Intervenant municipal dans les projets et accompagnement professionnel		

Tableau 4 – Synthèse des discussions sur la thématique du cadre réglementaire

● ÉLÉMENTS JUGÉS PRIORITAIRES

THÉMATIQUE		CADRE RÉGLEMENTAIRE	
CATÉGORIES	GR.	SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS	
 <b>FORCES</b>	01	●	<b>Facilité de gestion et mise en oeuvre de processus règlementaires (p.ex : Gestion efficace des fosses septiques)</b>
	02	●	<b>Expertise municipale en aménagement du territoire et travail multisectoriel</b>
		●	<b>Exercice en cours de refonte du plan d'urbanisme (PU) et des règlements d'urbanisme (RU)</b>
		●	<b>Courage politique</b>
			Mise en place du fonds d'investissement sur le compte de taxes
 <b>FAIBLESSES</b>	01	●	<b>Compréhension et communication claire de la réglementation (erreurs historiques, absence d'information)</b>
		●	<b>Changements de zonage complexes et avec consultations publiques (cheminements à clarifier)</b>
			Recours au règlement d'usage conditionnel difficile
			Contraintes de l'Office municipal d'habitation (OMH) dans la Loi sur les cités et villes
	02		Volonté politique d'appliquer les politiques et règlements municipaux
		●	<b>Mobilisation citoyenne freinant des projets (phénomène « pas dans ma cour »)</b>
		●	<b>Manque de flexibilité réglementaire (p. ex. norme de stationnement, gestion des eaux pluviales, installations sanitaires, etc.)</b>
 <b>OPPORTUNITÉS</b>	01		Création d'un OBNL dédié à la révision du PMAD
			Travailler en partenariat
			Arrimage des notions d'inclusion, de densité et de mixité
			Cohérence entre les espaces verts, les infrastructures et la mobilité
			Réglementation intelligente prenant en compte les besoins
			Utilisation du droit de préemption pour l'achat et la conversion de bâtiments existants
			Éducation des nouveaux arrivants sur la réglementation applicable
	02		Encourager la mixité sociale et de fonctions dans les projets de développement
			S'inspirer des bons coups en matière de logements innovants
			Capter les effets positifs de la pandémie au niveau des valeurs communautaires
		Boîte à outils régionale en matière d'habitation	

THÉMATIQUE		CADRE RÉGLEMENTAIRE	
CATÉGORIES	GR.	SYNTHÈSE DES DISCUSSIONS	
 <b>MENACES</b>	01		Absence de prise en compte des besoins impérieux et de la localisation
			Délai de réalisation pour les modifications réglementaires, l'obtention des permis, etc.
	02		Fardeau financier (inflation) sur les ménages vieillissants (aînés)
			Accès à la propriété pour les plus jeunes
			Empiètement sur les terres agricoles
 <b>ACTIONS RAPIDES ET STRUCTURANTES</b>	01		Implication des organismes
			Création et financement d'un OBNL de développement
			Avoir un responsable désigné à la Ville de Mascouche
			Réglementation sur la densification douce
			Implication des organismes dans l'idéation des règlements
			Création d'un registre des maisons subventionnées
			Multiplicité des actions (pas une seule réponse)
	02		Cohérence entre le cadre réglementaire et les diverses politiques
			Adapter les catégories d'usages aux besoins
			Adapter le cadre réglementaire au cadre bâti patrimonial
		Intégrer des dispositions réglementaires pour favoriser une densification douce	
		Contenir le développement et la densification dans le périmètre urbain	

La réalisation de l'activité 1 – atelier de discussion avec les organismes communautaires a permis d'identifier certains enjeux propres à chacune des thématiques de discussions. Ces enjeux combinent les discussions des deux groupes.

Tableau 5 – Enjeux issus de l'atelier de discussion avec les organismes

THÉMATIQUES	ENJEUX
 OFFRE D'HABITATION	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande supérieure à l'offre soutenue par la croissance démographique</li> <li>• Diversification de l'offre d'habitation</li> <li>• Disponibilité des terrains</li> <li>• Faisabilité des nouveaux développements (techniques, financières, etc.)</li> </ul>
 RÉSEAU COMMUNAUTAIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visibilité des organismes</li> <li>• Concertation et leadership partagé entre les organismes</li> <li>• Innovation constante de l'offre de services</li> <li>• Recrutement de main-d'œuvre et de bénévoles</li> <li>• Soutien financier</li> </ul>
 CADRE RÉGLEMENTAIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besoins d'expertises professionnelles multiples</li> <li>• Disponibilité et centralisation de l'information</li> <li>• Appropriation de la réglementation municipale par les citoyens et les organismes communautaires</li> <li>• Cheminement des modifications réglementaires (complexité et délais)</li> <li>• Acceptabilité sociale</li> </ul>

## Activité 2 - Sondage en ligne auprès des citoyens

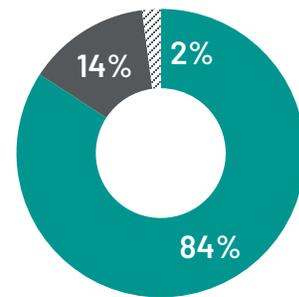
La synthèse des résultats du sondage en ligne est présentée par question en faisant ressortir les éléments les plus représentatifs. Afin d'améliorer la représentativité des résultats, certaines réponses ont été retirées ou non-traitées lors de doublons ou de sujets hors-propos. Pour certaines questions, les répondants pouvaient mentionner plus d'une réponse. Au total, **1 056 répondants** ont complété (69%) ou partiellement complété (31%) le sondage en ligne.

### Modes de tenure

La majorité des répondants sont **propriétaires** (84%). La balance des répondants est divisée en deux catégories : les **locataires** (14%) et les **autres** (2%).

Parmi la catégorie « Autre », on retrouve des jeunes logeant chez leurs parents et des répondants non-mascouchois tels que des gestionnaires d'immeubles ou des représentants d'organismes communautaires sur le territoire de la Ville de Mascouche.

Question 1 - Êtes-vous propriétaire ou locataire ?



■ Propriétaire ■ Locataire ▨ Autre

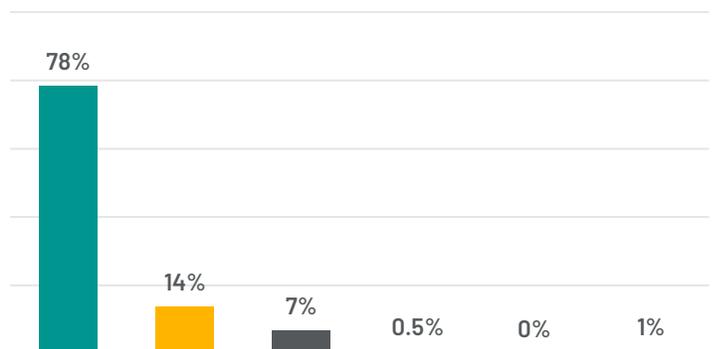
### Types d'habitation

La majorité des répondants résident dans une **maison unifamiliale** (78%).

Il y a deux fois plus de répondants résidents en **condominium** (14%) qu'en **appartement** (7%).

La part de répondants résidents en **logement subventionné ou communautaire** est très faible (0,5%).

Question 2 - Dans quel type d'habitation résidez-vous?



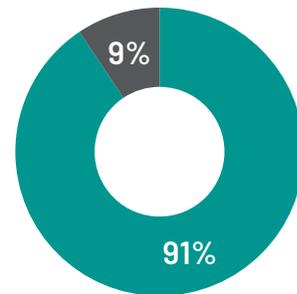
■ Maison unifamiliale  
■ Condominium  
■ Appartement  
■ Logement subventionné ou communautaire  
■ Résidence pour personnes âgées (RPA)  
▨ Autre

## Adéquation aux besoins

Parmi les 1 056 répondants à la question 3, les résultats démontrent que la grande majorité (91%) juge leur habitation adaptée à leurs besoins.

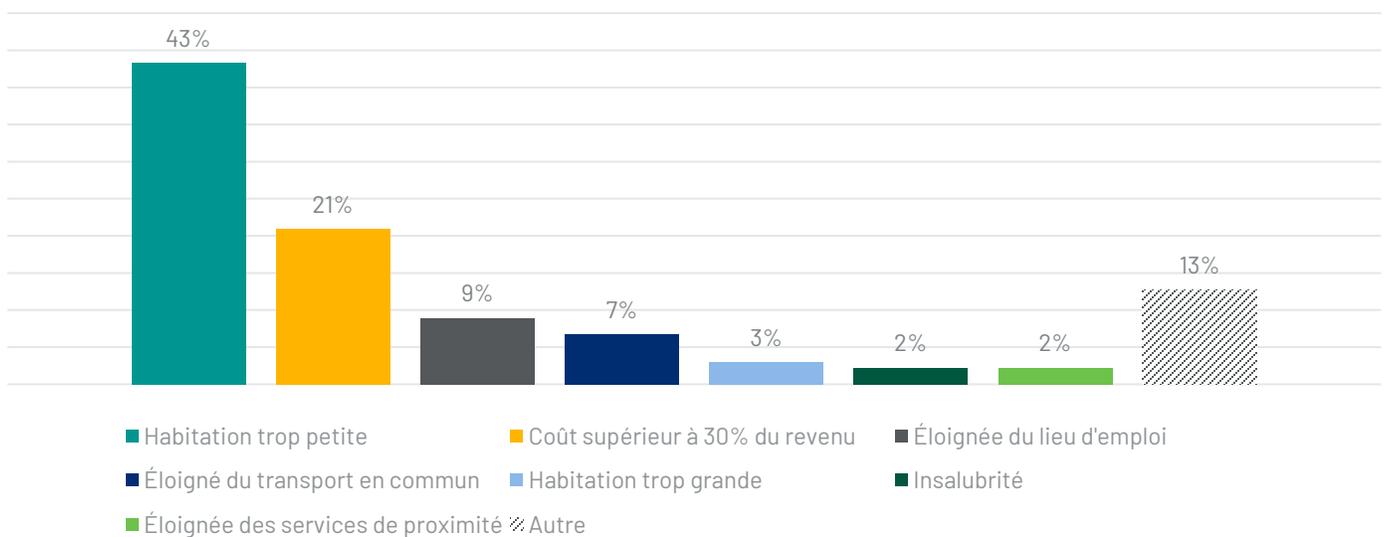
Les répondants jugeant leur habitation inadaptée à leurs besoins ont principalement identifié comme raison le **manque d'espace** (43%) et le **coût supérieur à 30% du revenu** (21%).

Question 3 - Selon vous, est-ce que votre habitation est adaptée à vos besoins?



■ Adaptée ■ Inadaptée

Question 4 - Si non, précisez pour quelle(s) raison(s)?



Les répondants avaient également la possibilité de fournir une réponse ouverte. Les raisons complémentaires suivantes ont été identifiées :

Raisons	Occurrence
Terrain ou stationnement trop petit	43% (6 réponses)
Nuisances affectant la qualité de vie	21% (3 réponses)
Accessibilité universelle	21% (3 réponses)
Contraintes au bail <sup>2</sup>	15 % (2 réponses)

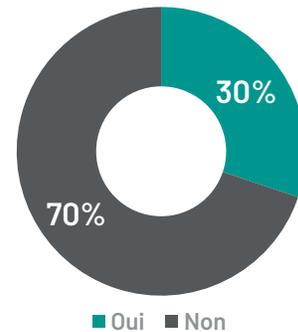
<sup>2</sup> Les règles particulières au bail d'un logement sont encadrées par le Code civil du Québec.

## Déménagement

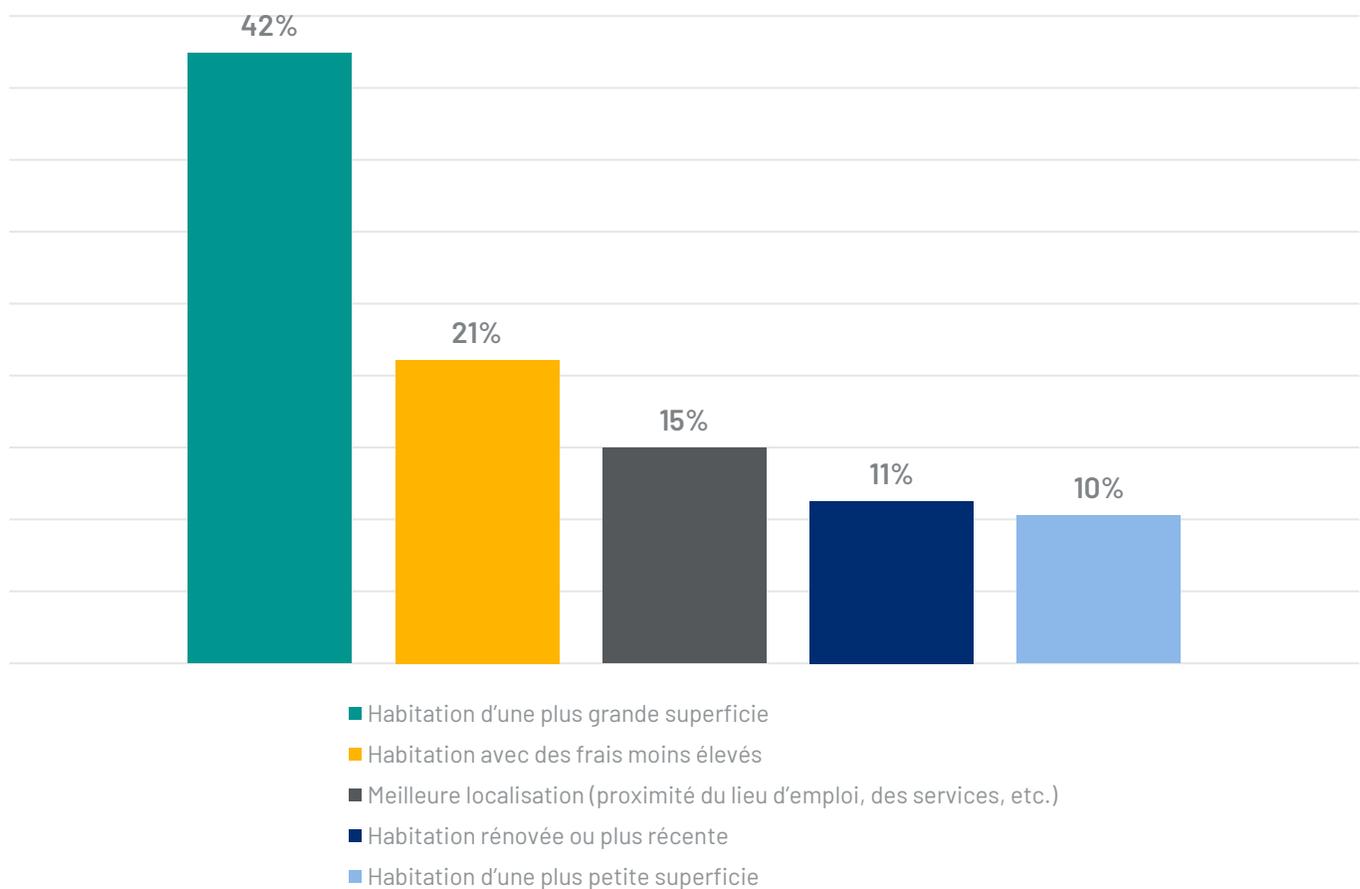
Parmi les 1 048 répondants à la question 5, on constate que près du tiers (30%) prévoient déménager dans les cinq prochaines années.

Les répondants prévoyant déménager ont principalement identifié comme raisons une **habitation d'une plus grande superficie** (42%) et une **habitation avec des frais moins élevés** (21%).

Question 5 – Prévoyez-vous déménager dans les cinq prochaines années?



Question 6 - Si oui, précisez pour quelle(s) raison(s)?

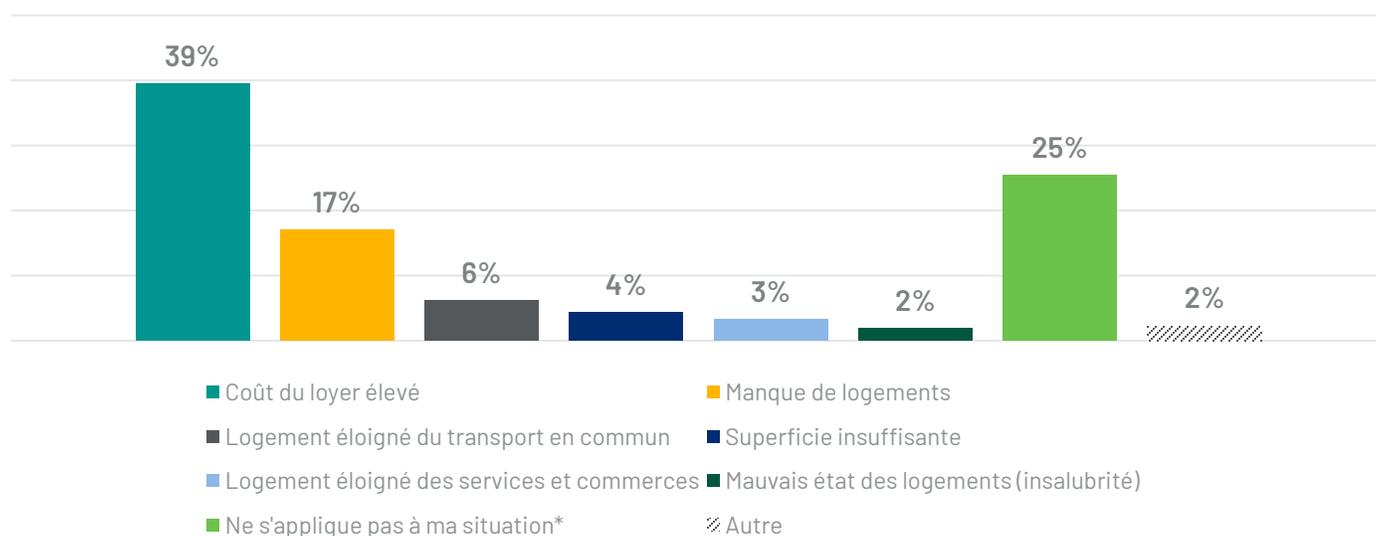


## Accès à un logement locatif

Concernant les difficultés d'accès à la location d'un logement sur le territoire de Mascouche, 1 004 répondants ont fourni une ou plusieurs réponses.

Le **coût élevé du loyer** (39%) et le **manque de logement** (17%) sont les principales difficultés identifiées.

Question 7 - Selon vous, quelles sont les principales difficultés liées à la location d'un logement sur le territoire de la Ville de Mascouche ?



Les répondants avaient également la possibilité de fournir une réponse ouverte. Les difficultés complémentaires suivantes ont été identifiées :

Raisons	Occurrence
Contraintes au bail <sup>3</sup>	42% (11 réponses)
Manque de stationnement	15% (4 réponses)
Discrimination des clientèles	15% (4 réponses)
Manque d'offre locative et diversifiée	12% (3 réponses)
Trafic	8% (2 réponses)
Fréquence du transport en commun et horaire	4% (1 réponse)
Réglementation municipale (log. supplémentaire)	4% (1 réponse)

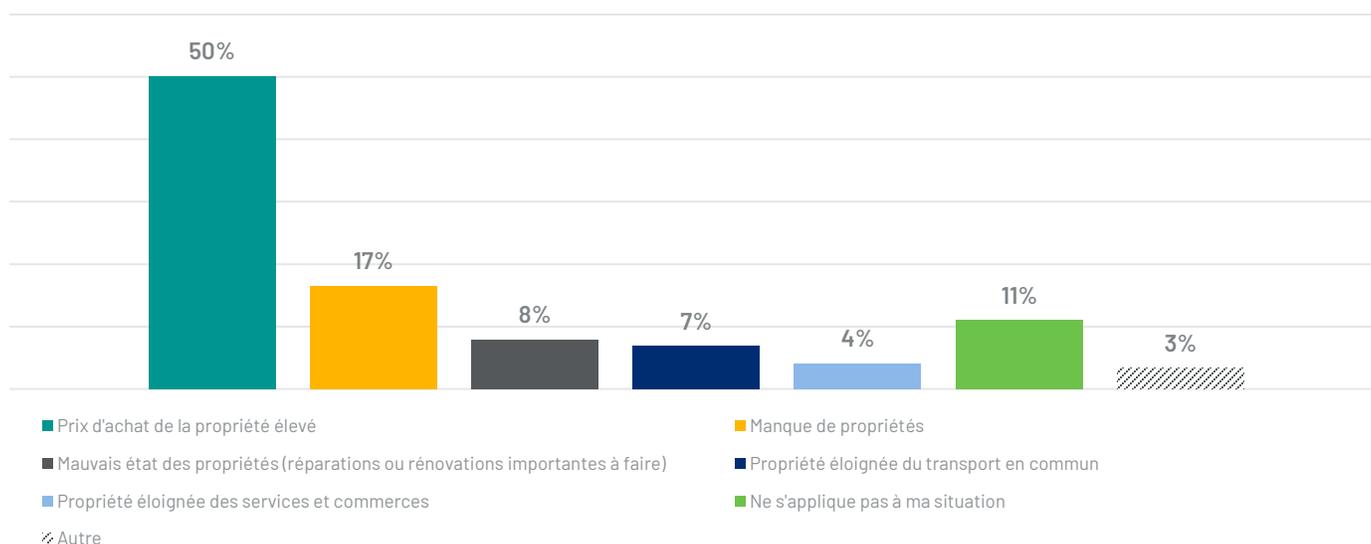
<sup>3</sup> Les règles particulières au bail d'un logement sont encadrées par le Code civil du Québec.

## Accès à la propriété

Concernant les difficultés d'accès à l'achat d'une propriété sur le territoire de Mascouche, 986 répondants ont fourni une ou plusieurs réponses.

Le **prix d'achat de la propriété élevé** (50%) et le **manque de propriétés** (17%) sont les principales difficultés identifiées.

Question 8 - Selon vous, quelles sont les principales difficultés liées à l'achat d'une propriété sur le territoire de la Ville de Mascouche ?



Les répondants avaient également la possibilité de fournir une réponse ouverte. Les difficultés complémentaires suivantes ont été identifiées :

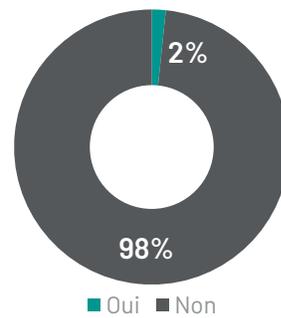
Raisons	Occurrence
Taxation élevée	27% (10 réponses)
Trafic	27% (10 réponses)
Infrastructures publiques et privés déficientes (réseaux, installations, etc.)	22% (8 réponses)
Superficie ou indisponibilité des terrains	11% (4 réponses)
Densification	11% (4 réponses)
Manque de diversité dans l'offre pour clientèle variée	2% (1 réponse)

## Recours à un organisme

En lien avec le recours aux services d'organismes communautaires de la Ville de Mascouche pour l'aide à se loger sur le territoire, 977 répondants ont fourni une réponse.

Seulement 2% des répondants mentionnent avoir eu recours ou prévoient avoir recours à un organisme communautaires de la Ville de Mascouche pour se loger. L'office municipal d'habitation de Lanaudière Sud a été identifiée à quatre (4) reprises parmi les organismes identifiés.

**Question 9 - Avez-vous déjà eu recours ou prévoyez-vous avoir recours aux services d'organismes communautaires de la Ville de Mascouche pour vous aider à vous loger sur le territoire?**



**Question 10 - Si oui, précisez le nom de l'organisme**

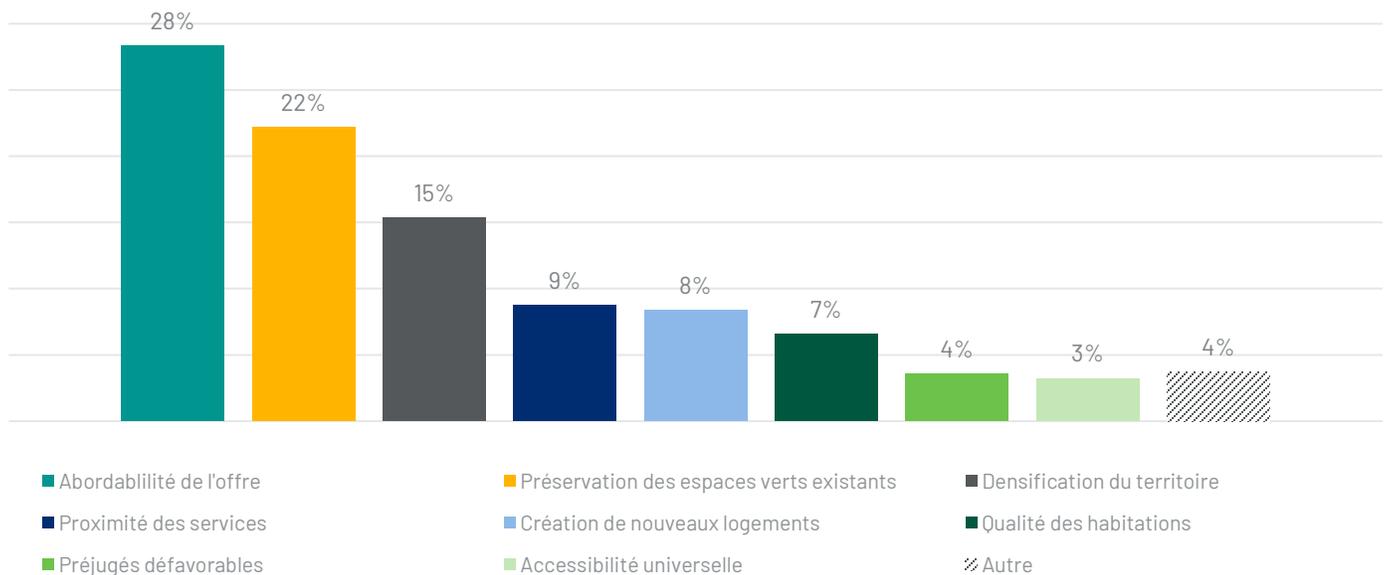
Organismes	Occurrence
Office Municipal d'Habitation de Lanaudière Sud	4
Centraide	1
Centre d'Entraide de Mascouche	1
Fédération des locataires d'habitations	1
Habitat jeunesse	1
Le Relais de Mascouche	1

## Défis en matière d'habitation

Les répondants devaient identifier les principaux défis entourant l'habitation sur le territoire de la Ville de Mascouche parmi 8 enjeux proposés.

L'**abordabilité de l'offre** (28%), la **préservation des espaces verts** (22%) et la **densification du territoire** (15%) ont été identifiés comme les principaux défis.

Question 11 - À votre avis, quels sont les principaux défis entourant l'habitation sur le territoire de la Ville de Mascouche ?



Les répondants avaient également la possibilité de fournir une réponse ouverte. Les enjeux complémentaires suivants ont majoritairement été identifiés :

Enjeux	Occurrence
Gestion de la circulation (trafic)	73% (30 réponses)
Service de transport en commun	17% (7 réponses)
Contrainte au bail <sup>4</sup>	10% (4 réponses)

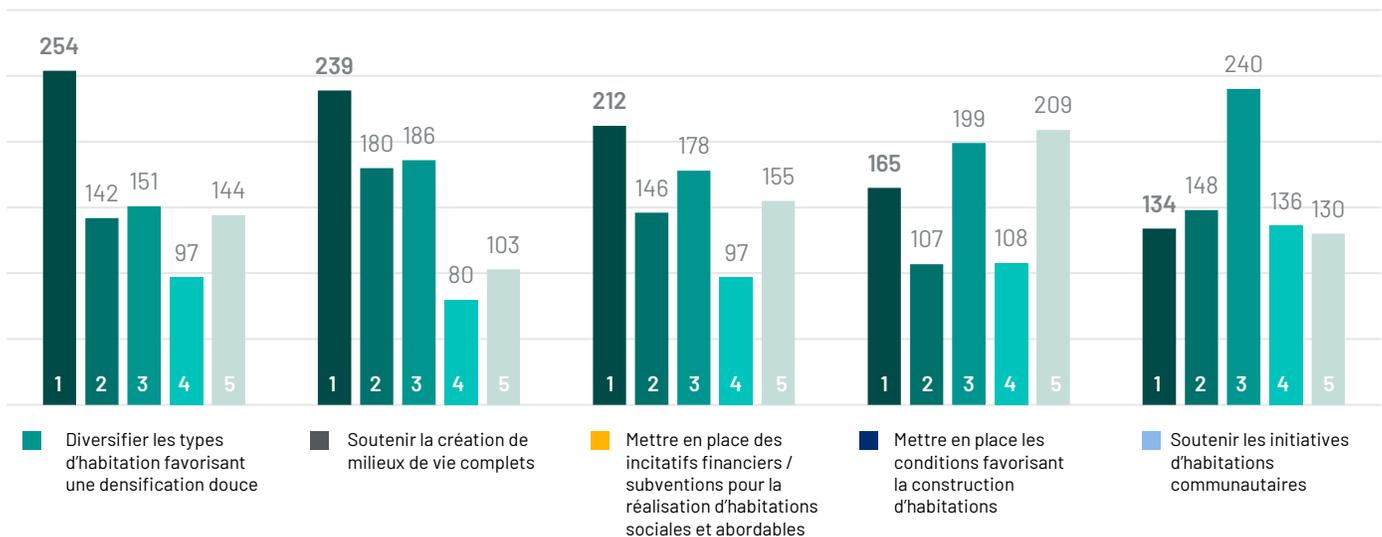
<sup>4</sup> Les règles particulières au bail d'un logement sont encadrées par le Code civil du Québec.

## Moyens à identifier

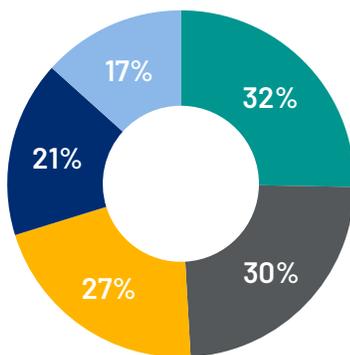
Les répondants devaient accorder une cote de priorité de 1 à 5 selon cinq moyens proposés, « 1 » étant jugé prioritaire et « 5 » moins prioritaire.

Le premier graphique montre que la **diversification des types de logement favorisant une densification douce** a été plus fréquemment inscrit en priorité 1 (254) parmi les autres moyens, suivi du **soutien à la création de milieux de vie complets** (239) et de la **mise en place d'incitatifs financiers et de subventions** (212).

**Question 12 - Selon vous, quels sont les moyens en matière d'habitation qui devraient être identifiés par la Ville de Mascouche dans sa politique d'habitation ? Indiquez une note de 1 à 5 selon la priorité accordée (1 = prioritaire, 5 = moins prioritaire)**



Le second graphique montre la part relative de chaque moyen ayant fait l'objet d'une priorité 1.



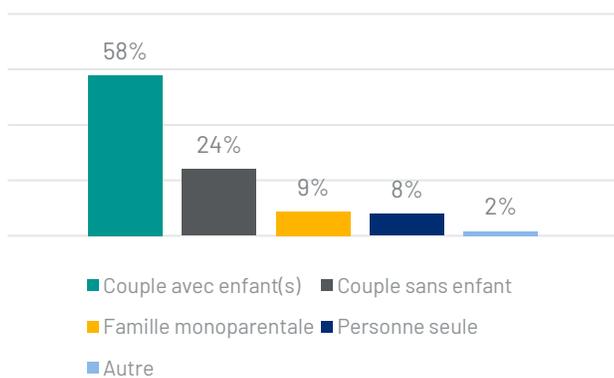
- Diversifier les types d'habitation favorisant une densification douce
- Soutenir la création de milieux de vie complets
- Mettre en place des incitatifs financiers / subventions pour la réalisation d'habitations sociales et abordables
- Mettre en place les conditions favorisant la construction d'habitations
- Soutenir les initiatives d'habitations communautaires

# Profil des répondants

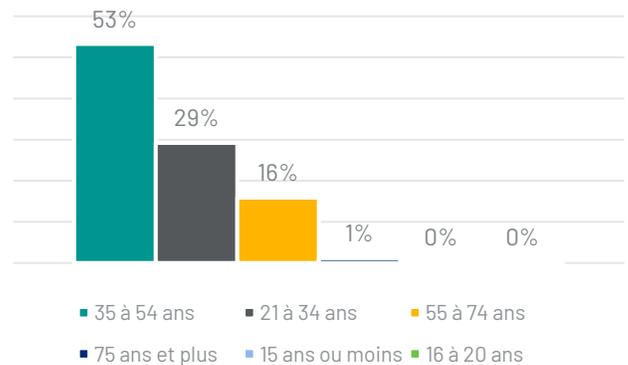
La majorité des répondants possède les caractéristiques suivantes :

- Résident de la Ville de Mascouche (98%)
- Âgé entre 35 et 54 ans (53%)
- En couple avec enfant(s) (58%)
- Sans appartenance à un groupe particulier (90%)

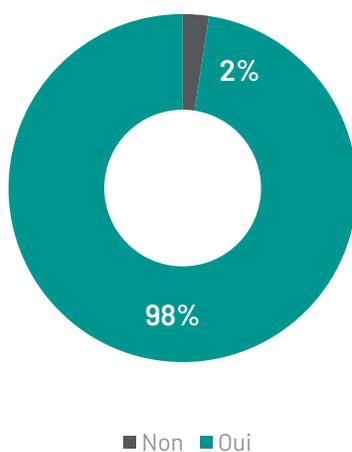
Question 13 - Quelle est la composition de votre ménage ?



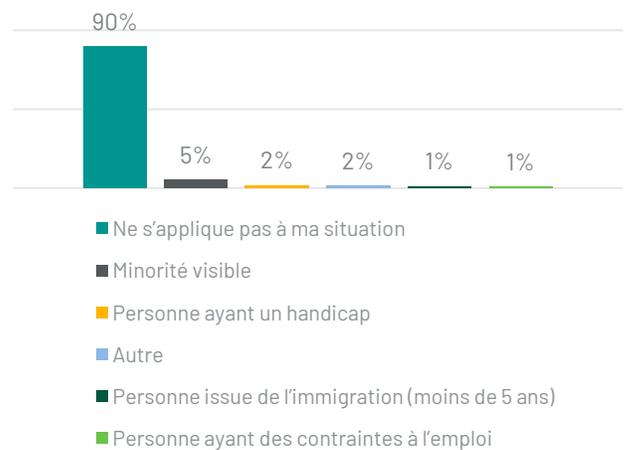
Question 14 - Quelle est votre tranche d'âge ?



Question 15 - Êtes-vous résident de la Ville de Mascouche ?



Question 16 - Appartenez-vous à l'un des groupes suivants ?



## La synthèse des résultats a permis de formuler les constats suivants :

- La majorité des répondants est **propriétaire** (84%) et réside dans une **maison unifamiliale** (78%).
- La grande majorité des répondants juge que leur habitation est **adaptée** à leurs besoins (91%). Les autres répondants jugeant leur habitation inadaptée ont principalement identifié le **manque de superficie** (43%) et la **part relative du revenu dédiée à l'habitation supérieure à 30%** (21%).
- 30% des répondants **prévoient déménager** au cours des cinq prochaines années pour une habitation de **plus grande superficie** (42%) et pour **réduire les frais dédiés à l'habitation** (21%).
- Les **coûts élevés** (39%) et le **manque d'offre** (17%) représentent les principales difficultés d'accès autant pour le logement locatif que pour la propriété.
- Très peu de répondants (2%) disent avoir eu ou prévoient avoir recours à un **organisme communautaire** de la Ville de Mascouche pour de l'aide à se loger sur le territoire.
- Parmi les défis identifiés en matière d'habitation, les répondants souhaitent que la politique d'habitation porte une attention particulière à **l'abordabilité de l'offre d'habitation** (28%), à la **préservation des espaces verts** (22%) ainsi qu'à la **densification** (15%) du territoire. La **gestion de la circulation** semble également un enjeu important selon les répondants.
- Parmi les moyens d'actions à prioriser, la **densification douce** (32%), la **création de milieux de vie complets** (30%) et la **mise en place d'incitatifs financiers et de subventions** (27%) se démarquent auprès des répondants.

# **ANNEXE 1**

## **CAHIER DU PARTICIPANT**