

## **Bilan 2024 de la Politique d'habitation** Déjà des constats positifs à la suite d'une première année de mise en application!

**Magog, le 4 février 2025** – Le conseil municipal de la Ville de Magog a profité de la plus récente séance publique pour dresser le bilan de la première année de mise en application de sa Politique d'habitation. Ce fut l'occasion de réaffirmer l'engagement de la Ville d'augmenter l'offre de logements abordables pour les résidents actuels et futurs. Parmi les faits saillants, notons l'atteinte de la cible de 20 % de nouveaux logements abordables, l'émission de 139 permis pour autoriser la construction de 361 nouvelles unités d'habitation et une croissance du taux d'inoccupation des logements de 1,3 % à 2,7 %, se rapprochant du seuil d'équilibre d'inoccupation.

### **Faits saillants du bilan 2024**

- **139 permis ont été autorisés pour la construction de 361 unités d'habitation<sup>1</sup>, près de deux fois plus d'unités qu'en 2023!**
  - En 2023, 127 permis ont été autorisés pour la construction de 175 unités d'habitation alors qu'en 2022, 94 permis ont été autorisés pour la construction de 190 unités d'habitation.
- **89 nouvelles unités d'habitation ont été complétées, c'est-à-dire inspectées et habitables**
- **14 projets de multilogements ont été soumis au Règlement 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial sous forme d'unités d'habitation abordables**
  - Pour toute construction de 5 logements locatifs ou plus, les promoteurs doivent s'assurer qu'au minimum 15 % des nouvelles portes construites soient des logements abordables.
  - Sur les 222 nouvelles unités d'habitation qui seront construites, 46 unités seront des logements abordables, ce qui équivaut à un ratio de 21 %, dépassant ainsi la cible de 20 %.

---

<sup>1</sup> La Ville de Magog entend par « unité d'habitation » tout type de logement confondu : maison unifamiliale, jumelé, condo et appartement.



- **109 250 \$ ont été amassés dans le cadre du Règlement 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial.**
  - Toute personne qui dépose une demande de permis pour une construction neuve, un projet d'agrandissement ou une transformation d'usage, qui implique la création de nouveaux logements, doit contribuer financièrement pour améliorer l'offre en logements abordables, sociaux ou familiaux à Magog. Le montant varie selon le type d'habitation. Le fonds permettra de soutenir le développement de projets de logements communautaires.
- **Le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de 1,3 % en 2023 à 2,7 % en 2024, se rapprochant du seuil d'équilibre d'inoccupation de 3 %.**
  - Depuis 2019, Magog se trouve sous le seuil d'équilibre d'inoccupation de 3 %, contribuant à la hausse observée du prix des logements locatifs.

**Parmi les nouveaux projets domiciliaires construits, notons :**

- Un bâtiment de 3 logements au 950-970, boulevard des Étudiants;
- Un bâtiment de 8 logements au 940, rue Didace;
- Un bâtiment de 12 logements au 1649-1651, rue Principale Est;
- Un bâtiment de 40 logements au 780-790, rue Principale Ouest, Ralph Espace condo (en construction).

Le bilan que dresse la mairesse de la Ville de Magog, M<sup>me</sup> Nathalie Pelletier, est positif. « D'ici 2030, nous avons un objectif ambitieux de passer de 125 à 220 nouveaux logements par année, soit environ 100 portes additionnelles annuellement. Pour y arriver, nous avons dû repenser nos façons de développer notre territoire. Nous avons effectué des modifications réglementaires afin de favoriser le développement de projets. Depuis l'entrée en vigueur de la Politique, nous sommes heureux de constater que l'émission de permis de construction a connu une croissance fulgurante, et ce, malgré l'arrêt d'émission de certaines demandes de permis dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme. En termes d'approbation de projets domiciliaires, nous avons largement dépassé notre objectif. Nous avons de gros projets sur la table à dessin qui demande plus de préparation et qui verront le jour d'ici un an ou deux. C'est pourquoi les effets de l'application de la Politique d'habitation se feront davantage ressentir en 2025 et dans les années subséquentes. Nous sommes très satisfaits du bilan de cette première année et



particulièrement fiers d'avoir atteint notre cible de 20 % de logements abordables. Je tiens à féliciter la Direction de la planification et du développement du territoire pour tout le travail accompli. »

### **Définition de « logement abordable »**

La Ville de Magog a défini le logement abordable comme étant un logement dont le loyer est établi à maximum 80 % du coût moyen observé en 2023 sur le marché magogois, en y ajoutant une indexation annuelle selon le pourcentage établi par le Tribunal administratif du logement (TAL), soit 4 % pour 2024. Ainsi, les coûts des loyers définis comme abordables en 2024 étaient de :

- 905 \$ pour 1 chambre à coucher;
- 1 202 \$ pour 2 chambres à coucher;
- 1 506 \$ pour 3 chambres à coucher.

Une évaluation du marché a de nouveau été effectuée à l'automne 2024 afin de mettre à jour les valeurs des loyers pour 2025.

« Nous savons que les coûts des loyers abordables mentionnés ci-dessus demeurent élevés et qu'il existe un écart important avec les loyers mensuels des logements hors marchés. En adoptant notre Politique d'habitation, l'objectif était de stimuler la construction de logements sur le territoire afin de se rapprocher du seuil d'équilibre d'inoccupation des logements locatifs. Cette initiative a pour effet d'augmenter l'offre de logements à Magog et ainsi limiter la hausse des loyers. De plus la création du fonds, par le biais du Règlement relatif à l'amélioration de l'offre en logement abordable, social ou familial, nous permettra de développer d'autres stratégies pour poser des actions concrètes pour contrer la crise du logement », ajoute M<sup>me</sup> Pelletier.

### **Initiatives 2025**

Pour l'année 2025, la Ville de Magog reste déterminée à poursuivre ses efforts en matière de développement immobilier, notamment en soutenant davantage les initiatives de projets de logements communautaires. Parmi les projets prévus, notons :

- Entrée en vigueur du nouveau plan d'urbanisme et de ses règlements, ce qui aura pour effet de mettre fin à la période de gel des émissions de permis (mars 2025). Le nouveau plan d'urbanisme prévoit, entre autres, l'autorisation



de construire des unités d'habitation d'accessoire (UHA) sur une plus grande proportion du territoire;

- Identification de terrains propices à l'utilisation du droit de préemption pour la construction de logements hors marché, c'est-à-dire des logements qui sont gérés par des OBNL et qui ne suivent pas le prix du marché (logements sociaux, communautaires, etc.);
- Mise sur pied de partenariats pour la création de logements hors marché;
- Conception d'un Guide promoteur pour orienter stratégiquement le développement immobilier;
- Rédaction d'un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments;
- Conception d'un nouveau programme de subvention pour la rénovation du parc immobilier du quartier des Tisserands.

### À propos de la Politique d'habitation

Rappelons que la Ville de Magog a adopté sa première Politique d'habitation à l'automne 2023 afin de s'attaquer à l'enjeu de la disponibilité et de l'abordabilité des logements locatifs à Magog. Il s'agit d'un outil de planification afin de densifier de façon intelligente le territoire dans le périmètre urbain, en harmonie avec le milieu environnant et en assurant la protection de l'environnement.

La Ville de Magog s'est fixée comme objectif de :

- Construire 220 logements par année d'ici 2030;
- Préserver l'inventaire de logements abordables existants;
- Garantir qu'au moins 20 % des nouveaux logements locatifs soient abordables;
- Prévoir une contribution financière pour les nouveaux logements non locatifs pour favoriser la construction de logements sociaux sur son territoire.

La Politique d'habitation de la Ville de Magog est disponible sur le site Internet au [ville.magog.qc.ca/politique-habitation](http://ville.magog.qc.ca/politique-habitation).

Il est possible d'écouter la présentation du bilan de la Politique d'habitation sur le site Internet de la Ville de Magog.



**Source et information :**

Direction des communications, technologies et services aux citoyens

Ville de Magog

819 843-3333, poste 444

