
**Règlement numéro S.A.D.R.-1.10
modifiant le Règlement S.A.D.R.-1
révisant le schéma d'aménagement et de
développement de la Ville de Laval afin
de se conformer à l'orientation
gouvernementale en aménagement du
territoire en matière d'habitation**

SÉANCE (ordinaire ou extraordinaire) du conseil de la Ville de Laval, tenue le ___ à ___ heures, au lieu ordinaire des séances du conseil, conformément aux dispositions de la Loi et à laquelle séance étaient présents M. Stéphane Boyer, maire et président du comité exécutif et les conseillers :

formant (quorum ou la totalité) des membres du conseil, sous la présidence de Mme Cecilia Macedo, présidente du conseil ;

ATTENDU qu'en vertu du premier alinéa de l'article 264 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) (ci-après : la « LAU »), la Ville de Laval est visée tant par les dispositions de cette loi, à l'exception du chapitre II.1 du titre I qui concernent des règlements autres que celui qui est prévu à l'article 79.1, qui concernent les municipalités régionales de comté que par celles qui concernent les municipalités locales, sous réserve des adaptations nécessaires. Les pouvoirs et responsabilités attribués par cette loi au préfet, au conseil, au comité administratif et au secrétaire de la municipalité régionale de comté y sont respectivement exercés par le maire, le conseil, le comité exécutif et le greffier ou tout autre officier désigné à cette fin ;

ATTENDU QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Laval, institué par le Règlement numéro S.A.D.R.-1 – révisant le schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval (ci-après : le « règlement S.A.D.R.-1 »), est entré en vigueur le 8 décembre 2017 ;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 1.2 de la LAUe (RLRQ, c. A-19.1), le gouvernement peut adopter par décret des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire à la suite de consultations auprès des instances municipales et d'autres instances de la société civile ;

ATTENDU QU'en vertu du paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 53.12 de la LAU, le ministre peut demander à une municipalité de modifier son schéma pour assurer, à la suite de l'adoption de nouvelles orientations gouvernementales, sa conformité à celles-ci ;

ATTENDU QUE le 27 mars 2024, le Conseil des ministres a adopté le Décret 644-2024 concernant l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation intitulée « Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » ;

ATTENDU QUE le 2 avril 2024, la ministre des Affaires municipales et de l'habitation, Mme Andrée Laforest, a demandé à la Ville de Laval de modifier son schéma d'aménagement et de développement pour assurer sa conformité à cette nouvelle orientation ;

ATTENDU QUE cette modification implique de mettre à jour le diagnostic à l'égard de l'habitation, d'intégrer l'indicateur stratégique déterminé par le gouvernement et d'établir des cibles pour les horizons de 4, 8, et 12 ans ;

ATTENDU QUE la Ville de Laval s'est donnée des objectifs ambitieux en termes d'habitation et souhaite avoir un rôle actif dans gestion de la crise du logement ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption du présent projet de règlement ;

SUR recommandation du comité exécutif, il est,

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

PROPOSÉ PAR :

APPUYÉ PAR :

ET RÉSOLU

QUE le conseil adopte le règlement suivant :

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

1. Le texte introductif de la section 2.1 **Principales données socioéconomiques** de ce règlement est remplacé par le suivant :

« La population exerce une grande influence sur l'utilisation d'un territoire. On ne peut donc faire abstraction, lors de la planification de l'aménagement territorial, des caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques de la collectivité qui l'habite ou le fréquente, ou qui est susceptible de le faire dans un avenir rapproché.

En raison de son statut de grande ville du Québec et de région administrative, Laval doit être comparée aux agglomérations de Montréal et de Longueuil et aux régions administratives des Laurentides et de Lanaudière, avec lesquelles elle partage certaines caractéristiques. Son évaluation et son positionnement au sein de l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal doivent également être considérés dans le cadre de cette analyse. Enfin, la comparaison de Laval avec l'ensemble du Québec permettra de relever des phénomènes propres à la région métropolitaine de Montréal.

Le portrait sociodémographique s'appuie sur les données du recensement de la population mené par Statistique Canada en 2021 (exception faite pour la section **2.1.1.6 Droit de scolarité** et la section **2.1.2 Profil de l'économie et de l'emploi**, qui se basent sur les données de 2011). Le recensement contient des données sur la population (âge, sexe, etc.), les familles et les ménages (couples mariés avec ou sans enfants, familles monoparentales, nombre de personnes, etc.) et les langues.

Pour mettre en lumière les différences sur le territoire et permettre la profondeur d'analyse nécessaire à la planification de l'aménagement territorial, le territoire lavallois a été découpé en 14 quartiers. La délimitation de ces secteurs d'analyse correspond aux territoires des 14 anciennes municipalités constituant la ville de Laval, tels qu'illustrés sur la carte 1-2 du chapitre 1.

Enfin, les perspectives démographiques et les données migratoires proviennent de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Les projections de la population et des ménages présentées sont établies jusqu'à l'horizon 2041. Les données migratoires portent sur les migrations internationales, interprovinciales et internes du Québec, c'est-à-dire les déplacements résidentiels entre les pays, les provinces, les régions administratives du Québec ou les municipalités régionales de comté (MRC). Aux fins du présent exercice, l'horizon 2051 a été retenu pour ces données. ».

2. Le texte introductif et le **Tableau 2-1 : Population recensée et projetée, CMM et ses cinq régions, 1961-2031** de la section 2.1.1 **Profil de la population** de ce règlement sont remplacés par les suivants :

« En 2021, Laval comptait une population estimée par l'ISQ à 440 489 résidents, soit 5,1 % de la population du Québec. Il s'agit d'une augmentation de 15 264 personnes (3,6 %) par rapport à 2016 où Laval comptait 425 225 résidents répartis dans 167 930 ménages (voir le tableau 2-2).

La performance lavalloise de sa croissance démographique s'explique principalement par une forte croissance (83 %) survenue entre 1961 et 1971. De moindre envergure, on retrouve néanmoins une bonne croissance de Laval au début des années 2000 (+17,5 %), pour ensuite ralentir dans les années 2010 (+9,7 %). Les plus fortes croissances de la région métropolitaine des 60 dernières années se retrouvent dans les couronnes nord et sud.

Tableau 2-1 : Population recensée, CMM et ses cinq régions, 1961-2041

ANNÉE	LAVAL	AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL	AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL	COURONNE NORD	COURONNE SUD	COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL
1961	124 741	1 747 700	143 005	102 614	122 215	2 240 275
1971	228 010	1 959 140	238 755	165 390	182 413	2 773 708
1981	268 335	1 760 122	334 936	261 299	257 517	2 882 209
1991	314 398	1 774 500	370 379	369 298	327 410	3 155 985
2001	343 005	1 812 720	371 934	444 649	386 148	3 358 456
2011	401 555	1 886 480	399 095	550 065	471 850	3 709 045
2021	440 489	2 015 900	436 785	615 339	534 727	4 029 482

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population 2021. Traitement : CMM, 2022, et Institut de la statistique du Québec, Projections de population, 2024 ».

3. La section 2.1.1.1 **Projections démographiques et taille des ménages** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« 2.1.1.1 **Projections démographiques et taille des ménages**

Laval devrait poursuivre une croissance modeste au cours des prochaines années sous les 1 %, avec une diminution de cette croissance d’ici 2041. Comme indiqué au tableau 2-2, les projections démographiques indiquent qu’en 2041 la ville devrait compter une population de 482 500 personnes réparties dans 194 324 ménages, soit 42 011 personnes et 23 259 ménages de plus qu’en 2021. Ainsi, Laval devrait connaître une croissance démographique de 10 %, une croissance similaire à l’ensemble de la région métropolitaine de Montréal. Les régions de Lanaudière et des Laurentides connaissent des croissances plus importantes, avec une augmentation de la population de 18 % et 21 % respectivement.

D’ici 2041, la taille des ménages devrait diminuer du fait de l’augmentation légèrement plus rapide du nombre de ménages par rapport à la population. Ainsi, d’une moyenne de 2,58 personnes par ménage en 2021, Laval devrait passer à 2,48 en 2041. Le phénomène de la diminution de la taille des ménages est répandu au Québec et dans toutes les régions comparables. Il n’est pas attribuable uniquement à la baisse de la natalité ou à la mortalité : on observe également la formation de nouveaux ménages en raison du départ du foyer parental pour fonder son propre ménage, ou en raison d’une séparation conjugale. Malgré cette diminution anticipée de leur taille, les ménages lavallois sont et demeureront plus populeux que ceux des régions comparables.

Un aspect important à considérer sont les personnes habitant un logement collectif. Cet univers de population est constitué principalement de personnes habitant dans des résidences privées pour aînés (RPA), mais également dans plusieurs types de logements institutionnels comme les CHSLD, les hôpitaux ou les établissements correctionnels. Avec le vieillissement de la population, on observe une hausse pour l’ensemble des régions. On peut toutefois dénoter une croissance moins marquée pour la Ville de Laval.

Tableau 2-2 : Projections de la population et des ménages, Laval et régions comparables, 2021-2041

ANNÉE	LAVAL	MONTRÉAL (RMR)	LANAUDIÈRE	LAURENTIDES	QUÉBEC (PROVINCE)
Population					
2021	440 489	4 330 100	532 700	643 200	8 572 020
2026	460 900	4 575 700	569 100	689 900	9 054 531
2031	469 700	4 629 100	592 100	724 900	9 243 006
2036	476 900	4 709 500	610 600	754 100	9 446 764
2041	482 500	4 777 000	625 900	778 200	9 622 063
Ménages privés					
2021	170 975	1 858 104	221 681	279 343	3 791 962
2026	181 054	1 972 369	237 187	301 078	4 015 991
2031	186 382	1 996 029	247 675	317 914	4 112 607
2036	190 881	2 049 614	256 673	332 263	4 215 255
2041	194 234	2 085 191	263 656	343 554	4 295 426
Personnes en logement collectif					
2021	8 633	83 775	9 482	11 155	190 276
2026	9 978	95 508	11 712	13 597	220 216
2031	11 387	110 336	14 358	16 432	256 589
2036	13 080	125 613	17 205	20 018	296 519
2041	14 902	140 008	19 856	22 244	332 628
Personnes par ménage					
2021	2,58	2,33	2,40	2,30	2,26
2026	2,55	2,32	2,40	2,29	2,25
2031	2,52	2,32	2,39	2,28	2,25
2036	2,5	2,30	2,38	2,27	2,24
2041	2,48	2,29	2,37	2,27	2,24

Sources : Population selon l’âge et le sexe, scénarios de base de 2024, région administrative du Québec, 2021-2051, Institut de la statistique du Québec

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

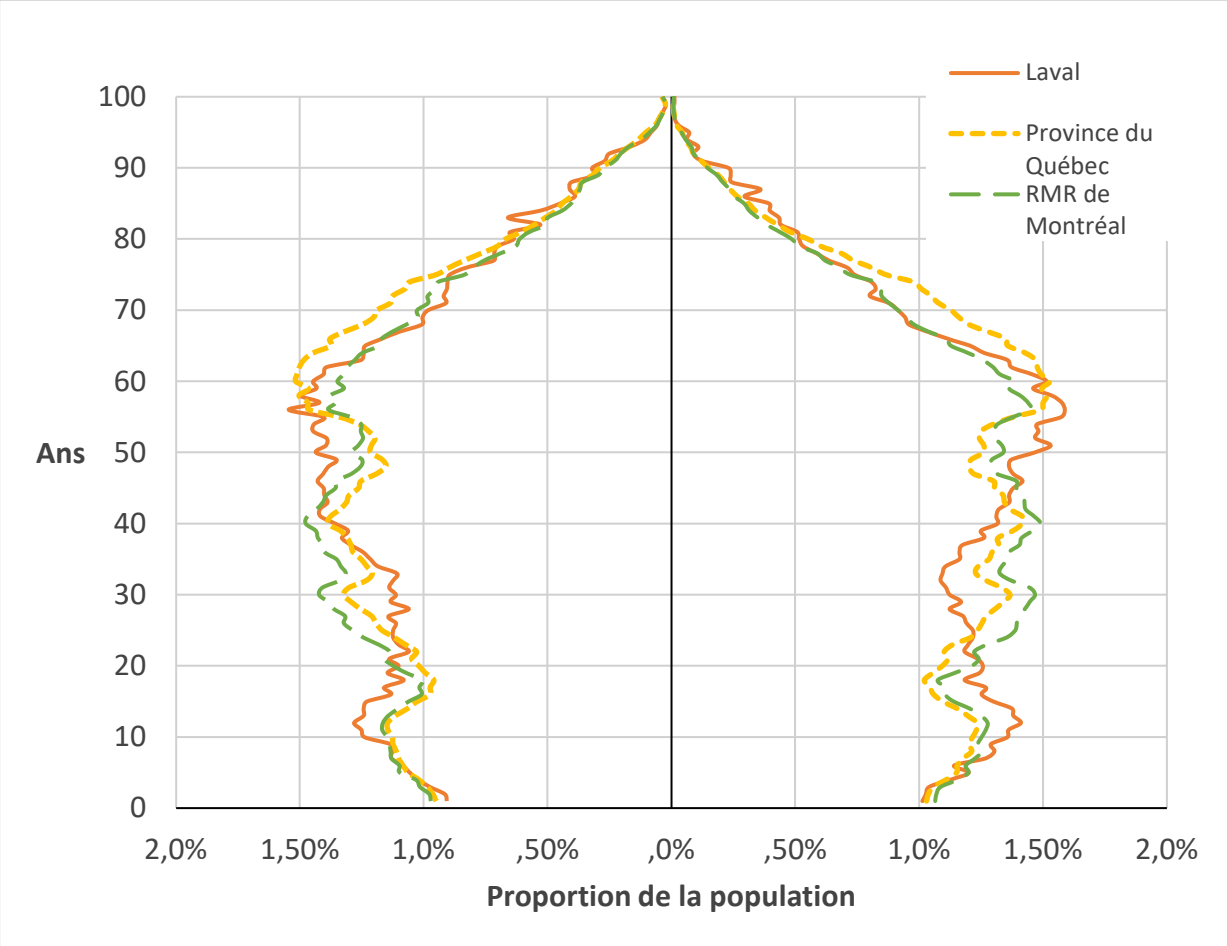
Population selon l'âge et le sexe, scénarios de base de 2024, régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, 2021-2051, Institut de la statistique du Québec
Nombre de ménages privés, scénarios de base de 2024, régions administratives du Québec, 2021-2051
Nombre de ménages privés, scénarios de base de 2024, régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, 2021-2051, Institut de la statistique du Québec ».

4. La section 2.1.1.2 **Composition de la population** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« **2.1.1.2 Composition de la population**

La composition de la population par groupe d'âge est habituellement présentée dans une pyramide des âges. La figure 2-1 présente la structure par âge de la population lavalloise comparée à celles de la RMR de Montréal et du Québec.

Figure 2-1 : Pyramide des âges, Québec, RMR de Montréal et Laval, 2021



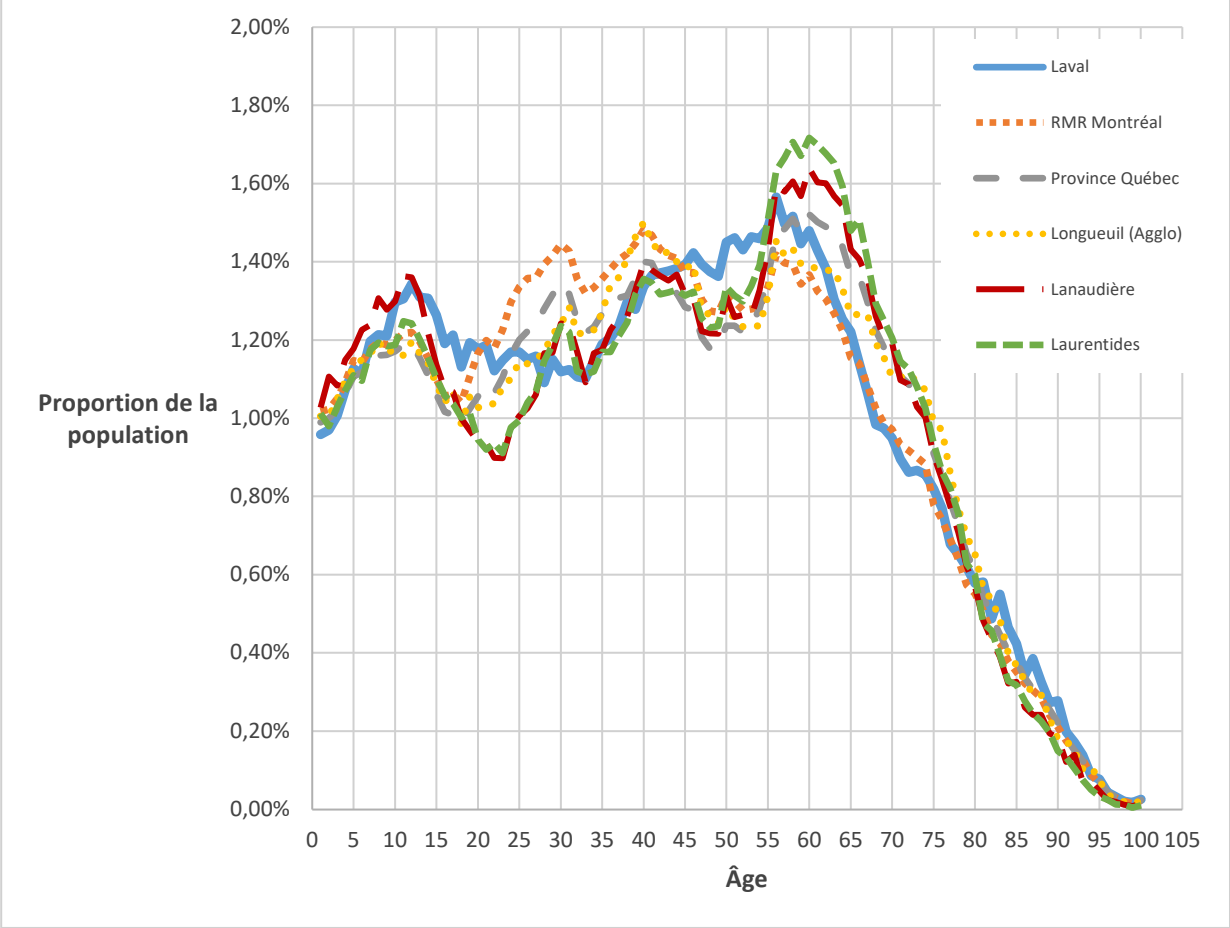
Source : Statistique Canada, Recensement de la population 2021

Pour avoir un portrait clair de l'ensemble des régions comparables, il convient de représenter la composition des populations sans distinction de genre, tel qu'illustré à la figure 2-2.



Les jeunes, une richesse lavalloise

Figure 2-2 : Structures des âges comparées, Laval et régions comparables, 2021



Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2021.

L'étude des données illustrées aux figures 2-1 et 2-2 permet de dresser les constats suivants sur la population lavalloise :

- les jeunes de 10 à 20 ans sont plus présents que dans les régions comparables ;
- le groupe des 25 à 34 ans est particulièrement sous-représenté à Laval ;
- les 45 à 55 ans sont plus présents à Laval que dans la population québécoise en général ;
- la population des 60 à 80 ans a un profil similaire à la RMR de Montréal, mais elle est moins importante que dans d'autres régions comparables ;
- enfin, certains groupes d'âge au-delà des 80 ans et plus sont davantage présents dans la population lavalloise que dans d'autres régions. ».

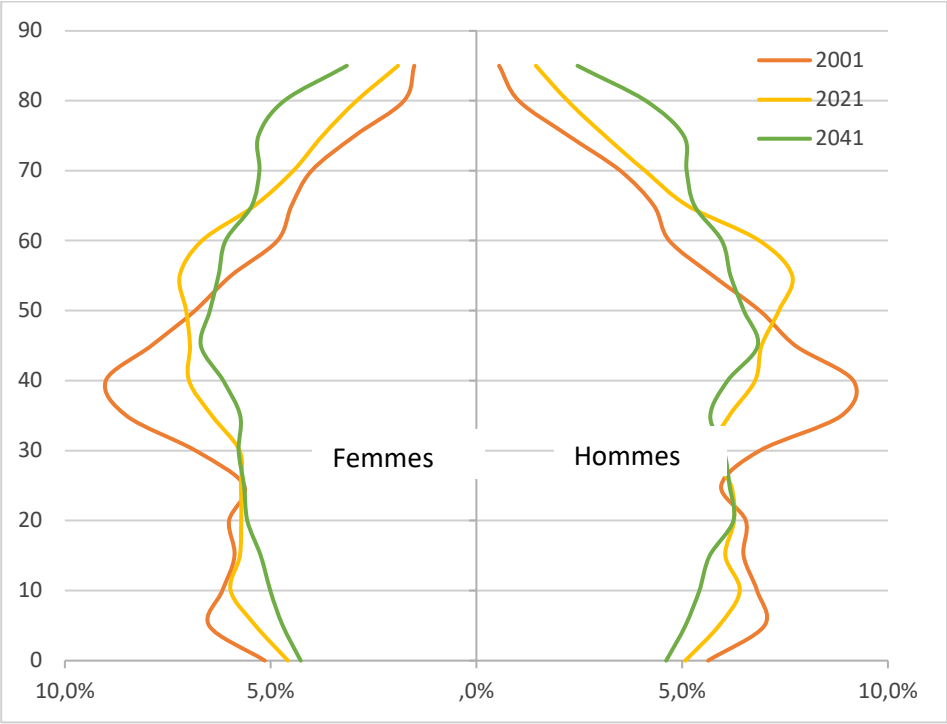
5. La section 2.1.1.3 **Projections de la composition de la population** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« **2.1.1.3 Projections de la composition de la population**

La composition de la population lavalloise est en transformation. La figure 2-3 présente la superposition des pyramides des âges de la population lavalloise en 2001 et 2021 et à l'horizon 2041. Ces pyramides montrent la proportion de chaque groupe d'âge dans la population totale, ce qui permet de faire abstraction de la croissance démographique pour n'observer que la composition de la société.

En 2001, les trentenaires constituaient le groupe démographique le plus important à Laval. Pour 2021, la population lavalloise est marquée par une légère dominance des groupes des 10 à 20 ans et des 40 à 60 ans. Enfin, en 2041, les projections laissent entrevoir une composition plus homogène, avec un vieillissement de la population qui est remarqué (70 ans et plus).

Figure 2-3 : Pyramide des âges, Laval, 2001, 2021, 2041



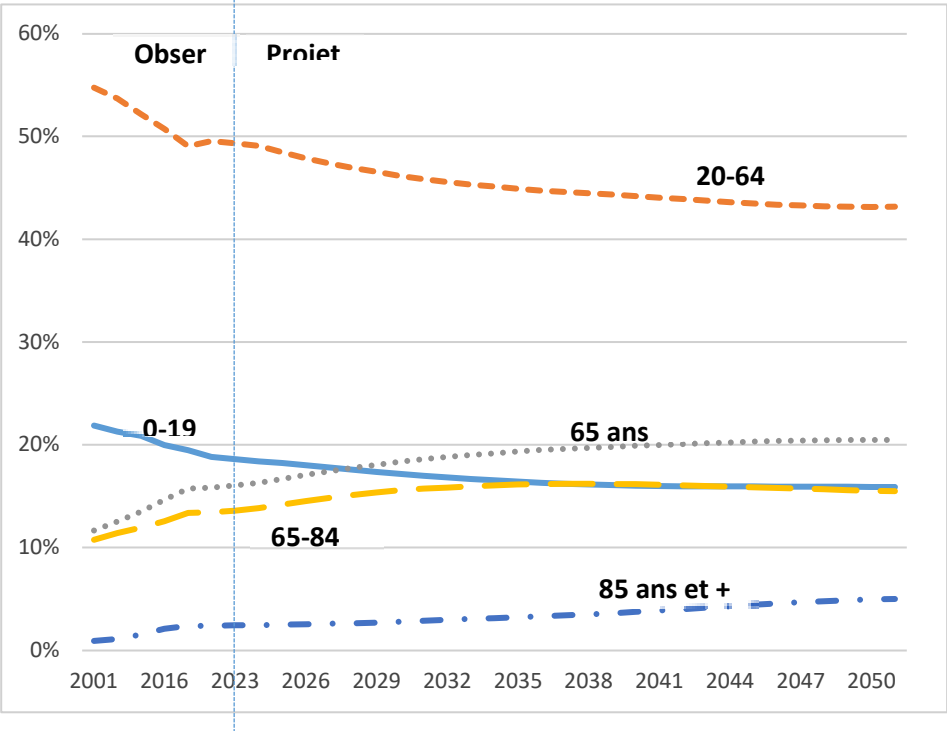
Source : Curbcut, 2024 ».

6. La section 2.1.1.4 **Évolution des grands groupes d’âges** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« **2.1.1.4 Évolution des grands groupes d’âges**

Le nombre d’individus dans les différents groupes d’âge augmentera, mais le poids proportionnel de chacun des groupes changera d’ici 2051. Le groupe des 0-19 ans, qui représente actuellement 23 % de la population lavalloise, est appelé à diminuer pour aller en deçà des 20 %. Le groupe des 20-64 ans verra sa part diminuer de 49 % à 43,2 %, tandis que celle du groupe des 65 ans et plus augmentera, pour passer d’un peu plus de 16 % à 20,5 %, tel qu’illustré à la figure 2-4.

Figure 2-4 : Proportion des grands groupes d’âges, Laval, 2001-2051



Source : Institut de la statistique du Québec, Projections de population, octobre 2024 ».

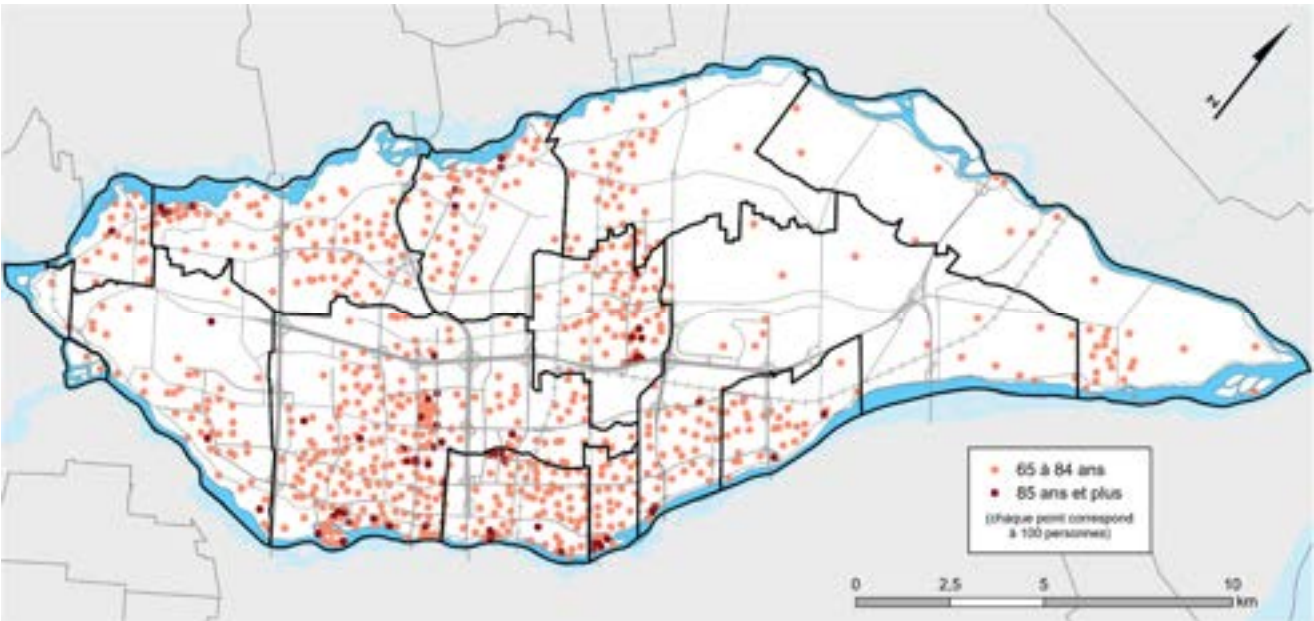
RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

Le phénomène du vieillissement de la population n’affectera pas tous les quartiers de la même façon. En effet, comme l’illustre la carte 2-1, les Lavallois de 85 ans et plus se retrouvent principalement dans les quartiers centraux comme Pont-Viau, Laval-des-Rapides et Chomedey. Il en est de même pour les résidents de 65 à 84 ans, qui se retrouvent également dans le quartier Vimont et la portion sud-ouest de Duvernay.



Une plus grande proportion de personnes âgées

Carte 2-1 : Répartition des personnes âgées de 65-84 ans et de 85 ans et plus, 2021



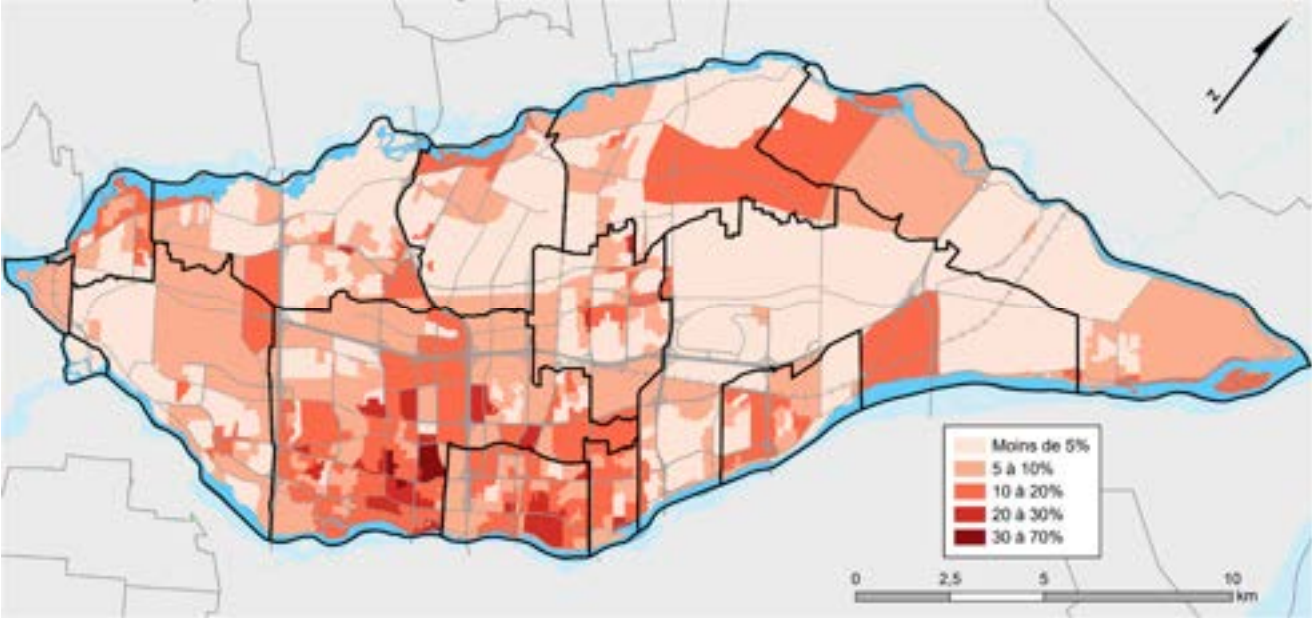
Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2021 ».

7. La section 2.1.1.5 **Revenu** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« 2.1.1.5 Revenu

En 2020, le revenu médian des ménages lavallois était de 85 000 \$. Il était supérieur à celui du Grand Montréal, dont le revenu médian s’établissait à 76 000 \$. Au-delà de ce positionnement, il demeure que plusieurs Lavallois vivent avec un revenu s’établissant sous le seuil de faible revenu. Cette réalité concerne plus particulièrement les quartiers centraux, c’est-à-dire Pont-Viau, Laval-des-Rapides et Chomedey, où dans certaines aires de diffusion plus de 20 % de la population vivent avec un faible revenu. La faiblesse des revenus varie également selon l’âge des individus. Ainsi, comme l’illustre la carte 2-2, dans le secteur ouest de l’île (Sainte-Dorothée, Laval-Ouest, Les Îles-Laval, Fabreville-Ouest et Laval-sur-le-Lac), la proportion de personnes à faible revenu est de 6,1 % dans la population en général, mais de plus de 31 % chez les 65 ans et plus. Dans plusieurs secteurs du quartier Chomedey, plus de 37 % des personnes de 65 ans et plus vivent avec un faible revenu.

Carte 2-2 : Répartition des ménages à faible revenu, 2021



Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2021 ».

8. La section 2.1.1.7 **Migration régionale** de ce règlement est remplacée par la suivante :

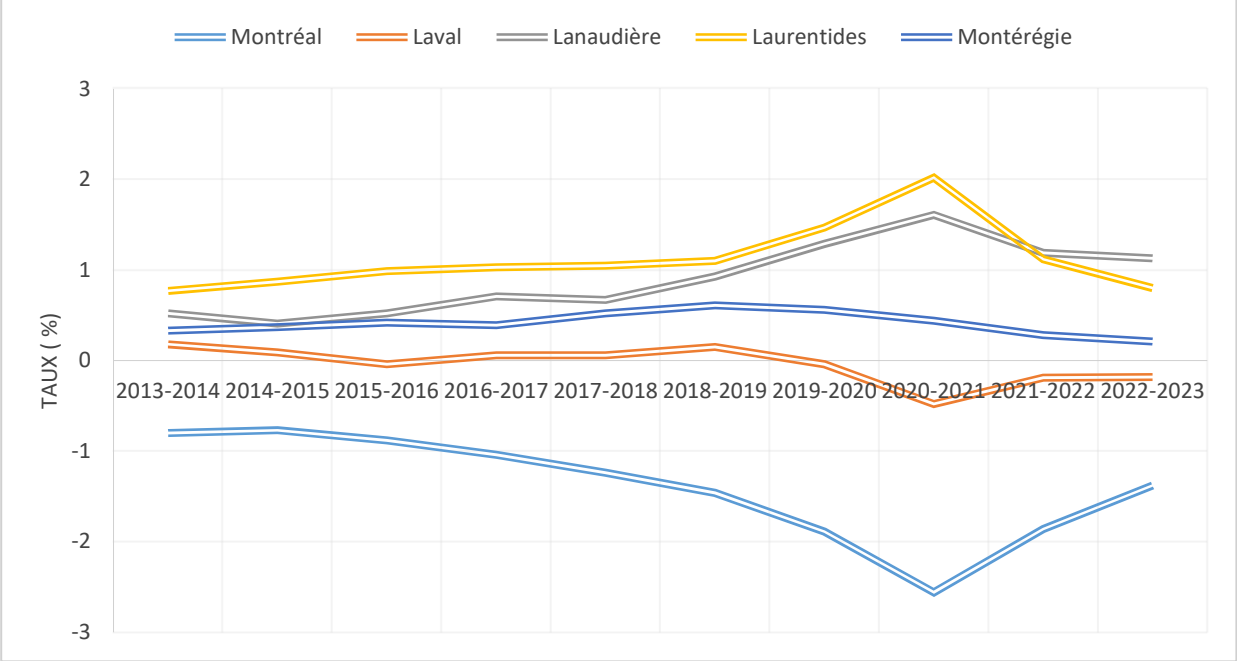
« 2.1.1.7 Migration régionale

En plus des naissances et des décès, la démographie de Laval est influencée par le nombre de personnes qui viennent s’y établir en provenance d’autres régions du Québec ou qui la quittent pour aller vivre ailleurs : c’est la migration régionale.

Pour saisir et comparer l’ampleur des mouvements de population entre les régions du Québec, il convient d’étudier le taux net de migration interrégionale. Pour obtenir le taux net de migration d’une région, on divise le solde migratoire (les arrivées moins les départs) à la fin de l’année par la population qui y habitait en début d’année. Ainsi, le gain ou la perte de 100 individus n’aura pas la même importance selon qu’une région compte 1 000 ou 100 000 résidents. Ce taux permet donc de savoir si une région attire ou perd beaucoup de résidents compte tenu de la taille de sa population.

Au Québec, les championnes de la migration interrégionale sont les régions des Laurentides et de Lanaudière (voir la figure 2-5). Au début des années 2000, Laval se classait au troisième rang, mais elle s’éloigne de plus en plus du peloton de tête depuis quelques années. Les démographes ont constaté une diminution généralisée de la mobilité de la population québécoise au cours des dernières années. La pandémie de COVID-19 a toutefois mené à une hausse significative des déplacements interrégionaux entre 2020 et 2022. Il demeure que depuis 2019, la région de Laval a un taux net de migration interne légèrement au-dessous de la barre du zéro. Laval continue d’accueillir davantage de personnes venant de Montréal, mais cette affluence ne permet pas de contrer les déficits enregistrés par rapport aux autres régions adjacentes, notamment les Laurentides.

Figure 2-5 : Taux nets de migration interne, Lanaudière, Laurentides, Laval et agglomérations de Montréal et de Longueuil, 2013-2014 à 2022-2023

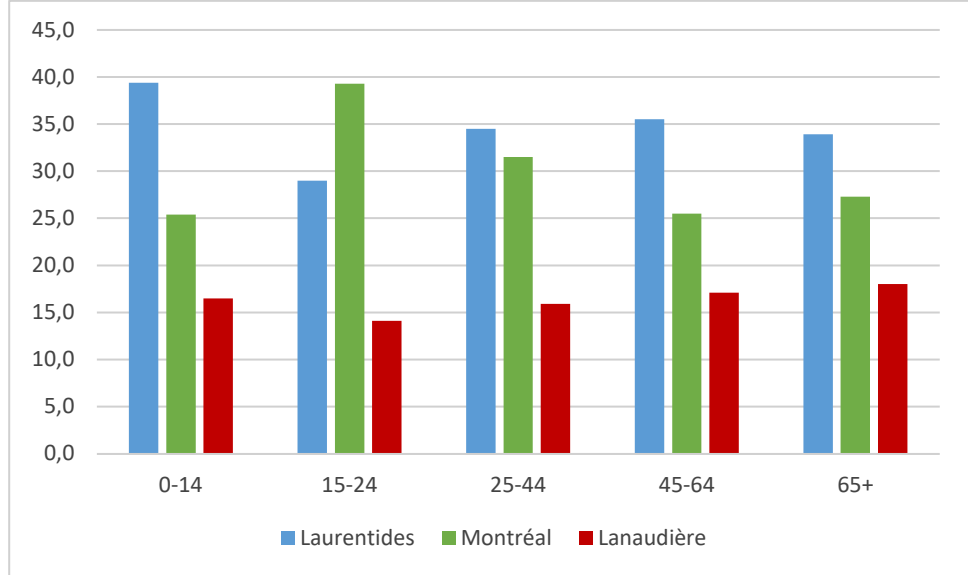


Sources :
Institut de la statistique du Québec, Bulletin sociodémographique, Volume 25, numéro 1, Janvier 2021
Institut de la statistique du Québec, Bulletin sociodémographique, Volume 28, numéro 1, Mars 2024

Tous âges confondus, les Lavallois qui déménagent dans une autre région le font, quatre fois sur cinq, pour s’établir dans les régions limitrophes (île de Montréal, Laurentides, Lanaudière). La figure 2-6 présente les trois destinations principales des Lavallois qui quittent l’île Jésus selon leur âge. Montréal demeure une destination privilégiée pour les 15 à 44 ans, tandis les Laurentides demeure la destination préférée pour la plupart des lavallois, excepté pour la tranche d’âge des 15-24 ans.

Lanaudière attire entre 14 % et 18 % des Lavallois, tous âges confondus. Ces patrons de migration ont peu changé depuis le début des années 2000, si ce n’est l’écart qui s’est creusé entre Montréal et les Laurentides.

Figure 2-6 : Répartition par groupe d’âge des sortants de Laval selon les trois principales régions de destination, 2022-2023



Source : Institut de la statistique du Québec, Répartition des sortants interrégionaux selon les trois principales régions de destination et le grand groupe d’âge, régions administratives et ensemble du Québec, 2001-2002 à 2022-2023 ».

9. La section 2.1.1.8 **Immigration comme source de croissance** de ce règlement est remplacée par la suivante :

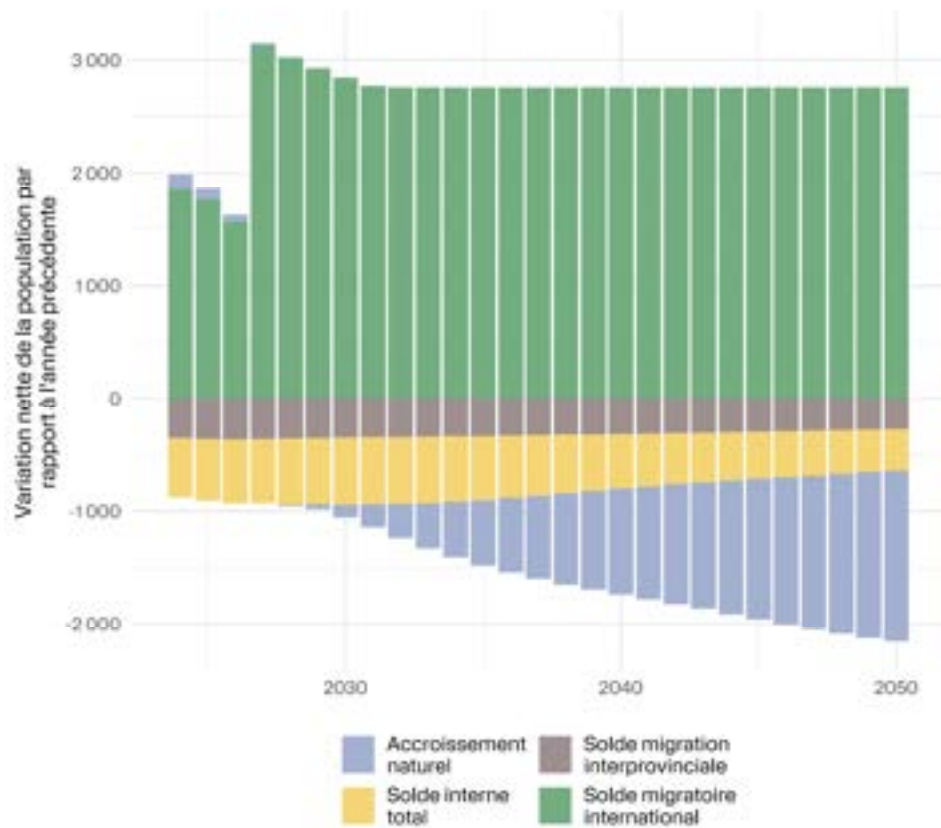
« **2.1.1.8 Immigration comme source de croissance**

L'évolution de la taille d'une population relève de quatre composantes naturelles ou migratoires : l'accroissement naturel (les naissances moins les décès) et les migrations interrégionales (entre les régions du Québec, figure 2-5), interprovinciales (entre les provinces canadiennes) et internationales (entre les pays).

En 2024, la croissance démographique lavalloise s'expliquait par un taux légèrement positif pour la croissance naturelle et l'immigration internationale. Laval gagnait davantage de population qu'elle n'en perdait par des décès ou des déménagements dans les autres régions ou pays. Seule la composante interprovinciale affichait un taux négatif; c'est donc dire que l'on comptait davantage de Lavallois allant vivre dans les autres provinces que de Canadiens hors Québec venant s'établir à Laval.

D'ici 2030, les projections démographiques pour Laval laissent entrevoir une diminution graduelle de l'accroissement naturel pour devenir négatif. De plus, la migration interprovinciale va demeurer négative selon les projections de l'Institut de la Statistique du Québec. Bien que légère, cette perte démographique, cumulée à la croissance naturelle négative, a un impact certain sur l'essor de la population lavalloise. Ainsi, comme l'illustre la figure 2-7, la migration internationale demeure le principal facteur de croissance de la population sur le territoire. En d'autres termes, à l'horizon 2050, la population lavalloise croîtra davantage en raison de l'immigration internationale qu'à cause des naissances ou de l'arrivée de résidents d'autres régions du Québec.

Figure 2-7 : Composantes de la croissance démographique annuelle projetée à Laval de 2021 à 2050



Source : Institut de la Statistique du Québec - Projections de population - Régions administratives et régions métropolitaines (RMR). (2024), analyse par Curbcut

Par ailleurs, Laval consolide peu à peu son statut de lieu d'accueil pour la population née à l'étranger. En 2021-2022, environ 3 819 personnes, soit 4 % des immigrants internationaux arrivant au Québec, ont choisi de s'établir à Laval^{2.1}. Par rapport aux années précédentes, on peut noter une baisse relative du nombre d'immigrants arrivant à Laval par rapport au reste du Québec. On remarque une répartition de l'immigration internationale à l'échelle des régions du Québec, et non seulement dans quelques régions comme on pouvait le constater auparavant (Laval

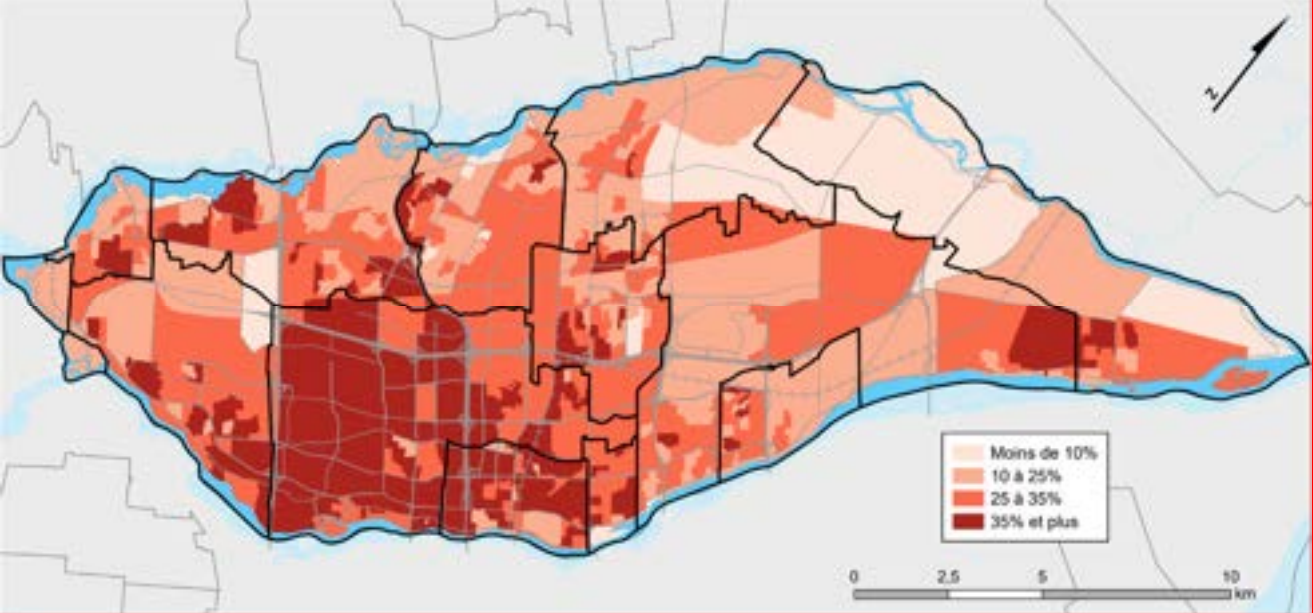
RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

accueillait 6,7 % de l’immigration internationale en 2014-2015). Laval arrive ainsi au quatrième rang des régions québécoises quant au nombre d’immigrants reçus annuellement.

À 31,5 %, Laval se situe au 2^e rang dans le classement des régions du Québec avec la plus forte proportion de population immigrante, après Montréal (33,3 %) et avant la Montérégie (12,0 %)^{2.2}.

La carte 2-3 illustre la répartition des personnes issues de l’immigration de première génération, soit celles nées à l’étranger. Dans de nombreuses aires de diffusion des quartiers Chomedey et Laval-des-Rapides, plus de 35 % de la population est née à l’étranger. Ailleurs, cette proportion excède très fréquemment 10 %, voire 25 %.

Carte 2-3 : Répartition des personnes issues de l’immigration (première génération), 2021



Une population diversifiée

^{2.1} Institut de la statistique du Québec, Migrations internationales et interprovinciales, régions administratives, Québec, 2001-2023
^{2.2} Direction de la santé publique, Données du recensement de la population de 2021 à Laval Immigration, diversité ethnoculturelle et mobilité de la population ».

10. La section 2.3.2.1 **Évolution du parc résidentiel** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« 2.3.2.1 Évolution du parc résidentiel

« De 1960 à 1990, le développement résidentiel à Laval a connu une forte croissance : plus de 55 % du parc résidentiel a été érigé au cours de ces décennies. Dans la même période, la population a plus que doublé. À la fin des années 1980, la construction résidentielle dépassait les 5 000 unités de logement par année, représentant alors plus de 70 % de la valeur déclarée de l’ensemble des permis de construction délivrés par la Ville de Laval.

Dans le milieu des années 1990, le développement résidentiel a commencé à ralentir, notamment en raison de la récession économique, avec une moyenne annuelle de construction établie à 1 500 logements.

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

Depuis les années 2010, la construction résidentielle sur le territoire lavallois s’est stabilisée, avec quelques soubresauts selon les années, alors qu’on observe une augmentation importante des mises en chantier au sein de l’agglomération de Montréal, tel qu’indiqué au tableau 2-35. Entre 2010 et 2022, la proportion des mises en chantier résidentielles à Laval par rapport à l’ensemble de la CMM s’est maintenue entre 5,9 % et 12,6 %, tandis que la Couronne Nord affichait une proportion oscillant entre 17 % et 23 % pour la même période.



Constructions résidentielles récentes

Tableau 2-35 : Évolution des parts de marché des mises en chantier résidentielles par secteur de la CMM (en %), 2010-2022

ANNÉE	LAVAL	MONTREAL (AGGLOMERATION)	LONGUEUIL (AGGLOMERATION)	COURONNE NORD	COURONNE SUD
2010	11,6 %	31,6 %	14,9 %	22,5 %	19,3 %
2011	12,6 %	39,4 %	11,7 %	19,5 %	16,9 %
2012	9,6 %	38,7 %	12,8 %	19,0 %	20,0 %
2013	10,6 %	38,4 %	11,7 %	21,6 %	17,7 %
2014	5,9 %	49,1 %	10,4 %	19,2 %	15,4 %
2015	11,1 %	33,2 %	11,8 %	23,0 %	20,9 %
2016	8,6 %	38,4 %	10,9 %	18,9 %	23,2 %
2017	8,9 %	44,7 %	11,7 %	18,8 %	15,9 %
2018	10,2 %	38,3 %	14,2 %	19,6 %	17,7 %
2019	7,3 %	39,5 %	14,9 %	20,7 %	17,6 %
2020	11,6 %	42,5 %	14,1 %	16,8 %	15,1 %
2021	7,5 %	49,0 %	8,8 %	22,5 %	12,2 %
2022	10,8 %	47,1 %	9,6 %	19,1 %	13,4 %

Source : Société canadienne d’hypothèques et de logement, 2010-2022. Traitement des données par la CMM (Observatoire du Grand Montréal. ».

11. La section 2.3.2.2 **Répartition des logements selon la typologie résidentielle** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« 2.3.2.2 Répartition des logements selon la typologie résidentielle

Au plus fort de l’urbanisation de la ville, le marché résidentiel à Laval s’est majoritairement caractérisé par la construction de maisons unifamiliales, qui représentaient environ 80 % du total des unités de logement. Depuis le début des années 2000, on constate toutefois une grande diminution de cette typologie dans les nouvelles constructions sur le territoire lavallois. Pour sa part, le logement multifamilial prend une place sans cesse grandissante, avec plus de 50 % des permis délivrés dès 2006, ce qui indique un virage marqué vers la densification résidentielle du territoire (voir le tableau 2-36).

Cette tendance est à la hausse depuis plusieurs années. Dorénavant, plus de 90 % des nouveaux logements à Laval se font dans les constructions de bâtiments de deux logements et plus. En fonction des prévisions du marché immobilier et selon les intentions de densification de la Ville de



Tissu urbain résidentiel

Laval, cette tendance sera maintenue au cours des prochaines années. En 2024, le parc immobilier lavallois comptait 176 920 logements résidentiels répartis selon ces typologies :

- Maisons individuelles détachées : 42 %
- Maisons jumelées ou en rangée : 11 %
- Logement dans un immeuble en comportant deux ou plus : 47 %

Tableau 2-36 : Nombre annuel de logements autorisés selon les permis émis pour des constructions nouvelles, en fonction de la typologie résidentielle, 2000-2023

ANNEE	UNIFAMILIAL	MAISONS EN RANGÉES OU CONTIGÜES	MULTIFAMILIAL							TOTAL
			2 A 3	4 À 6	7 A 24	25 A 48	49 A 99	100 ET PLUS	TOTAL PARTIEL	
2000	1083	128	42	115	129	-	-	-	286	1497
2001	1067	84	53	100	245	-	-	-	398	1549
2002	1169	91	139	361	248	-	-	-	748	2008
2003	1383	129	102	330	322	72	50	132	1008	2520
2004	1899	199	218	305	196	142	-	146	1007	3105
2005	1485	238	202	294	393	152	152	271	1464	3187
2006	1062	172	448	409	-	25	75	453	1410	2644
2007	1174	191	435	328	290	163	123	179	1518	2883
2008	1015	407	143	136	156	100	161	1557	2253	3675
2009	813	262	351	329	230	92	60	120	1182	2257
2010	687	283	440	294	201	197	76	545	1753	2723
2011	559	240	335	128	290	327	74	607	1761	2560
2012	437	281	351	150	151	149	450	422	1673	2391
2013	243	223	241	57	118	261	457	-	1134	1600
2014	252	178	162	59	162	170	74	274	901	1331
2015	189	119	167	44	162	133	295	877	1675	1986
2016	185	115	203	48	24	31	330	748	1384	1684
2017	159	145	146	66	94	95	172	677	1250	1554
2018	166	66	238	67	110	205	460	889	1969	2201
2019	167	70	197	76	61	205	230	858	1627	1864
2020	181	30	110	24	100	125	287	1576	2222	2433
2021	243	54	80	10	139	132	431	1168	1960	2257
2022	247	87	254	30	207	233	208	1191	2123	2457
2023	131	41	114	94	213	95	-	1236	1752	1924

Source : Ville de Laval, Service de l’urbanisme, 2024 ».

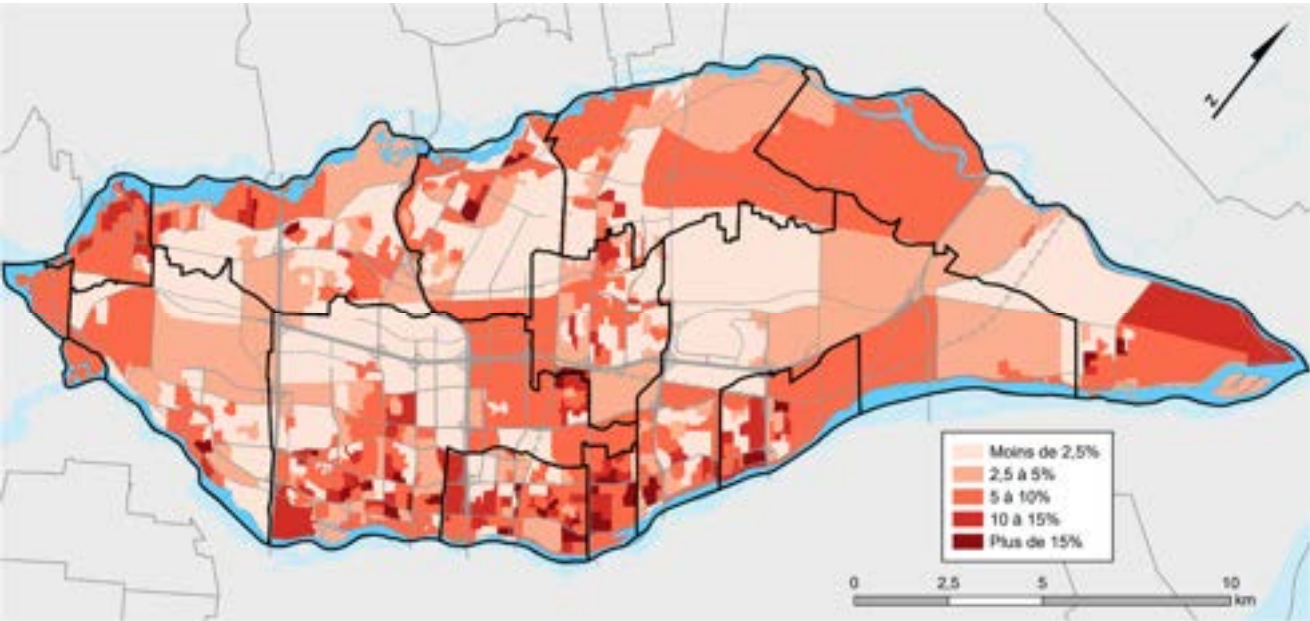
12. La section 2.3.2.3 **Vieillessement du parc résidentiel** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« **2.3.2.3 Vieillessement du parc résidentiel**

Longtemps considérée comme une ville en pleine croissance, Laval présente un parc résidentiel de plus en plus vieillissant, particulièrement dans les quartiers associés à la première couronne de banlieue. En effet, comme l’illustre la carte 2-27, les quartiers Chomedey, Laval-des-Rapides et Pont-Viau affichent une proportion élevée de logements nécessitant des réparations majeures.

L’étude des données recueillies dans le cadre du recensement de 2021 révèle que, dans ces secteurs, la nécessité de réparations majeures est plus généralisée : à plusieurs endroits, plus de 15 % des logements ont besoin de telles réparations. Ailleurs sur le territoire, la situation est plus contrastée, avec quelques zones qui sont toutefois particulièrement touchées, notamment les territoires patrimoniaux. En effet, ces derniers s’avèrent plus lourdement affectés par cette réalité, présentant une proportion plus élevée de bâtiments anciens. La Ville souhaite répondre à ce problème de manière ciblée, notamment avec le programme d’aide financière à la rénovation et à la restauration des bâtiments patrimoniaux.

Carte 2-27 : Proportion des logements nécessitant des réparations majeures, 2021



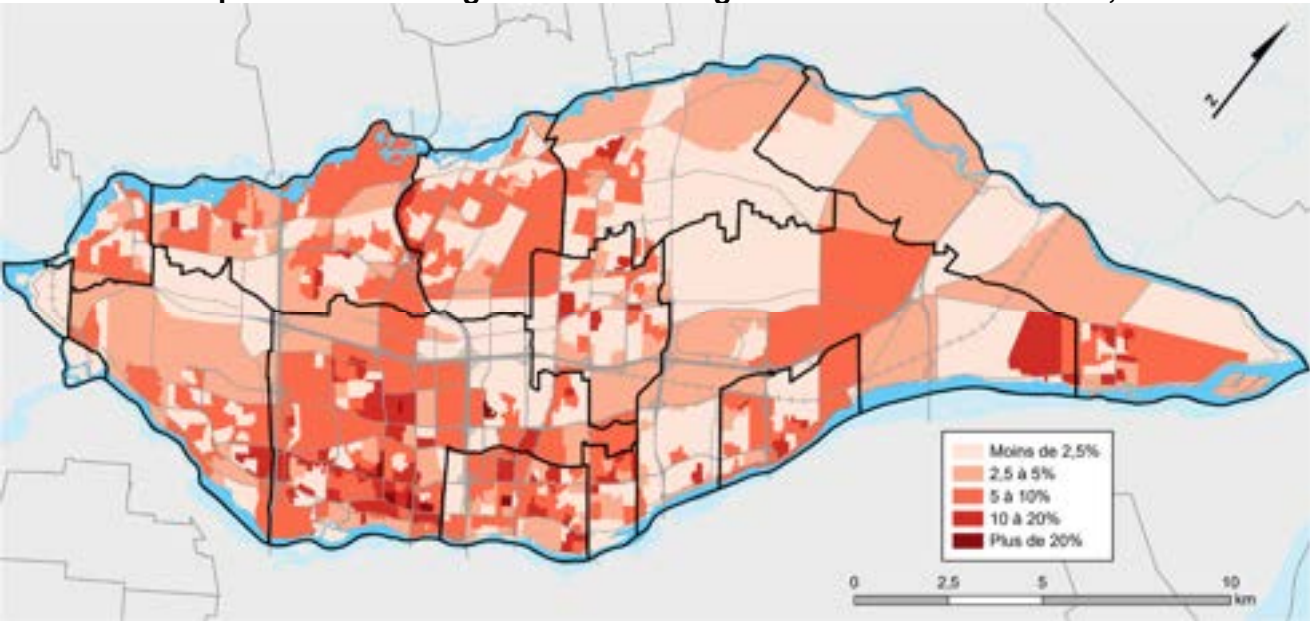
Source : Statistique Canada, recensement de la population, 2021 ».

13. La section 2.3.2.4 **Taille des logements** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« **2.3.2.4 Taille des logements**

Un autre problème d'importance est celui des ménages habitant des logements de taille insuffisante, c'est-à-dire où le nombre de chambres est inadéquat par rapport au nombre d'occupants, à leur sexe et à la relation entre eux⁶⁵. Il touche environ 6 % des ménages lavallois, soit 9 000 ménages, principalement dans la portion du territoire située au sud de l'A-440. Sur ce plan, Laval se classe entre la moyenne québécoise (5 %) et celle de la RMR de Montréal (7 %). Les quartiers Chomedey et Laval-des-Rapides sont particulièrement concernés par cette réalité. Dans plusieurs zones de ce quartier, ce sont même entre 20 % et 30 % des ménages qui vivent ce problème.

Carte 2-28 : Proportion des ménages habitant un logement de taille insuffisante, 2021



Source : Statistique Canada, recensement de la population, 2021.

Après plusieurs années de mise en œuvre de démarches de revitalisation urbaine intégrée (RUI) sur son territoire, la Ville de Laval s'est dotée en octobre 2021 d'un nouvel outil d'intervention qui structure et oriente les actions municipales dans les secteurs dévitalisés et défavorisés, et ce,

⁶⁵ La taille convenable du logement et la norme nationale d'occupation (NNO) sur laquelle elle se fonde ont été élaborées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'issue de consultations menées auprès d'organismes provinciaux de l'habitation.

dans une perspective de développement intégré, en favorisant une intervention municipale qui mise sur son caractère transversal.

Le Cadre d'intervention municipale dans les secteurs dévitalisés et défavorisés par une démarche de revitalisation urbaine intégrée^{65.1} sert donc d'outil guidant la planification, la mise en œuvre et l'évaluation d'une telle démarche à l'échelle du territoire lavallois, pour permettre ainsi aux services publics de la municipalité d'intervenir de manière plus ciblée avec l'aide des concertations locales présentes sur son territoire.

Qu'est-ce que l'intervention municipale en matière de RUI ?

En vertu de l'approche de démarche de RUI, il est souhaité d'« intensifier » les interventions dans les secteurs présentant un indice de défavorisation plus élevé sur le territoire, et ce, dans un contexte intersectoriel et multiréseau, afin de les revitaliser et ainsi de réduire les inégalités qui contribuent à garder certaines personnes dans le cycle de la pauvreté et de l'exclusion sociale. En ce sens, une intervention municipale en matière de RUI est considérée comme telle s'il s'agit d'une initiative ayant une portée de revitalisation urbaine, impliquant plusieurs acteurs, dont la participation des acteurs locaux.

L'intervention municipale en matière de RUI peut prendre les deux formes suivantes :

- La municipalité est porteuse d'une action structurante en matière de RUI et travaille en partenariat avec le milieu local dans un secteur défavorisé et dévitalisé ;
- Une concertation locale est porteuse d'une action structurante en matière de RUI, et la municipalité agit à titre de partenaire sur le plan local.

L'intervention municipale en matière de RUI s'inscrit également dans une perspective régionale, où d'autres acteurs institutionnels exercent une contribution dans un souci de cohérence et de complémentarité tels que le Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) de Laval, le Comité sectoriel de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale, ou encore la Politique régionale en développement social, entre autres.

Quatre principes directeurs guident l'ensemble de l'intervention municipale en matière de RUI : le réflexe RUI ; le partage optimal de l'information ; la reconnaissance des spécificités et l'hétérogénéité des populations et des territoires et l'approche partenariale et intersectorielle. Il est important de souligner que ces principes directeurs s'appliquent aux interventions municipales réalisées dans le cadre de la démarche de RUI et que, par le fait même, ils excluent les interventions municipales des services hors démarches RUI, comme l'entretien quotidien des espaces publics. ».

14. La section 2.3.2.5 **Offre locative** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« 2.3.2.5 Offre locative

En 2021, le parc de logements locatifs comprenait 56 780 unités, soit 33,5 % de tous les logements sur le territoire lavallois, et abritait 7,1 % des ménages locataires de la région métropolitaine. La grande majorité de l'offre locative se concentrait dans les quartiers de Pont-Viau, Chomedey, Laval-des-Rapides et une partie du centre-ville. Le taux d'inoccupation pour Laval demeure sous le seuil de l'équilibre du marché. Bien que le taux d'inoccupation de 2,2 % de 2014 soit similaire à celui de 2,1 % en 2023, on peut observer un marché locatif débalancé, avec un taux d'inoccupation très faible pour les loyers en deçà de 1 000\$, tandis que les loyers supérieurs ont un taux d'inoccupation au-dessus du seuil d'équilibre du marché. Le tableau 2-37 montre que le taux d'inoccupation varie selon la gamme du loyer. D'autre part, la figure 2-7a démontre l'évolution des taux d'inoccupation depuis 2018. On dénote que tous les types de logements sont sous le seuil du 3 % d'inoccupation depuis 2021.

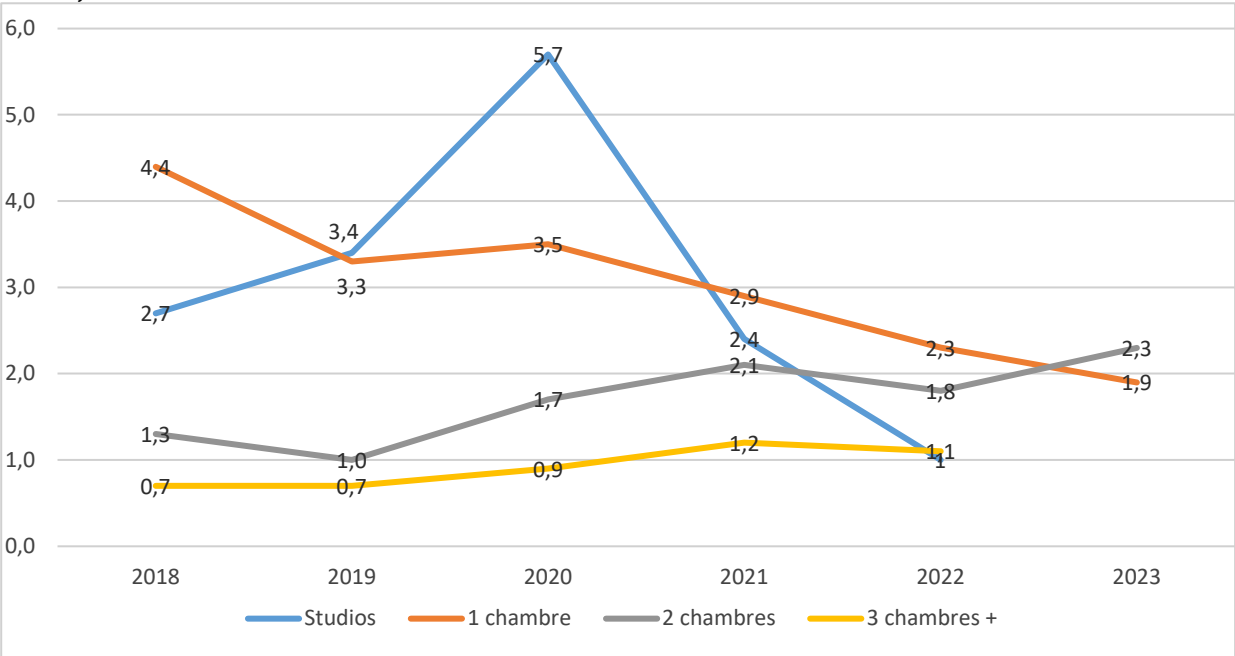
^{65.1} Cadre d'intervention municipale dans les secteurs dévitalisés et défavorisés par une démarche de revitalisation urbaine intégrée. Ville de Laval. Octobre 2021.

Tableau 2-37 : Taux d'inoccupation selon la gamme de loyer (en %), Laval, 2018-2023

FOURCHETTE DE LOYERS	TAUX D'INOCUPATION					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Moins de 600 \$	2,9	**	**	**	0,4	**
600 à 749 \$	1,3	1,0	0,6	0,8	0,5	0,4
750 à 899 \$	0,8	0,7	1	1,2	0,4	0,6
900 à 999 \$	1,7	0,3	0,5	2,3	0,7	1
1000 \$ et +	**	4,3	5,8	4,4	4,6	4,5
Toutes les fourchettes	1,9	1,5	2	2,2	1,8	2,1

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2018-2023.

Figure 2-7a Évolution du taux d'inoccupation des logements selon la taille du logement, Laval, 2018-2023



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2018-2023.

À leur tour, les tendances démographiques, qui se caractérisent notamment par le vieillissement marqué de la population et une diminution de la taille des ménages (4 personnes en 1971 comparativement à 2,5 personnes en 2021), auront une incidence sur l’avenir du parc existant d’habitations unifamiliales et sur l’offre de logements à coût abordable sur le territoire. À titre d’exemple, les résidences pour personnes âgées occupent depuis quelques années un segment particulièrement important dans le marché de l’habitation lavallois. On prévoit d’ailleurs une augmentation substantielle des personnes habitant dans les logements collectifs. Ce type de logement vient nécessairement hausser la construction d’habitations multilogements.

Enfin, au cours des dernières années, les nouvelles constructions locatives ont connu une hausse importante, au détriment de la copropriété. Cette hausse ne permet toutefois pas de mitiger le taux d’inoccupation, et encore moins l’abordabilité des loyers. Malgré les efforts récents pour mettre en chantier des projets de logement social et abordable, la pénurie de logements locatifs de qualité et abordables à Laval demeure. ».

15. La section 2.3.2.6 **Logement social et abordable** de ce règlement est remplacée par la suivante :

« **2.3.2.6 Logement social et abordable**

Considérant l’effet stabilisateur et l’ancrage central pour chaque résident, tant dans sa vie que dans sa communauté, d’un logement abordable, par l’adéquation de son prix avec sa capacité de payer, sa qualité ou sa taille, particulièrement pour les familles et les populations vulnérables, les questions d’habitation sont au cœur des priorités municipales.

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

Consciente des enjeux d'habitation et de l'effet structurant du logement pour chaque citoyen, notamment dans un contexte de transition socio-écologique, la Ville de Laval a constitué en 2006 la Commission de l'habitation et du logement social afin d'orienter et d'appuyer le développement du logement social et abordable sur son territoire. Ses membres travaillent activement depuis 2014 à doter la ville des outils de planification et de mise en œuvre nécessaires pour permettre à chaque citoyen de pouvoir se loger en fonction de ses besoins et de sa capacité de payer.

La Ville de Laval a adopté, en juin 2017, sa première Politique de l'habitation « Choisir Laval ». Ses balises claires permettent de favoriser le développement d'une offre résidentielle adaptée aux besoins de chaque citoyen, en encourageant un développement résidentiel abordable, inclusif et contribuant à un aménagement plus soutenable du territoire. Les outils municipaux de planification en habitation entendent aussi affirmer le leadership de la Ville, notamment en plaçant l'innovation au cœur de ses actions pour répondre aux défis régionaux multiples en matière d'habitation. La Ville de Laval a réussi à relever plusieurs d'entre eux grâce à son premier plan d'action en habitation 2020-2022 et elle poursuivra ses efforts dans son prochain plan d'action en élaboration.

En effet, la crise de l'habitation et de l'abordabilité qui sévit à l'échelle tant provinciale que nationale n'épargne pas le territoire lavallois et s'ajoute aux transformations sociodémographiques et écologiques déjà évoquées à laquelle la Ville doit s'adapter (notamment la réduction de la taille des ménages, le vieillissement de la population, le maintien des familles à Laval et une planification durable du territoire).

Après une période de relative stagnation dans les années 1990, les loyers ont commencé à augmenter significativement à partir des années 2000, puis connaissent depuis 2010 une hausse rapide et fortement marquée en comparaison à l'évolution du revenu des ménages. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements a fortement diminué au cours des vingt dernières années, avec des changements particulièrement rapides et préoccupants depuis 2010. Ces dernières années, il est en moyenne inférieur à 2 % et l'un des plus faibles niveaux du taux d'inoccupation observé ces vingt dernières années. Il continue de se situer, depuis 2016, sous le seuil d'équilibre communément admis de 3 %, particulièrement pour les grands logements et les logements les moins chers, se traduisant ainsi par une pénurie pour ce type de logement.

De plus, on observe une grande disparité de prix entre les logements occupés et inoccupés. En 2022, l'écart de loyer entre un appartement occupé de deux chambres à coucher et un autre inoccupé offert sur le marché était d'environ 39,9 % à Laval (961\$ contre 1 599\$), contre environ 28,4 % la même année dans la RMR de Montréal (1 015\$ contre 1 417\$). Rappelons que cet écart à Laval était parmi les plus forts de la RMR de Montréal pour la troisième année consécutive (50 % en 2020 et 29 % en 2021) et qu'il a doublé entre 2019 et 2020, passant de 25 % à 50 %.

Lorsque les taux d'inoccupation sont inférieurs à 3 %, les loyers devraient augmenter en raison d'une forte concurrence des locataires pour les logements. Certains experts avancent en parallèle par une analyse révélatrice de données historiques qu'un taux d'inoccupation de 7 %, plutôt que 3 %, crée les conditions pour réduire cette concurrence et améliorer significativement l'abordabilité.

La disponibilité des logements abordables à Laval demeure un enjeu d'actualité, que le rythme de construction de nouvelles unités locatives des dernières années n'a pas permis de combler. Cela signifie que, pour éviter d'accentuer le phénomène de précarité dû aux conditions de logement, une construction vigoureuse de logements locatifs devra croître dans les années à venir. La Ville devra par ailleurs contribuer à favoriser une plus grande abordabilité de ceux-ci pour contribuer à ralentir l'augmentation des loyers, en plus de diversifier ses stratégies pour conserver les logements abordables actuels, le tout dans le respect des rôles et responsabilités en matière d'habitation, partagés avec les autres paliers gouvernementaux et les acteurs du milieu de l'habitation.

Par ailleurs, 10 675 ménages lavallois (6,37 % des ménages) ont des besoins impérieux en logement, c'est-à-dire que leur logement ne rencontre par le seuil d'au moins l'un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement et que ces ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu total avant impôt pour se loger. La grande majorité d'entre eux (8 195, soit 75 %) est locataire. En comparaison de ces données, le parc de logements sociaux et abordables lavallois à but non lucratif est constitué de 5 024 logements. À noter que 1 926 requérants sont inscrits auprès de l'Office municipal d'habitation de Laval (OMHL) et en attente d'un logement social.

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

Le parc de logements sociaux et abordables est en évolution partout au Québec et plus largement au Canada, notamment par la définition variable donnée depuis quelques années aux logements dits « abordables » dont les critères d'abordabilité diffèrent selon leur contexte de développement et de comptabilisation. Ainsi, le parc historique de logements sociaux et abordables désigne des logements développés dans le cadre de programmes gouvernementaux, avec des montants de loyer sous le marché, couplés théoriquement avec un revenu maximum admissible des locataires. Les nouveaux logements abordables construits et la grande variation de taux d'inoccupation entre les logements occupés et inoccupés obligent à redéfinir l'approche d'abordabilité. La Ville de Laval est consciente de cet enjeu et réfléchit déjà à y répondre dans son prochain plan d'action en habitation.

Pour autant, le parc historique lavallois de 5 024 logements sociaux et abordables est composé de 933 unités en coopératives d'habitation, 2 065 unités en OBNL et 2 026 unités gérées par l'OMHL. Cela représente une augmentation de 40 % par rapport à 2011 (3 597 logements), avec une progression plus rapide dans la production de logements sociaux et abordables depuis 2021. En moyenne, depuis 2011, le parc de logements sociaux et abordables augmente de 3 % par année, soit 110 nouveaux logements par an, mais cette production ne permet pas de répondre aux besoins des citoyens.

Il existe des disparités évidentes entre le besoin en logements sociaux et abordables et leur disponibilité. Si les logements abordables permettent à chaque Lavallois de se loger selon ses besoins et sa capacité de payer, les logements sociaux jouent un rôle supplémentaire et fondamental. Ils permettent de répondre aux besoins de populations vulnérables et de personnes ayant des besoins spécifiques en habitation (femmes et enfants victimes de violence conjugale et intrafamiliale, personnes ayant besoin de soutien communautaire, personnes aux prises avec des enjeux de santé mentale, personnes en situation d'itinérance, etc.). Ils contribuent par ailleurs à répondre à plusieurs enjeux sociaux urbains (pauvreté, violence, absence de cohésion sociale, etc.). En outre, les logements sociaux portés par le secteur non lucratif sont une réponse durable pour les populations les plus vulnérables.

Laval dispose de deux ensembles majeurs de logements sociaux et abordables : le complexe résidentiel des Immeubles Val-Martin (IVM) et l'ensemble immobilier Place Saint-Martin (PSM). Présentant tous deux des enjeux majeurs de vétusté du cadre bâti et des enjeux urbains et sociaux associés, la Ville de Laval a débuté des interventions d'ampleur pour la revitalisation de ces deux ensembles.

Immeubles Val-Martin

Les Immeubles Val-Martin se situent dans le quartier Chomedey, entre les boulevards Chomedey et Curé-Labelle, de part et d'autre du boulevard Notre-Dame. L'ensemble de 586 logements a été construit dans les années 1950. 534 unités ont été rachetées en 1977 par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et confiées en gestion à l'OMHL pour préserver leur abordabilité. 52 unités sont toujours de propriété privée.

Au fil des ans, la piètre performance énergétique des bâtiments ainsi que la contamination par moisissures, due à l'absence de drains de fondations et un nivellement déficient, ont généré un vieillissement précoce des immeubles. Du fait d'enjeux majeurs de sécurité et de coûts de rénovation prohibitifs, la SHQ a préféré, au fil des années, barricader plusieurs logements. À ce jour, 240 unités sont vacantes.

En 2017, les gouvernements du Québec et du Canada ont annoncé un investissement financier d'ampleur afin d'amorcer la réhabilitation résidentielle de cet ensemble immobilier et une transformation complète de son secteur sud. Les efforts financiers et techniques conjoints des gouvernements, de la Ville de Laval et de l'OMHL ont permis de compléter en 2024 la première phase de revitalisation des Immeubles Val-Martin avec la construction de 359 logements sociaux et abordables, l'augmentation de l'offre de services à la communauté avec la réalisation d'un centre communautaire permettant la relocalisation du Centre communautaire Val-Martin, ainsi que l'aménagement d'un parc attenant. Cette première phase permet d'améliorer significativement la qualité de vie des résidents du secteur.

Les démarches se poursuivent pour développer la deuxième phase du projet de revitalisation des Immeubles Val-Martin avec l'objectif de construire 1 000 logements de différentes tenures, un milieu de vie mixte et des services publics, comme une école. Un séquençage des interventions est planifié, à commencer par la rénovation de 74 logements, puis la construction de 300 logements de part et d'autre du boulevard Notre-Dame. Parallèlement à ces interventions, les

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

partenaires travaillent à l’élaboration d’un plan d’ensemble pour le redéveloppement structurant du secteur nord et à la planification des investissements financiers requis, notamment de la part des gouvernements, afin de compléter la revitalisation des Immeubles Val-Martin.

Place Saint-Martin

L’ensemble immobilier de logement social Place Saint-Martin se situe également dans le secteur de Chomedey, à l’est du boulevard Le Corbusier et au nord du boulevard Saint-Martin Ouest. Propriété de la Société d’habitation du Québec (SHQ), l’ensemble est géré par l’OMHL. Construit à la fin des années 1960, il comportait initialement 352 logements répartis dans vingt immeubles, dont 50 % de grands logements (trois chambres à coucher et plus), et des aménagements, dont la plupart sont aujourd’hui vétustes ou désuets. Forte de son expérience aux Immeubles Val-Martin (IVM), l’OMHL a proposé à la SHQ une approche de revitalisation intégrée de Place Saint-Martin similaire à celle d’IVM, en collaboration avec la Ville. Quatre orientations principales guideront le projet de redéveloppement et de revitalisation de ce site stratégique d’ampleur : une densification optimale du site ; la création d’un réseau d’espaces publics et d’une nouvelle trame viaire ; une diversification résidentielle en complément des HLM ; et une diversification fonctionnelle afin d’accueillir des locaux communautaires et commerciaux. L’étroite collaboration partenariale entre l’OMHL, la SHQ et la Ville de Laval, et ces principes directeurs, visent ainsi à répondre aux besoins de logements abordables et de services sociocommunautaires du secteur, en valorisant l’économie sociale en immobilier résidentiel et non résidentiel, dans un objectif de transition socio-écologique.



Immeubles Val-Martin



Place Saint-Martin ».

16. La section 3.3 **Grandes orientations, objectifs et actions** est modifiée par le remplacement de la sous-section **Objectif 3.2 Planifier une offre résidentielle, des équipements et des services publics adaptés aux besoins des familles et de tous les citoyens** par la suivante :

« OBJECTIF 3.2 : PLANIFIER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE, DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES PUBLICS ADAPTÉS AUX BESOINS DES FAMILLES ET DE TOUS LES CITOYENS

D’ici 2036, les projections démographiques de l’Institut de la statistique du Québec prévoient 190 881 ménages sur le territoire de Laval. Cette croissance démographique est teintée par plusieurs facteurs importants qui nuancent le tout : une part toujours plus importante du vieillissement de la population, une des régions au Québec qui accueille le plus grand nombre d’immigrants internationaux, une diminution de la taille des nouveaux ménages sans pour autant occulter la part de familles.

L’offre résidentielle ainsi que les équipements et les services publics, notamment dans les domaines de la santé et de l’éducation, sont des éléments essentiels à la création de milieux de vie complets. Pour que ces composantes contribuent à l’amélioration de la qualité de vie et à la sécurité des citoyens, elles doivent être adaptées aux attentes des Lavallois d’aujourd’hui et de demain, selon les spécificités de chaque quartier, et convenir aux différentes étapes de vie des ménages et aux divers besoins des communautés.

Toutefois, ces aménagements devront également respecter la capacité de payer des citoyens. La réalisation d’une planification détaillée est donc nécessaire afin de dresser un état des lieux précis, d’évaluer la situation actuelle et projetée, et de permettre l’élaboration de stratégies intégrées pour répondre aux besoins présents et futurs de la population lavalloise.

Sous-objectifs

- Diversifier les typologies résidentielles dans tous les quartiers.
- Augmenter l’offre de logement social et abordable sur le territoire lavallois.
- Créer les conditions pour l’émergence et la consolidation d’un marché de l’habitation abordable.
- Assurer la qualité et la salubrité des logements.
- Assurer une desserte équitable et de qualité en équipements et en services publics sur l’ensemble du territoire.
- Préserver la sécurité des citoyens sur l’ensemble du territoire.

Cibles associées à l’habitation

Afin de suivre l’évolution du marché résidentiel tout en évaluant les moyens de mise en œuvre déployés, l’indicateur stratégique suivant est proposé : la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle.

Tableau 3-1 : Variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle, 2024

TYPE	NOMBRE	PART
Maisons individuelles détachées	74 962	42,6 %
Maisons jumelées ou en rangée	19 445	11,1 %
Logements dans un immeuble en comportant deux ou plus	81 503	46,3
Total	175 910	100 %

Source : Ville de Laval, 2024

Selon cet indicateur, il s’agit d’établir des cibles selon un horizon temporel. En plus de la cible du nombre de nouveaux logements selon ces périodes, des cibles distinctes sont établies selon trois typologies : maisons individuelles détachées, maisons jumelées ou en rangée et logements dans un immeuble en comportant deux et plus. Des cibles sont établies avec ces jalons : 2028, 2032 et 2036.

En se basant sur les projections démographiques de l’ISQ et en fonction des nombreux projets immobiliers en cours de planification, les cibles sont ainsi établies. En tenant compte de l’historique de construction et en fonction des besoins de la population, des cibles quant aux trois types de construction sont également établies.

Tableau 3-2 : Cibles de mises en chantier, par période

PÉRIODES CIBLÉES	CIBLES
2025-2028	11 000 logements construits
2029-2032	8 000 logements construits
2025-2036	7 500 logements construits
Total	26 500 logements construits

Écart entre les besoins des ménages et l’offre résidentielle

La cible est établie en tenant compte de l’écart entre les besoins des ménages et l’offre résidentielle. Pour établir le tout, quatre facteurs importants sont à considérer pour mesurer cet écart :

- Les projections démographiques de l’Institut de la Statistique du Québec (ISQ) pour le territoire de Laval. En tenant compte de la réponse du marché immobilier, une analyse sur 20 ans (2001-2021) démontre un coefficient de 1,19 logement construit pour chaque ménage privé qui arrive sur le territoire. Pour la période de 12 ans (2025-2036), on parle ainsi de 17 000 logements qui devront être construits ;

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

- Les projections de l'ISQ concernant les logements collectifs, qui sont essentiellement composés de résidences pour personnes âgées. 3600 logements sont à prévoir afin de répondre à la demande;
- Le nombre de logements requis afin de rétablir l'équilibre du 3 % d'inoccupation dans le marché, soit environ 1600 logements;
- La prise en compte des grands projets immobiliers d'envergure sur le territoire de la Ville de Laval, notamment au sein de son centre-ville. En fonction des différents projets, on peut prévoir que 4 300 logements supplémentaires seront construits sur le territoire. Cet élément est important à considérer, sachant que les projections démographiques ne tiennent pas compte des projets en cours de planification et du cadre d'aménagement des différents territoires.

La cible pour la première période (2025-2028) prévoit, en plus des logements privés et collectifs, de répondre rapidement au déficit pour retrouver un taux d'inoccupation au-deçà des 3 %. Pour les deux autres périodes identifiées, les cibles tiennent compte des projections démographiques, nuancées en fonction des projets immobiliers en planification sur le territoire. La moyenne historique des dix dernières années

Ces cibles permettent d'encadrer et de mieux baliser les actions à venir, en quantifiant les besoins. Ainsi, le plan d'action en habitation pourra répondre à ces cibles en y apportant des précisions, notamment pour répondre aux enjeux d'abordabilité et de disponibilité des logements sociaux et abordables. Ces cibles agissent à titre de cadre de référence pour les actions futures de la Ville de Laval.

Tableau 3-3 : Cibles de part de logements dans les constructions nouvelles, par type de construction résidentielle et par période

PÉRIODES VISÉES	MAISONS INDIVIDUELLES DÉTACHÉES	MAISONS JUMELÉES OU EN RANGÉE	LOGEMENT DANS UN IMMEUBLE EN COMPORTANT DEUX OU PLUS
2025-2028	5 à 8 %	2 à 3 %	89 à 93 %
2025-2032	4 à 7 %	2 à 3 %	90 à 94 %
2025-2036	4 à 7 %	2 à 3 %	90 à 94 %

Actions

Planification

1. Poursuivre la mise en œuvre de la politique de l'habitation.
2. Renforcer la mise en œuvre d'une stratégie immobilière, notamment pour la constitution de réserves foncières aux fins de la réalisation de projets d'intérêt public.
3. Contribuer à faciliter les conditions pour augmenter l'offre de logements sociaux, abordables et durables, notamment en promouvant les innovations financière, technique, réglementaire, fiscale et sociale (dont de gouvernance) structurant le développement des projets.

Coordination et partenariat

4. Accompagner les commissions scolaires dans leur planification des futurs établissements scolaires, selon les balises d'aménagement définies à la section 5.7.
5. Accompagner le centre intégré de santé et de services sociaux de Laval (CISSSL) dans sa planification des futurs établissements de santé afin de répondre aux besoins de la population et d'augmenter la rétention de la clientèle sur le territoire lavallois, selon les balises d'aménagement définies à la section 5.7.
6. Poursuivre les partenariats visant le partage des équipements existants et projetés.
7. Poursuivre le développement de la collaboration avec les différents paliers gouvernementaux et leurs sociétés, particulièrement le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Projets

- 8. Poursuivre le soutien municipal au développement de projets de logements sociaux et abordables.
- 9. Construire la nouvelle caserne de pompier 1 (Pont-Viau) et reconstruire la caserne 7 (Auteuil) en concordance avec le schéma de couverture de risques incendie.

Réglementation

- 10. Intégrer à la réglementation d’urbanisme des dispositions contribuant à atteindre les objectifs en matière d’habitation, comme une diversité des typologies résidentielles dans tous les quartiers et leur abordabilité (ex. stationnement, zonage incitatif ou différencié, superpouvoir, etc.). ».
- 17. La section 3.3 **Grandes orientations, objectifs et actions** de ce règlement est modifiée par l’insertion, après le premier alinéa de la sous-section **Objectif 3.4 Revitaliser les quartiers présentant des défis urbains et socioéconomiques**, de l’alinéa suivant :

« Ces secteurs cumulent également des facteurs de défavorisation ayant un impact sur les déterminants de la santé individuels et collectifs tels que la présence d’îlots de chaleur, la fragilité du cadre bâti face aux crises climatiques, l’iniquité dans l’offre de services de proximité, etc. ».
- 18. La section 3.3 **Grandes orientations, objectifs et actions** de ce règlement est modifiée, par le remplacement, à la sous-section **Objectif 3.4 Revitaliser les quartiers présentant des défis urbains et socioéconomiques** du point 3 par le suivant :

« 3. Poursuivre et soutenir des projets issus d’une démarche de revitalisation urbaine intégrée répondant au Cadre d’intervention municipale dans les secteurs dévitalisés et défavorisés par une démarche de revitalisation urbaine intégrée. ».
- 19. La section 6.2 **Plan d’action** de ce règlement est modifiée par le remplacement du tableau de l’objectif 3.2 par le suivant :

«
OBJECTIF 3.2 : PLANIFIER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE, DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES PUBLICS ADAPTÉS AUX BESOINS DES FAMILLES ET DE TOUS LES CITOYENS

ACTIONS	HORIZON				INTERVENANTS
	0-5 ans	5-10 ans	10 ans et +	Continu	
ACTIONS – PLANIFICATION					
1. Poursuivre la mise en œuvre de la politique de l’habitation.	x				Ville de Laval SCHL SHQ Autres partenaires communautaires et institutionnels
2. Élaborer et mettre en œuvre une stratégie immobilière, notamment pour la constitution de réserves foncières aux fins de la réalisation de projets d’intérêt public.	x				Ville de Laval
3. Contribuer à faciliter les conditions pour augmenter l’offre de logements sociaux, abordables et durables, notamment en promouvant les innovations financière, technique, réglementaire, fiscale et sociale (dont de gouvernance) structurant le développement des projets.	X				Ville de Laval SCHL SHQ Autres partenaires communautaires et institutionnels
ACTIONS – COORDINATION ET PARTENARIAT					

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

ACTIONS	HORIZON				INTERVENANTS
	0-5 ans	5-10 ans	10 ans et +	Continu	
4. Accompagner les commissions scolaires dans leur planification des futurs établissements scolaires, selon les balises d'aménagement définies à la section 5.7.				x	Ville de Laval Commission scolaire de Laval Commission scolaire Sir-Wilfrid-Laurier
5. Accompagner le centre intégré de santé et de services sociaux de Laval (CISSSL) dans sa planification des futurs établissements de santé afin de répondre aux besoins de la population et d'augmenter la rétention de la clientèle sur le territoire lavallois, selon les balises d'aménagement définies à la section 5.7.				x	Ville de Laval CISSS de Laval
6. Poursuivre les partenariats visant le partage des équipements existants et projetés.				x	Ville de Laval Commission scolaire de Laval Commission scolaire Sir-Wilfrid-Laurier Établissements d'enseignement
7. Poursuivre le développement de la collaboration avec les différents paliers gouvernementaux et leurs sociétés, particulièrement le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).				x	Ville de Laval MAMH SHQ SCHL
ACTIONS – PROJETS					
8. Poursuivre le soutien municipal au développement de projets de logements sociaux et abordables.				x	Ville de Laval SCHL SHQ
9. Construire la nouvelle caserne de pompier 1 (Pont-Viau) et reconstruire la caserne 7 (Auteuil) en concordance avec le schéma de couverture de risques incendie	x				Ville de Laval
ACTIONS – RÉGLEMENTATION					
10. Intégrer à la réglementation d'urbanisme des dispositions contribuant à atteindre les objectifs en matière d'habitation, comme une diversité des typologies résidentielles dans tous les quartiers et leur abordabilité (ex. stationnement, zonage incitatif ou différencié, superpouvoir, etc.). »	x				Ville de Laval

».

20. La section 6.2 **Plan d'action** de ce règlement est modifiée par le remplacement, au tableau de l'objectif 3.4 sous la rubrique **Actions – Projets**, de l'action 3 par la suivante :

«

3. Poursuivre et soutenir des projets issus d'une démarche de revitalisation urbaine intégrée répondant au Cadre d'intervention municipale dans les secteurs dévitalisés et défavorisés par une démarche de revitalisation urbaine intégrée				x	Ville de Laval
---	--	--	--	---	----------------

».

21. La section 6.3 **Programme de monitoring** est remplacée par la suivante :

« 6.3. PROGRAMME DE MONITORAGE

Afin de concrétiser et d'atteindre les orientations et les objectifs poursuivis et décrits au chapitre 3, la Ville préconise également l'élaboration d'un programme de monitoring qui comprendra une série d'indicateurs et de cibles. Face à l'évolution des modes de gestion, l'affirmation de valeurs nouvelles et la modification des structures municipales, l'utilisation d'indicateurs financiers, sociaux, économiques et environnementaux s'avèrent indispensables pour caractériser les effets attendus du présent document de planification. Cet outil permettra de mesurer et d'évaluer, d'un point de vue quantitatif, l'évolution des progrès réalisés et de réorienter les stratégies municipales, le cas échéant. De plus, le programme de monitoring lié au contenu du schéma d'aménagement et de développement doit établir des cibles pour des périodes déterminées. Pour les indicateurs

RÈGLEMENT NUMÉRO S.A.D.R.-1.10

stratégiques, des périodes de 4, 8 et 12 ans sont demandées. Ces périodes débutent à la suite de l'entrée en vigueur du schéma révisé pour se conformer aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire. Un bilan de l'état de l'aménagement devra être transmis par la Ville de Laval au ministre des Affaires municipales et de l'Habitation tous les quatre ans. Le monitoring mis en place permettra d'évaluer l'atteinte de ces cibles selon les indicateurs choisis. Trois types d'indicateurs seront évalués :

- **Stratégiques** : sont déterminés par le gouvernement. Ils constituent une base commune de connaissances, et les données requises pour leur production sont colligées par la Ville de Laval et la Communauté métropolitaine de Montréal. Sept indicateurs sont ainsi mis de l'avant :
 - la superficie des milieux naturels faisant l'objet de moyens de conservation
 - l'évolution de la superficie de la zone agricole
 - la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle
 - la part des nouveaux logements localisés à l'intérieur des PU
 - la densité résidentielle nette à l'intérieur des PU
 - la part des nouvelles activités structurantes régionales localisées à l'intérieur des secteurs centraux du pôle principal d'équipements et de services
 - la part des nouvelles activités structurantes régionales accessibles en transport collectif
 - la part des principes directeurs de la qualité architecturale faisant l'objet de moyens visant à encadrer les nouveaux projets municipaux d'infrastructures, de bâtiments et d'aménagements
- **Régionaux et métropolitains** : sont identifiés par la Ville de Laval, de concert avec la communauté métropolitaine de Montréal, afin de monitorer des enjeux abordés dans certaines orientations gouvernementales;
- **Facultatifs** : peuvent être monitorés par la Ville de Laval en fonction des particularités territoriales et de la vision de développement.

Indicateur(s) en vigueur

- **Variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle** : maisons individuelles détachées, maisons jumelées ou en rangée, logement dans un immeuble en comportant deux ou plus
 - Horizon des cibles : 2025-2028, 2029-2032, 2033-3036

D'autres indicateurs seront ajoutés au schéma d'aménagement et de développement, pour donner suite à la conformité aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

Le développement des autres indicateurs devra s'inscrire étroitement avec la planification stratégique qui découle de la vision Urbaine de nature, ainsi qu'avec les différents plans sectoriels sous la responsabilité respective des services municipaux et du plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM. ».

22. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ

PROJET DE RÈGLEMENT

M. Stéphane Boyer, maire et président du
comité exécutif

Mme Cecilia Macedo, présidente du
conseil

Me Marie-Christine Lefebvre, greffière ou
Me Mélanie Gauthier, greffière adjointe

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de règlement numéro S.A.D.R.-1.-10 vise à amender le règlement numéro S.A.D.R.-1 révisant le schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval afin de se conformer à l'orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation.

Un tel amendement aurait principalement pour effet :

- d'actualiser le diagnostic en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins ;
- d'intégrer l'indicateur stratégique suivant : la variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle ;
- de définir des cibles pour cet indicateur.

Ce projet de règlement ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.