

HAUT
&
fort

STRATÉGIE D'HABITATION 2025-2035



**MRC des
Pays-d'en-Haut**



REMERCIEMENTS

La MRC des Pays-d'en-Haut tient à remercier l'ensemble des personnes ayant participé à la démarche d'élaboration de sa première stratégie d'habitation depuis 2022.

L'implication des membres du comité logement de la MRC s'est révélée être un atout particulièrement important dans les réflexions. Nous tenons également à souligner la participation de chacune des municipalités pour leur contribution à la démarche et aux discussions.

La stratégie régionale en habitation de la MRC des Pays-d'en-Haut a été réalisée en collaboration avec les professionnels de JFLV urbanisme et environnement.

Membres du comité logement de la MRC :

- **Mme Catherine Hamé**, mairesse de Sainte-Anne-des-Lacs et présidente du comité
- **M. André Genest**, préfet de la MRC
- **Mme Michèle Lalonde**, mairesse de Sainte-Adèle
- **Mme Danielle Desjardins**, mairesse de Wentworth-Nord
- **M. Gilles Boucher**, maire de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson
- **Mme Line Chapados**, conseillère municipale de Wentworth-Nord
- **Mme Eve Robinson-Chouinard**, intervenante communautaire au Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides
- **Mme Louise Cossette**, conseillère municipale de Morin-Heights et responsable du projet Habitat Morin-Heights
- **Mme Andrée-Ann LaRoque**, directrice du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Sainte-Adèle
- **Mme Marianne Laliberté**, directrice du bureau de circonscription de France-Élaine Duranceau, députée de Bertrand et ministre responsable de l'Habitation

Équipe de rédaction :

- **Chantal Ladouceur**, directrice du service de développement territorial et récréatif - MRC des Pays-d'en-Haut
- **Vicky Fréchette**, coordonnatrice à l'aménagement du territoire - MRC des Pays-d'en-Haut
- **Jean-François Vachon**, urbaniste et président de JFLV urbanisme et environnement
- **Guillaume Montpetit**, consultant en urbanisme - JFLV urbanisme et environnement

Note : Afin de suivre l'évolution des besoins des ménages dans le temps, le portrait des ménages et du logement sera mis à jour lorsque de nouvelles données seront disponibles.



MOT DU PRÉFET de la MRC des Pays-d'en-Haut

En tant que préfet, mais aussi comme citoyen profondément enraciné dans cette région que j'aime, je vous livre ces mots avec conviction et émotion. Le logement n'est pas qu'une question de matériaux de construction : c'est la base du bien-être, de la dignité et de la qualité de vie de nos concitoyens. Les données sont sans équivoques : trop de familles, de jeunes, d'âinés, de travailleurs peinent à se loger convenablement dans notre MRC et cela, je ne peux l'accepter.

C'est pourquoi, j'ai fait de l'habitation un de mes dossiers prioritaires.

Aujourd'hui, avec cette stratégie régionale d'habitation, nous posons ensemble un geste fort, collectif et structurant. Ce document constitue bien plus qu'une simple planification : c'est une feuille de route ambitieuse pour les années à venir, un outil concret qui permettra à la MRC, aux municipalités et à tous nos partenaires de planifier, d'agir et d'innover conjointement. Cette démarche témoigne clairement que le *statu quo* n'est plus une option envisageable.

Nous sommes nombreux à avoir eu la chance de nous installer dans cette magnifique région. À présent, il est de notre responsabilité commune de nous assurer que cette possibilité soit offerte à toutes celles et tous ceux qui souhaitent, à leur tour, s'y enraciner durablement.

Mon souhait profond est que cette stratégie devienne un véritable legs collectif : la preuve tangible de notre détermination à bâtir une MRC plus équitable, plus inclusive et plus résiliente, dans le respect de la capacité d'accueil de nos espaces naturels et de la qualité de vie de nos communautés.

Parce que chaque citoyen mérite un toit décent. Parce que le logement est un droit fondamental et qu'il touche à toutes les dimensions de notre vie en communauté : la santé, l'éducation, l'économie, l'environnement.

Je vous invite à vous en saisir pleinement. Ensemble, construisons une MRC des Pays-d'en-Haut où chacun trouve sa place et son chez-soi.

André Genest

Préfet de la MRC des Pays-d'en-Haut



MOT DE LA PRÉSIDENTE du Comité logement de la MRC des Pays-d'en-Haut

À titre de mairesse de Sainte-Anne-des-Lacs et de présidente du Comité logement de la MRC des Pays-d'en-Haut, je suis fière d'avoir contribué à l'élaboration de cette stratégie d'habitation ambitieuse, guidée par la volonté d'assurer le bien-être de nos citoyens, aujourd'hui comme demain.

Le logement est au cœur de notre avenir : il influence à la fois la vitalité de nos municipalités et communautés, la cohésion sociale et le dynamisme économique de notre région.

Cette stratégie marque un point de départ. Elle nous dote d'outils pour planifier notre développement, agir avec cohérence et équité, et anticiper les besoins d'une population en évolution.

Pour surmonter la crise du logement, il faudra aller plus loin et unir nos efforts autour d'objectifs communs. À nous de bâtir sur ces bases pour faire des Pays-d'en-Haut une région plus humaine, inclusive et tournée vers l'avenir.

Je remercie tous ceux et celles qui ont contribué à cette démarche concertée, convaincue que nous posons ainsi les fondations d'un territoire plus fort et solidaire.

Catherine Hamé

Présidente du comité logement et
maïresse de Sainte-Anne-des-Lacs



TABLE DES MATIÈRES

- 5** Acronymes et définitions
- 6** Pourquoi une stratégie en habitation?
- 7** La démarche
- 8** Portrait des ménages
- 10** Portrait du logement
- 12** Les besoins
- 13** Les clientèles prioritaires
- 14** Les petits ménages
- 14** Les locataires
- 14** Les premiers acheteurs
- 15** L'engagement de la MRC en habitation
- 16** Les rôles et responsabilités de la MRC et des municipalités
- 18** Cadre d'intervention régional en habitation 2025-2035
- 21** Cadre d'intervention régional en habitation 2025-2035 (synthèse)
- 22** Références



ACRONYMES ET DÉFINITIONS

CCU :

Comité consultatif d'urbanisme

ISQ :

Institut de la statistique du Québec

MRC :

Municipalité régionale de comté

OBNL :

Organisme à but non lucratif

OGAT :

Orientations gouvernementales en aménagement du territoire

OH - Laurentides :

Office d'habitation des Laurentides

PSL :

Programme de supplément au loyer

RPA :

Résidence privée pour aînés

SAD :

Schéma d'aménagement et de développement

SHQ :

Société d'habitation du Québec



Logement abordable

La MRC, dans son schéma d'aménagement et de développement (SAD), définit l'abordabilité comme étant une unité d'habitation dont le coût du loyer est inférieur à 80 % du loyer médian observé sur le marché dans la localité concernée.

Toutefois, d'autres définitions d'un logement abordable existent. Par exemple, un logement est considéré abordable lorsqu'un ménage consacre au maximum 30 % de son revenu brut (avant impôt) au paiement de son logement, incluant le loyer et certains frais comme le chauffage ou l'électricité. Cette définition, largement utilisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), vise à éviter que les coûts d'habitation compromettent la capacité des ménages à couvrir leurs autres besoins essentiels.

Un logement abordable peut appartenir au marché privé, communautaire ou coopératif et ne constitue pas nécessairement un logement social subventionné.



Logement social et communautaire

Ce sont des logements qui sont possédés et administrés par des organismes publics (offices d'habitation) ou des organismes communautaires issus de la collectivité (OBNL et COOP), ce qui permet de distinguer deux secteurs du logement social qui sont présentés la plupart du temps ensemble comme le logement social et communautaire. Ce type de logement permet aux ménages à plus faible revenu, ainsi qu'à ceux pour qui il est difficile de trouver un logement dans le marché traditionnel (ex. : personnes âgées, déficience intellectuelle, etc.) d'accéder à des habitations convenables et qui correspondent à leur capacité de payer.

POURQUOI une stratégie en habitation?

Le Canada traverse une crise du logement d'une ampleur inédite qui affecte l'ensemble du pays. Cette crise, qui a débuté au Québec au tournant des années 2000, impacte négativement les ménages et les communautés à travers la province et se traduit notamment par une offre en logements limitée et une hausse rapide des coûts pour se loger¹. Selon son rapport sur la pénurie de logements au Canada publié en 2023², la SCHL estime qu'il serait nécessaire de construire 860 000 logements supplémentaires au Québec d'ici 2030 afin de rétablir l'abordabilité dans la province.

Le territoire de la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut (MRC) n'échappe pas à ce phénomène. Depuis plus de dix ans, il fait face à des enjeux préoccupants en matière d'habitation. Dès 2013, une étude réalisée par le Regroupement des tables de concertation et des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut³ avait mis en évidence les coûts élevés pour se loger ainsi qu'un déficit en logements sociaux et communautaires alors que la demande était déjà significative. Puis, le contexte économique récent marqué notamment par la pandémie de COVID-19 et par l'augmentation importante des coûts de construction, de la demande en logement et du coût de la vie, a exacerbé plusieurs problématiques préexistantes tant sociales qu'économiques, comme la difficulté d'attraction des jeunes, une population vieillissante et la pénurie de main-d'œuvre dans certains domaines.

Afin d'aborder la crise du logement qui touche son territoire et de mieux s'outiller pour y faire face, la MRC des Pays-d'en-Haut souhaite se doter d'une stratégie régionale en habitation impliquant ses dix municipalités locales. Le présent document résume les travaux et discussions réalisés dans le cadre de la démarche et s'appuie sur un portrait des ménages et du logement à l'échelle de la MRC qui lui permet d'identifier les enjeux en habitation, les clientèles prioritaires ainsi qu'estimer des besoins en logements pour les prochaines années. Finalement, la stratégie d'habitation présente une vision cohérente et opérationnelle en habitation, départage les rôles et responsabilités entre la MRC et les municipalités locales et met de l'avant un cadre d'intervention visant à orienter la mise en œuvre de solutions réalistes et adaptées au contexte territorial des Pays-d'en-Haut.



Qu'est-ce que la crise du logement?

Au Québec, la crise du logement se traduit principalement par une hausse notable du prix des propriétés, contraignant de nombreux ménages à demeurer locataires. Cette situation, qui induit une pression supplémentaire sur le marché locatif, contribue à diminuer l'offre en logements locatifs qui, à son tour, entraîne une hausse rapide et soutenue des loyers. Cela rend difficile pour de nombreux ménages de se loger convenablement, augmentant les problèmes sociaux à travers la province, comme les situations de mal logement, d'éviction, voire d'itinérance⁴.

¹ Gaudreau et Héon Cliche, 2024 ; SCHL, 2018

² SCHL, 2023

³ Guide d'habitation sociale et abordable des Pays-d'en-Haut, Regroupement des partenaires des Pays-d'en-Haut et CLD des Pays-d'en-Haut, 2013

⁴ Gaudreau et Héon Cliche, 2024 ; SCHL, 2018

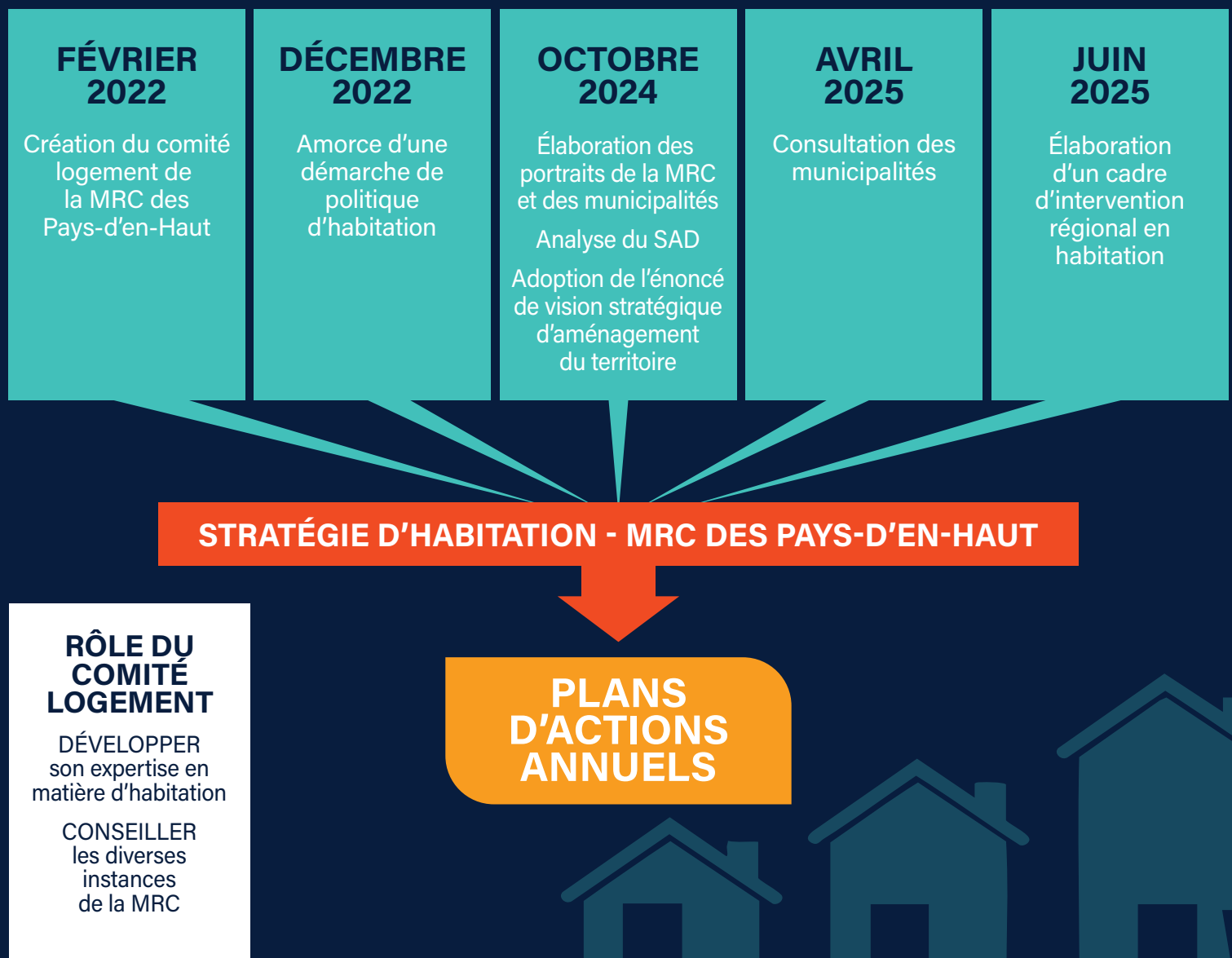
LA DÉMARCHE

Préoccupées par les répercussions de cette problématique sur la dimension sociale et sur la vitalité économique de leurs communautés respectives, la MRC des Pays-d'en-Haut et ses dix municipalités constitutantes se sont mobilisées dans une démarche en habitation à l'échelle régionale en 2022. Un premier document préliminaire a vu le jour en 2023.

Le 1^{er} décembre 2024, de nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) sont entrées en vigueur et exigent désormais des MRC d'identifier, dans leurs schémas d'aménagement et de développement (SAD), les besoins en matière d'habitation et de prévoir des mesures en vue d'y répondre. Parallèlement, divers projets de loi (principalement

les projets de loi 16, 39 et 31) ont également introduit de nouvelles compétences et de nouveaux outils règlementaires et financiers en habitation aux organismes municipaux.

Dans ce contexte, la MRC des Pays-d'en-Haut a bonifié sa démarche amorcée en 2022 en vue de se doter d'une stratégie d'habitation régionale prenant en compte ces nouvelles exigences et pouvoirs. La présente stratégie d'habitation est le fruit d'un effort collectif, d'une contribution des dix municipalités locales, des partenaires du milieu sociocommunautaire et des membres de son comité logement. Elle présente un cadre d'intervention global qui sera complété par des plans d'actions annuels.



Portrait des ménages dans la MRC

La population et les ménages dans les Pays-d'en-Haut



46 906
personnes

23 530
ménages

2 personnes
taille moyenne des ménages

L'âge de la population et des ménages

50 ans 

âge moyen des personnes⁵



14 %

des ménages dans la MRC étaient âgés de **75 ans et plus** tandis que l'ISQ anticipe qu'ils représenteront **25 %** en **2041**

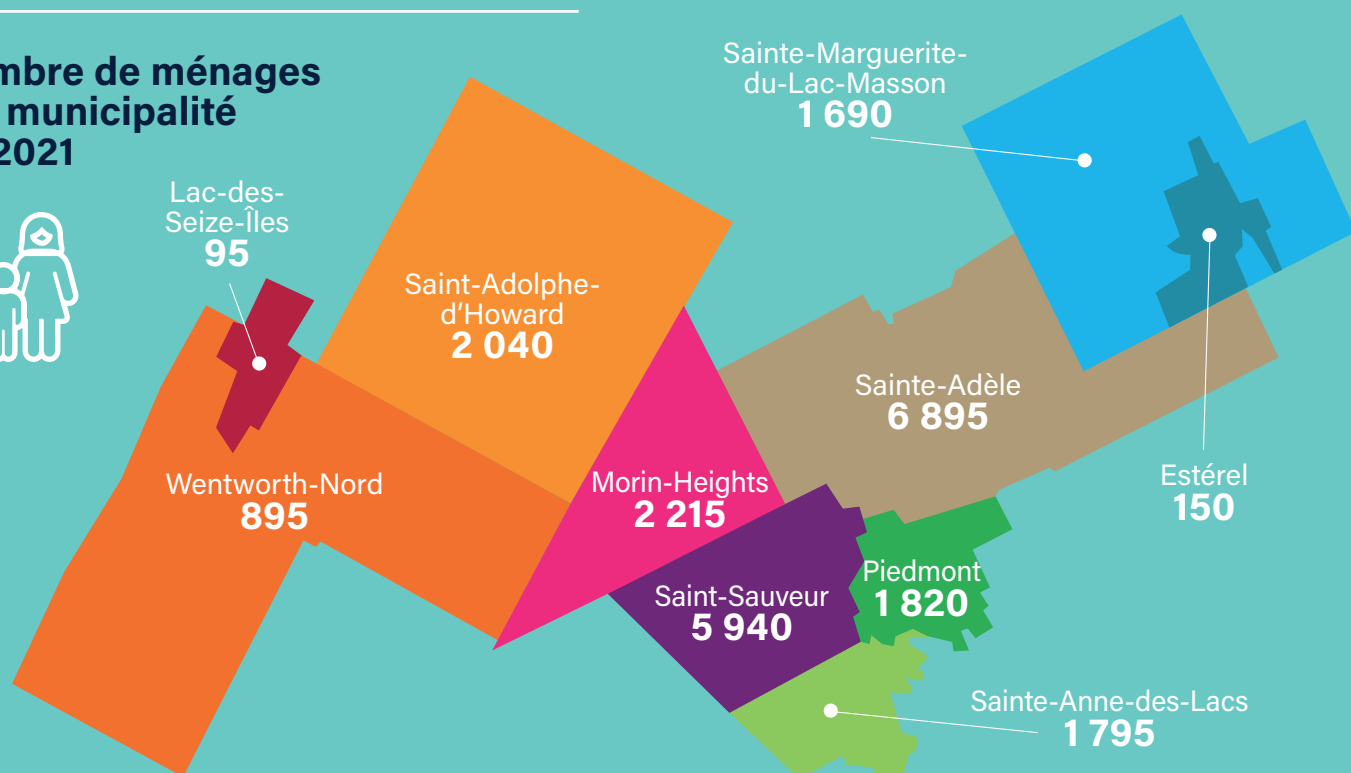
La croissance démographique



■ L'ISQ anticipe que la MRC accueillera environ **5 000 nouveaux ménages** d'ici 2041, dont 3 775 ménages âgés de 75 ans et plus

■ L'ISQ prévoit que Sainte-Adèle et Saint-Sauveur connaîtront la plus grande croissance démographique dans la MRC entre 2021 et 2041

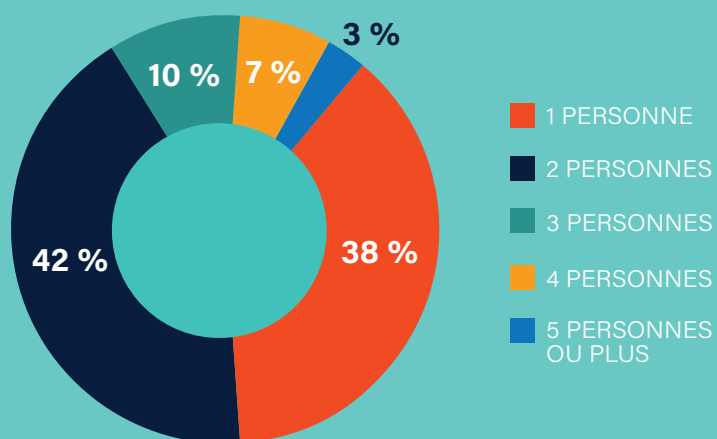
Nombre de ménages par municipalité en 2021



⁵ Dans la région des Laurentides, la MRC des Pays-d'en-Haut était celle ayant l'âge moyen le plus élevé.

La taille des ménages

80 % comptaient **1 ou 2 personnes**



La composition des ménages



35 %
des ménages étaient
des couples sans enfants



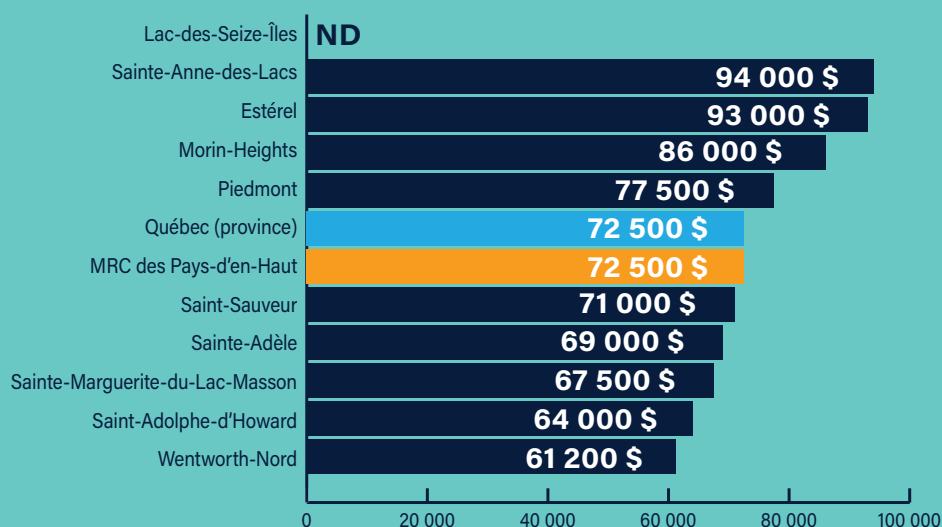
15 %
des ménages étaient
des couples avec enfants



7 %
des ménages étaient des
familles monoparentales



Le revenu médian des ménages avant impôts par municipalité en 2020



Les besoins impérieux en matière de logement

Selon Statistique Canada, un ménage a des besoins impérieux en logement lorsque ce dernier nécessite des réparations majeures, est de taille insuffisante ou coûte plus de 30 % du revenu avant impôt du ménage et lorsque le revenu du ménage est insuffisant pour se permettre de louer un autre logement acceptable dans sa communauté.

Les ménages qui ont des besoins impérieux en logement



1 285

ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement, soit environ 435 propriétaires et 850 locataires

Source : ISQ, 2024a; Statistique Canada, 2022

Portrait du logement dans la MRC

Le logement dans les Pays-d'en-Haut



31 300
logements privés, dont :

23 530
logements occupés par des résidents permanents

7 770
chalets et résidences non permanentes

Répartition des types de logements dans la MRC



69 %
de maisons unifamiliales isolées



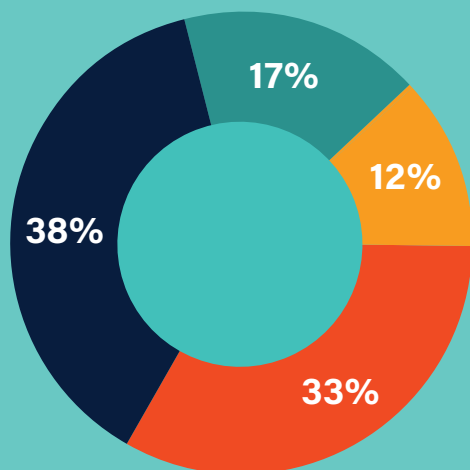
22 %
d'appartements



7 %
de maisons jumelées et en rangée



Logements selon le nombre de chambres à coucher



- 1 chambre à coucher
- 2 chambres à coucher
- 3 chambres à coucher
- 4 chambres à coucher ou plus



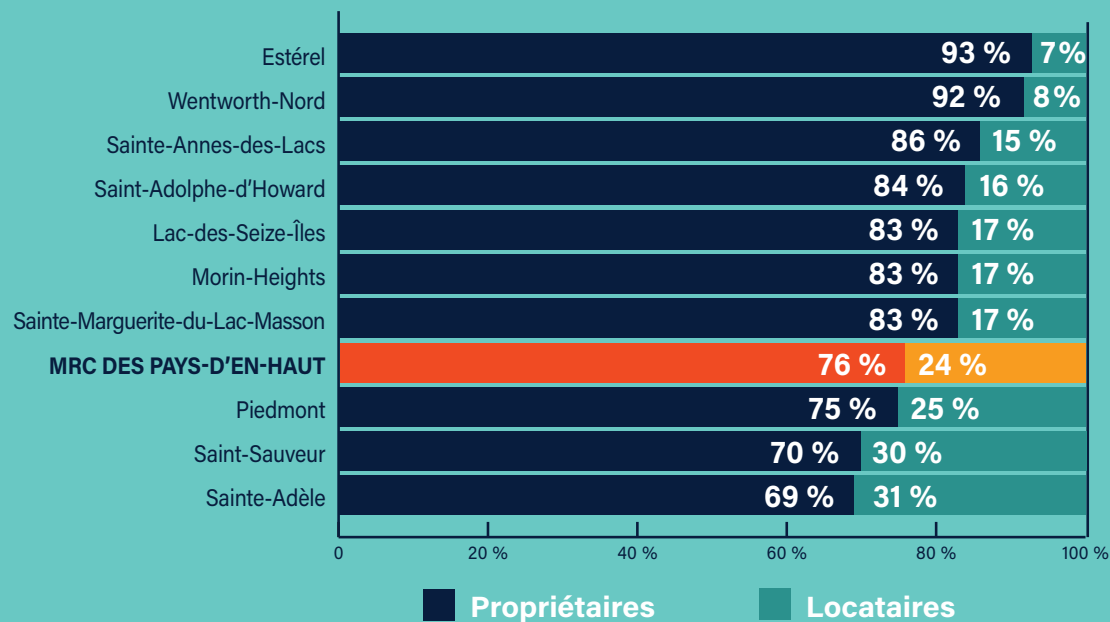
Le marché locatif

- Le **parc locatif** se concentre principalement dans les municipalités de **Sainte-Adèle**, **Saint-Sauveur** et **Piedmont**
- En 2024, le **taux d'inoccupation** des logements locatifs était de **0,4 %** à Sainte-Adèle, alors que le seuil d'équilibre se situe autour de 3 %⁶
- 36 %** des **ménages locataires** dans la MRC **dépensaient 30 % et plus de leurs revenus** en frais de logement⁷

Source : SCHL, 2024; Statistique Canada, 2022

⁶ Un marché en équilibre ne favorise ni les locataires ni les propriétaires. Un taux en dessous du seuil favorise les propriétaires qui peuvent augmenter les loyers de manière plus significative que dans un marché équilibré.

⁷ La MRC a observé une augmentation rapide et soutenue des loyers dans les dernières années. Une analyse approfondie du prix des loyers sur le territoire serait toutefois requise afin d'avoir de plus amples connaissances sur le marché locatif du territoire de la MRC.



Le marché de la propriété

- **92 %** augmentation du prix de vente médian d'une maison unifamiliale dans la MRC entre 2019 et 2024 (passant de 260 000 \$ à 500 000 \$)⁸
- **49 %** augmentation du prix de vente médian d'une copropriété dans la MRC entre 2019 et 2024 (218 500 \$ à 395 000 \$)⁷
- **140 %** augmentation du prix de vente médian d'un immeuble de 2 à 5 logements entre 2019 et 2024 (265 000 \$ à 525 000 \$)⁷

Sources : JLR Solutions foncières, s.d.; Statistique Canada, 2022



500 000 \$

prix de vente médian d'une maison unifamiliale dans la MRC ce qui représente **3 500\$/mois** de frais.⁹

Le logement social et communautaire



377

unités de logements sociaux et communautaires

Source : CISSS des Laurentides, 2024

Proportion de logements sociaux et communautaires sur le parc résidentiel total

1,2 % MRC des Pays-d'en-Haut

1,9 % région des Laurentides

3,5 % province de Québec

Considérant qu'en 2021, il y avait 1 285 ménages ayant des besoins impérieux dans la MRC. On constate un décalage important entre l'offre en logements sociaux et les ménages dans le besoin.

⁸ Prix médians de l'année 2024 (2 semestres)

⁹ Avec un amortissement sur 25 ans, une mise de fonds de 10 % et un taux d'intérêt à 5 % (calcul réalisé en janvier 2025 avec le prix médian de vente d'une maison unifamiliale détachée en 2024)

LES BESOINS



La construction
résidentielle
entre 2012 et 2022
dans la MRC des
Pays-d'en-Haut

5 012

nouvelles unités de logement
ont été construites

456

moyenne annuelle
de nouvelles unités de logement

724

unités construites en 2021
une année record!

875

unités à construire
annuellement d'ici 2034¹¹

La Stratégie québécoise en habitation, adoptée en 2024, estime qu'il sera nécessaire de construire au moins 560 000 nouvelles unités de logement d'ici 2034 afin de rééquilibrer le marché de l'habitation dans la province.

Selon le gouvernement, tous les acteurs concernés doivent contribuer à l'accélération de la construction de logements répondant aux besoins des ménages au Québec ainsi qu'à leur capacité de payer. Une plus grande disponibilité d'unités offertes à différents prix pourra entraîner un effet de cascade par la libération de logements, ce qui contribuera à l'abordabilité sur le long terme.

Étant donné que la MRC des Pays-d'en-Haut accueillera, selon l'ISQ¹⁰, 1,6 % de la croissance démographique dans la province entre 2024 et 2034, **il est estimé qu'elle devra ajouter environ 8 750 logements à son parc résidentiel d'ici 2034 pour atteindre l'objectif provincial.** Cela équivaut à une moyenne d'environ 875 nouveaux logements par an.

Selon la Stratégie québécoise en habitation, 800 à 900 nouvelles unités de logements devraient être construites par année entre 2024 et 2034 pour répondre aux besoins des ménages habitant ou souhaitant habiter dans la MRC des Pays-d'en-Haut.

¹⁰ ISQ, 2024

¹¹ Estimé à partir de la Stratégie québécoise en habitation et des projections de l'ISQ, données 2024



LES CLIENTÈLES PRIORITAIRES

Le portrait des ménages et du logement de la MRC des Pays-d'en-Haut permet d'identifier trois types de besoins prépondérants en matière d'habitation. Ils représentent des clientèles prioritaires pour lesquelles la MRC et ses municipalités devraient consacrer leurs efforts afin que les nouveaux projets résidentiels soient mieux adaptés à ces ménages. Ces besoins prioritaires sont :



Les petits ménages

- Les ménages composés d'une seule personne
- Les aînés
- Les couples sans enfants
- Les familles monoparentales



Les locataires



Les premiers acheteurs

Ces trois clientèles peuvent rencontrer des difficultés à se loger dans l'ensemble de la MRC en raison d'un **manque de diversité dans l'offre en logements** ou encore en raison des **prix au-delà de leur capacité à payer**. La MRC des Pays-d'en-Haut souhaite ainsi mieux documenter ces clientèles afin de proposer des moyens d'intervention adaptés et qui auront un réel impact positif en habitation.



Les petits ménages

Dans les dernières années, la part des petits ménages a augmentée dans les Pays-d'en-Haut. Le portrait des ménages et du logement met en lumière une **disparité importante entre le nombre de logements de plus petite taille et le nombre de petits ménages** dans la MRC. Dans ce sens, il y avait, en 2021¹², 10 675 logements composés de studios, d'une et de deux chambres à coucher, contre 18 810 petits ménages composés d'une et de deux personnes.

Cela montre la nécessité d'encourager la création de logements de plus petite taille qui pourraient mieux répondre aux besoins de diverses catégories de ménages qui souhaiteraient élire domicile dans la MRC, tout en favorisant le maintien des ménages vieillissants dans les Pays-d'en-Haut.



Les locataires

Dans la MRC, le marché locatif est sous pression, notamment en raison d'un très faible taux d'inoccupation généralisé et de l'augmentation rapide des coûts des loyers. En 2021⁹, environ 1 locataire sur 3 consacrait plus de 30 % de ses revenus en frais de logement, tandis qu'il y avait 1 285 ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Cette situation met en lumière l'état du marché locatif dans la MRC, où de nombreux locataires peinent à se loger convenablement. La MRC reconnaît ainsi le besoin de diversifier l'offre en logements locatifs, autant en termes de types de logements que de prix.



Les premiers acheteurs

L'augmentation rapide du prix des propriétés dans la MRC contraint plusieurs jeunes ménages à demeurer locataires. Par exemple, le prix des maisons unifamiliales a augmenté de 92 % entre 2019 et 2024 dans la MRC. Concernant les acheteurs potentiels, l'ISQ¹³ anticipe qu'il y aura une croissance de 8 % des ménages âgés de 25 à 34 ans entre 2021 et 2041 (n = 399), soit ceux étant les plus susceptibles d'être en voie d'accéder à la propriété. Pour les ménages âgés de 35 à 44 ans, qui sont également susceptibles d'acheter une première propriété, l'ISQ anticipe une croissance de 17 % entre 2021 et 2041 (n = 457).

Ces données montrent le besoin de faciliter l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs dans la MRC des Pays-d'en-Haut, notamment dans l'objectif de désengorger le marché locatif et de répondre aux besoins de cette catégorie de ménages, dans laquelle on retrouve les jeunes familles.

¹² Statistique Canada, 2022

¹³ ISQ, 2024

L'ENGAGEMENT DE LA MRC

« En 2035, la MRC se démarque par la qualité de vie offerte à sa population. La création de milieux de vie complets contribue à la rétention et à l'attraction des jeunes ménages et permet aux personnes plus vulnérables de s'y loger. La population bénéficie des avantages liés à vivre à proximité des pôles d'emploi et de services. »

Extrait de l'énoncé de vision stratégique du SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut



Par sa stratégie régionale en habitation, la MRC des Pays-d'en-Haut complète la vision stratégique de son schéma d'aménagement et de développement. Le présent document servira de base pour répondre à l'objectif 4.1 de l'OGAT 4 pour un aménagement durable du territoire qui consiste à « [...] consolider les milieux de vie existants et planifier les transports de façon intégrée afin de favoriser la mobilité durable, de répondre aux besoins en habitation et d'assurer la protection des milieux naturels [...] ».

- Par son rôle mobilisateur et structurant, la MRC souhaite **se positionner comme un leader en matière d'habitation auprès de ses municipalités**, tout en respectant leurs champs de compétences et leur autonomie.
- En s'appuyant sur la Stratégie québécoise en habitation, la MRC veut **favoriser le développement d'une offre résidentielle suffisante et adaptée** aux réalités sociodémographiques de son territoire **en misant sur l'abordabilité des logements**.
- La MRC s'engage également à **répondre aux besoins prioritaires des populations** habitant ou souhaitant habiter sur son territoire, plus précisément les petits ménages, les locataires et les premiers acheteurs.



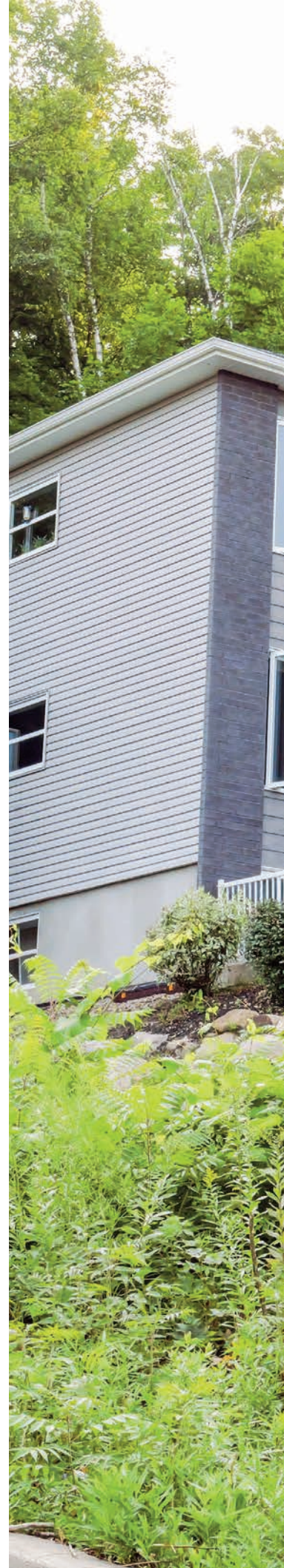
LES RÔLES ET RESPONSABILITÉS de la MRC et des municipalités

Dans le cadre de sa démarche régionale en habitation, la MRC des Pays-d'en-Haut souhaite départager les rôles et les responsabilités avec les municipalités locales. Cela permettra de travailler plus efficacement et d'assurer une bonne collaboration pour la mise en œuvre des moyens d'intervention dans les prochaines années.

La MRC des Pays-d'en-Haut

La MRC possède des rôles et des responsabilités en habitation qui se déclinent en différentes catégories. À cet égard, elle a un rôle **politique, technique, de sensibilisation** auprès des municipalités locales ainsi que de **planification** et de **coordination régionale**. Plus spécifiquement, elle a comme responsabilités :

- D'**établir des cibles** en matière de nouvelles unités d'habitation de concert avec les municipalités et d'identifier les clientèles et besoins prioritaires en habitation à l'échelle de la région et d'en assurer la révision afin de répondre aux besoins réels de la population;
- De **faire le suivi d'indicateurs en logement**, comme la variation du nombre et des parts de logement par type de construction résidentielle (obligatoire en vertu des OGAT) ou les tendances sur le marché (ex. : taux d'inoccupation, loyers et prix des propriétés) et d'assurer un monitoring par la réalisation d'un bilan annuel de la stratégie régionale en habitation;
- De **développer des outils de communication, de sensibilisation et d'aide à la décision** pour les municipalités, les acteurs en habitation et les citoyens;
- D'**animer un comité logement** permanent en matière d'habitation et d'assurer la formation des élus et des membres des CCU municipaux sur les enjeux et opportunités en habitation;
- D'**offrir un soutien technique aux municipalités** dans l'élaboration de règlements visant à favoriser l'abordabilité et à répondre aux besoins prioritaires en habitation ou encore en matière de projets abordables ou communautaires;
- De **documenter les opportunités et les stratégies financières** pour le logement social et communautaire;
- D'**intégrer à la révision du SAD** la planification et les dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs prévus en habitation;
- De **favoriser le partage de l'expertise** en matière d'habitation à l'échelle des Laurentides (ex. : via l'entente sectorielle en habitation) et de piloter des initiatives visant à créer des opportunités en habitation (OBNL, projets de recherches, maillages universitaires, etc.);
- De **représenter ses municipalités** auprès des paliers de gouvernement supérieurs afin de faire valoir les besoins en habitation, les enjeux en lien avec le financement, etc.





Les municipalités locales

Les municipalités constituent les portes d'entrée des projets en habitation. Leurs rôles se déclinent également en différentes catégories : **politique**, de **planification à l'échelle locale**, **réglementaire** ainsi qu'un rôle de **sensibilisation** auprès de la population. Plus spécifiquement, elles ont comme responsabilités :

- De reconnaître les besoins et s'engager à contribuer à l'atteinte de la cible régionale en habitation;
- D'identifier les terrains propices à la densification, aux projets de logements abordables, communautaires ou encore répondant aux besoins prioritaires;
- De mettre en place des mesures visant à accélérer la réalisation des projets qui répondent à la vision régionale en matière d'habitation;
- De modifier leurs plans et règlements d'urbanisme pour réduire les freins à l'abordabilité et favoriser la création de logements diversifiés et abordables;
- De mettre en relation les promoteurs/constructeurs interpellés par l'abordabilité avec les OBNL en habitation, la MRC et son comité logement pour favoriser les partenariats innovants;
- De saisir les opportunités financières pour la mise à niveau des infrastructures ou celles visant à favoriser la création de logements communautaires;
- De transmettre à la MRC leurs statistiques en logement et leur suivi des indicateurs en logements pour aider la MRC dans son monitoring et à l'atteinte des objectifs régionaux dans les prochaines années.

Le partage du rôle financier pour l'habitation sociale et communautaire

Afin que des projets de logements sociaux et communautaires puissent voir le jour, la contribution des organismes municipaux est essentielle. Ainsi, la MRC et ses municipalités locales souhaitent se partager la responsabilité d'une part du financement. La MRC des Pays-d'en-Haut souhaite mettre en évidence la nécessité d'investir collectivement dans la mise en chantier de logements sociaux et communautaires sur son territoire, que ce soit pour l'acquisition de terrains, de support technique ou pour la construction.



CADRE D'INTERVENTION régional en habitation 2025-2035

Afin de concrétiser sa vision régionale en habitation, la MRC s'engage à intervenir concrètement au cours des dix prochaines années. Le cadre d'intervention qui suit propose différentes stratégies d'actions catégorisées en fonction du rôle à jouer par la MRC.



Le rôle politique de la MRC

- **Pérenniser le Comité logement et l'impliquer dans le suivi des moyens d'intervention de la stratégie d'habitation**

Mis sur pied en 2022, le Comité logement (composé d'élus et de représentants d'organismes sociocommunautaires) œuvre à déployer des outils et stratégies afin de favoriser la création de logements abordables. La MRC entend pérenniser ce comité afin que celui-ci assure la réalisation des moyens d'intervention de la stratégie d'habitation ainsi que le suivi d'ici 2035.



Le rôle technique de la MRC

- **Développer et maintenir une expertise régionale en habitation sur le territoire**

La MRC souhaite développer davantage son expertise en habitation. Les ressources professionnelles au sein de son équipe d'employés pourront venir en appui aux municipalités, mais également aux groupes communautaires et organismes qui souhaitent mettre de l'avant des projets favorisant la création de logements abordables et communautaires. Ces ressources travailleront également en collaboration étroite avec l'Office d'habitation des Laurentides.

- **Soutenir les municipalités locales dans leurs stratégies règlementaires**

La MRC souhaite proposer aux municipalités des services et solutions adaptés à leurs besoins et à la vision de développement de leurs milieux. Il pourrait s'agir de documenter et présenter les meilleures pratiques afin d'inspirer ou de proposer un modèle de projet de règlement sur le logement abordable, social ou familial, d'un programme de crédits de taxe, etc. On pourrait également penser à un travail d'uniformisation et de bonification des mesures et outils actuels afin de faciliter la conception de projets de logements abordables et communautaires par les promoteurs et les OBNL en habitation qui œuvrent sur l'ensemble du territoire de la MRC. Le soutien en géomatique pour la réalisation d'analyses fait aussi partie de ces stratégies.

- **Effectuer le suivi de l'évolution des changements règlementaires**

La MRC souhaite suivre l'évolution des changements règlementaires réalisés dans les municipalités et leur impact sur la création de logements abordables et communautaires (nombre, coûts, réponse aux clientèles prioritaires, etc.) Ceci permettra notamment à la MRC d'évaluer quels changements règlementaires ont les répercussions les plus significatives sur la diversification de l'offre en logement afin d'émettre des recommandations aux municipalités.



Le rôle de sensibilisation de la MRC

- **Développer une stratégie de communication et d'information sur les besoins en habitation dans la MRC**

La MRC compte élaborer une stratégie de communication visant à sensibiliser les élus, les CCU ainsi que les administrations municipales quant aux besoins en habitation dans les Pays-d'en-Haut. Cela permettra à tous de reconnaître les divers enjeux en habitation qui touchent la MRC et de mobiliser les municipalités afin de favoriser la mise en œuvre d'actions concrètes et réalistes.

De plus, des actions de communication visant les citoyens pourront être réalisées dans le but d'informer et améliorer l'opinion publique sur l'importance de répondre aux besoins en habitation en densifiant adéquatement certains secteurs de la MRC.

- **Documenter et promouvoir les bons coups en habitation pour inspirer l'action**

La MRC souhaite documenter les réussites en habitation de ses municipalités afin de favoriser le partage des connaissances et d'inciter les administrations municipales et les élus à passer l'action. La promotion de l'état d'avancement vers l'atteinte de la cible régionale en création de logements et des projets mis en œuvre sont des informations utiles qui pourront mobiliser les communautés.

L'une des récentes réussites sur le territoire est le projet de logements sociaux **Habitat Morin-Heights**. Situé au cœur de la municipalité, cette résidence pour aînés (RPA), financée par la SHQ, offre 30 logements 3 ½ à un prix abordable, permettant aux habitants de la MRC des Pays-d'en-Haut de demeurer dans leur milieu de vie plus longtemps, dans un environnement sain et sécuritaire.





Le rôle de planification et de coordination régionale de la MRC

- **Constituer une banque d'immeubles et sites stratégiques pour les projets d'habitations abordables**

Afin de mieux conseiller les municipalités quant aux secteurs prioritaires à identifier pour la diversification de l'offre en logements, la MRC souhaite réaliser une caractérisation des immeubles et des terrains pouvant accueillir des projets de logements sociaux et communautaires. Ce travail prendra en considération de nombreux critères notamment les accès routiers et la capacité des infrastructures (égouts et aqueduc). À travers cet exercice d'inventaire (déjà entamé pour les propriétés municipales), il sera possible d'identifier des terrains privés à fort potentiel de densification qui pourraient faire l'objet d'acquisition par les municipalités. Il sera primordial de prévoir une mise à jour fréquente des connaissances terrain.

- **Réviser le schéma d'aménagement et son document complémentaire afin de faciliter l'atteinte de la cible régionale**

Tel qu'exigé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation dans ses nouvelles OGAT, la MRC devra définir des cibles régionales en matière de construction sur 20 ans. La révision du SAD devra prévoir la mise en place de stratégies d'aménagement favorisant l'atteinte de ces cibles tout en favorisant la diversification de l'offre en logements. Des mesures visant à faciliter la création de milieux de vie attrayants par la mixité d'usages, à densifier les secteurs propices (près des services) pour limiter l'étalement urbain et à créer une offre diversifiée de logements abordables sont autant de stratégies qui devront être considérées afin de concrétiser la vision en matière d'habitation.



Le rôle financier partagé entre la MRC et les municipalités locales

- **Documenter les différents mécanismes de financement pouvant stimuler la création de projets de logements sociaux et communautaires**

La MRC devra explorer les mécanismes de financement dont les municipalités peuvent disposer pour favoriser la création de logements sociaux et communautaires ainsi que de logements abordables répondant aux besoins prioritaires du territoire. Il pourrait s'agir de moyens comme les taxes incitatives, la défiscalisation, le don de terrain, les contributions financières directes par l'entremise de programmes, etc.

- **Rester à l'affût des différents programmes d'aide financière pour le logement social et communautaire**

La MRC s'engage à effectuer une veille des programmes de financement provinciaux et fédéraux pouvant permettre la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires. Avec ses ressources, elle entend collaborer aux démarches nécessaires à l'adhésion à ces programmes au bénéfice des promoteurs et des municipalités.

- **Évaluer les moyens par lesquels la MRC pourra soutenir financièrement les municipalités pour la réalisation de leurs projets locaux**

Les projets de logements sociaux et communautaires dans la MRC bénéficient aux ménages de l'ensemble des municipalités des Pays-d'en-Haut. Afin que de nouveaux projets de ce genre puissent voir le jour sur le territoire, il sera essentiel de mobiliser les ressources municipales de manière concertée. Une telle collaboration permettra de stimuler la création de projets de logements sociaux et communautaires innovants qui répondront aux besoins des ménages de la MRC.

CADRE D'INTERVENTION RÉGIONAL en habitation 2025-2035 (synthèse)



**MRC des
Pays-d'en-Haut**



Le rôle politique

- Pérenniser le Comité logement et l'impliquer dans le suivi des moyens d'intervention de la stratégie d'habitation



Le rôle technique

- Développer et maintenir une expertise régionale en habitation sur le territoire
- Soutenir les municipalités locales dans leurs stratégies règlementaires
- Effectuer le suivi de l'évolution des changements règlementaires



Le rôle de sensibilisation

- Développer une stratégie de communication et d'information sur les besoins en habitation dans la MRC
- Documenter et promouvoir les bons coups en habitation pour inspirer l'action



Le rôle de planification et de coordination régionale

- Constituer une banque d'immeubles et sites stratégiques pour les projets d'habitations abordables
- Réviser le schéma d'aménagement et son document complémentaire afin de faciliter l'atteinte de la cible régionale



Le rôle financier partagé entre la MRC et les municipalités locales

- Documenter les différents mécanismes de financement pouvant stimuler la création de projets de logements sociaux et communautaires
- Rester à l'affût des différents programmes d'aide financière pour le logement social et communautaire
- Évaluer les moyens par lesquels la MRC pourra soutenir financièrement les municipalités pour la réalisation de leurs projets locaux

RÉFÉRENCES

CISSS des Laurentides. (2024). Présentation du portrait socioéconomique, sociodémographique et communautaire – Territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut

Gaudreau, L., & Héon Cliche, C. (2024). *Les grands gagnants de la crise du logement*. IRIS. <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2024/>

Gouvernement du Québec. (2023a). (PL 16) *Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions*. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/muni_express/GUI_muni_express_loi_amenagement_urbanisme.pdf

Gouvernement du Québec. (2023b). (PL 39) *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives*. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/muni_express/PL_39_muni-express.pdf

Gouvernement du Québec. (2024a). *Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT)—Pour les MRC des groupes A, B et C*. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/BRO_ogat_groupesABC.pdf

Gouvernement du Québec. (2024). *Stratégie québécoise en habitation*. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecoise_habitation/TXT_strategie_habitation_complet.pdf

Gouvernement du Québec. (2024b). (PL 31) *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. <https://www.quebec.ca/gouvernement/ministere/affaires-municipales/publications/bulletin-muni-express/2024/n-2-22-fevrier-2024>

ISQ. (2024a). *Projections de ménages – MRC (municipalités régionales de comté)*. Institut de la statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-menages-mrc-municipalites-regionales-de-comte>

ISQ. (2024b). *Revenu médian et revenu moyen des ménages et des particuliers de 16 ans et plus, Québec, 1996-2022*. Institut de la statistique du Québec. <https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/revenu-median-moyen-menages-particuliers-16-plus>

JLR Solutions Foncières. (s. d.). *Radar immobilier*. Consulté 14 août 2024, à l'adresse <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>

Regroupement des tables de concertation et des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut. (2013). *Guide d'habitation sociale et abordable des Pays-d'en-Haut*. https://lespaysdenhaut.com/home/lespaysdenhaut/public_html/wp-content/uploads/2016/06/Guide-dhabitation-sociale-et-abordable-des-Pays-den-Haut.pdf

SCHL. (2018). *Stratégie nationale sur le logement du Canada*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/placetocallhome/pdfs/canada-national-housing-strategy-fr.pdf?rev=26f8cfdc-a3e3-48b3-aa68-011e6ac6ccea>

SCHL. (2023). *Pénurie de logements au Canada : Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-logements-canada-mise-a-jour-sur-quantite-necessaire-ici-2030>

SCHL. (2024). Portail de l'information du le marché de l'habitation. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2477022/4/Sainte-Ad%C3%A8le%20\(V\)%20\(Qu%C3%A9bec\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2477022/4/Sainte-Ad%C3%A8le%20(V)%20(Qu%C3%A9bec))

Statistique Canada. (2022). *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021*. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>





**MRC des
Pays-d'en-Haut**