



La MRC des Pays-d'en-Haut et le développement social



Étude réalisée par
Lynda Binhas
Gestion Cléhas
binhaslynda@gmail.com

TABLE DES MATIÈRES

1 LE CONTEXTE	1
2 LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT EN QUELQUES CHIFFRES	2
2.1_ LA DÉFAVORISATION MATÉRIELLE ET/OU SOCIALE EN QUELQUES INDICATEURS	2
2.2_ LE SOLDE MIGRATOIRE ET LES TAUX NETS DE MIGRATION INTERRÉGIONALE	4
2.3_ L'EMPLOI	4
2.4_ LES REVENUS	6
2.5_ LE LOGEMENT	6
4 EN SYNTHÈSE	8
5 LES FAITS SAILLANTS	11
5.1_ LES RÉSIDENTS-ES	11
5.2_ LES COMMERCE ET LES ENTREPRISES	12
5.3_ LES ÉLUS-ES	13
5.4_ LES VILLÉGIATEURS	14
6 LES PROPOS RECUEILLIS AUPRÈS DES RÉSIDENTS-ES	16
7 LES PROPOS RECUEILLIS AUPRÈS DES COMMERCE ET ENTREPRISES	25
8 LES PROPOS RECUEILLIS AUPRÈS DES ÉLUS-ES	28

1_Le contexte

La municipalité régionale de comté (MRC) des Pays-d'en-Haut présente une *cohabitation* entre les personnes plus aisées, les personnes de la classe moyenne et les personnes aux prises avec une défavorisation matérielle **ou** sociale, ou encore, avec une défavorisation matérielle **et** sociale. Cette cohabitation, pour qu'elle soit réussie, doit tenir compte des besoins de tous et chacun, et ce, indépendamment de leur situation matérielle et sociale. Ce qui ne se fait pas sans se pencher sur la question de la mixité sociale.

De quoi parle-t-on ? Dans des territoires, comme la MRC des Pays-d'en-Haut, où les polarisations sociales sont fortes, on assiste à une gentrification de certaines portions du territoire, avec exclusion des personnes ayant des revenus faibles ou modestes, alors que d'autres portions continuent de s'appauvrir¹. Les portions gentrifiées, les plus homogènes, accueillent des populations plus aisées, formées majoritairement de propriétaires et comportant très peu de logements sociaux et de ménages vivant sous le seuil de la pauvreté. Inversement, les autres portions de territoire sont plus défavorisées sur le plan socio-économique. C'est là que l'on retrouve le plus grand nombre de logements locatifs, de logements sociaux et communautaires². La mixité sociale, un vieil idéal qui remonte à la fin du XIX siècle, est une sorte de voie de réconciliation sociale qui se concrétise de plusieurs façons et dont la finalité réside dans la facilitation de la cohabitation des catégories sociales. Ainsi, par la mixité sociale, on vise une plus grande égalité, un accès à tous aux avantages et aux services, des effets sur le plan psychoculturel et des bénéfices pour les uns et pour les autres³.

Cela dit, il ne suffit pas d'énoncer ce principe de mixité sociale. Encore faut-il le réaliser concrètement.

Le refus de l'implantation de logements sociaux dans l'environnement immédiat des résidents est loin d'être une situation inhabituelle, au point que l'on puisse parler du « *syndrome du pas dans ma cour* »⁴. Les éléments mis de l'avant vont d'une crainte, d'une insécurité, à l'inquiétude quant à la baisse de la valeur des propriétés environnantes, en passant par l'argument que quelque chose de plus rentable pourrait être construit dans le quartier.

À sa manière, la MRC des Pays-d'en-Haut n'échappe pas à ce type de réaction qui peut constituer un frein à un certain nombre d'initiatives mises de l'avant et avoir un impact sur la mobilisation du milieu. Ici, ce sont les logements sociaux et le transport collectif qui sont principalement touchés.

Le contexte relié à la pandémie de COVID-19 facilite la prise de mesure du rôle d'une telle mixité sociale et de l'importance à y accorder, alors que de nombreuses personnes ont dû suspendre, momentanément, leur présence sur le marché du travail en raison de conditions de santé les plaçant à risque, de leur appartenance à la classe d'âge des 60 ans ou plus ou suite à un test positif à la COVID-19.

Le Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) des Laurentides et le Regroupement des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut tenaient à documenter avec justesse les réalités entourant la mixité sociale dans la MRC des Pays-d'en-Haut.

¹ Le discours de la mixité sociale, entrevue avec Francine Dansereau et Damaris Rose, Centre justice et foi – Relations, mai 2003.

² Idem.

³ Idem.

⁴ Idem.

2_La MRC des Pays-d'en-Haut en quelques chiffres

La MRC des Pays-d'en-Haut, composée de 10 municipalités, affiche en 2021 une population de 45 425 résidents permanents et compte plus de 30 000 villégiateurs (résidents non permanents). Parmi les 41 680 résidents⁵ recensés en 2016, 2 500 (soit 6,1%) bénéficiaient de conditions matérielles **et** sociales plus favorables, alors, qu'à l'autre extrême, on retrouvait 5 790 (soit 14,1%) de résidents dont les conditions matérielles **et** sociales étaient plus défavorables. Précisons qu'en 2016, 21 690 (soit 52,9%) des résidents de la MRC faisaient face à des conditions sociales plus défavorables et que 840 (soit 2,0%) étaient aux prises avec des conditions matérielles défavorables.

La MRC des Pays-d'en-Haut est aussi une MRC qui accueille des centaines de milliers de touristes⁶, puisqu'à l'origine elle s'est fait grandement connaître comme lieu de villégiature. Ainsi, malgré une tendance à l'accroissement de la population permanente, le nombre de villégiateurs demeure important⁷. Entre 2001 et 2011, entre 31% et 34% de villégiateurs se sont ajoutés à la population permanente.

2.1_La défavorisation matérielle et/ou sociale en quelques indicateurs

Selon le ministère de l'Emploi et de la Solidarité Sociale (MESS⁸), la Loi définit la pauvreté comme « la condition dans laquelle se trouve un être humain qui est privé des ressources, des moyens, des choix et du pouvoir nécessaires pour acquérir et maintenir son autonomie économique et pour favoriser son intégration et son inclusion active dans la société québécoise ». La pauvreté **persistante** ainsi que les situations de pauvreté **temporaire** sous-tendent cette définition. D'un point de vue méthodologique et en regard des indicateurs à privilégier, trois approches sont envisageables. La première, l'approche **absolue** (ou budgétaire) « est basée sur un panier de biens et services jugés essentiels. Dans ce cas, être pauvre signifie ne pas pouvoir se procurer ce panier avec les revenus dont on dispose ». La seconde, L'approche **relative**, pour sa part, « tient compte du niveau de vie de la population de référence ». La pauvreté est évaluée selon diverses mesures telles que le seuil de faible revenu (SFR), la mesure du faible revenu (MFR), les indices de défavorisation, etc. Dans le cas des SFR et de la MFR, on parle des mesures avant impôt ou après impôt, pour prendre en compte (ou non) les effets redistributifs de la fiscalité. Les mesures relatives reflètent davantage les inégalités que la pauvreté au sein d'une population. Enfin, la troisième approche, dite **approche subjective**, « consiste à demander aux personnes de porter un jugement sur leur propre situation (par exemple, sur leur niveau de satisfaction par rapport à leurs revenus) ou sur le niveau de revenu minimum nécessaire pour joindre les deux bouts ».

⁵ Répartition de la population selon les profils de défavorisation matérielle et sociale combinée 2016 de la région des Laurentides selon ses MRC, équipe de surveillance, recherche et évaluation, Direction de la santé publique des Laurentides, Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides.

⁶ Site Internet de la MRC des Pays-d'en-Haut <https://lespaysdenhaut.com/la-mrc/vision-et-portrait/>

⁷ Profil socioéconomique des Pays-d'en-Haut, MRC des Pays-d'en-Haut, 2015.

⁸ Conditions de vie – Inventaire des indicateurs de pauvreté et d'exclusion sociale, Institut de la statistique du Québec et ministère de l'Emploi et de la Solidarité Sociale, octobre 2005 (www.stat.gouv.qc.ca)

Ainsi, la défavorisation matérielle et/ou sociale renvoie, principalement,

- à une situation de faible revenu;
- au revenu moyen;
- au niveau de scolarité;
- à la situation de monoparentalité;
- aux personnes vivant seules;
- aux personnes séparées, divorcées ou veuves;
- à l'occupation d'un emploi;
- à l'occupation d'un emploi à temps partiel;
- à la part du revenu consacrée au logement;
- au taux d'assistance sociale.

C'est donc dire que ce type de défavorisation touche des sphères importantes de la vie des personnes qui y font face.

La défavorisation matérielle et sociale réfère, donc, à une situation de désavantage sur le plan économique ou sur le plan des rapports entre des groupes de personnes. L'indice de défavorisation, ou indice de Pampalon, largement utilisé au Québec, combine six indicateurs permettant de rendre compte de la situation en termes de défavorisation.

La composante matérielle de cet indice renvoie ...

- 1- à la proportion de personnes sans diplôme secondaire;
- 2- à la proportion de personnes occupant un emploi;
- 3- au revenu moyen par personne.

La composante sociale de ce même indice renvoie, quant à elle à ...

- 1- la proportion de personnes vivant seules dans leur ménage;
- 2- la proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves;
- 3- la proportion de familles monoparentales.

2.2_Le solde migratoire et les taux nets de migration interrégionale

Une analyse des soldes migratoires⁹ et des taux nets de migration interrégionale des MRC établis en fonction de la provenance et de l'âge¹⁰, et entre 2016 et 2017, indique que le solde migratoire le plus important concerne les 45-64 ans, ce qui peut s'expliquer par l'arrivée de jeunes retraités-es. Ceux-ci proviennent, majoritairement, de Montréal, Laval, des Laurentides (autres MRC), de Lanaudière et de la Montérégie. Il est important de souligner qu'en 2015 le solde migratoire de la MRC des Pays-d'en-Haut, était significativement élevé (365) pour la tranche d'âge des 45-64 ans, comparativement à des soldes migratoires pour cette même MRC de 55 (pour les 0-14 ans) et de 50 (pour les 25-44 ans). Précisons, enfin, que la MRC des Pays-d'en-Haut, affichait des soldes migratoires négatifs pour les 15-24 ans (-97) et pour les 65 ans et plus (-35). Ces données informationnelles plaçaient le solde migratoire total, donc toutes tranches d'âge confondues, à 334 (personnes). Les constats : les 15-24 ans quittent la MRC pour poursuivre leurs études (majoritairement à Montréal); les jeunes couples, âgés de 25 à 44 ans proviennent majoritairement de Montréal; les « *plus vieux couples* », âgés de 45 à 64 ans proviennent autant de Montréal que de la somme de Laval, Laurentides et Lanaudière réunis¹¹.

2.3_L'emploi

Cette arrivée massive de nouveaux retraités combinée au départ à la retraite de plusieurs personnes laissait présager, en 2007, l'installation d'un contexte de pénurie de main-d'œuvre¹², en lien avec un accroissement des services (en termes de besoins). Il faut, dans ce contexte, prendre en compte le fait que le secteur primaire (exploitation de ressources naturelles) correspondait, en 2007, à 1% des emplois disponibles de la MRC, alors que 19,8% des emplois se trouvaient dans le secteur secondaire (transformation des matières premières) et 79,2% dans le secteur tertiaire¹³ (industrie de service : services à la personne, conseil, assurance, sécurité, tourisme (services et commerces, etc.). À cette situation, il faut ajouter le fait que les emplois offerts dans la MRC des Pays-d'en-Haut correspondent très peu aux nouveaux résidents qui possèdent une formation universitaire de premier et second cycles ou des formations spécialisées qui vont de pair avec des salaires élevés, d'autant plus que les coûts reliés à l'habitation¹⁴ sont, dans la MRC, assez élevés. Il n'est donc pas étonnant de constater une inadéquation entre les offres d'emploi et les compétences des nouveaux retraités qui viennent s'installer¹⁵ dans l'une ou l'autre des municipalités de la MRC.

Les emplois offerts dans la MRC des Pays-d'en-Haut sont principalement occupés par les résidents de celle-ci, suivie par la MRC Rivière-du-Nord et des Laurentides¹⁶.

⁹ Le solde migratoire est calculé sur la base de la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées dans une zone géographique et le nombre de personnes qui en sont sorties, sur une année.

¹⁰ Portrait des enjeux démographiques et socio-économiques – MRC Les Pays-d'en-Haut, CISSS des Laurentides, mars 2019.

¹¹ Profil socioéconomique des Pays-d'en-Haut, MRC des Pays-d'en-Haut, 2015.

¹² Idem.

¹³ Idem.

¹⁴ Idem.

¹⁵ Idem.

¹⁶ Idem.

Lieux de résidence des travailleurs-euses des Pays-d'en-Haut (2001 et 2006, en nombres)		
MRC	En 2001	En 2006
Antoine-Labelle	10	10
Argenteuil	95	120
Deux-Montagnes	50	55
La Rivière-du-Nord	1 600	1 645
Les Laurentides	670	775
Les Pays-d'en-Haut	6 710	6 855
Mirabel	90	150
Thérèse-De-Blainville	115	165
Nombre TOTAL d'emplois	9 340	9 775

Source : Profil socio-économique des Pays-d'en-Haut, MRC des Pays-d'en-Haut, 2015.

Parmi les 14 185 résidents-es qui ont à voyager pour se rendre sur leur lieu de travail, 2 935 (21%) se déplacent dans les limites mêmes de la subdivision de recensement de leur lieu de résidence; 2 405 (17%) se déplacent dans une subdivision de recensement différente, à l'intérieur de la division de recensement de leur lieu de résidence; **8 745 (61%)** résidents-es se déplacent jusqu'à une subdivision de recensement et une division de recensement différentes à l'intérieur de la province ou du territoire de résidence. Enfin, 100 (1%) résidents-es se déplacent jusqu'à une province ou un territoire différent¹⁷.

Ces déplacements du domicile vers le lieu de travail s'effectuent majoritairement en voiture, camion ou fourgonnette et en tant que conducteur du véhicule (89%); à pied (4%) ou encore en tant que passager/covoiturage (3%).

La durée moyenne du trajet se situe entre **15 et 29 minutes (27%)**; à moins de 15 minutes (26%) et entre 30 et 44 minutes (19%).

¹⁷ Profil du recensement, recensement de 2016, Statistique Canada.

2.4_Les revenus

Malgré une richesse apparente importante et des indicateurs qui en font foi sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut, le pourcentage de familles à faible revenu¹⁸ était, en 2015, plus élevé (15%) que la moyenne affichée par l'ensemble de la région des Laurentides (12,4%)¹⁹. En 2016, le revenu médian était établi à 33 072 \$ (34 117 \$ pour la région des Laurentides et 37 842 \$ pour la province de Québec) et à 58 800 \$ pour les ménages (63 8980 \$ pour la région des Laurentides et 59 822 \$ pour la province de Québec). En 2016, 16 % des familles de la MRC vivaient sous le seuil de faible revenu (14% pour la région des Laurentides). À cela, il faut ajouter le fait que **1-** les revenus d'emploi se sont accrus moins fortement comparativement à la région des Laurentides et à la province du Québec; **2-** la dépendance économique (aux prestations gouvernementales) est plus marquée dans la MRC des Pays-d'en-Haut, comparativement à la région des Laurentides et à la province du Québec (ce qui est en partie dû aux montants provenant de la sécurité de la vieillesse et de la pension du Canada ou du RRQ – population plus âgée dans la MRC); et **3-** le revenu médian, après impôt, s'est moins accru dans la MRC, comparativement à la région des Laurentides et à la province de Québec²⁰.

2.5_Le logement

Dans le Profil socioéconomique des Pays-d'en-Haut (2015), on peut lire que, dans la MRC, la construction est principalement axée sur la propriété privée isolée et peu sur le logement locatif. En 2016, 45,7% des ménages locataires consacraient plus de 30% de leur revenu au logement (36,8% pour la région des Laurentides). Rappelons qu'il est conseillé de consacrer 25% de son revenu au logement.

En 2016, il en coûtait, en moyenne, 858 \$ pour l'occupation d'un logement, à titre de locataire, dans la MRC des Pays-d'en-Haut, alors qu'à l'échelle de la région des Laurentides, le coût moyen des loyers se situait à 783 \$, et à 775 \$ dans la province du Québec²¹. Précisons que pour la location d'un studio dans les Laurentides, il en coûtait 590 \$ (loyer médian) en 2022 selon la SHQ dans la région des Laurentides, et 655 \$ dans la région métropolitaine de recensement de Montréal. Sur la même base de comparaison, il en coûtait 1 090 \$ (loyer médian) pour la location d'un appartement de trois chambres dans la région des Laurentides et 1 075 \$ dans la région métropolitaine de recensement de Montréal. Enfin, pour la location d'un appartement de quatre chambres, il fallait déboursier 1 415 \$ (loyer médian) dans la région des Laurentides et 1 580 \$ dans la région métropolitaine de recensement de Montréal.

¹⁸ La mesure du faible revenu est basée sur 50% du revenu médian québécois après impôt.

¹⁹ Profil du recensement, recensement de 2016, Statistique Canada.

²⁰ Profil socioéconomique des Pays-d'en-Haut, MRC des Pays-d'en-Haut, 2015.

²¹ Compilation effectuée par la MRC des Pays-d'en-Haut, à partir des données du recensement de 2016.

3_La méthodologie

La méthodologie privilégiée a été axée sur la tenue d'entretiens individuels auprès **1-** de villégiateurs; **2-** de résidents-es permanents-es; **3-** de résidents-es à faible revenu; **4-** de commerçants et gestionnaire d'entreprise et **5-** d'élus.

Il s'agissait de documenter **1-** la perception de la situation de fracture sociale pré-pandémie dans la MRC des Pays-d'en-Haut; **2-** la perception de cette fracture sociale en pleine pandémie; **3-** l'intérêt pour une mixité sociale pré-pandémie et en cours de pandémie, ce qui inclut l'immobilier et les services, tels que le transport collectif; **4-** l'offre des services usuels et quotidiens dans un contexte de pandémie et dans une MRC où 72% de la population est une population de villégiateurs; **5-** les enjeux reliés à la disponibilité et au remplacement de ressources humaines pour la poursuite de l'offre de services dans le contexte de pandémie; **6-** la place qu'occupent toutes les classes sociales dans le développement social (qui passe par l'inclusion sociale et économique et par la mise en valeur des compétences de tous et toutes) de la MRC et l'éventuel changement de positionnement en cours de pandémie

Au total, 74 entretiens ont été réalisés entre mars et juin 2021²². Parmi ceux-ci, 44 résidents-es de municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut, 16 commerçants et gestionnaires d'entreprise, 11 élus et 3 villégiateurs²³. Ces 74 entretiens individuels nous ont permis d'atteindre la saturation de l'information pour toutes les classes de répondants-es (résidents-es; commerces et entreprises; élus-es), à l'exception des villégiateurs²⁴. Il s'agit là du critère de représentativité pour les études qualitatives. Les données informationnelles recueillies dans le cadre de cette étude sont donc fiables et valides²⁵.

La lecture de la synthèse et des faits saillants sera enrichie par la consultation des éléments informationnels et des commentaires et propositions émis par les participants-es à l'étude (parties 6 à 8). Nous encourageons fortement les lecteurs-rices à consulter ces éléments puisqu'ils ne sont pas systématiquement intégrés dans la synthèse et dans les faits saillants.

²² La liste des personnes à contacter nous a été proposée par le Regroupement des partenaires de la MRC des Pays-d'en-Haut.

²³ Ces propos ne peuvent être considérés comme étant représentatifs des réalités et perception des villégiateurs.

²⁴ Le nombre de villégiateurs pouvant être joints étant très restreint, nous ne pouvons pas, d'un point de vue méthodologique, parler de saturation de l'information et, donc, de représentativité des propos recueillis auprès de ceux-ci. Les propos des villégiateurs doivent donc être considérés avec les contraintes méthodologiques qui s'imposent.

²⁵ Ces données informationnelles peuvent donc être généralisées, à l'exception des données recueillies auprès des villégiateurs, puisqu'il faut les considérer avec les contraintes méthodologiques qui s'imposent.

4_En synthèse

Du point de vue des **résidents-es**, la représentation des diverses **classes sociales** varie d'une municipalité à l'autre, avec, dans certaines municipalités, une surreprésentation des personnes aisées cohabitant avec un grande pauvreté. « *Cela va du sans-abri au milliardaire* », ce qui fait en sorte que « *deux mondes cohabitent : les riches et les personnes à faible revenu* ».

Le contexte lié à la pandémie de COVID-19 semble avoir modifié quelque peu la situation puisque l'on a assisté à un exode urbain accéléré et à l'arrivée de personnes ayant des revenus élevés. Cette redistribution a rompu, dans certaines municipalités de la MRC, un équilibre qui permettait jusqu'alors aux personnes occupant un emploi dans le secteur des services d'occuper un logement à prix raisonnable, les forçant, ainsi, à se loger dans une autre municipalité pour respecter leur budget. Du point de vue des résidents-es, il serait plus que pertinent d'atteindre une mixité sociale.

Du point de vue des **commerçants et gestionnaires d'entreprise**, toutes les **classes sociales** sont représentées dans la municipalité où se situe leur lieu d'affaires. Ceux-ci constatent aussi une faible disparité avec une présence plus accrue de personnes aisées et une sous-représentation de la classe moyenne, ce qu'ils s'expliquent par une faible accessibilité au logement. Ainsi, et de leur point de vue, on ne peut pas parler de mixité sociale dans la municipalité où se situe leur commerce ou leur entreprise. Ils-elles estiment que l'atteinte d'une mixité sociale est plus que souhaitable, mais non atteignable en regard de l'absence ou du faible nombre de logements abordables en termes de loyer et/ou de logement sociaux. **Piste : favoriser une plus grande accessibilité au logement, avec un souci de proposer une offre de logements abordables et/ou de logements sociaux. Donc, il serait pertinent « d'agir sur le marché immobilier avec, notamment, des fonds de soutien à l'accès à la propriété résidentielle (subventions au loyer (PSL), coopératives d'habitation) et des garanties bancaires pour les locataires à long terme »²⁶.**

Selon **élus-es**, les résidents-es à faible revenu sont peu présents-es dans leur municipalité, ce qu'ils-elles expliquent par le manque de logements accessibles. À l'exception des logements pour aînés-es et, dans certains cas des HLM, aucun type de logement spécifique pour les personnes à faible revenu n'existe dans leur municipalité. Une plus grande mixité sociale paraît souhaitable à un bon nombre d'élus-es qui, cependant, soulignent les enjeux de faisabilité liés au départ des résidents-es à revenu modeste (donc, diminution de la demande/des besoins) vers d'autres municipalités proposant des logements dont le loyer est moins élevé, à la rareté de terrains disponibles, au coût élevé des terrains encore disponibles et au coût très élevé des maisons. **Piste : mener des réflexions autour des enjeux liés à la rareté et aux coûts des terrains disponibles. Mener des réflexions autour d'un « encadrement réglementaire exigeant des unités sous le prix médian du marché » et autour des « enjeux reliés à la réduction de la valeur foncière créée et de l'imposition d'obligations aux promoteurs/développeurs »²⁷.**

Une forte majorité de **commerces et entreprises** ayant de la main-d'œuvre ont déjà éprouvé et/ou éprouvent **des difficultés de recrutement**. Outre l'intensification des difficultés de recrutement durant la pandémie de COVID-19, en lien avec la prestation canadienne d'urgence (PCU), certains commerces et entreprises ont été contraints de cesser leurs activités par manque de personnel et de revoir leur structure organisationnelle. Dans 86% des commerces et entreprises ayant participé à l'étude, toutes les ressources humaines ou la majorité d'entre elles ne résident pas dans la municipalité où ils se situent. Ce qui s'explique par un besoin de personnel qualifié (que l'on va recruter en dehors de la municipalité) et par un manque de

²⁶ *L'habitation abordable – Enjeux sociaux et pistes municipales, Situation sociale et immobilière des Pays-d'En-Haut – Enjeux sociaux et municipaux, programmes existants et modèles d'intervention de Burlington, Vermont*, Gabriel Dagenais, Agent de développement des communautés, MRC des Pays-d'En-Haut, 2021.

²⁷ Ibid.

logements abordables. **Piste : mener des réflexions autour des enjeux liés à l'attraction et au maintien de la main-d'œuvre et d'une main-d'œuvre qualifiée (adéquation compétences recherchées-compétences disponibles) dans les différentes municipalités. Réflexions à mettre en lien avec l'offre de logements abordables pour ces bassins de main-d'œuvre.**

Du point de vue des **élus-es**, seuls 36% des commerces et services de leur municipalité éprouvaient des **difficultés de recrutement**, avant la pandémie de COVID-19.

Du point de vue des **résidents-es**, la nature du travail, la possession d'un véhicule, la distance séparant le domicile du lieu de travail (temps de déplacement) et/ou les considérations familiales (travailler à proximité de l'école et des enfants) jouent un rôle important dans le **choix/l'occupation d'un emploi**.

Le coût des loyers étant trop élevé, les **résidents-es** à s'éloignent pour se loger et les aînés-es se déracinent. Les besoins en **logements accessibles et/ou en logement sociaux** sont présents et marquants pour toutes les classes d'âge et pour tous les statuts familiaux. « *Pour atteindre un certain équilibre, il faut nécessairement faire en sorte que les personnes qui occupent un emploi à l'épicerie, au Dollarama et autres services, puissent se loger dans la municipalité d'occupation d'emploi* ». Pour certaines personnes, le problème d'absence de logements abordables et/ou de logements sociaux se complexifie par le fait qu'elles ne possèdent pas de véhicule (revenus modestes et pas d'offre de transport public). « *Le droit de l'accès au luxe de la nature et aux zones vertes pour les personnes à revenu modeste devient un enjeu de justice sociale. Ce qui risque de prendre encore plus d'ampleur dans les prochaines décennies. Les petites villes devront adopter une approche plus novatrice en matière de gestion municipale* ».

Selon leurs connaissances, 78% des **commerçants et gestionnaires d'entreprise** pensent que la municipalité où se situe leur lieu d'affaires propose des **logements sociaux et/ou des logements abordables**, mais pas en grand nombre et sans répondre au besoin et à la demande. Certains parlent de « *manque criant* » qui « *nuît au développement économique des municipalités* » par, notamment, le fait que de potentielles ressources humaines pourraient travailler dans leur commerce ou entreprise si des logements abordables étaient disponibles. Une entreprise a même déjà songé à déménager son lieu d'affaire pour l'implanter dans une municipalité offrant des loyers abordables ou des logements sociaux. De leur point de vue, dans certaines municipalités de la MRC, l'esthétique des constructions semble prévaloir sur l'accessibilité des logements, ce qui n'est pas sans conséquences en matière « *de communauté, de vie sociale et de développement économique* ».

On le comprendra, l'offre et le développement de loyers abordables et/ou de logements sociaux sont plus qu'importants, parce qu'ils permettraient d'attirer une main-d'œuvre qui supporterait toutes les activités et tous les services offerts dans les municipalités (main-d'œuvre) et qui contribuerait à la « *vitalité sociale* ». « *Il n'y a aucune raison justifiant le fait qu'une personne gagnant le salaire minimum ne puisse vivre ici heureux comme l'est une personne aisée et partager ce même territoire* ». **Piste : « les municipalités devraient maintenir un schéma d'aménagement et de développement, tout en déterminant les grandes orientations du territoire MRC et les grandes orientations pour les différentes parties ».**²⁸.

Dans 70% des municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut, on retrouve des **logements abordables et/ou des logements sociaux**. Lorsque c'est le cas, on parle²⁹ d'un HLM (dans quatre municipalités et d'un programme de supplément au loyer (PSL) (dans deux municipalités); d'une habitation pour les aînés (dans deux municipalités) ou d'un complexe d'habitation pour les 50 ans ou plus (dans 1 municipalité). L'offre de logements abordables ou de HLM est souhaitable du point de vue de 60%

²⁸ *L'habitation abordable – Enjeux sociaux et pistes municipales, Situation sociale et immobilière des Pays-d'En-Haut – Enjeux sociaux et municipaux, programmes existants et modèles d'intervention de Burlington, Vermont, Gabriel Dagenais, Agent de développement des communautés, MRC des Pays-d'En-Haut, 2021.*

²⁹ Ces données sont en lien avec les informations fournies, par les élus-es ayant participé à l'étude, et en fonction de leur propre municipalité.

des **élus-es**. Lorsque c'est le cas, l'offre devrait être développée pour les aînés-es (5 municipalités), pour les jeunes familles (une municipalité), pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou pour les personnes seules (une municipalité). **Piste : l'offre de logements abordables et/ou sociaux doit pouvoir desservir autant les aînés, les jeunes familles, les personnes seules que les personnes atteintes de pertes cognitives (par exemple, la maladie d'Alzheimer).**

Du point de vue des **résidents-es**, le **transport collectif** est des plus importants. Il s'agit là d'un réel besoin, notamment pour les personnes ayant un revenu modeste. Il serait, cependant, nécessaire de revoir les horaires, en fonction des besoins des résidents-es (travailleurs-euses, horaires des cliniques médicales, horaire des centres d'achat, etc.) et, peut-être, d'offrir un service de navette. **Piste : s'assurer que toutes les municipalités soient bien informées des modalités en lien avec l'offre de transport collectif et que cette information puisse être diffusée auprès des résidents-es et des gens d'affaire.**

Du point de vue d'une majorité de **commerçants et de gestionnaires d'entreprise**, l'offre de **transport collectif** ne semble pas être adaptée aux heures de travail, tout comme elle ne semble pas être adaptée aux besoins des personnes résidant les municipalités éloignées. La durée des trajets peut poser problème aux personnes qui utilisent le transport collectif pour se rendre sur leur lieu de travail. « *Il en faudrait plus !* ».

Lorsque le **transport collectif** dessert les municipalités, les **élus-es** estiment que celui-ci répond bien aux besoins de la population; qu'il n'est pas assez publicisé (donc peu connu), ou encore qu'il est peu utilisé puisqu'il faut se rendre au village pour accéder au point de service. Pour certains-es élus-es, le transport collectif n'est pas nécessaire puisque, selon eux, tous les résidents-es possèdent un véhicule, ou encore parce qu'une part importante (près de 50%) de la population est constituée de villégiateurs. La minorité de résidents-es qui ne possèdent pas de véhicule prennent le taxi.

Il nous paraît important de préciser que ce sont là des perceptions de l'offre de transport collectif dans la MRC. Ces perceptions, parfois erronées, s'expliquent par un manque d'information. Dans les faits ...

- Le service de transport collectif est desservi par l'autobus l'Inter, et par un service de taxis pour les villes en périphérie de la 117. Le terme navette est souvent utilisé par les participants.es à l'étude, probablement pour parler du taxi.
- Par exemple, à Piedmont est desservi par le transport collectif avec l'Inter, alors que certains participants.es à l'étude résidant dans cette municipalité disaient ne pas avoir accès au service de transport collectif
- Certains.es participants.es à l'étude et résidant à Saint-Adolphe-d'Howard disaient ne pas utiliser le transport collectif puisqu'il leur fallait se rendre au village pour bénéficier de celui-ci. Cependant, plusieurs centaines de déplacements en taxis ont été effectués pour cette municipalité.
- Certains.es résidents.es de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson déplorent le fait que le transport ne leur permet pas de se rendre à Saint-Adèle, alors qu'un service de taxis qui relie Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson à Saint-Adèle.
- Certains.es résidents.es de Sainte-Anne-des-Lacs déplorent le fait que le transport ne leur permet pas de se rendre à Saint-Jérôme, alors qu'un service d'autobus relie ces deux municipalités.
- Une étude réalisée par le Transport adapté et collectif des Laurentides portant sur la mobilité en regard de leur offre de service a confirmé que les horaires répondent aux horaires du travail « standards ». Il ressort de cette même étude que l'offre de service de soir serait à développer.
- Le transport bénévole coûte plus cher que le taxi (le coût du taxi est de 6 \$).
- L'information du transport collectif se trouve sur le site web transportlaurentides.ca. On y retrouve, notamment, une carte interactive, une application transit, un lien vers le site des villes\MRC, organismes communautaires. Les circuits de fin de semaine conduisent au centre d'achat Carrefour du Nord.

5_Les faits saillants

5.1_Les résidents-es

La moitié (50%) des résidents-es interviewés-es étaient en emploi (une personne était aux études) au moment de l'étude. La non-occupation d'un emploi n'est pas en lien avec la pandémie de COVID-19, mais en lien avec un retrait du marché du travail pour un départ à la retraite. Parmi les résidents-es qui étaient en emploi au moment de l'étude, seuls 5% travaillent dans la municipalité de résidence. Pour la moitié (50%) des ces résidents-es, la distance entre le domicile et le lieu de travail a déjà joué ou joue un rôle au niveau de l'occupation d'un emploi.

Du point de vue de 92% des résidents-es de l'une ou l'autre des municipalités de la MRC, toutes les classes sociales sont représentées dans leur municipalité de résidence et/ou d'occupation de l'emploi. « *Cela va du sans-abri au milliardaire* ». Les autres résidents-es ayant participé à l'étude constatent un plus fort pourcentage de personnes aisées et de touristes, ce qui fait en sorte que « *deux mondes cohabitent : les riches et les personnes à faible revenu* », avec une surreprésentation des bien nantis. Du point de vue de certains résidents-es, la présence de toutes les classes sociales varie en fonction même de la municipalité considérée. On constate une plus grande pauvreté à Saint-Adèle, comparativement à Saint-Sauveur. Le contexte lié à la pandémie de COVID-19 semble avoir modifié quelque peu la situation puisque l'on a assisté à un exode urbain accéléré par la pratique plus répandue du télétravail, donc à l'arrivée de personnes ayant des revenus élevés. Cette redistribution a rompu, dans certaines municipalités de la MRC, un équilibre qui permettait jusqu'alors aux personnes occupant un emploi dans le secteur des services d'occuper un logement à prix raisonnable. Ainsi, les personnes à revenu modeste ont dû se loger dans une autre municipalité pour respecter leur budget.

Du point de vue de ces résidents-es, il serait plus que pertinent d'atteindre une mixité sociale.

Du point de vue des résidents-es, la nature du travail, la possession d'un véhicule, la distance séparant le domicile du lieu de travail (temps de déplacement) et/ou les considérations familiales (travailler à proximité de l'école et des enfants) jouent un rôle important dans le choix/l'occupation d'un emploi.

Le coût des loyers est trop élevé, ce qui contraint les résidents-es à s'éloigner pour se loger en fonction de leur budget à Saint-Jérôme ou à Sainte-Adèle et les aînés-es à se déraciner. Les besoins en logements abordables et/ou en logement sociaux sont présents et marquants, tant pour les familles monoparentales, les jeunes familles que pour les aînés-es autonomes et semi-autonomes. Ce besoin est présent pour toutes les classes d'âge et pour tous les statuts familiaux. Les logements disponibles sont rares. Quand il y en a, le coût du loyer est trop élevé ou encore le rapport qualité-prix n'est pas adéquat. « *Pour atteindre un certain équilibre, il faut nécessairement faire en sorte que les personnes qui occupent un emploi à l'épicerie, au Dollarama et autres services, puissent se loger dans la municipalité d'occupation d'emploi. Il faut donc offrir un plus grand nombre de logements abordables à des personnes qui sont rémunérées au salaire minimum* ». Morin-Heights dépend du tourisme en général, mais les loyers sont élevés. Il est très difficile de travailler et vivre dans cette municipalité. Il est plus avantageux pour ces ressources humaines d'aller vivre en dehors de Morin-Heights afin de se loger à moindre coût. Pour certaines de ces personnes, le problème réside dans le fait qu'elles ne possèdent pas de véhicule (revenus modestes et pas d'offre de transport public).

Les résidents-es de l'une ou l'autre des municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut étaient au fait de l'offre de transport collectif, mais peu informés quant aux modalités et quant aux horaires. Pour la majorité des résidents-es, le transport collectif est important et correspond à un réel besoin, tant pour les aînés-es, pour les jeunes familles que pour les personnes à revenu modeste, mais avec un assouplissement des critères (réservation d'avance), avec une offre sur plusieurs journées (par exemple pour une concordance avec les points de service de santé, les horaires des centres d'achat, etc.) et avec une adaptation des horaires de service, pour les travailleurs-euses. Il serait peut-être pertinent de développer un service de navette entre les municipalités.

5.2_Les commerces et les entreprises

Une forte majorité de commerces et d'entreprises ayant de la main-d'œuvre³⁰ ont déjà éprouvé et/ou éprouvent des difficultés de recrutement.

Outre l'intensification des difficultés de recrutement durant la pandémie de COVID-19, en lien avec la prestation canadienne d'urgence (PCU), certains commerces et entreprises ont été contraints de cesser leurs activités par manque de personnel et de revoir leur structure organisationnelle.

Dans 86% des commerces et entreprises ayant participé à l'étude, toutes les ressources humaines ou la majorité d'entre elles ne résident pas dans la municipalité où ils se situent. Ce qui s'explique par un besoin de personnel qualifié (que l'on va recruter en dehors de la municipalité) et par un manque de logements accessibles en termes de loyer.

Du point de vue de 86% des commerçants et gestionnaires d'entreprise, toutes les classes sociales sont représentées dans la municipalité où se situe leur lieu d'affaires. Ceux-ci constatent, cependant, une faible disparité avec une présence plus accrue de personnes aisées et une sous-représentation de la classe moyenne, ce qu'ils s'expliquent par une faible accessibilité au logement. La présence de personnes « *très pauvres* » et d'itinérants-es n'épargne pas la MRC des Pays-d'en-Haut. Du point de vue des autres commerçants et gestionnaires d'entreprises, la mixité sociale ne caractérise pas la municipalité où se situe leur lieu d'affaires, puisqu'elle est majoritairement habitée par des résidents-es aisés-es. Bien que de leur point de vue l'atteinte d'une mixité sociale soit plus que souhaitable et très porteuse, elle ne leur semble pas atteignable en regard de l'absence ou du faible nombre de logements accessibles en termes de loyer ou de logements sociaux.

Selon leurs connaissances, 78% des commerçants et gestionnaires d'entreprise pensent que la municipalité où se situe leur lieu d'affaires propose des logements sociaux et/ou des logements abordables. Cela dit, ils ne sont pas offerts en grand nombre et ne répondent pas au besoin et à la demande, d'autant plus que les coûts des loyers et des propriétés ont « *explosé* ». Certains parlent de « *manque criant* ». Cette offre restreinte « *nuit au développement économique des municipalités* » par, notamment, le fait que de potentielles ressources humaines pourraient travailler dans leur commerce ou entreprise si des logements abordables étaient disponibles. Une entreprise a même déjà songé à déménager son lieu d'affaire pour l'implanter dans une municipalité offrant des loyers abordables ou des logements sociaux.

Dans certaines municipalités de la MRC, l'esthétique des constructions semble prévaloir sur l'accessibilité des logements, ce qui n'est pas sans conséquences en matière de communauté, de vie sociale et de développement économique. Dans d'autres

³⁰ Ce qui exclut les travailleurs autonomes sans ressources humaines.

municipalités, c'est le manque d'espace qui semble expliquer l'absence de construction de logements accessibles, abordable ou de logements sociaux. On le comprendra, pour les commerçants et les gestionnaires d'entreprise de la MRC des Pays-d'en-Haut, l'offre et le développement de loyers abordables et/ou de logements sociaux sont plus qu'importants, parce qu'ils permettraient d'attirer une main-d'œuvre qui supporterait tous les services et toutes les activités offerts dans les municipalités et qui contribuerait à la « *vitalité sociale* ». « *Il n'y a aucune raison justifiant le fait qu'une personne gagnant le salaire minimum ne puisse vivre ici heureux comme l'est une personne aisée et partager ce même territoire* ».

Du point de vue d'une majorité de commerçants et gestionnaires d'entreprise, une offre de transport collectif est présente dans la municipalité où se situe leur lieu d'affaires. Cette offre ne semble pas être adaptée aux heures de travail, tout comme elle ne semble pas être adaptée aux besoins des personnes résidant les municipalités éloignées. La durée des trajets peut poser problème aux personnes qui utilisent le transport collectif pour se rendre sur leur lieu de travail. « *Il en faudrait plus !* ».

Une offre de transport adapté serait intéressante.

5.3_Les élus-es

Le pourcentage de villégiateurs, établi sur la base du nombre de résidents-es permanents-es, varie selon la municipalité considérée, entre 14 % et 50%, avec une moyenne se situant à 40%. Une municipalité affiche un nombre de villégiateurs plus important que le nombre de résidents-es permanents-es. Dans celle-ci, ce sont les résidents-es permanents-es qui représentent 40% de la population possédant une résidence secondaire.

Selon élus-es, les résidents-es à faible revenu représentent entre 10% et 30% de la population permanente de leur municipalité, avec une moyenne se situant entre 15% et 20%. Certains-es élus-es s'expliquent le faible pourcentage de personnes à revenu modeste par le manque de logements abordables. À l'exception des logements pour aînés-es et dans certains cas des HLM, aucun type de logement spécifique pour les personnes à faible revenu n'existe dans leur municipalité. L'écart entre les personnes aisées et les personnes à revenu modeste est important et on constate beaucoup d'isolement chez ces derniers qui ont, par ailleurs, de grands besoins en services.

Une plus grande mixité sociale paraît souhaitable à un bon nombre d'élus-es qui, cependant, soulignent les enjeux de faisabilité liés au départ des résidents-es à revenu modeste vers d'autres municipalités proposant des logements dont le loyer est moins élevé, à la rareté de terrains disponibles, au coût élevé des terrains encore disponibles et au coût très élevé des maisons.

Du point de 36% des élus-es, les commerces et services de leur municipalité éprouvaient des difficultés de recrutement, avant la pandémie de COVID-19.

Dans 70% des municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut, on retrouve des logements abordables et/ou des logements sociaux. Lorsque c'est le cas, on parle³¹ d'un HLM (dans quatre municipalités et d'un programme de supplément au loyer (PSL) (dans deux municipalités); d'une habitation pour les aînés (dans deux municipalités) et d'un complexe d'habitation pour les 50 ans ou plus (dans 1 municipalité).

³¹ Ces données sont en lien avec les informations fournies, par les élus-es ayant participé à l'étude, et en fonction de leur propre municipalité.

L'offre de logements abordables ou de HLM est souhaitable du point de vue de 60% des élus-es. Lorsque c'est le cas, l'offre devrait être développée pour les aînés-es (5 municipalités), pour les jeunes familles (une municipalité), pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou pour les personnes seules (une municipalité).

La présence de HLM et/ou l'adhésion au programme de supplément au loyer (PSL) s'expliquent par le fait qu'une tranche de la population éprouve de la difficulté à se loger.

Lorsque le transport collectif dessert les municipalités, les élus-es estiment que celui-ci répond bien aux besoins de la population; qu'il n'est pas assez publicisé (donc peu connu), ou encore qu'il est peu utilisé puisqu'il faut se rendre au village pour accéder au point de service.

Pour certains-es élus-es, le transport collectif n'est pas nécessaire puisque, selon eux, tous les résidents-es possèdent un véhicule, ou encore parce qu'une part importante (près de 50%) de la population est constituée de villégiateurs. La minorité de résidents-es qui ne possèdent pas de véhicule prennent le taxibus.

5.4_Les villégiateurs

Les villégiateurs ayant été interviewés possèdent leur résidence secondaire dans la MRC des Pays-d'en-Haut depuis, en moyenne deux ans et demi. Ils y résident, en moyenne, 12 semaines par année et, pour certains, aussi les fins de semaine. De façon habituelle ils utilisent les services de la/des épicerie(s), de la coopérative (épicerie de proximité), du/des dépanneurs, de la Société des alcools, de restaurants et de la/des stations-service. Du côté des loisirs, ils fréquentent la station de ski, la patinoire, vont souvent au lac, effectuent des randonnées dans le bois et profitent des bienfaits du spa. Ils se montrent sensibles à l'achat local et à l'achat de produits locaux.

De leur point de vue, les services les plus importants sont les restaurants, la coopérative (épicerie de proximité), la station de ski, et la patinoire.

L'inaccessibilité des restaurants durant la pandémie de COVID-19 a eu un impact sur leur qualité de vie puisqu'il « *y a quelque chose de charmant dans la communauté et cela fait partie de notre qualité de vie* ».

À leur connaissance, dans la municipalité où se situe leur résidence secondaire, la mixité sociale est présente. Cette mixité sociale se caractérise par les résidents, qui sont de classe sociale peu aisée et par les villégiateurs qui sont plus riches.

Les villégiateurs ne sont pas informés de la présence de logements abordables ou de logements sociaux dans la municipalité où se situe leur résidence secondaire. L'offre de tels logements leur semble être essentielle si l'on souhaite garder, dans les municipalités, les gens qui y résident et faire en sorte que les personnes qui y travaillent puissent y demeurer. Selon eux, tous les villégiateurs devraient être sensibilisés à cette réalité et aux enjeux qui y sont rattachés, puisqu'ils font augmenter le prix des maisons et ne créent pas de nouveaux emplois dans la communauté.

6_Les propos recueillis auprès des résidents-es



RAISONS RATTACHÉES À L'OCCUPATION D'UN EMPLOI HORS DE LA MUNICIPALITÉ DE RÉSIDENCE

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES RÉSIDENTS-ES

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- **La possibilité d'effectuer du télétravail/de réaliser ses tâches à distance³²**
- **Les emplois offerts dans la municipalité de résidence ne correspondent pas à l'expertise et aux compétences détenues**
- **Le statut de travailleur-euse autonome** (un grand territoire à couvrir)
- L'occupation d'un emploi depuis de très nombreuses années (avant l'achat d'une maison dans une autre municipalité de la MRC)
- La distance géographique raisonnable entre le domicile et le lieu de travail
- La possession d'un véhicule
- L'achat d'une maison dans une municipalité de la MRC des Pays-d'en-Haut
- Le souhait de vivre dans un cadre champêtre

³² Les éléments indiqués en gras sont ceux qui ont été le plus souvent nommés par les personnes interviewées. Cette précision vaut pour toutes les listes intégrées au présent rapport.

ÉLÉMENTS JOUANT UN RÔLE DANS L'OCCUPATION D'UN EMPLOI HORS DE LA MUNICIPALITÉ DE RÉSIDENCE

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES RÉSIDENTS-ES

- **La nature du travail**
- **Le fait de posséder un véhicule**
- **La distance à franchir/le temps de déplacement**
- **Les considérations familiales** (l'importance de la proximité de l'école et des enfants)
- L'occupation d'un emploi permanent
- Les conditions routières hivernales
- La densité de circulation
- L'attachement à l'emploi occupé

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- Parfois la question de la distance se règle par la location d'un petit logement ou d'une chambre dans la municipalité d'occupation de l'emploi

IMPORTANCE DES LOGEMENTS SOCIAUX

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES RÉSIDENTS-ES

- **Le coût des loyers**
- **L'obligation de s'éloigner, à Saint-Jérôme ou à Sainte-Adèle, pour se loger en fonction du budget à consacrer au loyer**
- **Les besoins de logements sociaux et de logements abordables sont présents pour les familles monoparentales, les jeunes familles et les aînés-es**
- **Le besoin de logements sociaux et de logements abordables est présent pour toutes les classes d'âge et pour tous les statuts familiaux**
- **Le besoin de logements pour personnes aînées autonomes et semi-autonomes est important**
- **Une offre de logements sociaux et de logements abordables éviterait le déracinement des aînés-es vers d'autres municipalités**
- **Les logements sociaux disponibles ne répondent pas à la demande, qui est importante**
- **Dans certaines municipalités de la MRC, il n'y a pas de logements libres et quand ils le sont, le coût du loyer est très élevé**
- Le rapport qualité-prix des logements (hors logements sociaux) n'est pas adéquat
- Les listes d'attente sont importantes pour les logements destinés aux personnes aînées
- Le fait de résider dans une municipalité éloignée complexifie l'organisation familiale pour donner accès aux enfants à des activités sportives ou de plein air (les parents doivent organiser et effectuer tous les déplacements nécessaires), qui ne sont pas offertes dans la municipalité de résidence
- Morin-Heights dépend du tourisme en général, mais les loyers sont élevés. Il est très difficile de travailler et vivre dans cette municipalité. Il est avantageux pour ces ressources humaines d'aller vivre en dehors de Morin-Heights et de se loger à moindre coût. Pour certaines de ces personnes, le problème réside dans le fait qu'elles ne possèdent pas de véhicule (revenus modestes et pas d'offre de transport public)
- Pour atteindre un certain équilibre, il faut nécessairement faire en sorte que les personnes qui occupent un emploi à l'épicerie, au Dollarama et autres services, puissent se loger dans la municipalité d'occupation d'emploi. Il faut donc offrir

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- *« Beaucoup de personnes sont à la recherche d'un logement, et c'est loin d'être facile »*
- *« Il n'est pas impossible qu'il y ait le phénomène du pas dans ma cour dans la MRC, en matière de logements sociaux. Il y a un petit peu de snobisme »*
- *« Le profil démographique change et l'offre de logements n'est pas en adéquation avec les revenus des résidents-es permanents-es »*
- *« Le logement abordable et les formules de logement où les personnes vivent en communauté sont importants si l'on souhaite que les personnes aînées puissent demeurer le plus longtemps possible dans leur domicile »*
- *« Il serait intéressant d'avoir des logements sociaux multi-âges »*
- *« Actuellement, dans le MRC des Pays-d'en-Haut, on assiste à la construction de demeures pour une clientèle ayant des revenus élevés, donc de demeures qui ne sont ni destinées aux personnes/familles ayant des revenus modestes, ni aux personnes aînées »*
- *« L'offre de logements à prix abordable devrait être aussi présente à Morin-Heights, afin que les personnes à revenu modeste ne soient pas contraintes de choisir leur municipalité de résidence en fonction du coût des loyers »*
- *« Les personnes qui travaillent dans les commerces de la municipalité de Saint-Sauveur n'ont pas les moyens de se loger à Saint-Sauveur »*
- *« Les résidents-es de longue date sont poussés à chercher des solutions de logement plus abordables en regard de la gentrification et de la rénoviction »*
- *« Alors que nous sommes aux prises avec les changements climatiques et que les gens souhaitent habiter à la campagne, le droit de l'accès au luxe de la nature et aux zones vertes pour les personnes à revenu modeste devient un enjeu de justice sociale. Ce qui risque de prendre encore plus d'ampleur dans les prochaines décennies. Les petites villes devront adopter une approche plus novatrice en matière de gestion municipale »*
- Dans plusieurs municipalités de la MRC, *« la pauvreté et l'itinérance sont invisibles »*

un plus grand nombre de logements abordables pour les personnes qui sont
rémunérées au salaire minimum

LE TRANSPORT COLLECTIF

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES RÉSIDENTS-ES

- **Dans certaines municipalités, il n'y a pas de transport collectif**
- **Il serait souhaitable d'avoir un service de transport collectif. C'est un réel besoin** (notamment pour les personnes ayant des revenus modestes)
- Les horaires du transport collectif ne sont pas adaptés aux besoins (travailleuses, horaires du centre d'achat, horaires et jours d'ouverture de la clinique médicale, etc.)
- Il serait intéressant d'avoir un service de transport collectif pour les déplacements des jeunes pour les activités
- Il serait souhaitable d'avoir un service de transport en commun (pour aller à Saint-Jérôme)

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- Le taxi n'est pas une option adaptée (nécessité de se rendre à un point de service)
- Le service de transport collectif ne répond pas aux différents besoins et semble être plus complexe pour les municipalités plus éloignées
- Un système de navette serait intéressant
- L'utilisation du transport adapté est régie par de nombreux critères (réservations 48 heures à l'avance, etc.)

7_Les propos recueillis auprès des commerces et entreprises



ÉLÉMENTS JOUANT UN RÔLE EN MATIÈRE DE RECRUTEMENT DE RESSOURCES HUMAINES

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES COMMERCE ET ENTREPRISES

- **Les qualifications recherchées (qualité de main-d'œuvre)**
- **Le salaire proposé**
- **Le manque population active résidant dans la MRC et qui désire y travailler**
- **La pandémie de COVID-19 a intensifié les difficultés de recrutement, notamment en lien avec la prestation canadienne d'urgence (PCU)**
- Le domaine d'activité (domaine spécialisé)
- L'éloignement des centres

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- Les commerces et entreprises éprouvent des difficultés de rétention de la main-d'œuvre

CONSÉQUENCES DE L'OFFRE RESTREINTE DE LOGEMENTS ABORDABLES OU DE LOGEMENTS SOCIAUX

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES COMMERCE ET ENTREPRISES

- **Les enjeux sur le développement économique (par manque de ressources humaines)**
- **Les difficultés de recrutement des ressources humaines**

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- Amorce de réflexions de déménagement de l'entreprise dans une municipalité dotée de logements abordables ou de logements sociaux (pour faciliter le recrutement de personnel)

8_Les propos recueillis auprès des élus-es



LA MIXITÉ SOCIALE

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES ÉLUS-ES

- **Constat d'une mixité sociale, avec une surreprésentation des personnes aisées**
- Une plus grande mixité sociale serait souhaitable, bien qu'elle renvoie à des enjeux de faisabilité : départ des personnes à revenu modeste vers des municipalités proposant des logements abordables et/ou de logements sociaux; manque de terrain pour construire; coût élevé des terrains disponibles et construction de maisons dont le coût est élevé

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- La présence moins marquée des personnes ayant un revenu moyen ou faible s'explique par le fait que très peu de logements sont accessibles en termes de coût de loyer et que très peu de logements sociaux sont disponibles
- « *La mixité sociale est gage de paix sociale, d'entraide et de compréhension* »

LES LOGEMENTS ABORDABLES ET LES LOGEMENTS SOCIAUX

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES ÉLUS-ES

- **Dans 70% des municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut**, on retrouve des logements abordables et/ou des logements sociaux. Lorsque c'est le cas, on parle³³) d'un HLM (dans quatre municipalités et d'un programme de supplément au loyer (PSL) (dans deux municipalités); d'une habitation pour les aînés (dans deux municipalités) ou d'un complexe d'habitation pour les 50 ans ou plus (dans 1 municipalité)
- **L'offre de logements abordables ou de HLM est souhaitable** du point de vue de 60% des élus-es. Lorsque c'est le cas, l'offre devrait être développée pour les aînés-es (5 municipalités), pour les jeunes familles (une municipalité), pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou pour les personnes seules (une municipalité)
- Dans une municipalité la demande n'est pas là en termes de logements accessibles ou de logements sociaux

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- La présence de HLM et/ou l'adhésion au programme de supplément au loyer (PSL) s'expliquent par le fait qu'une tranche de la population éprouve de la difficulté à se loger
- Dans une municipalité, un projet de 30 logements pour les 75 ans ou plus à mobilité restreinte, avec services, est en voie de développement
- Dans une des municipalités qui ne possède pas une offre de logements abordables ou de HLM, les aînés-es se déracinent pour pouvoir se loger convenablement en fonction du budget qu'ils disposent
- Idéalement, il faudrait penser à des constructions de petite surface (donc pas des HLM)
- Un des enjeux liés à la construction de logement abordables et/ou de logements sociaux réside dans la superficie des municipalités. Dans ce cas, il faudrait peut-être rendre ce type de logements disponibles dans les agglomérations environnantes. Ce serait une couronne pour toutes les municipalités dont la superficie pose cet enjeu.

³³ Ces données sont en lien avec les informations fournies, par les élus-es ayant participé à l'étude, et en fonction de leur propre municipalité.

LE TRANSPORT COLLECTIF

LES ÉLÉMENTS MIS DE L'AVANT PAR LES ÉLUS-ES

- Lorsque le transport collectif dessert les municipalités, les élus-es estiment que celui-ci répond bien aux besoins de la population; qu'il n'est pas assez publicisé (donc peu connu), ou encore qu'il est peu utilisé puisqu'il faut se rendre au village pour accéder au point de service
- Un service de taxibus est disponible dans certaines municipalités, mais il faut prendre un rendez-vous et se rendre au village pour accéder au point de service
- Une municipalité avait mis sur pied un service de minibus qu'elle a été contrainte de cesser, faute de clientèle
- Pour certains-es élus-es, le transport collectif n'est pas nécessaire puisque, selon eux, tous les résidents-es possèdent un véhicule, ou encore parce qu'une part importante de la population est constituée de villégiateurs. La minorité de résidents-es qui ne possèdent pas de véhicule prennent le taxibus

COMMENTAIRES ET/OU RECOMMANDATIONS

- Les personnes âgées vieillissantes sont souvent malades et choisissent de déménager à proximité des hôpitaux, ce qui restreint les besoins en transport collectif

ANNEXE

Ajout et mise à jour des données (Automne 2022)

Population et villégiateurs - Tableau 1 et Graphique 1, tableau 3:

De par sa vocation fortement axée sur la villégiature et le récréotourisme, la population de la MRC des Pays-d'en-Haut se voit composée d'une part, d'une population permanente et d'autre part, d'une population dite de «villégiateurs» laquelle regroupe les propriétaires d'une résidence secondaire sur le territoire.

La MRC compte en 2021, une **population permanente** totale de **46 906** personnes et une **population de villégiateurs** estimée à **15 540 personnes** soit, **25 %** de la population totale soit, résidents permanents et villégiateurs confondus (Tableau 1). Par rapport à 2016, la proportion de villégiateurs a augmenté de 6 % soit, 5 029 villégiateurs de plus qu'en 2021. Ce sont les municipalités d'Estérel, de Lac-des-Seize-Îles et de Wentworth-Nord qui comptent la plus forte proportion de villégiateurs sur leur territoire avec des taux respectifs de 63 %, 57 % et 56 % (Graphique 1).

Tableau 1 - Population permanente, de villégiateurs et totale en 2021

Municipalité	Population permanente	Population totale	Population villégiateurs	
Estérel	262	710	448	63 %
Lac-des-Seize-Îles	175	407	232	57 %
Morin-Heights	4 678	5780	1 102	19 %
Piedmont	3 476	4602	1 126	24%
Saint-Adolphe-d'Howard	3 824	7206	3 382	47 %
Saint-Sauveur	11 580	14242	2 662	19 %
Sainte-Adèle	14 010	16222	2 212	14 %
Sainte-Anne-des-Lacs	3 862	4742	880	19 %
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	3 367	4719	1 352	29 %
Wentworth-Nord	1 672	3816	2 144	56 %
MRC des Pays-d'en-Haut	46 906	62446	15 540	25 %

Le **calcul de la population de villégiateurs** a été estimée à l'aide des données du recensement de Statistiques Canada de 2021 relatives aux **logements totaux privés**, aux **logements privés occupés par des résidents permanents habituels** et à la **moyenne de personne par ménage** établie pour le territoire de la MRC.

Ainsi, d'après le dernier recensement de 2021, le nombre total de logements privés est de 31 300 et le nombre de logement privés occupés par des résidents habituels est de 23 530. La différence permet d'obtenir le nombre de logements privés occupés par des résidents non permanents (villégiateurs), lequel s'élève à 7 771 logements. La multiplication de ce nombre par le nombre moyen de personne par ménage soit 2, permet d'estimer le nombre de villégiateurs du territoire à **15 540 personnes**.

Tableau 3 – Population permanente régionale et provinciale – 2016-2021

MRC	2021	2016	Variation (%) de la population 2016- 2021	Densité (Personne/Km²) 2021
<i>Antoine-Labelle</i>	36 462	35 243	3 %	3
<i>Argenteuil</i>	34 752	32 389	7 %	28
<i>Deux-Montagnes</i>	102 052	98 203	4 %	420
<i>Les Laurentides</i>	50 777	45 902	11 %	21
<i>Les Pays-d'en-Haut</i>	46 906	41 877	12 %	70
<i>Mirabel</i>	61 108	50 513	21 %	126
<i>Rivière-du-Nord</i>	140 394	128 170	10 %	314
<i>Thérèse-De Blainville</i>	163 632	157 103	4 %	792
<i>Région des Laurentides</i>	636 083	589 400	8 %	31
<i>Québec</i>	8 501 833	8 164 361	4 %	6.5

Statistique Canada. 2022. (tableau). Profil du recensement, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 9 février 2022.

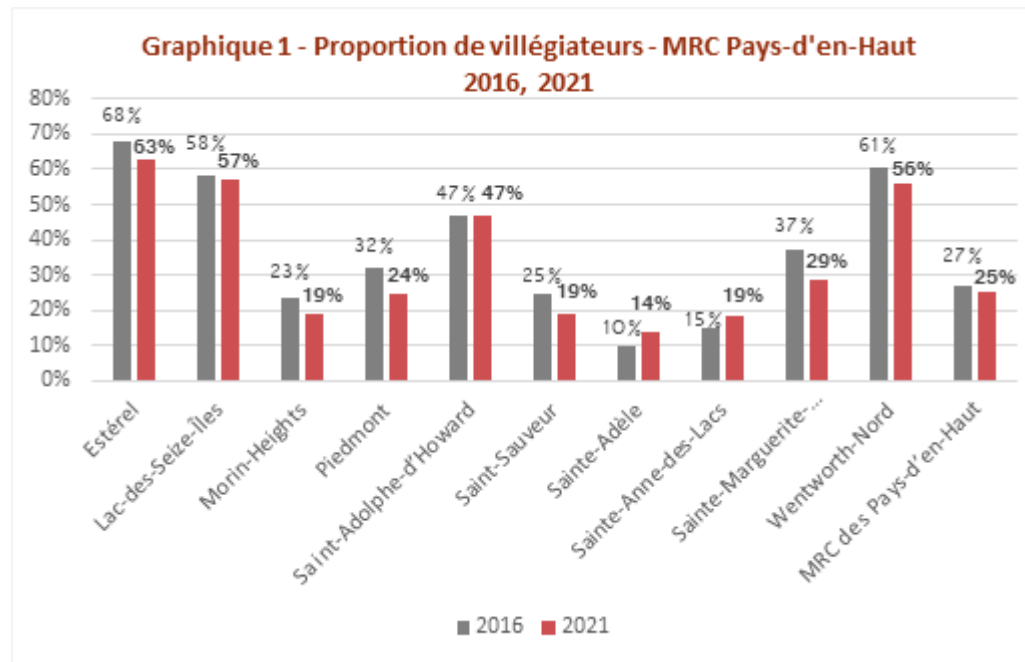


Tableau 6 - Solde migratoire de la MRC des Pays-d'en-Haut, selon les grands groupes d'âges - 2016 à 2021

	Solde migratoire - nombre					
Groupe d'âge	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	Variation 2016-2021
0-14	107	79	48	139	261	144 %
15-24	-14	-5	43	6	93	764 %
25-44	264	253	221	624	652	146 %
45-64	444	497	488	844	894	101 %
65 et +	-120	-83	-114	-52	-136	- 13 %
TOTAL	681	741	686	1 561	1 764	159 %

Qui sont nos migrants ?

Entre 2016 et 2021, la MRC des Pays-d'en-Haut a connu une **hausse de 159% de sa population migrante provenant de d'autres régions du Québec** (tableau 6). La plus forte hausse provient du groupe d'âge des **15-24 ans (764 %)**, suivi des **25-44 ans** et des **0-14 ans**. Pour tous les groupes d'âge, la variation s'accroît particulièrement à partir de 2019 soit, à la première année de la pandémie.

La hausse auprès du groupe des **15-24 ans** laisse croire que les jeunes en âge de partir de la maison pour fins d'études ou autre, sont demeurés à la résidence parentale. Les années de pandémie ont nettement favorisé ce phénomène, les études étant données à distance pendant cette période. Pour le groupe des **25-64 ans**, il peut s'expliquer par l'arrivée de professionnels ayant profité des possibilités de travailler à la maison pour acquérir une propriété sur le territoire et ainsi profiter de l'environnement et de la qualité de vie qu'offre ce dernier. Ce groupe comporte également un nombre considérable de villégiateurs qui pendant la pandémie, ont décidé d'occuper de façon permanente, la résidence secondaire qu'ils possédaient déjà sur le territoire.

Quant au groupe des **65 ans et plus**, la tendance avant pandémie était à la baisse, probablement due au besoin de cette population de se rapprocher des établissements de santé. Or, pendant la pandémie, la tendance s'est amenuisée entre 2019 et 2020 (-52 personnes) pour s'accroître en 2020 et 2021 (-136 personnes).

Emploi -

L'économie de la MRC des Pays-d'en-Haut est fortement axée sur le secteur tertiaire relié, entre autres, à l'activité récréotouristique. Ainsi, les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration et de la récréation sont, et de loin, les plus développés de l'économie régionale. À l'inverse, le secteur primaire est de plus en plus absent sur le territoire, tandis que le secteur secondaire est en baisse constante (Cf.: Tableau 15). Une étude^[1] montre qu'en 2016, notre MRC comptait 20 820 travailleurs actifs, comparativement à 8 740 en 1986, soit une augmentation de 138% en 30 ans!

Tableau: Emplois par secteur d'économie, 1986-2016				
	1986		2016	
	Nombre	%	Nombre	%
Primaire	160	2	115	1
Secondaire	1 735	20	2 795	13
Tertiaire	6 845	78	17 910	86
Total	8 740	100	20 820	100

Sources: Statistique Canada, 1986 et CISSL, 2018.