



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

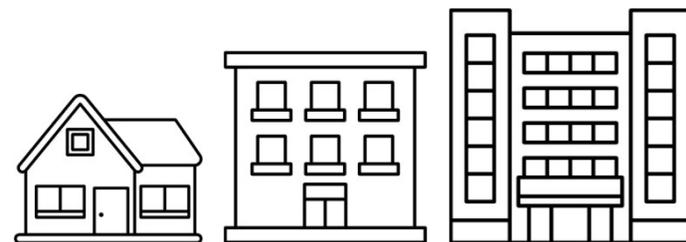


Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PROGRAMMATION

PHILIPPE LECLERC

Directeur général
MRC des Pays-d'en-Haut

Horaire de la journée

8 h 30 à 9 h

Accueil des participants

9 h à 9 h 05

Déroulement de la journée

9 h 05 à 9 h 15

Mots de bienvenue

9 h 15 à 9 h 30

Constats de la situation –
MRC des Pays-d'en-Haut

9 h 30 à 10 h 10

Panel: projets inspirants

10 h 10 à 10 h 30

Période de questions

10 h 30 à 10 h 45

Pause

10 h 45 à 10 h 55

Allocution : Sonia Bélanger

Horaire de la journée (suite)

10 h 55 à 11 h 45

Conférence: Charlotte
Montfils-Ratelle, L'Arpent

11 h 45

Période de questions

12 h à 12 h 45

Dîner réseautage

12 h 45 à 13 h 30

Conférence: Richard
Bergeron

13 h 30 à 14 h

Période de questions

14 h à 14 h 45

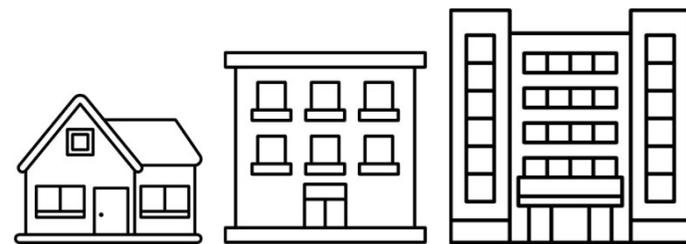
Discussions et échanges

14 h 45 à 15 h

Mots de la fin

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



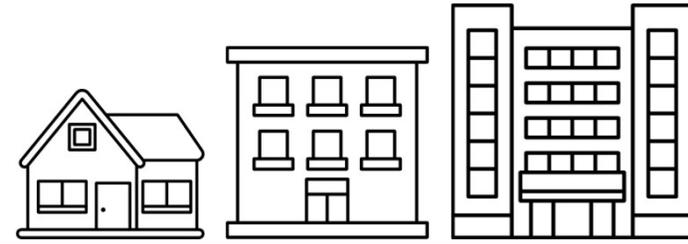
MOT DE BIENVENUE

ANDRÉ GENEST

Préfet
MRC des Pays-d'en-Haut

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



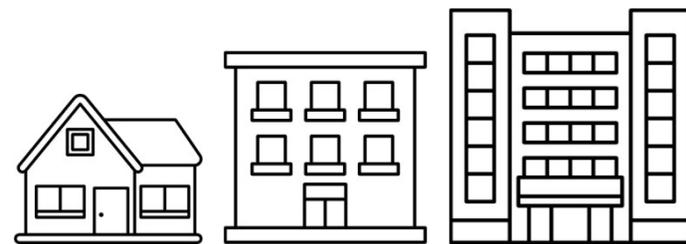
MOT DE BIENVENUE

CATHERINE HAMÉ MULCAIR

Présidente Comité logement
Pays-d'en-Haut et mairesse de la
municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



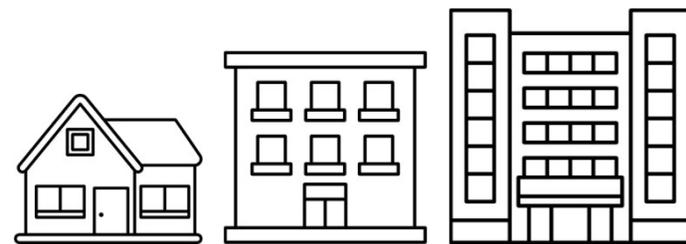
CONFÉRENCE

EVE ROBINSON-CHOUINARD

Organisatrice communautaire
CISSS des Laurentides

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



ÉTAT DE LA SITUATION SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC

Plan de la présentation :

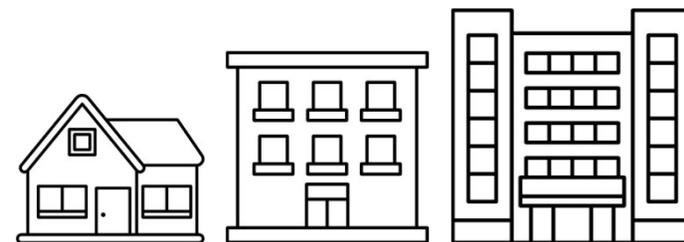
- Portrait sociodémographique de la MRC
- Revenus des ménages
- Part du budget familial consacré à l'habitation
- Conclusion

Sources: Statistiques Canada, Recensement de la population 2021 et Institut de la statistique Québec

Extraction des données: Direction santé publique, équipe de surveillance, recherche, évaluation du CISSS des Laurentides. Octobre 2022 et Conseil des préfets et des élus de la région des Laurentides

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE LA MRC

Population des municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut en 2021

Municipalité	Population 2021	Pourcentage	Population 2020	Variation
Estérel	215	0,5%	231	- 16
Lac-des-Seize-Îles	155	0,3%	144	+ 11
Morin-Heights	4 759	10,1%	4 545	+ 214
Piedmont	3 456	7,3%	3 330	+ 126
Saint-Adolphe-d'Howard	3 820	8%	3 661	+ 159
Sainte-Adèle	14 414	31%	13 893	+ 521
Sainte-Anne-des-Lacs	3 894	8,3%	3 787	+ 107
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	3 412	7,2%	3 212	+ 200
Saint-Sauveur	11 446	24%	11 112	+ 334
Wentworth-Nord	1 539	3,3%	1 510	+ 29
MRC des Pays-d'en-Haut	47 105	100%	45 425	+ 1 680

Sources :

Décret 1516-2021, 8 décembre 2021

Gazette officielle du Québec, partie 2, 29 décembre 2021, n° 52, p. 7700

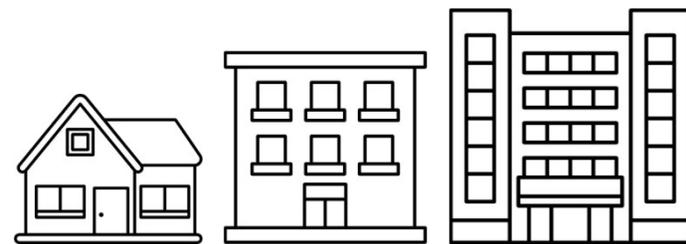
<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=13&file=2152-F.PDF>

Décret 1358-2020 du 16 décembre 2020, Gazette officielle du Québec, [https://www.mamh.gouv.qc.ca/organisation-](https://www.mamh.gouv.qc.ca/organisation-municipale/decretdepopulation/#:~:text=Le%20d%C3%A9cret%20a%20%C3%A9t%C3%A9%20adopt%C3%A9,num%C3%A9ro%20est%20le%201358%2D2020.)

[municipale/decretdepopulation/#:~:text=Le%20d%C3%A9cret%20a%20%C3%A9t%C3%A9%20adopt%C3%A9,num%C3%A9ro%20est%20le%201358%2D2020.](https://www.mamh.gouv.qc.ca/organisation-municipale/decretdepopulation/#:~:text=Le%20d%C3%A9cret%20a%20%C3%A9t%C3%A9%20adopt%C3%A9,num%C3%A9ro%20est%20le%201358%2D2020.)

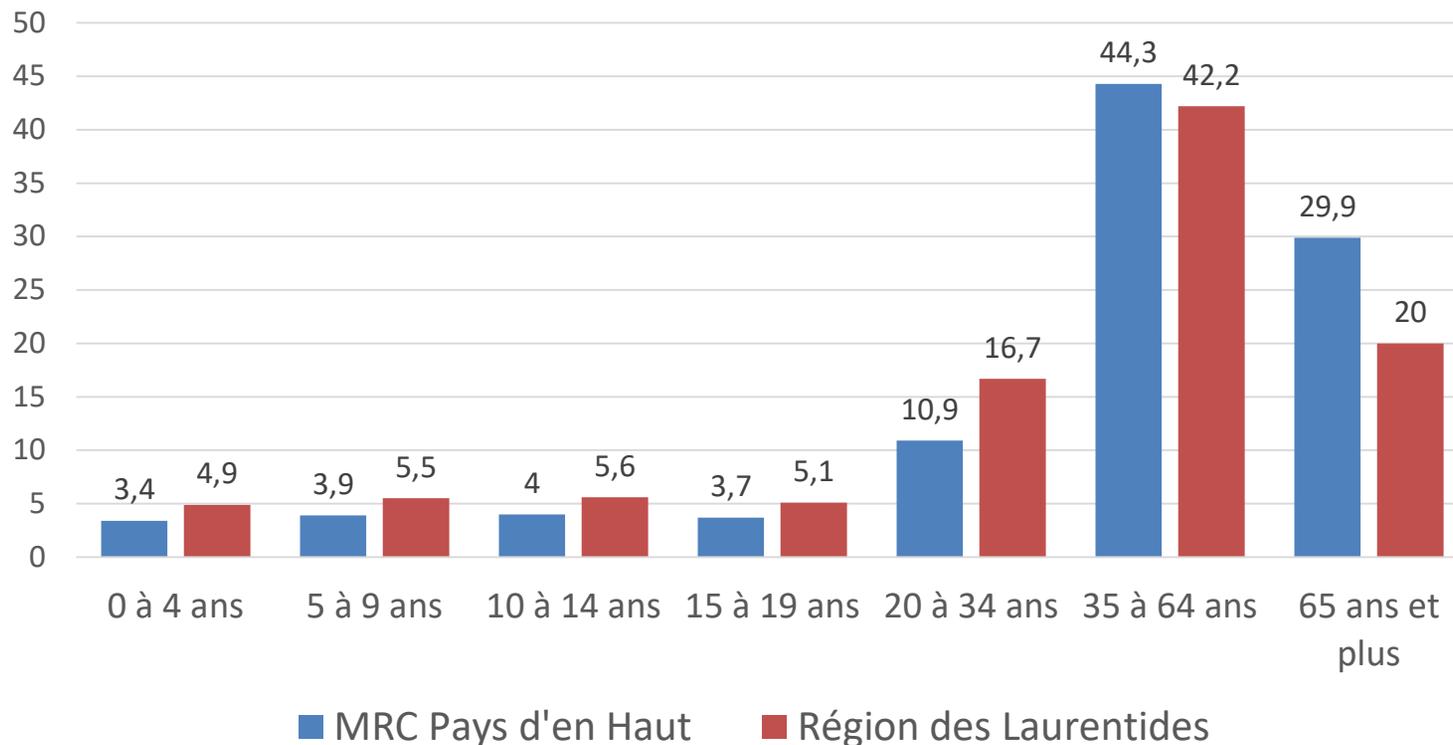
Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



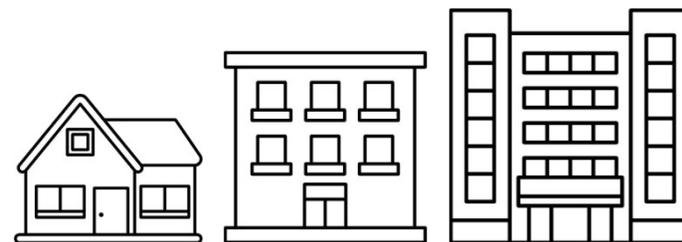
PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE LA MRC

Nombre de personnes et répartition MRC PDH et région Laurentides - 2021



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE DE LA MRC

Nombre et proportion de personnes vivants seule dans la MRC PDH et ses municipalités - 2021

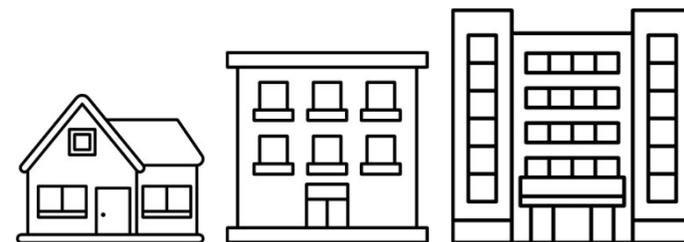
MRC ou Municipalité	Tous âges	
	N	%
Région des Laurentides	87405	16,5
MRC Les Pays-d'en-Haut	8860	21,3
Estérel	70	28,0
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	615	20,7
Sainte-Adèle	2710	22,1
Piedmont	710	22,6
Sainte-Anne-des-Lacs	495	14,8
Saint-Sauveur	2315	22,2
Morin-Heights	690	16,9
Lac-des-Seize-Îles	35	20,6
Wentworth-Nord	375	24,5
Saint-Adolphe-d'Howard	840	24,3

Source: Statistique Canada, Recensement de la population de 2021

Extraction des données: Direction de santé publique, équipe de surveillance, recherche, évaluation, Octobre 2022

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



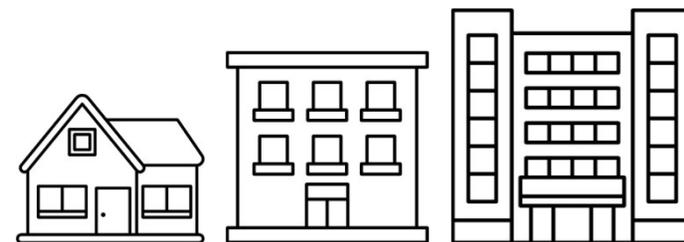
REVENUS DES MÉNAGES DE LA MRC

Revenus médians après impôt par ménage

	2017	2018	2019	Var. totale %
MRC PDH	75 149 \$	77 346 \$	78 890 \$	+ 5%
RA LAURENTIDES	78 916 \$	80 429 \$	81 840 \$	+ 3,7%
QUÉBEC	78 055 \$	79 602 \$	80 980 \$	+ 3,7%

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



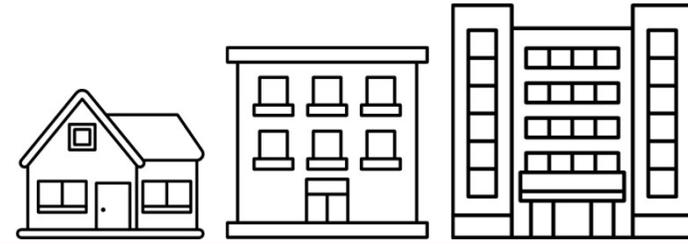
REVENUS DES MÉNAGES DE LA MRC

5 555 personnes vivaient sous la mesure de faible revenu après impôt en 2020

Taille des ménages (nb de personnes)	Revenu après impôt
1	23 086\$
2	32 648 \$
3	39 985 \$

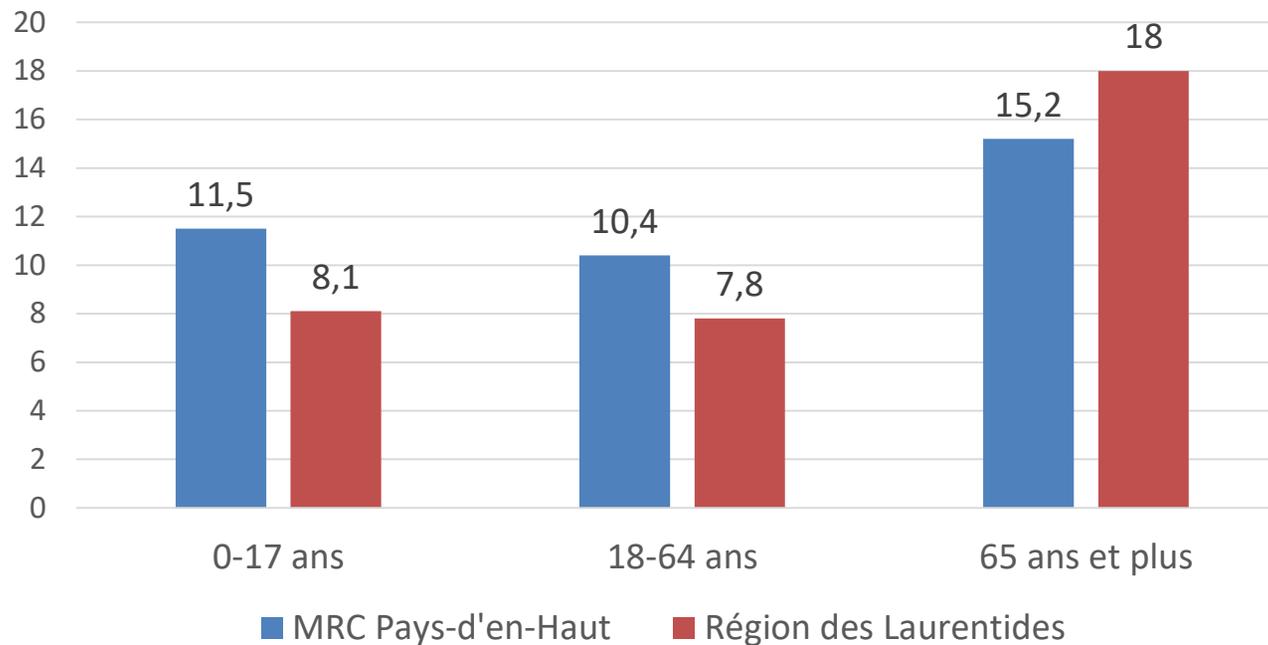
Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



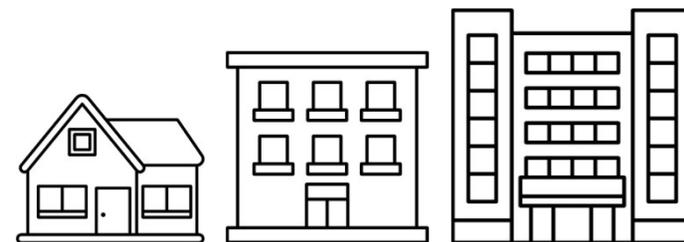
REVENUS DES MÉNAGES DE LA MRC

Population vivant sous la mesure du faible revenu (MFR) après impôt selon le groupe d'âge - 2020



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



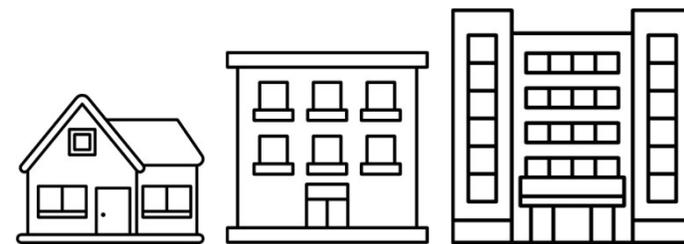
REVENUS DES MÉNAGES DE LA MRC

Proportion des ménages propriétaires dont les frais de logement **représentent 30% ou plus** de leur budget en 2020

	% DES MÉNAGES CONSACRANT 30% ET +	% DES MÉNAGES CONSACRANT DE 30% ET 50%	% DES MÉNAGES CONSACRANT 50% ET +
MRC PDH	14,3%	9,4%	4,8%
RA DES LAURENTIDES	10,2 %	7,1 %	3,6%
QUÉBEC	10,0%	6,8%	3,0%

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



REVENUS DES MÉNAGES DE LA MRC

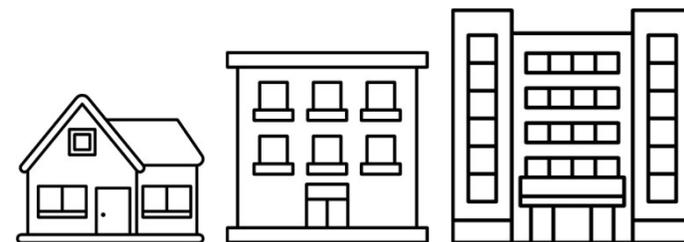
Évolution des prix médians de vente des maisons unifamiliales 2017-2022

2017	Var. %	2018	Var. %	2019	Var. %	2020	Var. %	2021	Var. %	2022
260 K\$	1%	262 K\$	4%	272 K\$	18%	320 K\$	30%	415 K\$	16%	480 K\$

Source: Évimbec, MRC des Pays-d'en-Haut, 2022

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



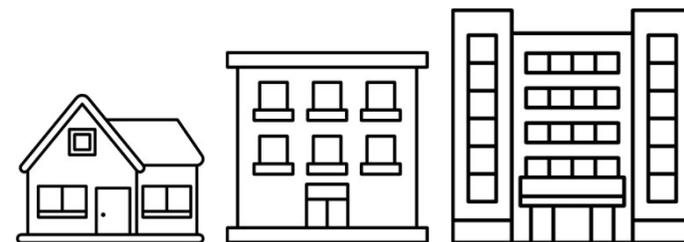
PART DU BUDGET FAMILIAL CONSACRÉ À L'HABITATION

Part des ménages locataires dont les frais de logements représentent 30% ou plus de leur budget et ménages locataires occupant des logements subventionnés

	% des ménages consacrant plus de 30% de leur budget aux frais de logement	% des ménages consacrant plus de 50% de leur budget aux frais de logement	% des locataires vivant dans des logements subventionnés
MRC PDH	35,8 %	11,9 %	5,4%
RÉGION DES LAURENTIDES	27,9 %	8,6%	5,8%
QUÉBEC	25,8 %	8,6%	8,6%

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



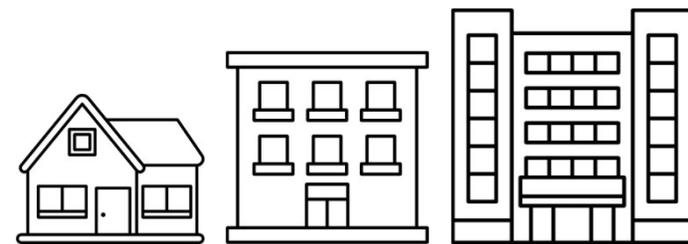
PART DU BUDGET FAMILIAL CONSACRÉ À L'HABITATION

Nombre et proportion de ménages consacrant 30% ou plus du revenu aux frais du logement MRC Pays-d'en-Haut et municipalités - 2021

MRC ou Municipalité	Total des logements privés	Ménages consacrant 30 % ou plus du revenu aux frais de logement	
	N	Propriétaires	Locataires
Région des Laurentides	311 305	9,3	26,1
MRC Les Pays-d'en-Haut	31300	13,0	32,7
Estérel	375	ND	ND
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	2365	13,5	22,0
Sainte-Adèle	8000	14,2	27,9
Piedmont	2385	14,3	27,5
Sainte-Anne-des-Lacs	2230	11,4	23,5
Saint-Sauveur	7265	11,8	42,9
Morin-Heights	2760	12,8	36,8
Lac-des-Seize-Îles	210	ND	ND
Wentworth-Nord	1970	8,7	35,7
Saint-Adolphe-d'Howard	3730	13,7	29,2

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PART DU BUDGET FAMILIAL CONSACRÉ À L'HABITATION

Impacts directs de l'augmentation des coûts du logement sur le budget des ménages

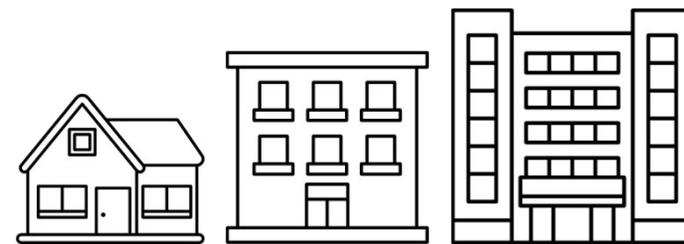
1013 ménages ont été soutenus par les comptoirs d'aide alimentaire dans les 10 municipalités de la MRC en 2021

1534 personnes par semaine

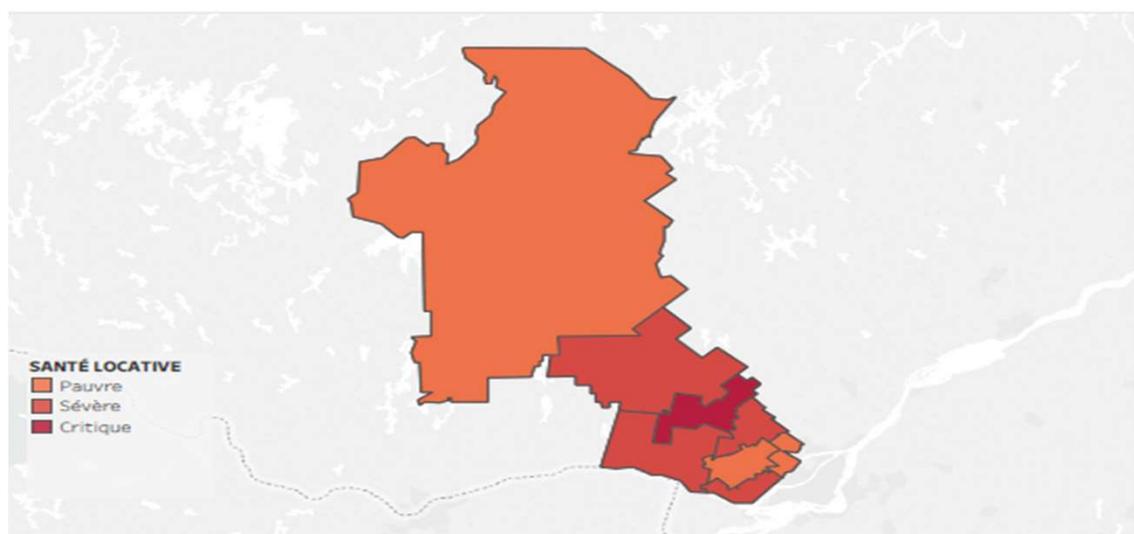
- 6% Familles biparentales
- 10% Familles monoparentales
- 75% Personnes seules
- 9% Autres types de ménage

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



L'OFFRE DE LOGEMENT LOCATIFS DANS LA RÉGION DES PAYS-D'EN-HAUT



LES 10 NOTES LES MOINS BONNES dans la région des Laurentides			
Rang au Québec			
32,1	97/98	Les Pays-d'en-Haut	Québec
27,2	94/98	La Rivière-du-Nord	Québec
26,3	91/98	Les Laurentides	Québec
25,5	90/98	Deux-Montagnes	Québec
25,5	89/98	Argenteuil	Québec
20,5	76/98	Thérèse-De Blainville	Québec
19,7	75/98	Antoine-Labelle	Québec
15,9	49/98	Mirabel	Québec

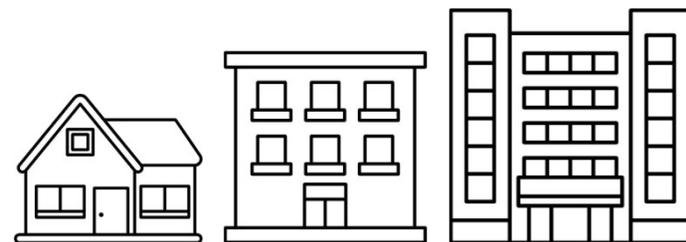
Association pour le logement sans but lucratif de la Colombie-Britannique (BC Non-Profit Housing Association), <http://rentalhousingindex.ca/fr/>

Centre intégré de santé et de services sociaux des Laurentides



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

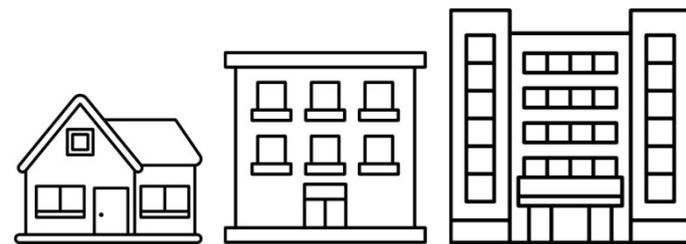


CONCLUSION

- Inadéquation entre les revenus des ménages et la valeur des maisons
 - Enjeu d'accès à la propriété
 - Enjeu d'accès à des loyers abordables
- Vieillesse de la population:
 - Risque de déséquilibre de notre mixité sociale
- Part consacrée au logement en croissance constante au détriment des autres dépenses essentielles des ménages :
 - Alimentation, mobilité, soins, loisirs, etc.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PANEL : Les projets innovants

LOUISE COSSETTE

Habitat Morin-Heights

**MICHEL BÉLANGER ET
SYLVAIN RICHER**

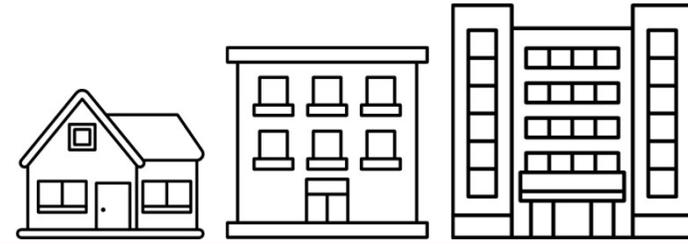
VIV'en Logis

PASCAL BADER

Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



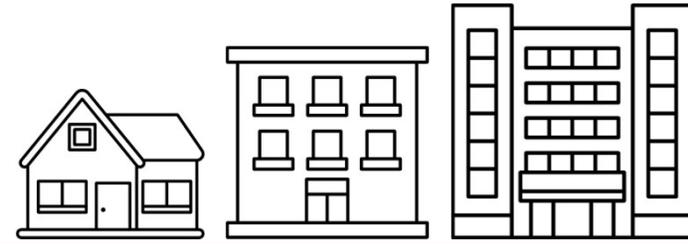
PANEL : Les projets innovants

LOUISE COSSETTE

Conseillère, municipalité de Morin-Heights

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



LOUISE COSSETTE – Habitat Morin-Heights

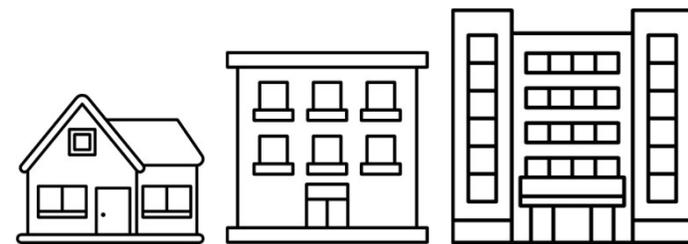
Le projet : résidence pour personnes âgées avec services, avec certification RPA, réalisée dans le cadre du programme Accèslogis, volet 2 de la Société d'Habitation du Québec (SHQ), à Morin-Heights.

Les origines : la municipalité, en collaboration avec des personnes âgées de la communauté, a :

- Réalisé un sondage téléphonique auprès de nos aînés pour valider leur intérêt dans une résidence pour personnes âgées;
- Recueilli plus d'une soixantaine de signatures de personnes intéressées.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



LOUISE COSSETTE – Habitat Morin-Heights

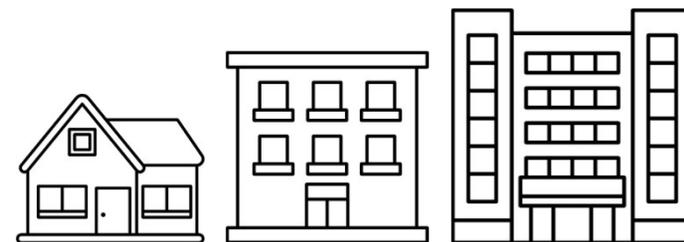
Les besoins identifiés : logements sociaux avec services, adaptés aux besoins des personnes âgées.

Les services offerts sont :

- Repas du midi au soir;
- Service de surveillance 24 heures par jour, 7 jours sur 7.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



LOUISE COSSETTE – Habitat Morin-Heights

Les instigateurs :

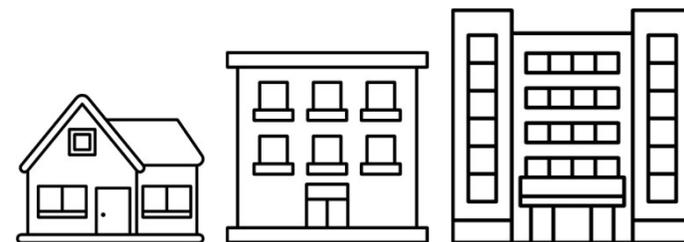
- La municipalité de Morin-Heights;
- Création d'un OBNL composé de deux membres de la municipalité et de trois citoyens aînés;
- Accompagnement par le GRT LOGILOGE.

La clientèle :

- Aînés de 75 ans et plus ou aînés en légère perte d'autonomie;
- Admissible au crédit d'impôt pour maintien à domicile;
- Admissible au programme de soutien au logement (PSL), selon le revenu du ménage.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



LOUISE COSSETTE – Habitat Morin-Heights

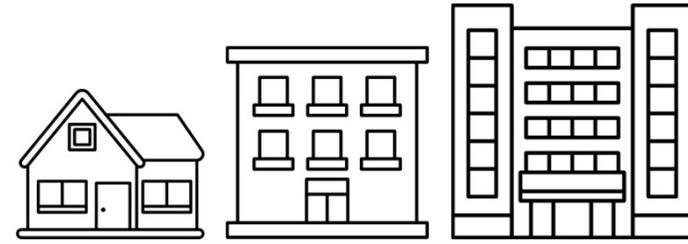
Description du projet :

- 30 appartements 3 ½ complet, incluant un espace pour laveuse-sécheuse
- Espaces communs tels que : salle à manger, salle communautaire, salle polyvalente, douche thérapeutique, espace coiffure, etc.

Lieu d'implantation : au cœur du noyau villageois de Morin-Heights

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



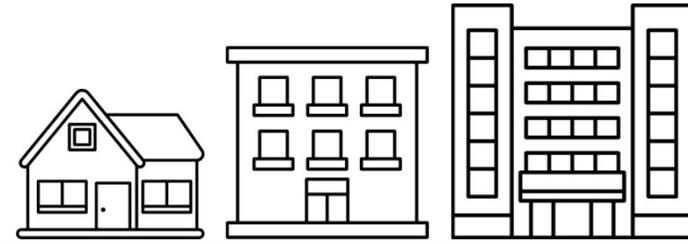
LOUISE COSSETTE – Habitat Morin-Heights

Les étapes réalisées :

- Préparation du dossier
 - Présentation du projet à la SHQ
 - Obtention des unités
 - Confirmation du financement initial
 - Préparation des plans et devis
 - Obtention de l'accord conditionnel de la SHQ
 - Envoi des plans et devis d'architecte et d'ingénierie à 75% à la SHQ
- Janvier à juillet 2019
Juillet 2019
Octobre 2019
Juin 2020
En cours
Avril 2022
Septembre 2022

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



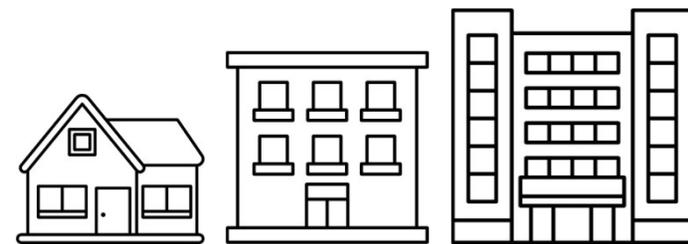
LOUISE COSSETTE – Habitat Morin-Heights

Les étapes à venir :

- Commentaires de la SHQ sur plan et devis à 100% et autorisation de procéder à l'appel d'offres
Décembre 2022
- Période d'appel d'offres
Février 2023
- Ouverture des soumissions
Mars 2023
- Obtention de la lettre d'intention de la Société d'hypothèque et de logement
Mars 2023
- Obtention de l'engagement définitif de la SHQ
Mai 2023
- Début des travaux de construction
Mai 2023
- Fin des travaux et livraison du bâtiment
Juillet 2024

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



LOUISE COSSETTE – Habitat Morin-Heights

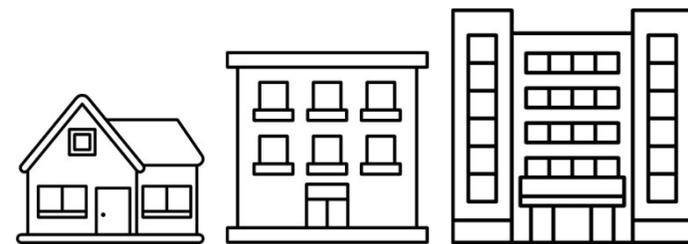
Conclusion :

- Appui de la municipalité
- Participation de citoyens concernés
- Bien identifier les besoins
- Création d'un OBNL représentatif
- Être bien accompagné (GRT)



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



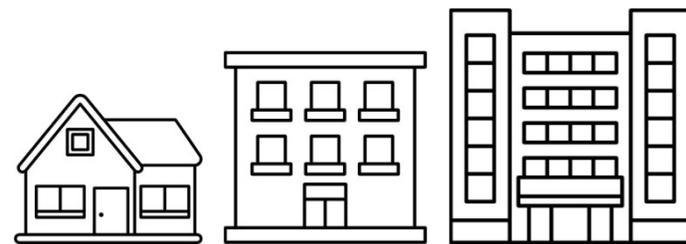
PANEL : Les projets innovants

MICHEL BÉLANGER ET SYLVAIN RICHER



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



MICHEL BÉLANGER ET SYLVAIN RICHER – VIV'en Logis

Les origines : le projet a pris forme en 2018 et est issu de la communauté.

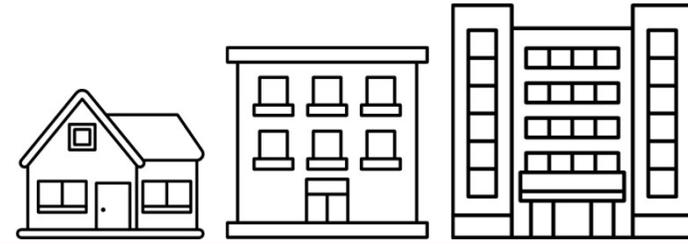
Le besoin identifié : fournir un logement abordable adapté aux personnes en situation de handicap dans les Laurentides – MRC des Pays-d'en-Haut.

Les instigateurs : des parents de jeunes avec des besoins particuliers, ainsi que des personnes sensibles à la cause.

La clientèle : personnes handicapées ayant un faible revenu.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



MICHEL BÉLANGER ET SYLVAIN RICHER – VIV'en Logis

Description du projet : 20 unités de logement 3 ½ adaptés et adaptables.

Le coût estimé : 6,000,000\$

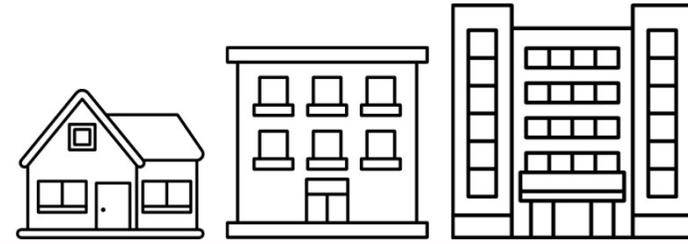
Le lieu d'implantation :
Sainte-Adèle

Les étapes et la phase en cours :
En processus d'obtention de
l'engagement conditionnel.



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



MICHEL BÉLANGER ET SYLVAIN RICHER – VIV'en Logis

Les difficultés rencontrées : trouver un terrain abordable adéquat et entretenir les liens auprès de toutes les instances au fil du temps.

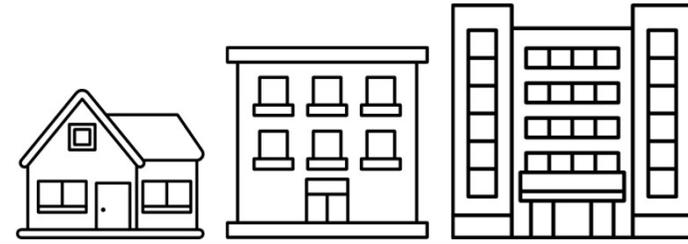
Si c'était à recommencer : Nous ne changerions rien. Nous devons nous adapter constamment.

Les liens créés dans le cadre du projet : les instances municipales, régionales et gouvernementales. Plus particulièrement l'importance des liens avec la MRC, la municipalité et le CISSS.

Les facilitateurs : l'accompagnement du GRT est crucial, ainsi que le support des instances politiques.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



MICHEL BÉLANGER ET SYLVAIN RICHER – VIV'en Logis

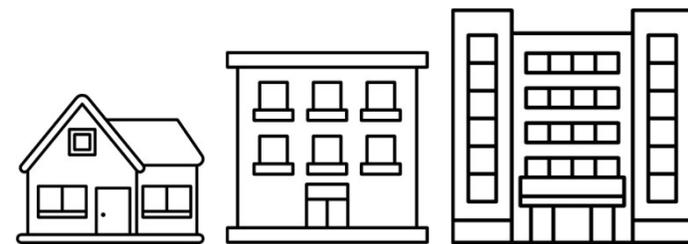
Les conditions gagnantes : faire en sorte que l'action sociale soit une richesse collective pour que ce type de projet soit valorisé et plus attractif auprès des municipalités.

Comment avoir un meilleur soutien/accompagnement ?

Allouer des ressources financières et humaines afin d'assurer une coordination et un support auprès des instigateurs des projets sociaux tout au long du processus.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



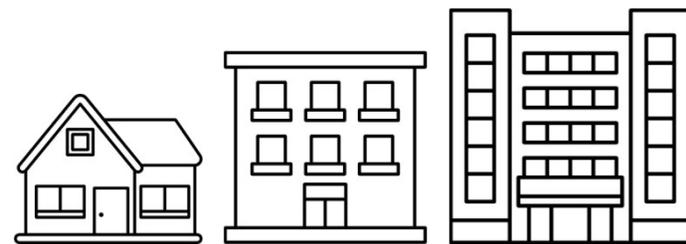
MICHEL BÉLANGER ET SYLVAIN RICHER – VIV'en Logis

Le nom Viv'en Logis a été pensé par un des futurs locataires. Ces derniers sont impliqués et inclus dans le but de créer une communauté unie et sécuritaire. D'ailleurs, ce projet est porté par une équipe de bénévoles dévouées et la CA est constituée en partie par les futurs résidents ou leurs représentants.

La mission de Viv'en Logis n'est pas seulement d'offrir un milieu de vie sain et adéquat, mais de favoriser la participation et l'inclusion sociale de tous et chacun.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PANEL : Les projets innovants

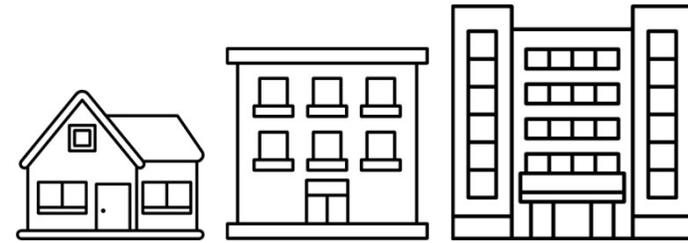
PASCAL BADER

Directeur général

Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



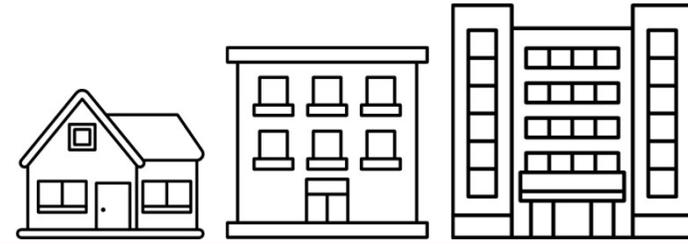
PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

L'organisme :

- OBNL reconnu comme organisme de bienfaisance
- Conseil d'administration de 7 membres
- Construction existante datant de 1985 relativement en bon état (bilan de santé 2021)
- Clientèle : personnes âgées autonomes (généralement des femmes seules – moyenne d'âge : 76 ans)

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

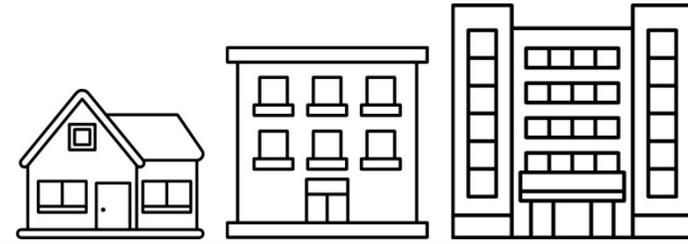


PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

- 20 logements :
 - 15 3 ½ au coût de 568\$/mois (électricité, chauffage et eau chaude compris)
 - 5 4 ½ au coût de 681\$/mois (électricité, chauffage et eau chaude compris)
 - 25 % de moins que le loyer médian de la région (750\$ pour un 3 ½ et 910\$ pour un 4 ½)
- 13 logements subventionnés par la SCHL (IFLC-2) 207 850\$
- Budget de fonctionnement annuel de 155 000\$
- Projet de rénovation estimé à 650 000\$ d'ici 2025

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

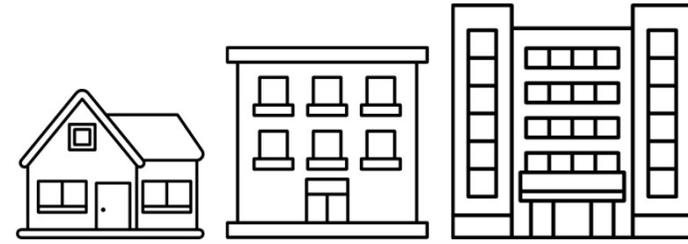


PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

- Première initiative de construction d'une autre résidence 2013-2015
 - Besoin exprimé par les organismes communautaires locaux (Coopsore, HSAH, Club Lions, etc.)
 - Pour les aînés du milieu à faible revenu
 - Projet abandonné suite élection et changement politique de financement
- Nouvelle démarche avec obtention des unités en 2018
 - Besoin croissant pour héberger les aînés du milieu à faible revenu

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

Projet déposé :

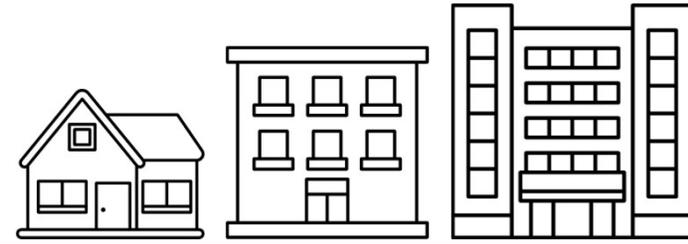
31 logements pour aînés autonomes ou en légère perte d'autonomie

- Implanté dans le PU de Saint-Adolphe-d'Howard;
- 28 3 ½ et 3 4 ½;
- Salle à manger et cuisine pour servir dîners et soupers;
- Salle communautaire;
- Salle polyvalente pour les activités ouvertes aux citoyens de Saint-Adolphe-d'Howard;
- Stationnement de 49 cases.



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

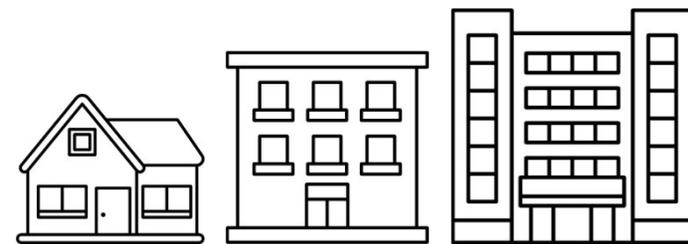
Projet déposé :

Coût total estimé du projet : 11,5M\$

- Subvention à la construction 7,4M\$
- Subvention municipale équivalant à 1,1M\$ (PRQ et crédit de taxes)
- Budget de fonctionnement annuel de 860 000\$
- Masse salariale de 300 000\$
- Subvention annuelle aux logements 105 000\$

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

Échéancier :

Appel d'offre en novembre 2021

Construction juin 2022

Arrivée des locataires : juillet 2023

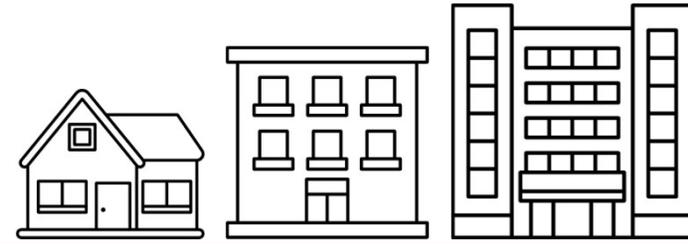
Ouverture des soumissions :
février 2022

Coût de construction : 14,9M\$



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



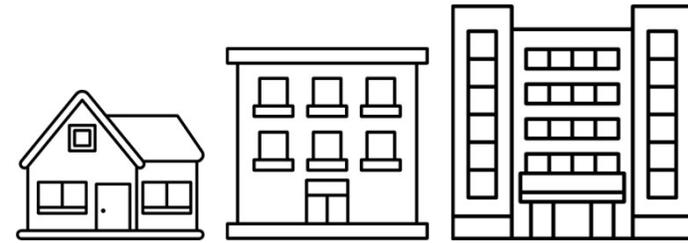
PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

Les difficultés rencontrées :

- Localisation d'un terrain,
- Évolution des lois et règlements en cours de projet (Certification RPA...)
- Communication avec le réseau (SHQ)
- Manque de flexibilité (adaptabilité aux besoins locaux)
- Beaucoup d'intervenants
- Recherche de financement

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



PASCAL BADER – Habitation Saint-Adolphe-d'Howard

Les facilitateurs : pas de municipalité, pas de projet !

- Groupe de Ressources Technique

Conditions gagnantes :

- Un conseil d'administration motivé et disponible
- Un GRT expérimenté
- Un projet en harmonie avec l'expansion/vision municipale/régionale



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

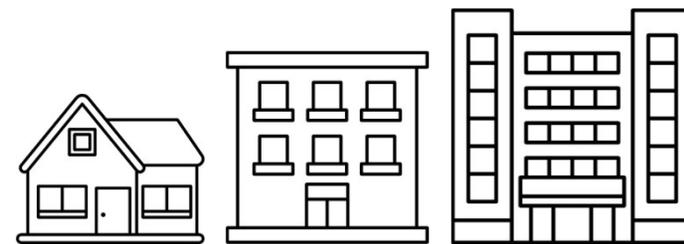


Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



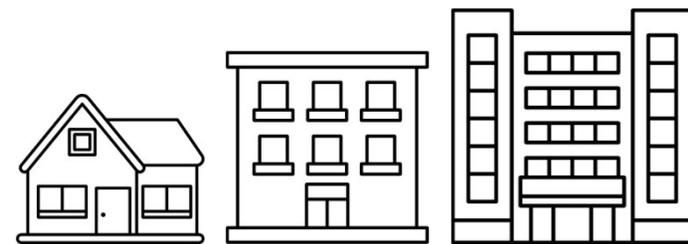
ALLOCATION

SONIA BÉLANGER

Ministre déléguée à la Santé et aux Aînés
Députée de Prévost

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



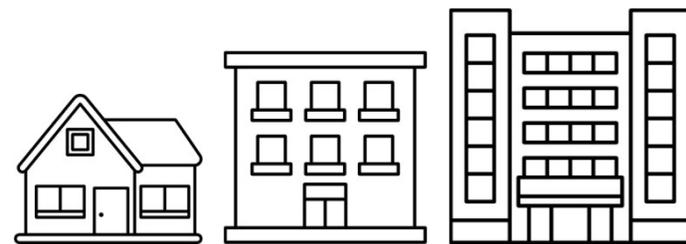
CONFÉRENCE : Les unités d'habitation accessoires (UHA) en région

CHARLOTTE MONTFILS-RATELLE

Urbaniste et chargée de projets
Arpent

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



L'Arpent

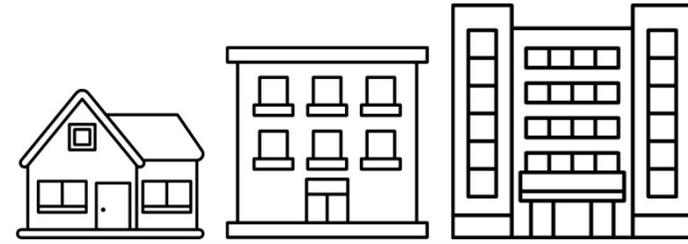
L'Arpent est une entreprise collective qui offre une gamme diversifiée de services en urbanisme et en aménagement du territoire. L'équipe est formée de professionnel.le.s engagé.e.s, inventifs.ves et passionné.e.s qui oeuvrent à la consolidation des territoires dans l'intérêt collectif.

L'Arpent porte dans son ADN les valeurs fondatrices de l'économie sociale et solidaire, et veille à les mettre en application aussi bien dans le choix et la conduite de ses mandats que dans son mode de gouvernance interne.



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

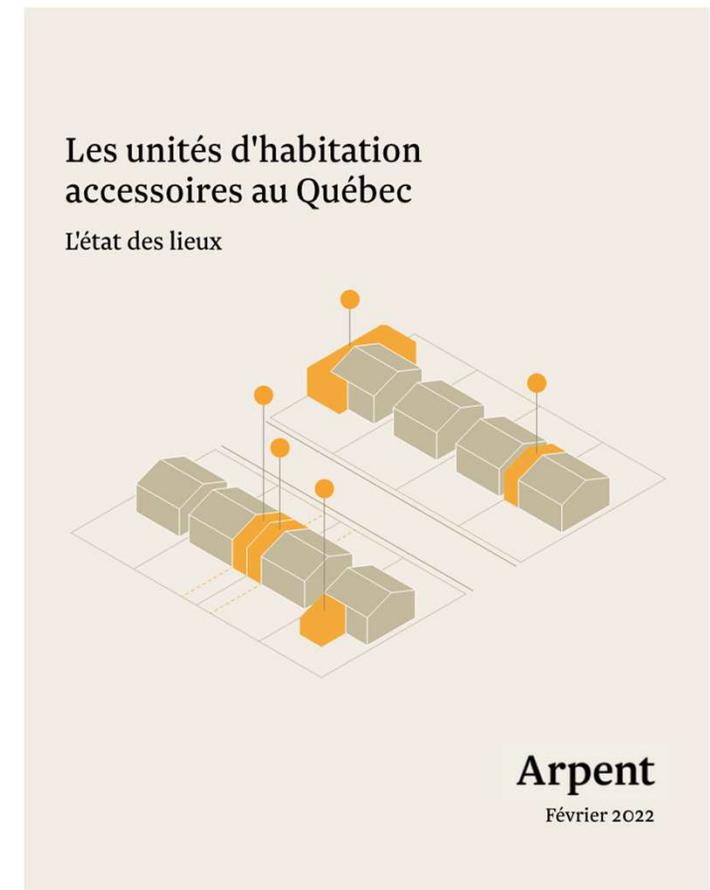
Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



L'Arpent

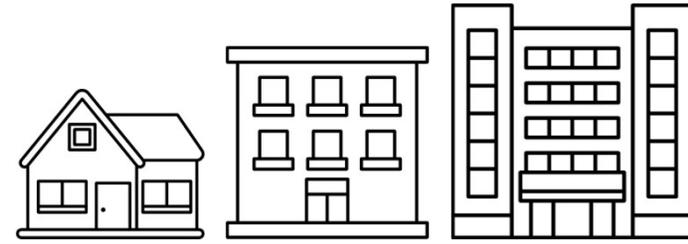
Les UHA, la densification douce et l'abordabilité résidentielle

- Premier forum québécois sur les UHA (2018)
- Guide UHA | Grands principes et bonnes pratiques (2018)
- Formations aux MRC (2019)
- Boîte à outils pour le développement de logements abordables – Ville de Pointe-Claire (2019-2020)
- Nouvelle approche d'encadrement des UHA – Ville de Saint-Catherine (2020-2021)
- États des lieux des UHA au Québec (2021)
- Sommet de l'habitation Laval-Longueuil (2022)



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Concepts clés

Les unités d'habitation accessoires (UHA)

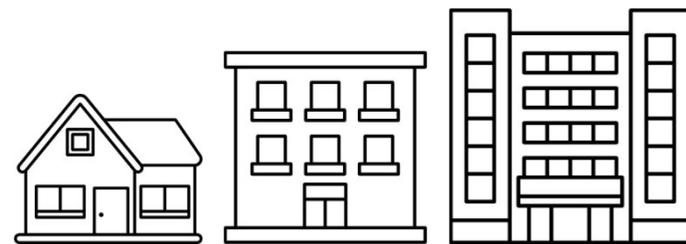
Traduction libre d'Accessory Dwelling Unit (ADU), « unité d'habitation accessoire » (UHA) est un terme parapluie qui désigne un logement secondaire aménagé sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un garage transformé en logement ou d'un logement intergénérationnel aménagé dans une annexe au bâtiment principal.



*Maison Saint-Laurent, Saint-Lambert
La Shed architecture*

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Concepts clés

Les unités d'habitation accessoires (UHA)

Il existe une grande variété de formes d'UHA, regroupées en trois catégories permettant de mieux les distinguer.

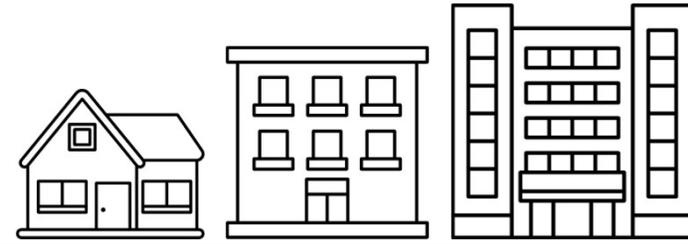
- **Logement accessoire.** Unité d'habitation contenue au sein d'une résidence principale et ne modifiant peu ou pas l'aspect général du bâtiment.
- **Unité d'habitation accessoire attachée (UHAA).** Unité d'habitation aménagée en mitoyenneté avec la résidence principale ou par l'ajout d'un nouvel étage.
- **Unité d'habitation accessoire détachée (UHAD).** Unité d'habitation aménagée de manière non attenante à la résidence principale.



*Logement accessoire, UHAA, UHAD
Arpent*

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Petit historique des UHA en Amérique du Nord

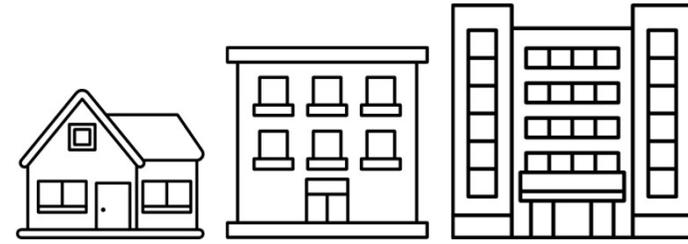
- Première moitié du 20^e siècle : appartements de fond de cour dans les quartiers ouvriers / logements de servant.e.s, de cochers.
- Fin de la 2^e Guerre mondiale : le gouvernement fédéral encourage la subdivision des maisons unifamiliales pour répondre à la pénurie de logements.
- Période d'après-guerre : contexte de prospérité, premiers règlements de zonage, interdiction quasi généralisée d'aménager des logements accessoires dans les nouveaux quartiers pavillonnaires.
- Années 90 : retour marqué des UHA, existence dans l'informalité puis reconnaissance graduelle, accélération depuis la crise de 2008.



*Garage converti en UHA détachée, Portland, Oregon
Building an ADU*

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



UHA et abordabilité résidentielle

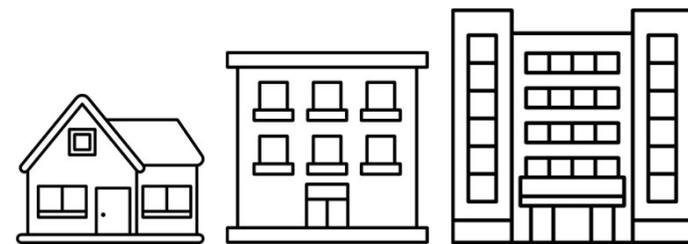
- Spéculatives et soumises aux aléas du marché
- Généralement moins chères que le marché, en raison de leur taille, de leur aspect atypique et de «l'abordabilité volontaire»
- En effet, les études démontrent qu'environ le tiers des UHA sont louées à un.e membre de la famille et que 10 à 20% louées gratuitement
- Entraide et arrangements intergénérationnels
- Partage de biens et services (ex. voiture)
- Les UHA sont **complémentaires** à la construction de **logements perpétuellement abordables**



UHA attachée, Ville de Sainte-Catherine
Google Street View

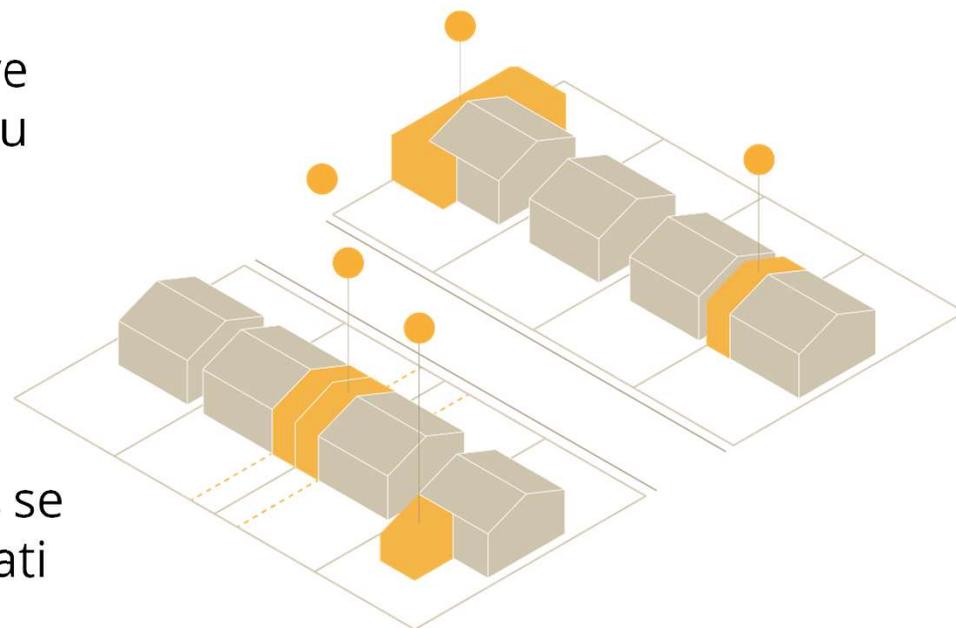
Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



UHA et densification douce

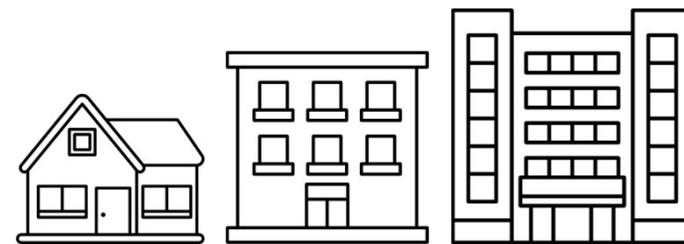
- Une stratégie d'intensification progressive de l'occupation du territoire en respect du tissu urbain (Baird et Myers 1978; Cubitt 2008).
- Principes du développement intercalaire (*infill development*) (McConnell et Wiley 2010).
- Au cas par cas, lorsque des opportunités se présentent (Sabatier et Fordin 2012; Touati 2013).
- Consolidation des cœurs de collectivités
- Optimisation des infrastructures et équipements / revenus supplémentaires



Arpent

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Le cas de Sainte-Catherine

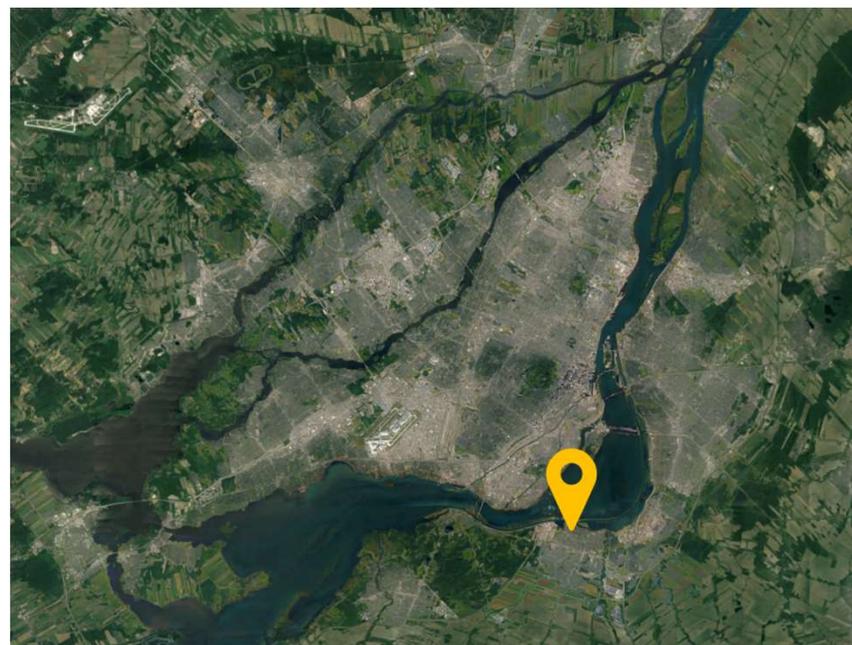
Nouvelle approche d'encadrement des UHA

Contexte

- De plus en plus de demandes
- Un cadre réglementaire mésadapté et restrictif
- 9/10 demandes ont été abandonnées

Objectifs

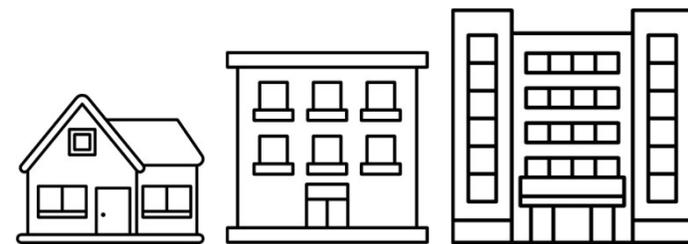
- Répondre aux besoins et aspirations de la population
- Faciliter le processus de demande pour les citoyen.ne.s
- Alléger la charge des employé.e.s municipaux



Localisation de la ville de Sainte-Catherine
Google

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Le cas de Sainte-Catherine

Nouvelle approche d'encadrement des UHA

Notre mandat

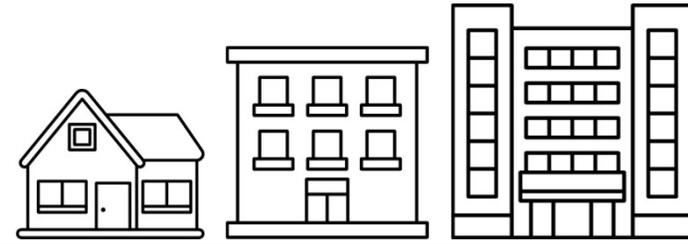
- Analyser les formes urbaines / comprendre les particularités du territoire
- Proposer des modifications aux dispositions du règlement de zonage (retrait, adaptation, ajout, etc.)
- Proposer un ensemble d'objectifs et de critères dédiés aux UHA dans le règlement sur les PIIA
- Élaborer des scénarios de retombées fiscales
- Développer un argumentaire



Arpent

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Le cas de Sainte-Catherine

Nouvelle approche d'encadrement des UHA

Résultats et retombées

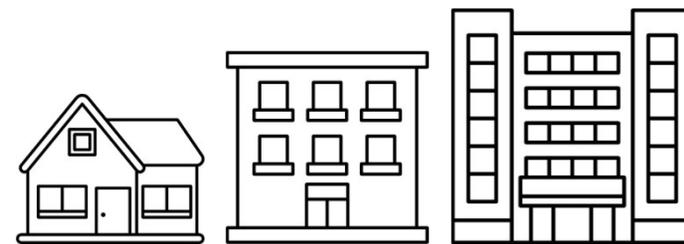
- Entrée en vigueur d'un cadre réglementaire normatif habilitant (UHA attachées et détachées, aucun lien familial requis)
- Élaboration d'un PIIA dédié pour assurer la qualité de l'intégration de chaque projet dans son milieu
- Mise en ligne d'une page web d'information sur le site de la ville
- De nombreuses entrevues et reconnaissances
- Premier projet d'UHA en cours de développement



Reportage de Radio-Canada sur les UHA,

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Quelle place pour les UHA en région?

Bénéfices

Pour quelles populations?

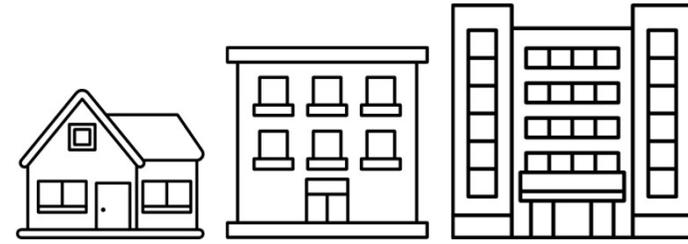
- Pour les personnes âgées
 - Pour les jeunes ménages
 - Pour les travailleur.euse.s saisonnier.ère.s
 - Pour les étudiant.e.s
 - Et ainsi de suite...
-
- Pour l'accès à la propriété
 - Pour consolider l'offre de logements locatifs
 - Pour permettre aux populations de rester sur place



Building an ADU

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Quelle place pour les UHA en région?

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation

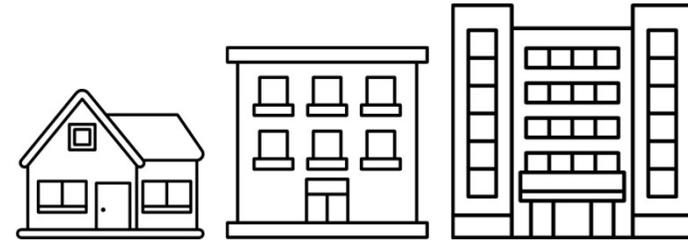
- Maintenir les populations près des services
- Augmenter la densité de population dans les centralités pour favoriser le maintien des commerces et des services
- Optimisation des infrastructures et équipements publics
- Permettre aux jeunes et aux aîné.e.s de rester dans leur village
- Bref, consolidation des cœurs de collectivités



UHA dans le secteur patrimonial de Saint-Denis-sur-Richelieu
Google Street View

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Quelle place pour les UHA en région?

À l'extérieur du périmètre urbain

- Étalement urbain?
- Diversification des types de logements
- à l'échelle d'un territoire?

Zones non desservies

Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22)

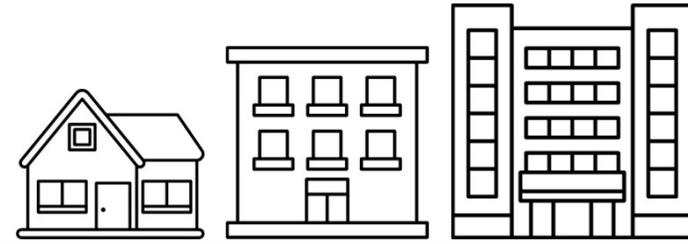
- Regroupement de résidences isolées : maximum de 6 chambres à coucher (3.01.)
- Regroupement d'une résidence isolée avec son bâtiment accessoire : ne pas comprendre de logement ou de chambre à coucher (3.02.)



*UHAD en milieu rural
Arpent*

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Quelle place pour les UHA en région?

Autres défis

Acceptabilité sociale

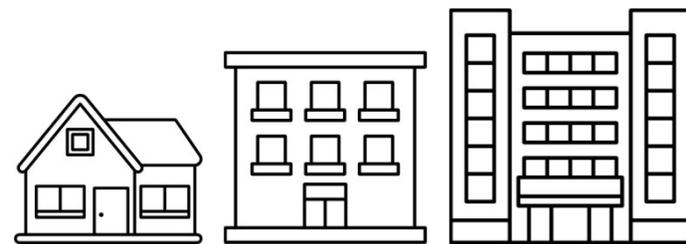
- Selon l'État des lieux des UHA (2021), les principaux enjeux perçus par les municipalités sont l'impact sur **l'intimité du voisinage** (73,9%) et l'impact sur le **caractère du quartier** (67,6%).
- Pistes de solutions : une bonne communication avec la population, en amont et aval (consultation, outils d'information et d'accompagnement); un cadre réglementaire habilitant, qui intègre les bonnes pratiques d'aménagement.



UHAD à Ottawa
Modern Build

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



Quelle place pour les UHA en région?

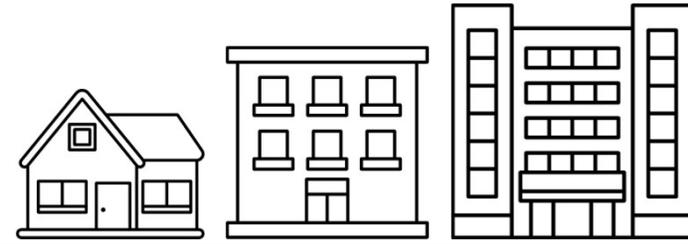
Cadre de planification

Gouvernement du Québec – PNAAT / OGAT

- **Orienter** la croissance urbaine vers des milieux déjà dotés d'infrastructures et de services publics, situés au cœur de nos villages et de nos villes, limitant ainsi l'étalement urbain.
- **Adopter** des formes d'aménagement qui permettent de consolider et de diversifier les territoires, notamment en augmentant la densité d'occupation du sol et en favorisant des formes compactes d'aménagement, et ce, à l'échelle des milieux.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

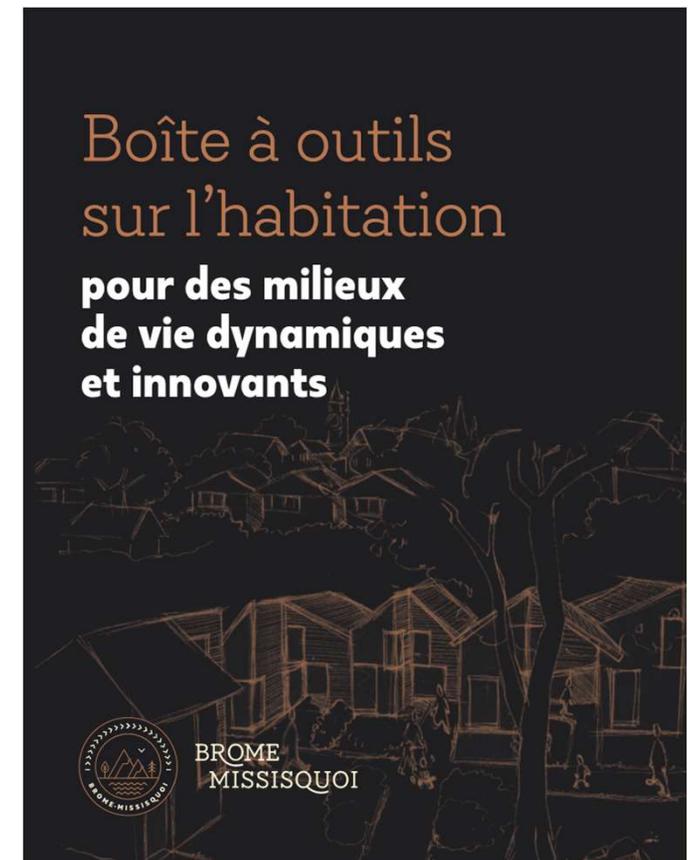


Quelle place pour les UHA en région?

Cadre de planification

MRC

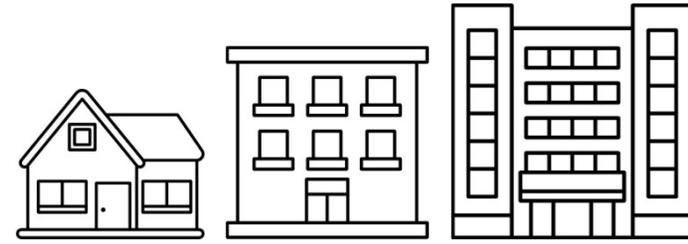
- **Orienter** les municipalités locales dans la planification territoriale (ex. pour une aire urbaine donnée, émettre des recommandations précises en matière d'encadrement des UHA; des recommandations plus générales en matière d'habitation et de densification douce)
- **Développer** des connaissances (étude sur les besoins en logement à l'échelle régionale)
- **Informer** les municipalités locales



Boîte à outils sur l'habitation, préparée par la MRC Brome-Missisquoi

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

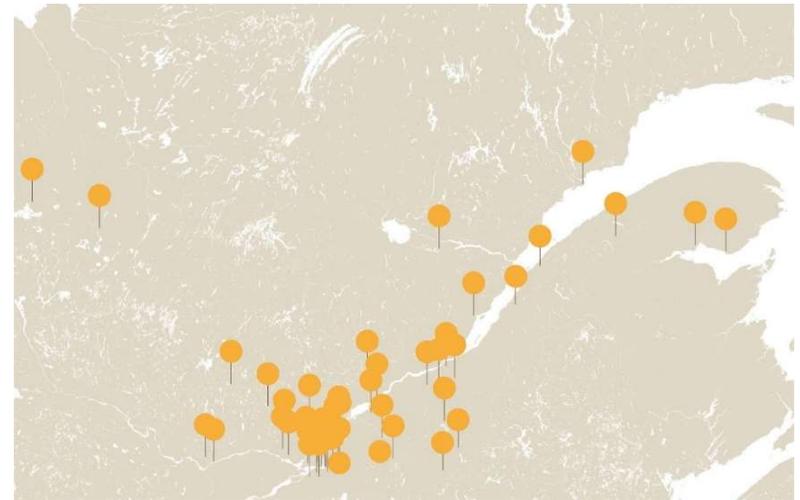


Quelle place pour les UHA en région?

Cadre de planification

Municipalités

- Cadre réglementaire favorable aux UHA (zonage, PIIA)
- Encadrement de l'hébergement touristique de courte durée
- Informer, accompagner
- Selon l'État des lieux des UHA (2021), 80% des municipalités sondées jugent souhaitable de permettre l'aménagement des UHA sur leur territoire. 31% ont effectué des modifications réglementaires dans les 5 dernières années. 45% souhaitent le faire dans les 5 prochaines années.



État des lieux : Carte de localisation des municipalités participantes Arpent



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

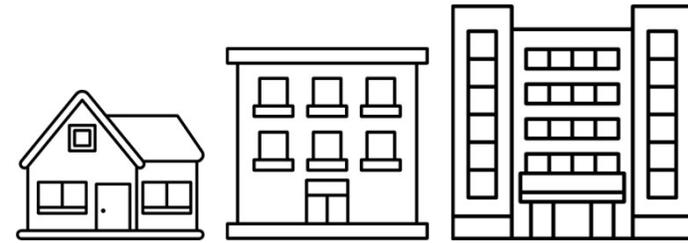


Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



CONFÉRENCE

RICHARD BERGERON

Urbaniste, auteur et conférencier

URBA 2050

MRC Pays-d'en-Haut

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sous l'égide de M. André Genest, préfet de la MRC des Pays-d'en-Haut ainsi que Mme Catherine Hamé Mulcair, présidente du Comité logement des Pays-d'en-Haut et mairesse de Sainte-Anne-des-Lacs



Présentation de Richard Bergeron
Urbaniste Ph.D.

25 novembre 2022

URBA2050.info

Partie 1

**En aménagement / urbanisme, tout
commence toujours par la démographie**

Démographie pré COVID et post COVID

Modifications apportées par l'ISQ aux prévisions démographiques 2021-2041 du fait de la crise COVID

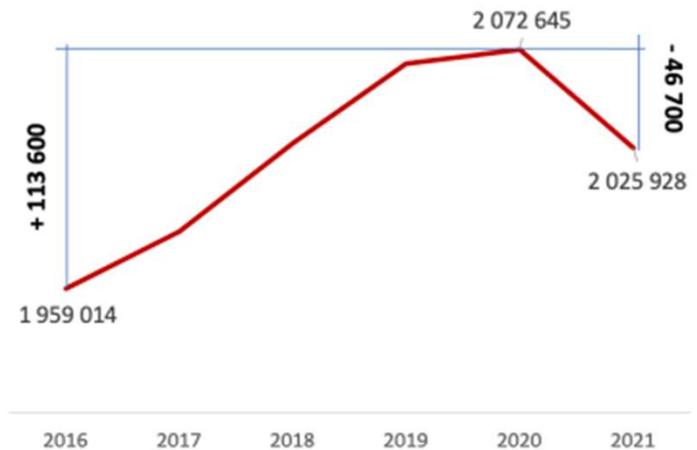
RA Montréal			
	2021	2041	2021-2041
ISQ - 2019	2 026 000	2 322 000	296 000
ISQ - 2022	2 026 000	2 088 000	62 000
Différence			-234 000

RA Laurentides			
	2021	2041	2021-2041
ISQ - 2019	647 000	726 000	79 000
ISQ - 2022	647 000	785 000	138 000
Différence			59 000

Source: Institut de la statistique du Québec (ISQ), Perspectives démographiques, éditions 2019 et 2022.

Évolution récente de la population de l'île de Montréal

Importante perte de population, après une belle embellie démographique

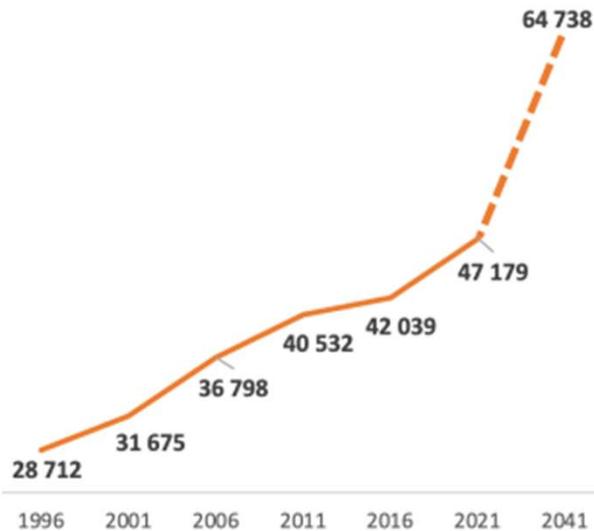


Source: ISQ, Chiffriers démographiques annuels.

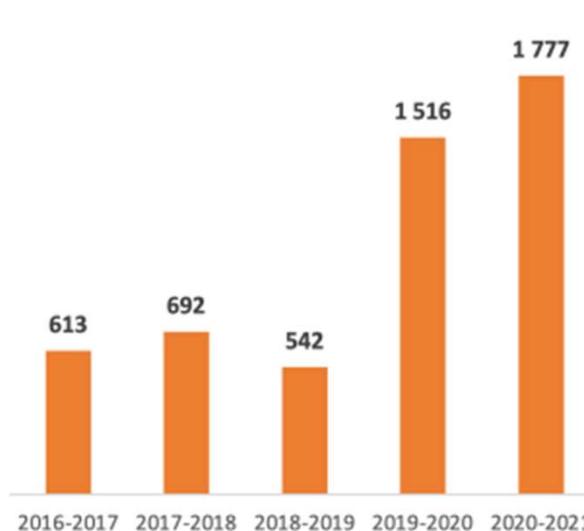
- La COVID a enclenché un important exode de Montréal vers les régions du Québec.
- Natif d'une région éloignée, le Lac-Saint-Jean, je suis heureux que cet apport de populations ait freiné la tendance au déclin démographique de ces régions :
 - Cela dit, les « vraies gagnantes » de ce mouvement de population sont les RA de la grande région montréalaise, dont la RA Laurentides.
- Puisqu'il s'agissait d'un apport « imprévu » de population, cela a toutefois partout créé une problématique logement, autant au niveau de la disponibilité que de l'accessibilité financière.

Démographie pré COVID et post COVID

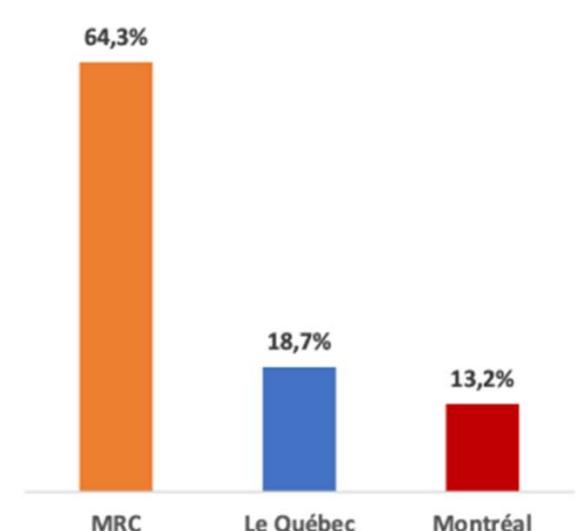
Évolution de la population au sein de la MRC Pays-d'en-Haut (nombre d'habitants)



Impact de la COVID sur la croissance de la population au sein de la MRC Pays-d'en-Haut (accroissements annuels du nombre d'habitants)



Taux de croissance de la population 1996-2021 de la MRC Pays-d'en-Haut, du Québec et de la Ville de Montréal



Sources : Institut de la statistique du Québec, 1) Chiffriers démographiques annuels et 2) Édition 2022 des perspectives démographiques sur horizon 2041

- La COVID s'est traduite par un accroissement « **imprévu** » d'environ 2 000 habitants permanents en 2020 et 2021 :
 - Ce qui a créé l'actuelle problématique du logement dans votre MRC... comme partout ailleurs en régions du Québec.
- La modification qu'a apporté l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) à sa projection 2021-2041 de croissance de la population au sein de la MRC Pays-d'en-Haut comme suit :
 - Scénario démographique 2019 : +/- 10 000 nouveaux habitants, soit une moyenne de 500 par année
 - Scénario démographique 2022 : +/- 18 000 nouveaux habitants, soit une moyenne de 900 par année :
 - Il s'agit toutefois d'une moyenne : **ce sera probablement 1 500 et plus dans les toutes prochaines années.**

Le gouvernement fraîchement reconduit se montre très favorable au développement de la grande couronne nord de Montréal

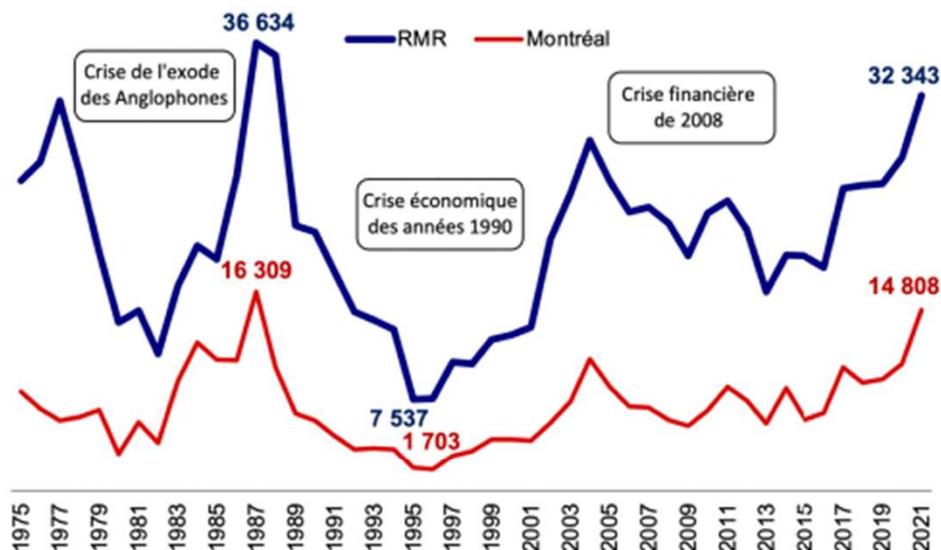


- Lors de la dernière campagne électorale, François Legault a réitéré son appui à l'élargissement ou au prolongement des quatre autoroutes Nord-Sud de la grande couronne de Montréal : A-13, A-15, A-19 et A-25, en plus du contournement de Saint-Lin-Laurentides.
- Ces interventions totalisent 65 km linéaire et impliquent un investissement de l'ordre de 5 milliards de dollars.
- Le tout vise à soutenir le développement des régions **Lanaudière** et **Laurentides**. Comme on l'a vu plus tôt, cette dernière est appelée à accueillir **138 000 nouveaux habitants d'ici 2041**, une croissance de 21 % par rapport à 2021.

AVERTISSEMENT no 1 : craindre la crise économique

Les crises, ça arrive quand on s'y attend le moins !

Cycles immobiliers : illustration par les mises en chantier résidentielles dans la RMR-Montréal et sur l'île de Montréal, 1975-2021



Source : SCHL. Traitement R. Bergeron

- L'industrie de la construction est un excellent indicateur des cycles économiques, tel qu'illustré ci-haut.
- Le resserrement des conditions d'emprunt hypothécaire, la hausse des taux d'intérêt et la forte progression des coûts de construction ont déjà fait reculer les valeurs immobilières résidentielles d'environ 10 %.
- Si la situation actuelle épouse celle du début des années 1990, nous n'avons encore rien vu ! En l'occurrence, il faudrait revoir à la baisse toutes les prévisions contenues à cette présentation.
- La crise ne laisse pas d'autre choix que de s'y ajuster – tout le monde souffre, de diverses façons – jusqu'à ce que la prospérité revienne, au terme de 5 à 10 années.

AVERTISSEMENT no 2 : sauver le soldat Montréal

Personne n'a intérêt à l'affaiblissement durable de Montréal en général, de son centre-ville en particulier

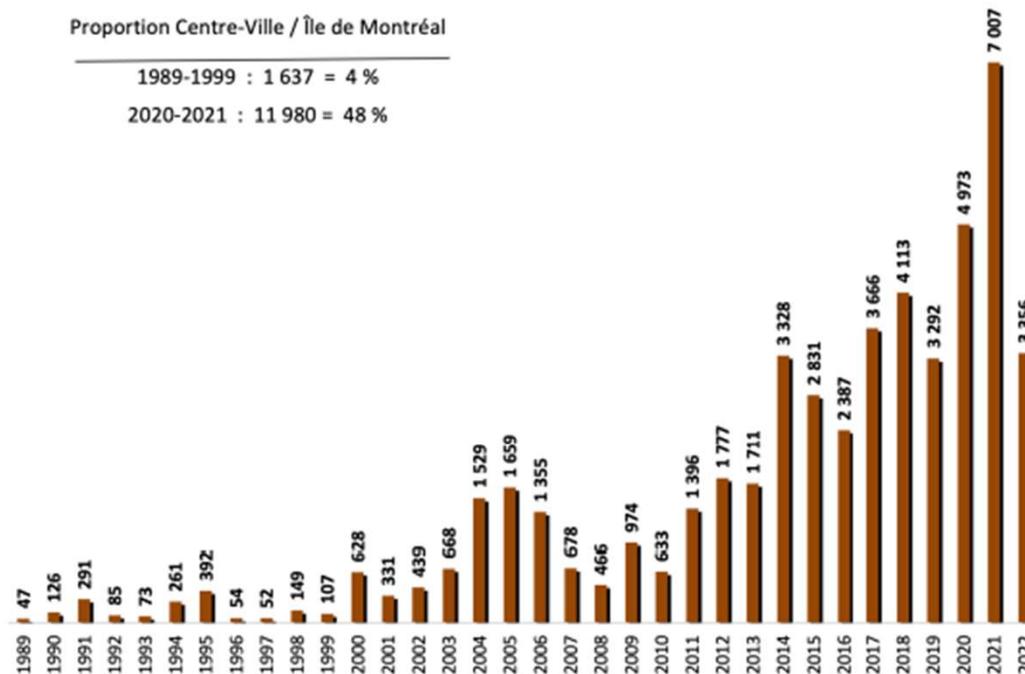
Nombre de logements mis en chantier au Centre-Ville, 1989 à 2022

(territoire de la Stratégie Centre-Ville 2017 de la Ville de Montréal)

Proportion Centre-Ville / Île de Montréal

1989-1999 : 1 637 = 4 %

2020-2021 : 11 980 = 48 %



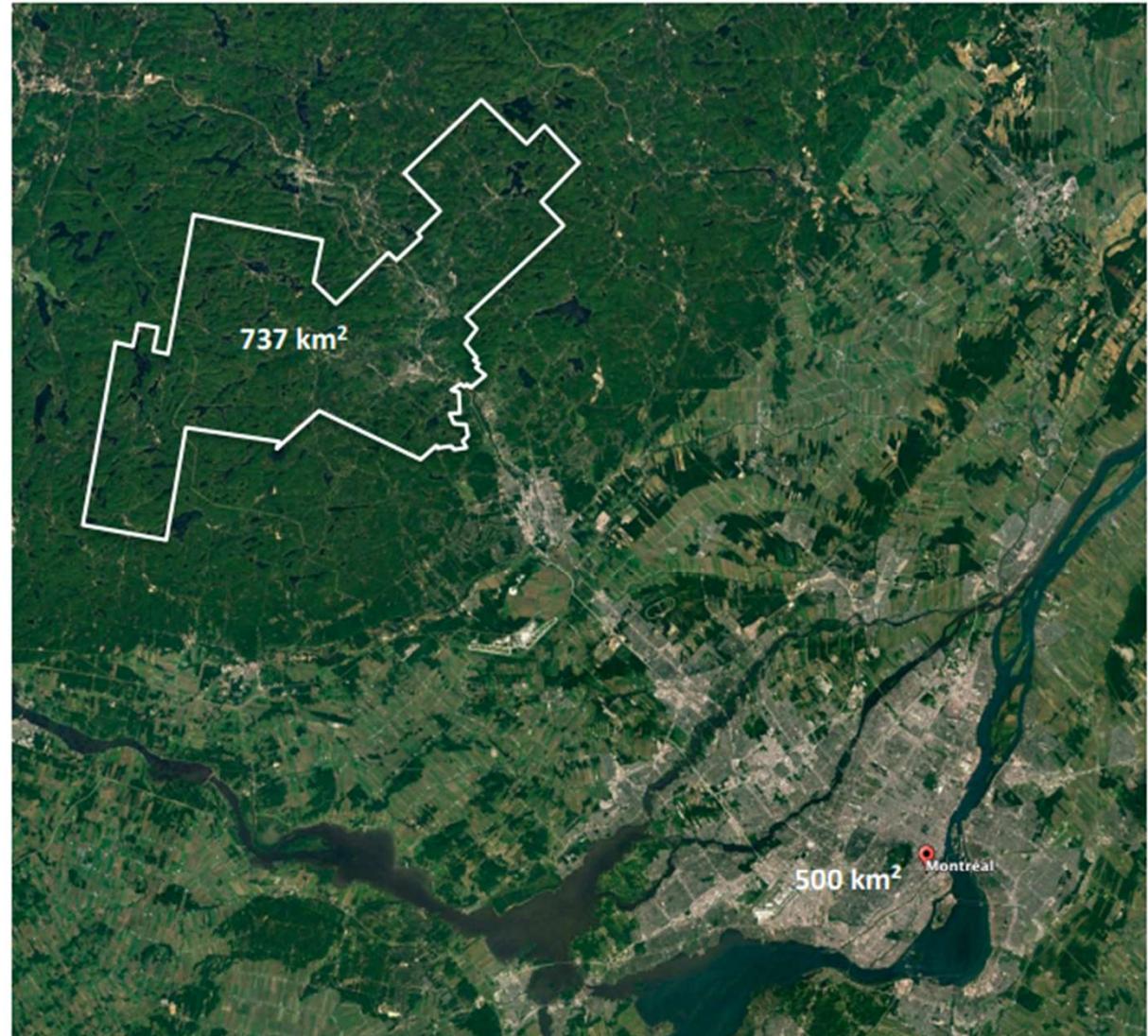
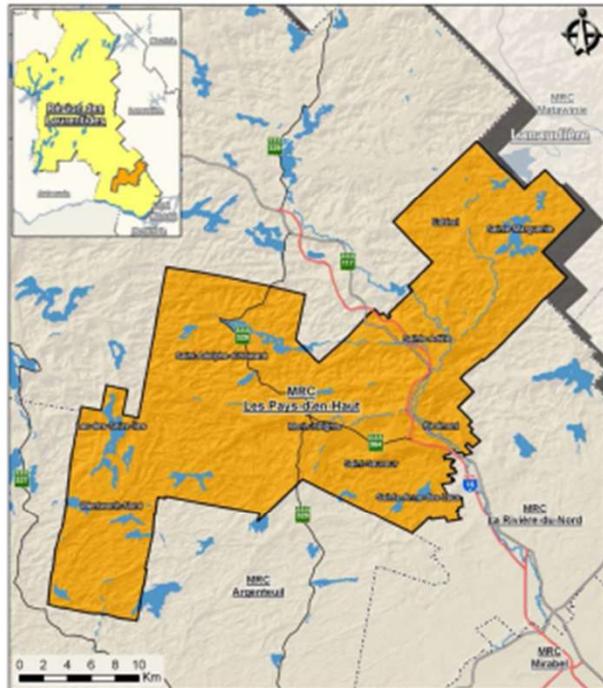
Sources : Données publiées par la Ville de Montréal pour l'arrondissement Ville-Marie de 1989 à 2009, données SCHL, par secteurs de recensement pour les années 2010 à 2022, Q1 à Q3.

- Nous avons vu que l'ISQ a **réduit de 234 000** la croissance démographique anticipée de Montréal d'ici 2041.
- Les régions, vers lesquelles l'ISQ transfère ces 234 000 nouveaux habitants, ne doivent pas commettre l'erreur de s'en trop réjouir. Car Montréal est la métropole de tous les Québécois, son centre-ville le centre-ville du Québec entier.
- Quand Montréal et son centre-ville sont affaiblis, c'est tout le Québec qui est affaibli. Et vice-versa.

Partie 2

Connaître la MRC Pays-d'en-Haut et la situer dans le contexte montréalais et québécois

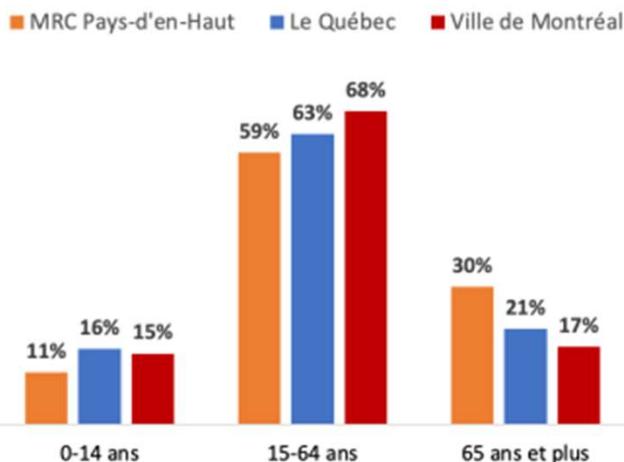
Localisation de la MRC dans le grand espace métropolitain de Montréal



Profil démographique de la population

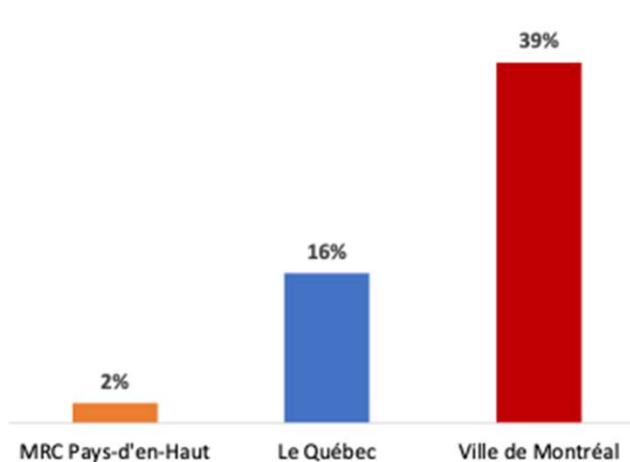
Composition de la population, par groupes d'âge

Moins d'enfants et plus de personnes âgées qu'ailleurs



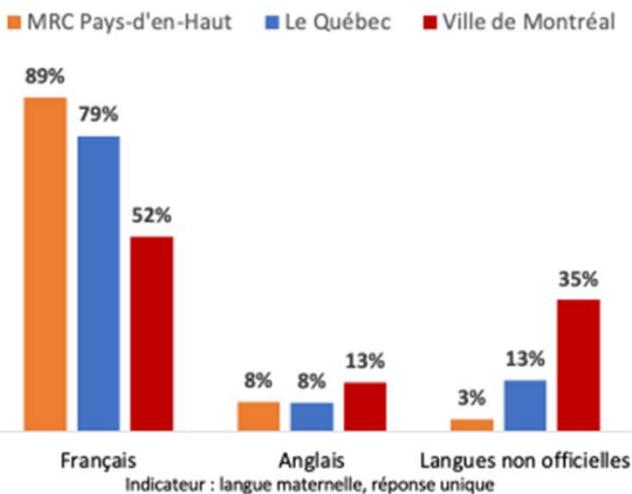
Taux des minorités visibles dans la population

Nettement moins qu'à Montréal



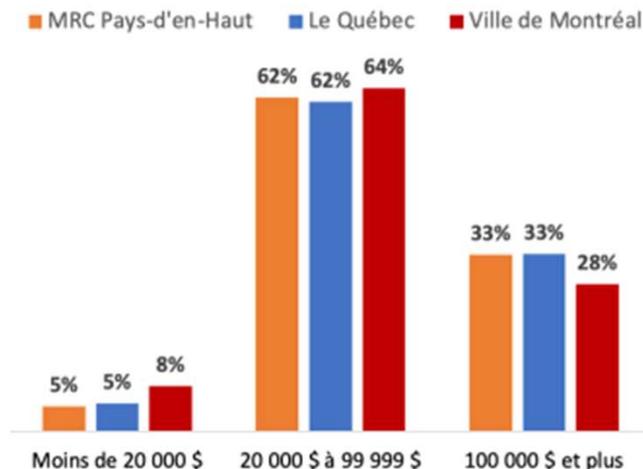
Distribution linguistique au sein de la population

Une MRC qui vit quasi exclusivement en français



Distribution des ménages par tranches de revenus

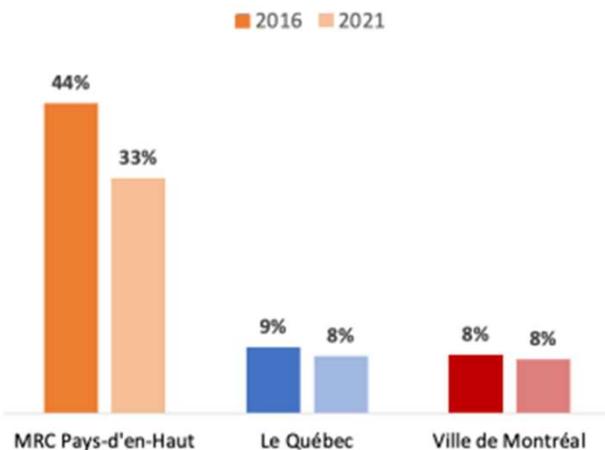
Ne se distingue que très peu de l'ensemble du Québec



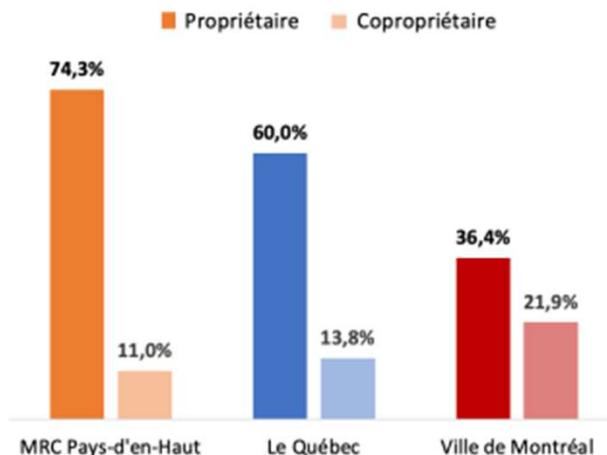
Source : Statistique Canada, Recensement 2021

Profil d'occupation des logements par les ménages

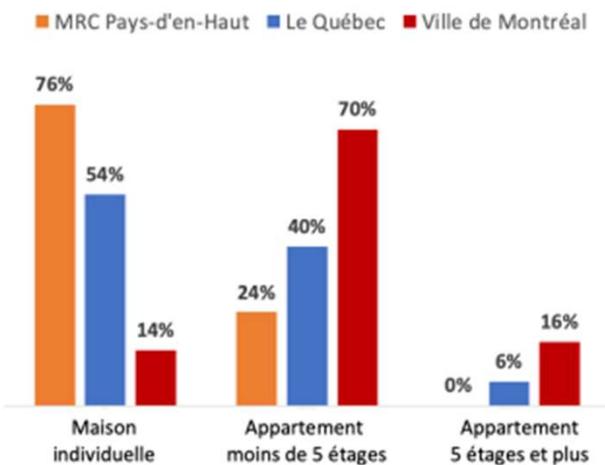
Logements non habités en permanence
Effet COVID manifeste aux Pays-d'en-Haut



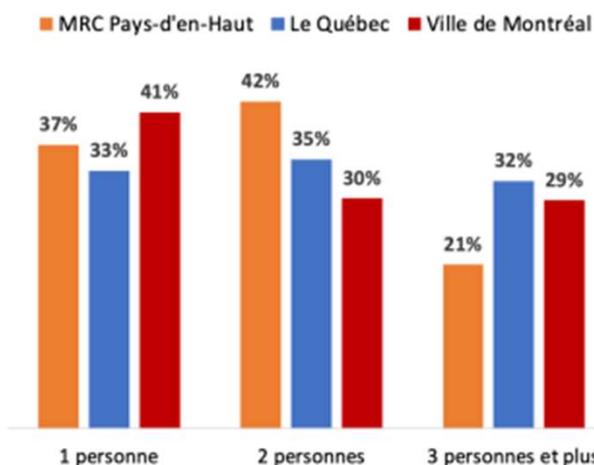
Taux de ménages propriétaires et copropriétaires
Les ménages locataires se déduisent des propriétaires



Distribution des logements, par types
Aux Pays-d'en-Haut comme partout hors des grandes villes



Distribution des ménages par taille
La faible proportion de 0-14 ans se reflète ici



Note : La catégorie maison individuelle inclut les jumelées, en rangée, attenante et mobile. La catégorie appartement de moins de 5 étages inclut les duplex.

Source : Statistique Canada, Recensement 2021

Mises en chantier résidentielles

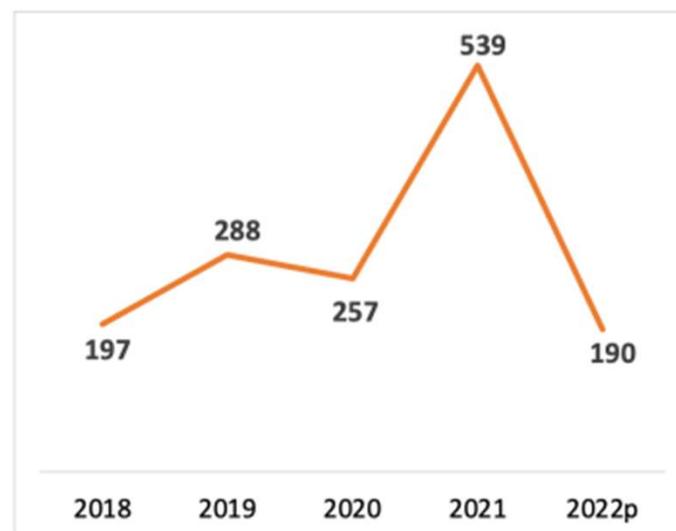
Mises en chantier résidentielles au cours de la période récente à Sainte-Adèle et Saint-Sauveur

(Données SCHL disponibles uniquement pour ces deux municipalités, lesquelles comptent pour 55 % de la population de la MRC)

Détail des mises en chantier 2018-2022

	Propriété absolue	Locatif	Copropriété	Autre	Total
2018	132	65	0	0	197
2019	91	197	0	0	288
2020	163	94	0	0	257
2021	280	259	0	0	539
2022p	145	45	0	0	190
Total 5 ans	811	660	0	0	1 471
	55%	45%	0%	0%	100%

Illustration du cycle 5 ans



Source : SCHL

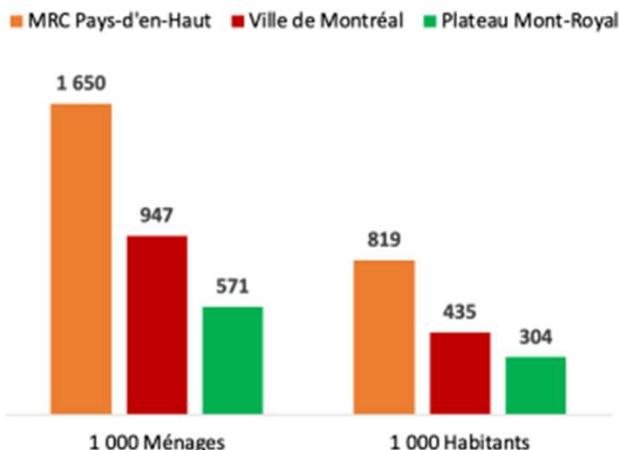
Note : trois trimestres seulement en 2022

- La MRC a gagné **5 170 nouveaux habitants** permanents au cours des 5 années de la période 2017-2021.
- La non-disponibilité des données autres que pour Sainte-Adèle et Saint-Sauveur, ainsi que le nombre inconnu de logements destinés à des non-résidents, ne permet pas d'établir si le volume des mises en chantier a été suffisant ou insuffisant.
- L'actuel problème d'accessibilité, notoire au sein de la MRC, **penche néanmoins du côté d'une offre insuffisante**.

Mobilité de la population

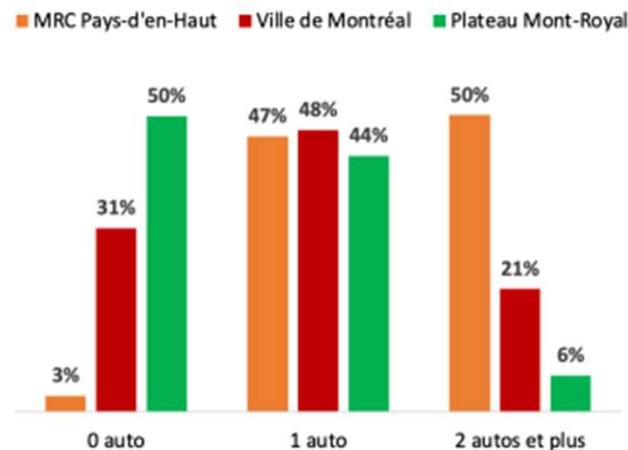
Motorisation de la population

Indicateur du nombre de véhicules pour 1 000...



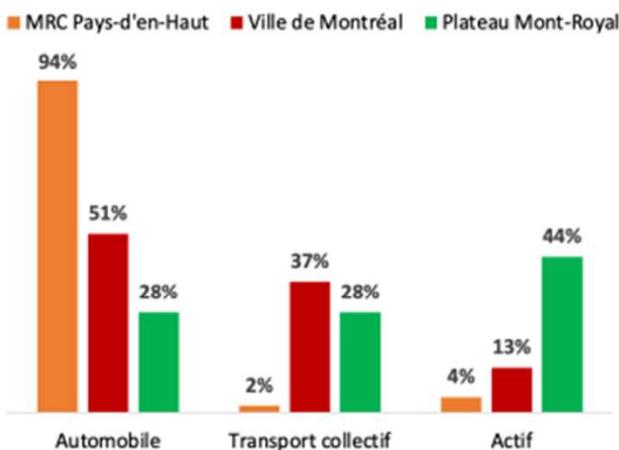
Motorisation des ménages

Proportion des ménages dans chaque situation



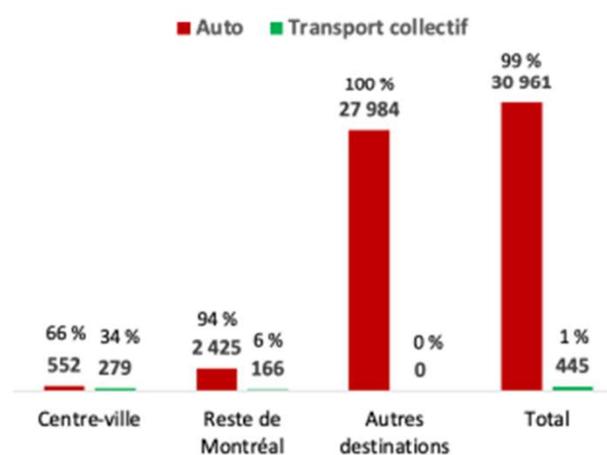
Mode de transport pour se rendre au travail

Comme ailleurs en régions, le royaume de l'automobile privée



Destination des déplacements motorisés de la MRC

24h, sans retours



Sources : 1) Statistique Canada, Recensement 2016 (données 2021 non-encore disponibles)

2) Agence régionale de transport métropolitain (ARTM), Enquête Origine-Destination 2013 (données aberrantes aux chiffres 2018)

Les portes du paradis

LA
PRESSE+

CET ÉCRAN A ÉTÉ PARTAGÉ À
PARTIR DE LA PRESSE+

Édition du 30 mai 2019,
section DÉBATS, écran 4

ENVIRONNEMENT
LES PORTES DU PARADIS

RICHARD BERGERON
URBANISTE



Crier à la catastrophe environnementale imminente, comme le font Dominic Champagne et Luc Ferrandez, est contre-productif.

- Le concept de « paradis » s'applique à l'ensemble du Québec. La description qui vient d'être faite de la MRC Pays-d'en-Haut y correspond indéniablement.
- Il n'empêche que même au paradis, il subsiste toujours des problèmes à régler, des difficultés à surmonter. En l'occurrence, en contexte de forte poussée démographique à la MRC Pays-d'en-Haut, la problématique de l'accessibilité physique au logement et de son abordabilité financière.
- Remarquez qu'hors Montréal, qui est dans une situation difficile mais singulière, pratiquement toutes les régions du Québec font présentement face à une problématique logement similaire.

Partie 3

Les options de la MRC et des municipalités qui la composent

Besoins *versus* potentiel contributif des populations

Catégorie 1 : Les habitants permanents

1-A) Les **habitants historiques**, issus des noyaux villageois d'avant l'explosion du récréotourisme contemporain :

- Ménages vraisemblablement peu fortunés, mais qui ont de longue date une solution habitation qui les satisfait.

1-B) Les **habitants au service de l'économie de villégiature et de récréotourisme** :

- Ceux-là ont des revenus vraisemblablement modestes (services à la personne, tel la restauration) à moyens (services à la propriété, électriciens et autres).

1-C) Les **habitants « villégiateurs » permanents** :

- Cette catégorie explique vraisemblablement la proportion importante de 65 ans et plus (**30%**).
- On peut supposer qu'il s'agit pour plusieurs de ménages retraités disposant de revenus plus élevés que la moyenne.

Catégorie 2 : Les visiteurs

2-A) Les **propriétaires « villégiateurs » de week-end** :

- Ceux-là expliquent la proportion exceptionnellement élevée de logements non-habités en permanence (**33%**).
- On peut là aussi estimer que les ménages en cause bénéficient de revenus sensiblement plus élevés que la moyenne.

2-B) Les **touristes** :

- Fort nombreux, ils profitent du cadre enchanteur de la MRC et des activités récréotouristiques qui y sont offertes.
- Ils ont vraisemblablement une capacité marginale de payer assez élevée.

Dans une optique de croissance démographique causant un problème d'accessibilité et d'abordabilité du logement

Le groupe 1-B est à l'évidence celui qui a le plus besoin qu'on l'aide à se loger

À cette fin, les groupes 1-C, 2-A et 2-B sont ceux qui pourraient être financièrement mis à contribution

Approche générale de la MRC

Si les autorités de la MRC et des municipalités qui la composent ont la volonté d'agir pour soulager l'actuelle problématique du logement telle qu'elle se présente à eux, elles devront selon moi agir à trois niveaux :

- 1) Favoriser une plus grande **disponibilité** de logements
- 2) Constituer une **banque municipale de terrains**
- 3) Créer un **fonds dédié** au logement

Chacun de ces titres sera examiné séparément aux pages suivantes.

Je précise que je m'appuierai sur les pouvoirs historiques des villes et plus encore sur la Loi 122, adoptée le 15 juin 2017, laquelle **reconnait que les municipalités sont des gouvernements de proximité et augmente à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs**. Je précise toutefois encore que je ne suis aucunement spécialiste de la réglementation municipale non plus qu'avocat. C'est pourquoi tout ce que j'évoquerai devra être approfondi et validé par des experts compétents en ces matières.

Favoriser une plus grande disponibilité de logements

La compréhension que j'ai de la situation du logement sous l'angle de sa disponibilité se résume à 6 points :

- 1) Il s'agit essentiellement d'un problème d'offre insuffisante;
- 2) Les ménages affectés par ce problème sont essentiellement ceux du groupe 1-B, soit les **habitants au service de l'économie de villégiature et de récréotourisme**;
- 3) L'enjeu de la **disponibilité** recoupe celui de l'**accessibilité financière**, à savoir qu'il faut certes que plus de logements soient construits, mais encore à des prix de location ou d'acquisition correspondant au plus près à la capacité de payer du groupe 1-B;
- 4) Le **secteur locatif** a représenté 45 % des mises en chantier de logements au cours des 5 dernières années. Sans connaître la gamme des prix de location pratiqués, on peut penser que plusieurs nouveaux habitants du groupe 1-B, mais assurément pas tous, ont trouvé à s'y loger de façon adéquate;
- 5) La **copropriété** est le mode le moins onéreux d'accès à la propriété. Or, il est surprenant qu'aucun projet de copropriété n'ait été mis en chantier au cours des 5 dernières années;
- 6) Les contraintes géographiques locales – zone de montagnes – laissent peu de lieux où construire des logements correspondant aux cibles de prix d'accessibilité du groupe visé.

La clef d'intervention m'apparaît être d'**augmenter la densité à l'intérieur des périmètres urbanisés actuels**. Les pouvoirs traditionnels de zonage peuvent à cet égard être utilisés :

- 1) Revoir les **règlements sur les densités et les hauteurs** dans le but d'inciter les propriétaires de terrains et promoteurs immobiliers à construire des projets locatifs ou de copropriété plus denses (s'est révélé très efficace au centre-ville de Montréal);
- 2) Autoriser la **construction d'un second et troisième logement** sur les actuelles propriétés unifamiliales;
- 3) Créer une **taxe de stationnement de surface**, dans le but d'inciter leurs propriétaires à faire des terrains correspondants un usage plus productif (a également été très efficace au centre-ville de Montréal).

Constituer une banque municipale de terrains

Une municipalité peut d'autant mieux définir ou redéfinir l'usage d'un immeuble (terrain et/ou bâtiment) qu'elle en est propriétaire. L'acquisition directe fut jusqu'à tout récemment le seul moyen pour une municipalité d'y parvenir.

En juin dernier (2022), le gouvernement du Québec a étendu à l'ensemble des municipalités le **droit de préemption**, aussi connu sous l'appellation **droit de premier refus**. Ce droit fonctionne comme suit :

- 1) Le conseil municipal **adopte un règlement** sur le droit de préemption, lequel spécifie les usages visés, dans le cas présent les termes de la politique d'aide au logement que mettra en oeuvre la municipalité;
- 2) La municipalité définit les **secteurs** où s'appliquera le droit de préemption;
- 3) Elle inscrit ensuite au **registre foncier** un **avis d'assujettissement** au droit de préemption sur tout immeuble du secteur. Ledit avis d'assujettissement est valide pendant 10 ans;
- 4) La municipalité **avise chaque propriétaire** concerné que son immeuble est assujetti au droit de préemption;
- 5) Lorsqu'un propriétaire reçoit une **offre d'achat acceptée et signée**, il doit transmettre à la municipalité un **avis d'intention** par le biais du formulaire prévu à cet effet;
- 6) La municipalité peut ensuite demander des **renseignements supplémentaires** et **inspecter l'immeuble**;
- 7) Après la réception d'un avis d'intention, la municipalité a **60 jours** pour exercer son droit de préemption.

Jusqu'à récemment, seule la Ville de Montréal utilisait le droit de préemption dans le cadre de sa politique logement. Il y a un mois (17 octobre), la Ville de Rimouski a adopté son propre règlement. Selon les intentions exprimées dans les médias, plusieurs autres villes pourraient bientôt suivre, Longueuil et Baie-Comeau notamment. **Quid des municipalités de la MRC Pays-d'en-Haut ?**

C'est bien beau de constituer une banque municipale de terrains par acquisition directe ou adoption d'un droit de préemption, mais ça ne sert à rien si l'on n'a pas l'argent requis pour procéder à des acquisitions. C'est ce que nous allons maintenant regarder de plus près.

Créer un fonds dédié au logement (1)

La Loi 122 a donné à toutes les MRC et municipalités un pouvoir qui jusqu'à 2017 n'avait été accordé qu'à la Ville de Montréal, celui de créer un fonds dédié au logement alimenté par les mesures conséquentes. Je vous en fait la recommandation, en plus de prendre en compte les quelques paramètres généraux qui suivent.

À Montréal, la mesure prend la forme d'une redevance de superficie de plancher applicable aux seuls nouveaux logements construits. Le niveau de cette redevance est modulé selon les arrondissements : élevé dans Ville-Marie, qui correspond au centre-ville, puis décroissant en fonction de l'éloignement par rapport à cet arrondissement.

Je propose d'adopter cette mesure, mais de ne pas la mettre en œuvre de la même façon qu'à Montréal, pour trois raisons :

- 1) Refilée aux seuls nouveaux-venus sous forme de loyers ou de coûts d'acquisition plus élevés, la redevance aggraverait plutôt qu'allègerait la problématique actuelle d'abordabilité du logement;
- 2) Or, on a vu plus tôt que la capacité présumée de contribuer se concentre sur les groupes 1-C, 2-A et 2-B (villégiateurs permanents, de week-end et touristes). Tous ces gens échapperaient à la mesure;
- 3) À Montréal, enfin, la redevance est ponctuelle puisqu'elle correspond au seul moment de livraison d'un logement, ce qui oblige à ce qu'elle soit relativement élevée.

Il m'apparaîtrait mieux avisé d'**ajouter une ligne Fonds logement au compte de taxe annuel** et d'y faire figurer le taux spécifique voté chaque année par les élus. Les avantages de cette façon de procéder seraient les suivants :

- 1) Tous les habitants de la MRC, en plus des villégiateurs de week-end, contribueraient au fonds à hauteur de leur capacité de payer, celle-ci étant attestée par la valeur de leur propriété;
- 2) L'assiette du fonds dédié étant beaucoup plus large, le taux spécifique au Fonds logement pourrait être très bas;
- 3) D'autant qu'il s'agirait d'une source récurrente de revenus, encaissés année après année;
- 4) Dans le but de ne pas imposer une nouvelle charge aux ménages les moins fortunés, une valeur seuil des propriétés et/ou des logements (secteur locatif) pourrait être déterminée, seuil en deçà duquel la mesure ne serait pas appliquée;
- 5) Enfin, rien n'empêcherait de moduler le niveau de contribution en fonction de considérations géographiques (comme à Montréal) ou, particulièrement pertinent à la MRC Pays-d'en-Haut, en fonction du statut de résidence, habitant permanent ou villégiateur de week-end.

Créer un fonds dédié au logement (2)

Ne craignons pas d'appeler un chat un chat : ce qui a été décrit plus tôt serait une **surtaxe annuelle d'abordabilité du logement**. C'est d'elle que proviendrait l'essentiel des sommes alimentant le Fonds logement. Les revenus de la **taxe de stationnement** proposée plus tôt y seraient également versés.

À ce point de la démarche d'analyse, les touristes (groupe 2-B), dont on peut présumer qu'ils disposent d'une bonne capacité marginale de payer, n'ont toujours pas été mis à contribution.

La Loi 122 dresse une liste exhaustive des sources de nouveaux revenus que ne peuvent pas utiliser les municipalités. On en déduit que ce qui n'est pas interdit est autorisé. Sous réserve de vérifications par des experts, les municipalités peuvent créer diverses **taxes de fréquentation touristique** sur la base des nuits d'hôtel, des repas au restaurant, des entrées de spectacles, des billets d'entrée au ski, et autres activités.

Utilisation des sommes versées au Fonds logement

Un règlement devra être préparé spécifiant les usages auxquels le Fonds logement peut être utilisé. À titre strictement indicatif, mentionnons les trois suivants :

- L'acquisition de terrains, dont la valeur pourra en totalité ou en partie être cédée à un promoteur privé ou communautaire (Coopérative ou OBNL) afin d'assurer l'abordabilité des logements construits;
- Le versement de subventions aux promoteurs privés ou communautaires en contrepartie de prix de location ou d'acquisition par des particuliers rencontrant les critères d'abordabilité prédéfinis;
- Le versement de subventions aux nouveaux-venus locataires ou acquéreurs trouvant à se loger dans le parc existant de logements, plutôt que dans le neuf.

AVERTISSEMENT no 3

La MRC et les municipalités qui la composent doivent se garder de créer des attentes démesurées en laissant entendre que **l'aide au logement** est leur responsabilité propre.

En tant que **modalité des politiques redistributives de l'État**, l'aide au logement relève d'abord des gouvernements supérieurs.

S'il est créé, le règlement du **Fonds logement** de la MRC Pays-d'en-Haut et/ou des municipalités qui la composent devra spécifier qu'il ne crée aucune obligation pour elle(s) et qu'il se limite à un **rôle complémentaire ou d'accompagnement aux responsabilités premières de Québec et d'Ottawa**.

De ce côté, préparez-vous à être déçus : **les coffres sont plus souvent vides que pleins à Québec et Ottawa** en matière d'aide au logement.

Mot de la fin

La MRC Pays-d'en-Haut se déploie sur un territoire très vaste, soit plus de 700 km². Sa faible population, à peine 47 000 habitants, est partagée en pas moins de 10 municipalités, qui plus est dispersées jusqu'à ses 4 extrémités. On y trouve tout de même un noyau central, constitué de Saint-Sauveur et Sainte-Adèle, qui concentrent 55 % de la population.

Moi, c'est à Montréal que je suis habitué : 1,8 millions d'habitants occupant un tissu urbain continu de 400 km².

Où veux-je en venir ? Au simple fait que je ne sais pas où, entre la MRC Pays-d'en-Haut et la Ville de Montréal, et compte-tenu de la lourdeur de l'exercice, il est le plus aisé de concevoir et mettre en œuvre une politique municipale d'aide au logement.

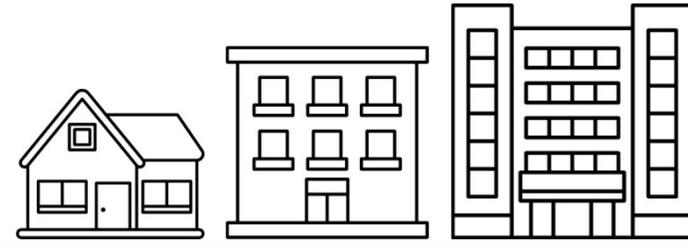
Mon pt'it doigt me dit tout de même qu'à condition de faire les choses dans l'ordre, sans *a priori* idéologique mais au contraire en demeurant strictement pragmatique, en plus de s'assurer à chaque étape d'avoir l'appui des parties prenantes et de la population, l'exercice pourrait être moins compliqué qu'il y paraît à première vue.

Finalement, c'est à vous tous, ici présents aujourd'hui, d'y réfléchir et de prendre les décisions que vous jugerez opportunes.

Sur ce, il ne me reste plus qu'à vous souhaiter bonne chance et à vous remercier de votre attention.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



ATELIER : DISCUSSIONS ET ÉCHANGES

CHANTAL LADOUCEUR ET VICKY FRÉCHETTE

MRC des Pays-d'en-Haut

RICHARD BERGERON

Urbaniste et conférencier

EVE ROBINSON-CHOUINARD

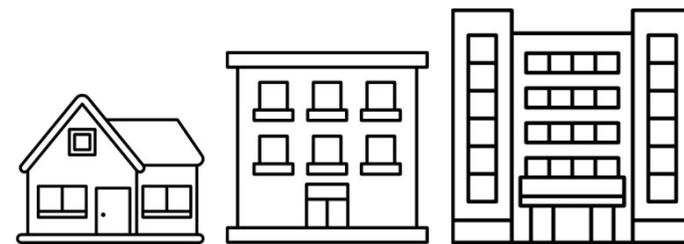
CISSS des Laurentides

CHARLOTTE MONTFILS-RATELLE

Arpent

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022

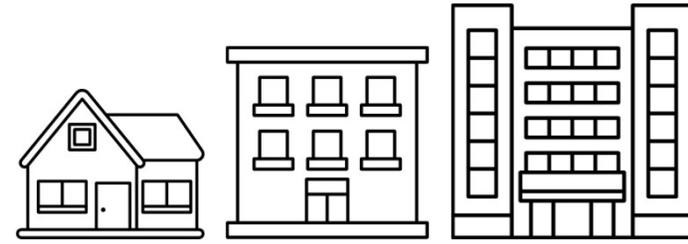


LIBELLÉS DES 3 CHANTIERS - PROPOSITION

- Orientation spécifique pour favoriser l'accès à la propriété et le logement abordable par la révision du schéma d'aménagement;
- Développement de l'expertise en habitation sur le territoire de la MRC en concertation avec le milieu;
- Développement d'une stratégie de financement permettant la réalisation de projets concrets en habitation.

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



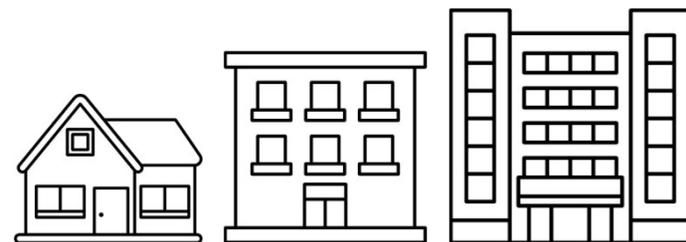
MOT DE LA FIN

CATHERINE HAMÉ MULCAIR

Présidente Comité logement
Pays-d'en-Haut et mairesse de la
municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs

Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022



MOT DE LA FIN

ANDRÉ GENEST

Préfet
MRC des Pays-d'en-Haut



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



Sommet de l'habitation Pays-d'en-Haut

Sainte-Anne-des-Lacs | 25 novembre 2022